

Städtebauliches Entwicklungskonzept

FREITAL – URBANITÄT AM FLUSS



Inmitten
der Möglichkeiten.

FREITAL

www.freital.de



Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Freital – Urbanität am Fluss“

Auftraggeber	Große Kreisstadt Freital Dresdner Straße 56/58 01705 Freital
Auftragnehmer	SKE Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH Grüner Platz 10 08289 Schneeberg
Stand	Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	4
2	METHODIK UND BETEILIGUNGSVERFAHREN	5
2.1	METHODIK	5
2.2	BETEILIGUNG DER FACHBEREICHE UND GREMIEN	6
2.3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	6
2.4	AKTEURSBETEILIGUNG	7
2.5	BÜRGERBETEILIGUNG	8
3	ANALYSE DES IST-ZUSTANDES	10
3.1	GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG	10
3.1.1	Historische Entwicklung	10
3.1.2	Übergeordnete Planung und Fachplanung	12
3.1.3	Lage und Funktion des Fördergebietes	17
3.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND SOZIALSTRUKTUR	18
3.3	STÄDTEBAU UND URBANITÄT	27
3.4	SOZIALE EINRICHTUNGEN UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN	34
3.5	KULTUR, FREIZEIT UND SPORT	37
3.6	GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT.....	41
3.7	VERKEHR UND MOBILITÄT	43
3.8	WOHNEN.....	47
3.9	HANDEL, DIENSTLEISTUNG UND VERWALTUNG.....	50
3.10	SWOT-ANALYSE.....	52
4	ABLEITUNG DES SOLL-ZUSTANDES UND HANDLUNGSSTRATEGIE	60
4.1	LEITLINIEN DER STADTENTWICKLUNG	60
4.2	HANDLUNGSFELDER	61
4.2.1	Handlungsfeld Städtebau und Urbanität	62
4.2.2	Handlungsfeld Soziales und Bildung.....	63
4.2.3	Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Sport	64
4.2.4	Handlungsfeld Grünflächen, Umwelt und Klima	65
4.2.5	Handlungsfeld Verkehr und Mobilität.....	66
4.2.6	Handlungsfeld Wohnen.....	66
4.2.7	Handlungsfeld Handel, Dienstleistungen und Verwaltung	67
5	ABLEITUNG KONKRETER FÖRDERZIELE UND INSTRUMENTE.....	69
5.1	MAßNAHMEÜBERSICHT SCHLÜSSELMASSNAHMEN	70
5.2	KURZBESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN IN DER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	71
5.3	FINANZIERUNGSPLAN.....	76
5.4	ZEITPLAN	78
6	PROJEKTEVALUATION UND VERSTETIGUNG	79
7	VERZEICHNISSE	84
7.1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	84
7.2	TABELLENVERZEICHNIS.....	89
7.3	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	90
7.4	ANHÄNGE	91

1 EINFÜHRUNG

Städtische Quartiere unterliegen vielfältigen Einflüssen, die sie verschiedenartig und in unterschiedlichem Tempo verändern. Dadurch können räumliche Ungleichheiten zwischen einzelnen Gebieten entstehen. Entwicklungen wie Globalisierung, demographischer Wandel und Klimawandel verändern unsere Art zu leben und unsere Anforderungen an die Stadtentwicklung. Damit die Große Kreisstadt Freital für die Zukunft gerüstet ist, muss die Stadtplanung optimale Rahmenbedingungen schaffen. Zum Zweck der koordinierten strategischen Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen hat die Stadt Freital 2020 mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Stadtentwicklung Freital 2030plus“ (INSEK 2030plus) eine langfristige Grundlage entwickelt. Durch dessen schrittweise Umsetzung verändern sich nicht nur die bauliche Gestaltung Freitals, sondern auch die Möglichkeiten des Zusammenlebens und der Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern. Die Lebensqualität wird verbessert und die Anpassung an klimatische Veränderungen ermöglicht.

Im Zuge der Fortschreibung des INSEKs 2030plus ist das gesamte Stadtgebiet untersucht worden. Entwicklungspotenziale für verschiedene Gebiete sind definiert worden, u. a. im Bereich der nördlichen Innenstadt. Große Teile dieses Gebietes wurden seit den 1990er Jahren im Rahmen der Städtebauförderung erneuert. Trotz der bisher durchgeführten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen und aufgrund der fehlenden Verknüpfung von öffentlichen Einrichtungen, Handel, Wohnen und Freizeit konnte im Gebiet bisher keine identitätsprägende Urbanität entstehen.

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) ist die Zukunftsstrategie der Stadt zur Entwicklung des Fördergebietes bis zum Jahr 2032 und bildet die Grundlage einer anschließenden Verstetigung. Es führt alle für die Gebietsentwicklung bedeutsamen Themen zusammen. Inhalte des Konzeptes sind eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Zentrenfunktion und die Aktivierung sowie Verstetigung von partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgruppen. Die Schaffung zukunftsfähiger Kernstrukturen steht dabei im Fokus der Entwicklung. Neben dem Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion sollen insbesondere stadtklimatische und energetische Maßnahmen sowie die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum umgesetzt werden.

Das neue Fördergebiet trägt den Namen „Freital – Urbanität am Fluss“ (FUAF). Dieser Name spiegelt die Lage sowohl zwischen den Verkehrsflüssen der Bahnstrecke und der Dresdner Straße als auch dem Flusslauf der Weißeritz als markanten Elementen im Gebiet wider. Mit Urbanität wird ein durch funktionale, bauliche, soziale und kulturelle Differenzierung gekennzeichnetes Stadtgebiet angestrebt, das durch städtische Lebensweisen geprägt ist.

2 METHODIK UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Das SEKO ist ein strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Es beruht auf der ganzheitlichen Betrachtung des Gebietes und geht über baulich-investive Maßnahmen hinaus. Mit dem SEKO werden die ökonomischen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen in den Blick genommen und Ressourcen gebündelt. Ziel ist es städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse aufzuzeigen und Lösungsstrategien zu erarbeiten. Die formalen Rahmenbedingungen ergeben sich aus der neuen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung.

2.1 METHODIK

Die Gebietsabgrenzung ist in einem iterativen Prozess verlaufen. Für die Gebietsanalyse ist zunächst ein erster räumlicher Umgriff festgelegt worden (vgl. Karte A1 „Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet“). Hierzu sind die im INSEK 2030plus definierten Schwerpunkträume in der nördlichen Innenstadt sowie offene Handlungsbedarfe der Sozialen Stadt Potschappel zusammengefasst worden. Während der Bearbeitung haben sich weitere Erfordernisse und Themenfelder ergeben, die eine wiederholte Feinjustierung der Abgrenzung notwendig gemacht haben (vgl. Karte Gebietsabgrenzung A2 Fördergebiet „Freital – Urbanität am Fluss“ und Karte A3 „Vergleich Untersuchungsgebiet und Fördergebiet“). Der endgültige Abgrenzungsbeschluss erfolgt mit dem Beschluss des Konzeptes. Mit der Erstellung des SEKOs ist der Sanierungsträger SKE Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt worden, da dieser bereits über langjährige Erfahrungen im Gebiet verfügt. Bereits frühzeitig sind sowohl Expertinnen und Experten innerhalb als auch außerhalb der Verwaltung beteiligt worden, um ein differenziertes Bild der Situation im potenziellen Fördergebiet zu erhalten. Insbesondere Gespräche mit dem Koordinationsbüro für Soziale Arbeit (KoBü) haben einen umfassenden Überblick über die Situation der Einwohnerinnen und Einwohner und der sozialen Einrichtungen im Gebiet ergeben.

Die Erarbeitung des Konzeptes ist aus der Auswertung der Experteninterviews und der Analyse vorhandener Konzepte, insbesondere des INSEKs 2030plus, sowie begleitender Untersuchungen, wie einer Kartierung und einer Auswertung der Bevölkerungsstatistik hervorgegangen. Zudem fanden umfangreiche Beteiligungsverfahren mit Fachbereichen, Akteurinnen und Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern statt.

Neben der Bestandsaufnahme enthält das Konzept die Gesamtstrategie. Es benennt wesentliche Handlungsfelder und Maßnahmen, die geeignet sind, die Gebietsentwicklung positiv zu beeinflussen. Zudem werden die Zeit- und Finanzplanung für die Umsetzung des Handlungskonzeptes dargestellt und eine Strategie zur Evaluation und Verstetigung abgeleitet. Für die Erfolgskontrolle der formulierten Ziele werden Schlüsselmaßnahmen als Indikatoren benannt. An diesen ist die Wirksamkeit der Zielerreichung ablesbar. Durch den Stadtrat wurde dazu am 5. März 2020 ein Abgrenzungsbeschluss für ein Untersuchungsgebiet verabschiedet. Mit diesem neuen Fördergebiet „Freital – Urbanität am Fluss“ im Programm „Lebendige Zentren“ sollen in der nördlichen Innenstadt die besonderen Qualitäten herausgearbeitet und gestärkt werden, um damit auch den

festgestellten Entwicklungsdefiziten zu begegnen. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Fördermittelantrag zu erarbeiten.

Der Neuantrag für das Fördergebiet „Urbanität am Fluss“ wurde fristgerecht im März 2021 eingereicht. Mit diesem Antrag befand sich die Stadt Freital im Wettbewerb mit den anderen Kommunen. Das zur Verfügung stehende Fördervolumen war begrenzt und durch viele Neuanträge erheblich überzeichnet. Der Ablehnungsbescheid wurde am 22. Oktober 2021 von der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank ausgefertigt. Gemäß der Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2022 vom 7. August 2021 kann bis zum 28. Januar 2022 ein Neuantrag auf Förderung dieses Gebietes eingereicht werden. Hierzu wurde das SEKO überarbeitet.



Abbildung 1 Prozessablauf Überarbeitung SEKO

2.2 BETEILIGUNG DER FACHBEREICHE UND GREMIEN

Bereits bei der Erarbeitung der ersten Version des SEKOs 2020 fand eine Beteiligung des Oberbürgermeisters, der Geschäftsbereiche und Ämter statt. In internen Arbeitsgesprächen, aber auch individuellen Besprechungen wurde die Verwaltung fortwährend an der Erarbeitung beteiligt. Zu den Fachthemen erfolgten Zuarbeiten der jeweilig zuständigen Fachbereiche. Die Möglichkeiten zur Abgabe von Hinweisen und Stellungnahmen waren fortlaufend gegeben. In der Haushaltsdiskussion für die Jahre 2022 ff. wurde intensiv über die geplanten Maßnahmen als geeignetes Mittel zur Zielerreichung diskutiert.

2.3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im September 2021 wurden 25 Träger öffentlicher Belange (TÖB) angeschrieben. Vom 10. September bis 25. Oktober 2021 hatten diese die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Es liegen 20 Antworten vor. Die

Stellungnahmen wurden ausgewertet (siehe Anlage B Beteiligungsverfahren) und im Konzept sowie im Rahmen der Ausarbeitung der Maßnahmeblätter berücksichtigt.

2.4 AKTEURSBETEILIGUNG

Unter Leitung der Verwaltung wurde am 5. Oktober 2021 eine Akteursrunde im Rathaus Potschappel durchgeführt. Vertreten waren elf Einrichtungen mit zwölf Personen:

- Koordinationsbüro für Soziale Arbeit
- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Freital
- Kinder- und Jugendhilfeverbund Freital e.V.
- Freie Evangelische Kirchgemeinde
- Diakonische Werk im Kirchenbezirk e.V. Geschäftsstelle Dippoldiswalde
- Freitaler Tafel e.V.
- Kath. Kirchgemeinde Osterzgebirge / Pfarreien Pirna und Dippoldiswalde, das
- Stadtkulturhaus Freital
- Kulturverein Freital e.V.
- Akteursgruppe „Windburgker“
- Umweltzentrum Freital e.V.

Ziele der Diskussion waren das Aufzeigen von Problemen und Potenzialen im Fördergebiet sowie eine Einschätzung der Akteurinnen und Akteure zu dem Gebiet. Genannt wurde u. a. ein Mangel an Begegnungen zwischen verschiedenen sozialen Gruppen und das Vorhandensein weniger Strukturen für alte Menschen. Es fehlen niedrigschwellige Begegnungsangebote und Begegnungsräume im öffentlichen Raum. Auffällig sind insbesondere eine geringe Identifikation mit dem Stadtteil, eine hohe Fluktuation und wenig Engagement.

Als mögliche Gegenmaßnahmen wurden die Etablierung von Begegnungsräumen im öffentlichen Raum, z. B. die Schaffung eines durchgehenden Promenadenweges und die Anlage von Zugängen zur Weißeritz sowie die Einrichtung eines Begegnungscafés genannt. Vorhandene Angebote sollten vernetzt und besser kommuniziert werden.

Da eine Vielzahl von Angeboten ehrenamtlich geleistet wird, ist eine Beratung zu einrichtungsübergreifenden Themen sinnvoll. So wünschen sich die Akteurinnen und Akteure z. B. Hilfe bei der Überwindung bürokratischer Hürden wie GEMA, Steuern, Hygienevorschriften etc. Insgesamt sollte stärker in hauptamtliche Strukturen investiert werden, da es zunehmend problematischer wird, Menschen für regelmäßige ehrenamtliche Tätigkeiten zu gewinnen.

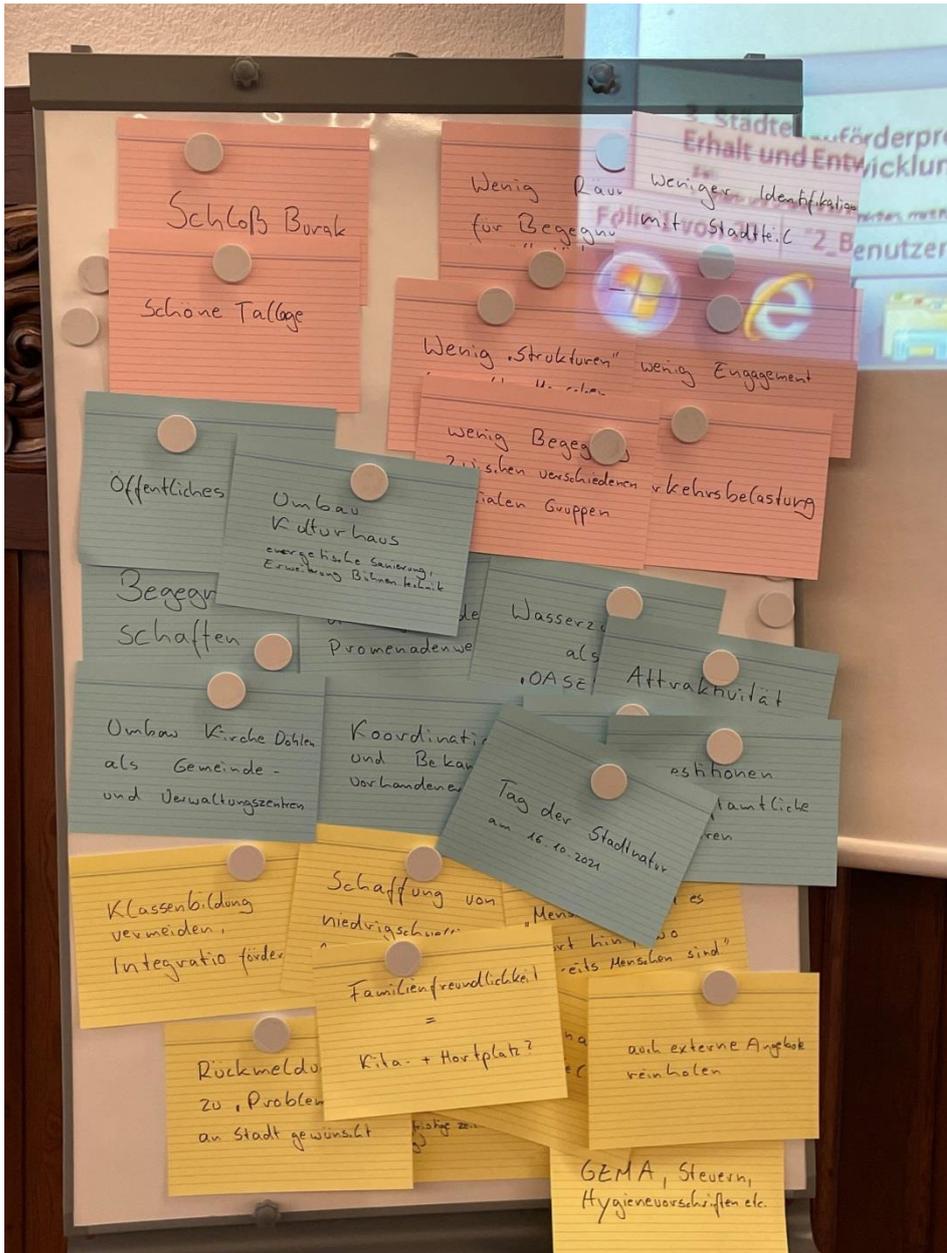


Abbildung 2 Ergebnisse der Akteursrunde

2.5 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ist ein wichtiger Bestandteil für die Erarbeitung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Sie gibt allen betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, ihre Interessen und Anliegen zu vertreten und einzubringen. Sie beinhaltet die Teilhabe und Mitgestaltung an dem Planungs- und Entscheidungsprozess durch Information, Konsultation und Kooperation. Dabei sind gesetzlich vorgeschriebene und darüberhinausgehende informelle Beteiligungsformen möglich.

Bürgerbeteiligung 2020

Aufgrund der Pandemiesituation ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger 2020 online unter Rückgriff auf das Beteiligungsportal Sachsen durchgeführt worden. Es wurden ein Steckbrief zum Gebiet und ein Fragebogen erstellt, in dem die Bürgerinnen und Bürger ihre Wünsche und

Anregungen mitteilen konnten (vgl. Anhang B Beteiligungsverfahren). Der Steckbrief beinhaltete auch die im Gebiet angedachten Schlüsselmaßnahmen. Die Informationen zur Bürgerbeteiligung sind über den Internetauftritt der Stadt Freital, das Amtsblatt „Freitaler Anzeiger“ 2020, Ausgabe 19 und Pressemitteilungen in diversen lokalen Zeitungen verbreitet worden. An der anonymen Umfrage haben sich vom 27. Oktober 2020 bis zum 10. November 2020 28 Bürgerinnen und Bürger beteiligt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, ergeben aber ein erstes Meinungsbild. Als Wünsche für das Fördergebiet sind mehrfach eine Verkehrsberuhigung der Dresdner Straße und eine Belebung derselben durch kleine Geschäfte, Cafés oder Biergärten genannt worden. Weiterhin ist ein durchgehender (Rad-)Weg an der Weißeritz mit Beleuchtung gefordert worden. Außerdem sind Vorschläge für mehr Begrünung im Gebiet sowie die Etablierung von öffentlichen Toiletten und Bänken zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität geäußert worden. Auch mehr Parkplätze wurden gewünscht. Weitere Anregungen kamen bezüglich einer Porzellansammlung in der Dresdner Porzellanmanufaktur, einer Sommerrodelbahn im Poisentälchen, einem Kino im Gebiet und elektronischen Abfahrtstafeln an den Haltestellen sowie einer Neubebauung des Areals Sportplatz Burgwartsberg. Die Möglichkeit zur Beteiligung wurde ausdrücklich begrüßt. Auch zukünftig werden Beteiligungen und Informationen über das Amtsblatt und Onlinemedien gewünscht. Die Übernahme ehrenamtlicher Tätigkeiten im Gebiet kann sich nur eine geringe Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer vorstellen.

Bürgerbeteiligung 2021

Vom 8. Oktober bis 1. November 2021 wurde eine zweite Bürgerbeteiligung über das Bürgerportal durchgeführt. Diesmal wurden keine konkreten Maßnahmen benannt. Ziel war eine allgemeine Einschätzung der Bürgerinnen und Bürger zum Gebiet bzw. das Aufzeigen konkreter Probleme und Potenziale. Zu dieser Umfrage wurden 26 Rückmeldungen erfasst, davon 21 Teilnehmer online und fünf Teilnehmer per Post. Die Ergebnisse waren in ihrer Tendenz mit der ersten Bürgerbeteiligung vergleichbar. Eine statistische Auswertung ist aufgrund der geringen Anzahl der Rückläufe nicht sinnvoll.

Positiv angesehen wurden z. B. die Gestaltung des Weißeritzgrünzugs, die Nähe zum Windberg, die gute Verkehrsanbindung, preiswerte Mieten und viele öffentliche Einrichtungen (Schule, Kita, Kultur, Rathaus) in der näheren Umgebung.

Negativ gesehen wurden hingegen die Lärmbelastigungen, eine allgemein zu geringe Zahl an Grünflächen, das negative Wohnklientel der Dresdner Straße, das Fehlen durchgehender Radwege, fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche, fehlende öffentlich zugängliche Sportplätze, eine zu geringe Zahl von Restaurants und Cafés, die dichte Bebauung entlang der Dresdner Straße und die Verschmutzung im öffentlichen Raum.

3 ANALYSE DES IST-ZUSTANDES

Die Analyse des IST-Zustandes bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und Maßnahmen. In der folgenden Analyse wird das Gebiet in die Gesamtstadt und übergeordnete sowie Fachplanungen eingeordnet, die statistischen Daten des Fördergebiets untersucht und denen der Gesamtstadt gegenübergestellt. Anschließend werden die Themenfelder „Städtebau und Urbanität“, „Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen“, „Kultur, Freizeit und Sport“, „Grünflächen und Umwelt“, „Verkehr und Mobilität“, „Wohnen“ sowie „Handel, Dienstleistungen und Verwaltung“ betrachtet und analysiert.

3.1 GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG

Die Große Kreisstadt Freital liegt innerhalb des Freistaats Sachsen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und grenzt südwestlich an das Oberzentrum Dresden. Freital nimmt mittelzentrale Funktionen wahr. Die Gesamtstadt umfasst eine Fläche von 40,45 km² und gliedert sich in 15 Stadtteile. Derzeit leben 39.405 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 31.12.2020) in Freital. Die Lage zwischen den überregionalen Verbindungsachsen B 170 und B 173 mit kurzen Anschlusswegen zu den Bundesautobahnen A 17 und A 4 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Stadt. Der Flughafen Dresden ist ca. 15 km entfernt.

3.1.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Geschichte Freitals als eigenständige Stadt umfasst knapp ein Jahrhundert. Kulturhistorisch und siedlungsgeschichtlich reicht die Vergangenheit des heutigen Stadtgebietes und der umliegenden Region deutlich weiter zurück. Der Plauensche Grund und seine Nebentäler gehören zu den ältesten Siedlungsgebieten Sachsens, wie bronze- und eisenzeitliche Funde belegen. Erst im Mittelalter erfolgte die Übernahme des Gebietes durch deutsche Bauern. In dieser Zeit war neben der Holzwirtschaft und der Flößerei auch die Landwirtschaft in den Tälern vorherrschend. Insbesondere der Obstbau im Talkessel des Plauenschen Grundes erlangte überregionale Bedeutung.

Bergbau und Industrialisierung – Stadtgründung

Im 16. Jahrhundert wandelte sich die Wirtschaftsstruktur mit der Entdeckung von Steinkohlevorkommen grundlegend. In diesem Zeitraum entstanden mehrere Kohlegruben. Im 19. Jahrhundert kamen Verarbeitungsbetriebe hinzu und die Stahlindustrie entwickelte sich. Infolge des verstärkten Zuzugs und des anhaltenden Flächenbedarfs für Industrie und Gewerbe erfolgte im Jahr 1921 der Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel zur Stadt Freital. Später folgten weitere Ortschaften.

In den 1950er Jahren wurde der Steinkohlenbergbau in Freital endgültig eingestellt. Im Jahr 1952 wurde Freital Kreisstadt und Verwaltungssitz des neu gegründeten Kreises Freital im Bezirk Dresden. Aufgrund der zahlreichen Industriebetriebe (z. B. Edelstahlwerk, Glaswerk, Papierfabrik) musste die Bevölkerung oft starke Luftschadstoffbelastungen hinnehmen. Auch die Deponien des Bergbaus und des Edelstahlwerkes führten zu starken Belastungen der Natur. Die Stadt expandierte in die Nebentäler und auf die angrenzenden Höhen.

Zeitzeugen des Kohlenabbaus im Fördergebiet sind unter anderem das Schloss Burgk mit seinen städtischen Sammlungen und der Bergbau-Tagesstrecke, dem Förderturm an der Burgker Straße, ehemaligen Bergarbeiterhäusern sowie der Anschluss der ehemaligen Kohlenbahn im Bereich Potschappel Richtung Wurgwitz. Heute ist dies ein ausgebauter Radweg, der bis nach Nossen führt.



Abbildung 3 Historische Ansicht Potschappel 1869



Abbildung 4 Rathaus Potschappel mit Straßenbahn um 1910

Städtebauliche Entwicklung

Nach erfolgreichem Zusammenschluss der Ortschaften im Jahr 1921 galt das Augenmerk einer gemeinsamen Stadtentwicklung. Die in vielerlei Hinsicht aufstrebende Stadt entwickelte ehrgeizige Ziele.

Die Dresdner Straße in Potschappel entwickelte sich zur Hauptgeschäftsstraße. Mit eindrucksvollen öffentlichen Bauten in einer anspruchsvollen Stadtarchitektur, wie dem Rathaus Potschappel, dem Gebäude der FREITALER STROM+GAS GMBH (FSG), heute Freitaler Stadtwerke GmbH (FSW), an der Potschappeler Straße, dem Kulturhaus oder den Bauten des heutigen Sitzes der Polizei und der Krankenkasse AOK, sollte den Ansprüchen einer aufstrebenden Industriestadt entsprochen werden. Neben den gründerzeitlichen Vierteln entstanden in Potschappel und Döhlen moderne Wohnquartiere, bspw. am Storchenbrunnen, an der Deubener Straße und August-Bebel-Straße sowie Albert-Schweitzer-Straße.

Gewerbe- und Industriebetriebe, wie die Porzellanmanufaktur (erbaut im Jahr 1897), das Glaswerk und das Kupplungswerk prägten das Stadtbild. Die Areale am Platz des Friedens mit dem Stadion und dem Veranstaltungsplatz sind auch heute noch zentrale Bereiche für die Sport- und Freizeitaktivitäten der Freitaler Bürgerinnen und Bürger.

Entwicklung nach 1990

Infolge des Strukturwandels nach der deutschen Wiedervereinigung reduzierten viele Industriebetriebe ihre Belegschaft und einige wurden geschlossen. Der Verlust der Arbeitsplätze vor Ort konnte durch die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und die gute Verflechtung teilweise kompensiert werden. Im Jahr 1994 wurde Freital nicht Kreissitz des neuen Weißeritzkreises, sondern erhielt den Status einer Großen Kreisstadt.

Die ursprünglichen Gewerbestandorte prägen auch heute noch die Tallage, z. B. die Porzellanmanufaktur, das Glaswerk sowie der Standort des ehemaligen Kupplungswerkes. Andere gewerbliche Standorte wurden rückgebaut und erhielten durch Neuinvestitionen diverse Nutzungen. Das

Areal des ehemaligen Glasmaschinenbaus wurde bspw. zum Wohn- und Gewerbestandort umgebaut.

Nach dem Jahr 1990 entwickelte sich die Situation des kleinteiligen Einzelhandels in Potschappel und Döhlen zunehmend problematisch. Mit dem Bau von Allkauf und Kaufland sowie mehreren Discountern in der näheren Umgebung fiel es immer mehr Händlern schwer, sich am Markt zu behaupten. Aus der florierenden Einkaufsstraße in Potschappel wurde ein Areal des Geschäftsleerstandes. Eine BID-Initiative (Business Improvement District- „Bündnis/Bereich zur Stärkung der Investitionen/Innovationen von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“) der Händler und der Stadt Freital in den Jahren 2011 und 2012 versuchte dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hatte jedoch keinen Erfolg.

3.1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND FACHPLANUNG

Die Stadtentwicklung Freitals ist in eine Reihe überörtlicher Planungen eingeordnet und wird von innerstädtischen Fach- und Rahmenplanungen tangiert.

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“

Rahmenplanungen der Stadt Freital

- Bauleitplanung
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Fachplanungen und Fachkonzepte

- Schulnetzplanung
- Sportbedarfsermittlung
- Integriertes quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept Freital
Storchenbrunnen
- Bedarfsermittlung für Spielplatzkonzeption
- Machbarkeitsstudie zur Durchführung der Landesgartenschau 2018
- Planungen „100 Jahre Freital“
- Radwegkonzepte Freital und Sachsen
- Hochwasserschutzkonzepte

Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (Beschluss: 2013)

Der Landesentwicklungsplan ist das höchste Raumordnungsinstrument des Landes. Er wurde am 12. Juli 2013 beschlossen. Es handelt sich um ein fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Der Plan enthält Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die eine nachhaltige und abgestimmte Entwicklung des Landes Sachsen sichern sollen. Freital wird darin als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Freiberg/Chemnitz) ausgewiesen. Als Mittelzentrum dient Freital als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht vorgehalten werden können. Dies umfasst Angebote wie Fachärzte, ein Krankenhaus, Notare und Rechtsanwälte, Steuerberater, kulturelle

Angebote, Schwimmbäder sowie weiterführende Schulen und Berufsschulen. Freital soll sich in seiner Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der umliegenden Oberzentren nicht gehemmt wird, gleichzeitig aber eine konstruktive Vernetzung stattfindet.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 (Beschluss 2020)

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge werden die Vorgaben des LEPs 2013 räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung ist der jeweilige Regionale Planungsverband in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist seit dem 17. September 2020 rechtskräftig. In ihm werden vor allem Ziele für die Grundzentren festgelegt. Aussagen für Mittelzentren, wie Freital, werden aus dem LEP 2013 nachrichtlich übernommen.

Rahmenplanungen der Stadt Freital

Bauleitplanung Freital

Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und setzt ihre Vorgaben um. Hierbei steht der Kommune ein Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum zu.

Die Stadt Freital verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006. Das Fördergebiet ist darin zu großen Teilen als gemischte Baufläche mit einem stark durchgrünten Bereich entlang der Weißeritz sowie einigen Flächen des Gemeinbedarfs im Bereich des Rathauses Potschappel und an der Wilsdruffer Straße/Carl-Thieme-Straße dargestellt. Zudem sind ein Sondergebiet im Bereich von Oskarshausen und gewerbliche Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich des Ortseingangs und an der Dresdner Straße (Glashütte) ausgewiesen. Im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße sind Wohnbauflächen und am Stadion des Friedens Grünflächen verortet.

Im neuen Fördergebiet gibt es einen Bebauungsplan (B-Plan) bzw. einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für das "Allkauf SB Warenhaus, Freital Burgker Straße" (heute Oskarshausen, ehemals Allkauf). Dieser ist Anfang der 1990er Jahre entstanden. Er enthält keine aktuellen Aussagen, Themen und Entwicklungen und hat daher für das neue Fördergebiet keine Relevanz.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Freital 2030plus (Beschluss 2020)

Seit der politischen Wende haben sich die Bedingungen für die Entwicklung Freitals wesentlich verändert. Daraus ergeben und ergaben sich immer wieder neue Handlungsbedarfe und Ziele für die Stadt. Im Jahr 2001 wurde mit dem ersten INSEK eine fachübergreifende Rahmenkonzeption für die gesamtstädtische Entwicklung erstellt. Im Jahr 2007 wurde mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Freital 2020 – Arbeiten– Wohnen – Lebensgefühl“ eine Planung für ausgewählte Fördergebiete der Stadt Freital sowie Integrierte Handlungskonzepte für Stadtumbaugebiete erarbeitet. Die Fortschreibung der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie begann im Jahr 2018. Sie wurde im Jahr 2020 beschlossen.

Das INSEK 2030plus dokumentiert wesentliche Fortschritte der vergangenen Jahre, belegt aktuelle Handlungsbedarfe und legt Ziele und Maßnahmen für die kommenden Jahre fest. Daraus lässt sich eine Reihe thematischer und räumlicher Handlungsschwerpunkte ableiten, die das neue Fördergebiet betreffen.

Fachplanungen und Fachkonzepte

Schulnetzplanungen

Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und damit auch für Freital erstellt das Landratsamt Pirna die Schulnetzpläne für die allgemeinbildenden Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges. In einem Standortplan wird ausgewiesen, welche Schularten und Bildungsgänge an welchem Schulstandort für die nächsten zehn Schuljahre vorhanden sein sollen. Der Landkreis benennt im Standortplan konkrete Gemeinden als Schulstandorte. Dabei müssen die Festlegungen des Schulgesetzes und des LEPs umgesetzt werden. Der Schulnetzplan soll alle fünf Jahre fortgeschrieben werden. Er bildet die planerische Grundlage für ein umfassendes, räumlich ausgewogenes Bildungsangebot.

Sportbedarfsermittlung (2017)

Bereits im Jahr 1996 wurde eine Bedarfs- und Entwicklungskonzeption für die Sportstätten der Stadt Freital erstellt. In der Fortschreibung der Jahre 2009/2010 wurde das Bedarfsermittlungsverfahren von einer direkten Abhängigkeit zwischen Einwohnerzahl und Sportflächen auf die verhaltensorientierte Methode umgestellt. Diese Verfahrensweise berücksichtigt das tatsächliche Sportverhalten. Die Fortschreibung der Sportbedarfsermittlung für die Stadt Freital aus dem Jahr 2017 umfasst eine Prognose und Planungsempfehlungen zur Deckung des Sportbedarfs hinsichtlich der Sportangebote sowie der aktuellen und vorausgerechneten Bevölkerung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei den meisten Anlagentypen Fehlbedarfe bestehen, die auch im Prognosezeitraum nahezu konstant bleiben oder ansteigen werden. Daher sind die Sanierung mangelhafter Anlagen und Neuerrichtungen kurzfristig notwendig.

Integriertes quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept Freital Storchenbrunnen (2015)

Die Stadt Freital beauftragte die seecon Ingenieure GmbH in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dresden, Institut für Energietechnik, Professur Gebäudeenergietechnik und Wärmeversorgung, ein Klimaschutzkonzept für das Quartier Storchenbrunnen im Stadtteil Döhlen zu erstellen. Zielstellung war die Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzeptes zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung. Energetische Stadtsanierung und städtebauliche Planung sind häufig separate Prozesse. Im Quartier Storchenbrunnen soll die Möglichkeit genutzt werden, vorhandene Planungen energetisch zu bewerten und städtebaulich weiter zu entwickeln.

Bedarfsermittlung zur Spielplatzkonzeption (2019)

In den Jahren 2009 und 2010 ließ die Stadt Freital im „Spielplatzentwicklungskonzept Große Kreisstadt Freital“ den Spielplatzbestand im gesamten Stadtgebiet quantitativ erfassen und den entsprechenden Flächen-, Handlungs- und Entwicklungsbedarf feststellen. In den Jahren 2018 und 2019 wurde das Spielplatzentwicklungskonzept fortgeschrieben. Im Ergebnis liegt eine detaillierte Bestandserfassung als Grundlage weiterer konzeptioneller Überlegungen vor.

In der Gesamtstadt gibt es 74 Spielplätze, davon 64 für die Altersgruppe 0 bis 5 Jahre, 61 für die Altersgruppe 6 bis 11 Jahre und 29 für die Altersgruppe 12 bis 17 Jahre. 65 dieser Spielplätze befinden sich in Gemarkungen, die Bestandteil des neuen Fördergebietes sind. Die Spielplatzflächen für die 6- bis 17-Jährigen umfassen insgesamt 21.375 m². Die Spielplätze für die unter 6-Jährigen werden nicht erfasst, da diese laut Gesetz nicht in öffentlicher Verantwortung liegen. Im Spielplatzkonzept werden diese Daten für die einzelnen Gemarkungen aufgeschlüsselt. Der rechnerische Versorgungsgrad für die Gesamtstadt beträgt bei den 6- bis 11-Jährigen 50 % und bei den 12- bis 17-Jährigen 54 %.¹

Die 1. Fortschreibung des Spielplatzkonzeptes weist Deuben und Potschappel als besonders kinderreiche Stadtteile aus. Aufgrund demografischer, städtebaulicher und sozialer Faktoren werden im Fördergebiet die Bereiche Deuben-Ost, Potschappel-Mitte und Döhlen-Ost als Stadtgebiete mit hoher sozialer Dringlichkeit eingeordnet. Die weitere Verbesserung des Versorgungsgrades sollte daher in diesen Gebieten Priorität haben.

Machbarkeitsstudie zur Durchführung der Landesgartenschau 2018 (2012)

Landesgartenschauen sind Ausstellungen zum Gartenbau. Sie dienen außerdem stadt- bzw. regionalpolitischen Entwicklungszielen und sollen die Lebensqualität und das ökologische Klima in den Städten verbessern. Sie wirken strukturfördernd und beinhalten meist stadtplanerische Ziele. Außerdem wirken sie als touristische Anziehungspunkte und tragen zur Verbesserung des Stadtimages bei.

Für die Landesgartenschau in Freital wurden zwei Bereiche des Stadtgebiets untersucht:

Bereich 1: Großburgk/Potschappel/Döhlen

Bereich 2: Coßmannsdorf/Hainsberg

Der Bereich 1 am Fuß des Windbergs liegt zum großen Teil im Fördergebiet. Das Gebiet umfasst in seiner gesamten Ausdehnung ca. 47 ha. Es besteht aus einem Kernbereich in Großburgk und dem Ergänzungsbereich Potschappel mit dem Waldgebiet um den Steinbruch Osterberg bis zum Platz der Jugend sowie dem Ergänzungsbereich Döhlen mit der Albert-Schweitzer-Straße und den Sportflächen entlang der Weißeritz.

¹ Für die Berechnung wurden Richtwerte folgender Normen und Erlasse verwendet: DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen", September 2012 (DIN-Taschenbuch 81, 2015), Mustererlass ARGE Bau 1997, Goldener Plan Ost der Deutschen Olympischen Gesellschaft, 1992.

Folgende Maßnahmen wurden vorgeschlagen:

- ehemaliger Einkaufsmarkt an der Burgker Straße als Zentrum mit Platz für Aussteller, Blumenhalle und Veranstaltungen (heute Oskarshausen),
- Bühne auf den nahegelegenen Flächen gegenüber dem Stadion oder im Steinbruch Osterberg,
- Obst-Arboretum aus alten Obstsorten am Schloss Burgk,
- Schaffung von Gewürzgarten, Imkerei, Vogelvoliere etc. mit historischem Bezug im Dathepark des Schlosses Burgk,
- Revitalisierung der alten Schlossgärtnerei mit Themengewächshäusern, Anzucht und Gärtnerei,
- neu herzustellende Wegeverbindungen im Waldgebiet und am Steinbruch Osterberg mit Motiven wie Farn- und Moosgarten, Klettergarten, Baumhäuser, Waldschule, Holzverwendung und Försterei,
- Amphitheater im Steinbruch Osterberg sowie eine Ausstellung über den Steinbruchbetrieb und typische Gesteine aus Freital und Umgebung,
- städtebauliche Entwicklungsflächen, Freiflächen für Themengärten sowie das Umweltzentrum im Ergänzungsbereich Döhlen,
- Wassererlebnisbereich am Ufer der Weißeritz und
- Sport- und Bewegungsparcours auf der rechten Flussseite.

Auch wenn die Landesgartenschau 2018 in Freital nicht verwirklicht worden ist, kann die Umsetzung einzelner stadtplanerisch sinnvoller Maßnahmen im neuen Fördergebiet geprüft und realisiert werden.

Radverkehrskonzeption Sachsen (2019) und Radverkehrskonzeption Freital (2016)

Die Radverkehrskonzeption Sachsen 2019 beinhaltet die strategische Ausrichtung der Radverkehrsaktivitäten im Freistaat. Das Leitziel ist die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität durch Stärkung des Alltags- und touristischen Radverkehrs. Der Anteil des Radverkehrs soll weiter erhöht werden. Dafür ist die Radverkehrsinfrastruktur bedarfsorientiert vorzuhalten und auszubauen. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Radverkehrsnetzes soll auch dazu beitragen, die Sicherheit mit dem Rad zu erhöhen. Außerdem muss die Vernetzung mit Bus, Bahn und Zug erhöht werden.

Für die Stadt Freital gibt es seit dem Jahr 2006 ein Radverkehrskonzept, welches im Jahr 2016 fortgeschrieben worden ist. Inhalte sind die Überprüfung und Weiterentwicklung des Routennetzes für den Alltags- und den touristischen Radverkehr, die Erfassung des erzielten Standes bei der Umsetzung des Routenkonzeptes von 2006, die Berücksichtigung innerstädtischer Gegebenheiten und baulicher Veränderungen (insbesondere an der Dresdner Straße) sowie die Anpassung an den aktuellen Stand der Gesetze und Richtlinien. Für das Fördergebiet sind dabei vor allem die Darstellungen zur Dresdner Straße und zum Weißeritzradweg relevant.

Hochwasserschutzkonzepte

Durch die Lage an der Weißeritz ist die Innenstadt Freitals beständig einer Hochwassergefahr ausgesetzt, die sich im Jahr 2002 mit verheerenden Folgen verwirklichte. Seitdem hat der Freistaat Sachsen den Hochwasserschutz deutlich ausgebaut, im Stadtgebiet Freitals bis HQ200. Für die Elbe und Gewässer erster Ordnung, wie die Rote/Wilde und Vereinigte Weißeritz, sind Hochwasserschutzkonzepte erstellt und mit zahlreichen Maßnahmen umgesetzt worden. Zudem hat die Landestalsperrenverwaltung Sachsen Hochwassergefahrenkarten erarbeitet, die die Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Gebiet des Freistaats darstellen. Außerdem ist ein Landeshochwasserzentrum (LHWZ) eingerichtet worden. Durch die Tallage Freitals kommt es bei Starkniederschlägen sowie rasch einsetzendem Tauwetter zu einem schnellen Anschwellen des Pegels der Weißeritz. Zum Schutz der Stadt wurden daher schon früher an der Roten und der Wilden Weißeritz die Talsperren Malter, Klingenberg und Lehmühle gebaut. Zur Hochwasserentlastung des Stadtgebiets wurden im Jahr 1982 zwei Rückhaltebecken in Zuckerode zur Aufnahme von Starkniederschlägen im Einzugsgebiet von Wiederitz, Niederhermsdorfer Bach, Weißiger Bach und Quänebach in Betrieb genommen. Diese Stauanlagen und das Rückhaltebecken „Fuchsloch“ werden in Verantwortung der Stadt Freital betrieben.

3.1.3 LAGE UND FUNKTION DES FÖRDERGEBIETES

Die Gestalt Freitals wird durch die Lage im Tal des Flusses Weißeritz bestimmt. Dieses verläuft von Südwest nach Nordost. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 7 km Länge. Wahrzeichen der Stadt ist der 352 m hohe, bewaldete Windberg. Der niedrigste Punkt liegt mit 160 m über Normalnull (NN) auf dem Marktplatz im Stadtteil Potschappel. Das Stadtgebiet befindet sich im Zentrum des Döhlener Beckens, welches den Übergang zwischen dem Elbtal und dem Osterzgebirge bildet. Die heutigen Ortsteile der Stadt konzentrieren sich im Tal der Weißeritz und den Nebentälern. Dadurch ergibt sich die langgezogene Form des Siedlungskörpers in Nord-Süd-Richtung mit Verästelungen in Ost-West Richtung. Das SEKO umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Potschappel sowie Bereiche von Burgk und Döhlen und hat eine Größe von rund 59,63 ha.

Das Gebiet wird neu wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Eisenbahn,
- nordöstlich: durch die Verlängerung der Baulücke Dresdner Straße 34 in Richtung Weißeritz,
- östlich: durch die Weißeritz, den Platz der Jugend, die Weißeritz, den Burgker Bach, das Schloss Burgk, die Straße Altburgk, die Burgker Straße,
- südlich: durch den Promenadenweg, die Leßkestraße, die KITA „Am Windberg“, die Weißeritz, die Dresdner Straße und
- westlich: die Dresdner Straße, die Lutherstraße und die Bahnstrecke.



Abbildung 5 Luftbild des Fördergebietes

3.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND SOZIALSTRUKTUR

Methodischer Hinweis:

Zu beachten ist, dass in der folgenden statistischen Auswertung die Daten des Einwohnermeldeamtes verwendet werden, da keine kleinteiligen Daten des Statistischen Landesamtes für das Untersuchungsgebiet vorliegen. Die Daten unterscheiden sich aufgrund methodischer Unterschiede in der Erhebung. So sind z. B. für den 31. Dezember 2020 39.405 Einwohnerinnen und Einwohner für die Gesamtstadt ausgewiesen, laut Einwohnermeldeamt waren es jedoch 40.082 Einwohnerinnen und Einwohner. Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen sind daher möglich.

Die der Auswertung zugrundeliegenden Daten befinden sich im Anhang C Tabellen.

Bevölkerungsstruktur

Am 31. Dezember 2020 lebten im Untersuchungsgebiet 1.720 Menschen. Dies entspricht einer Steigerung von 36,6 % gegenüber dem Jahr 2005. Hier wohnten 1.259 Menschen im Gebiet. Damit lebten im Jahr 2020 4,3 % der Einwohnerinnen und Einwohner Freitals im Fördergebiet, im Jahr 2005 waren es dagegen 3,6 %. Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet liegt bei rund 29 je ha und ist damit rund dreimal so dicht wie in der Gesamtstadt.



Abbildung 6 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet ab 2005

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

In der Gesamtstadt lebten am 31. Dezember 2020 40.082 Menschen und im Jahr 2005 38.777 Menschen. Dies entspricht einer Steigerung von 3,3 %. Im Jahr 2020 betrug die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner rund 10 je ha.

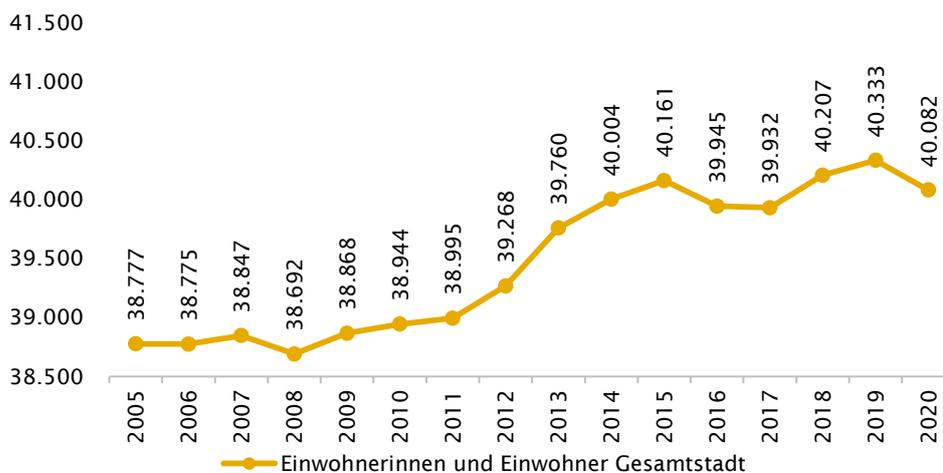


Abbildung 7 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt ab 2005

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Bevölkerungsstruktur nach Geschlecht

Die Anzahl der Einwohnerinnen war im Fördergebiet zunächst höher als die Anzahl der Einwohner, hat sich seit dem Jahr 2012 jedoch angeglichen. Die Zahl der Einwohnerinnen ist seit dem Jahr 2005 um 24,0 % gestiegen und beträgt im Jahr 2020 857 (entspricht 49,8 %). Die Zahl der Einwohner stieg hingegen um 29,5 % und beträgt im Jahr 2020 863 (entspricht 50,2 %). Damit ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2020 ausgeglichen.

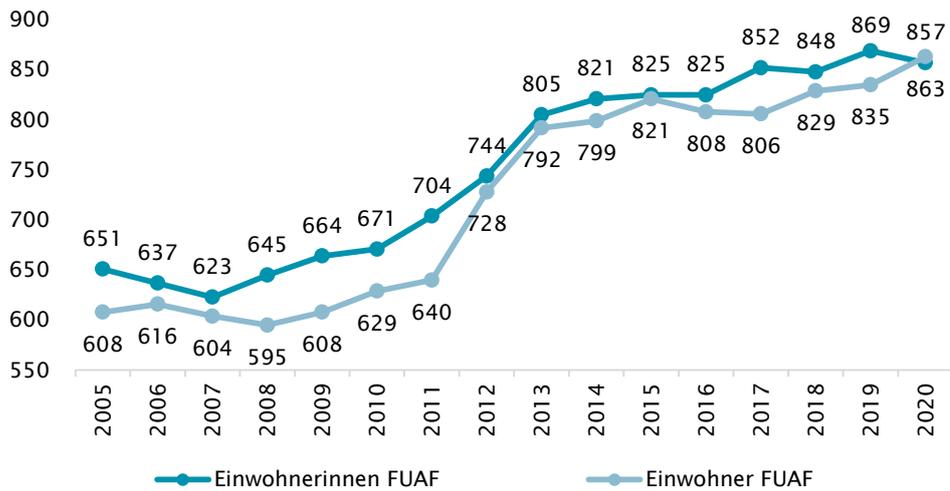


Abbildung 8 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet nach Geschlecht ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Auch in der Gesamtstadt liegt die Anzahl der Einwohnerinnen von 20.381 (entspricht 50,9 %) höher als die der Einwohner von 19.701 (entspricht 49,1 %). Die Angleichung zwischen den Geschlechtern ist ebenfalls vorhanden, fällt aber geringer aus als im Fördergebiet. Während die Anzahl der Einwohnerinnen um 2,45 % gewachsen ist, hat sich die Anzahl der Einwohner um 4,09 % erhöht. Bemerkenswert ist der deutliche Anstieg an Einwohnern aber nicht an Einwohnerinnen im Jahr 2015. Dieser ist auf die Flüchtlingskrise und die Unterbringung ausländischer Schutzsuchender zurückzuführen. Im Fördergebiet ist dieser starke Anstieg nicht zu verzeichnen.

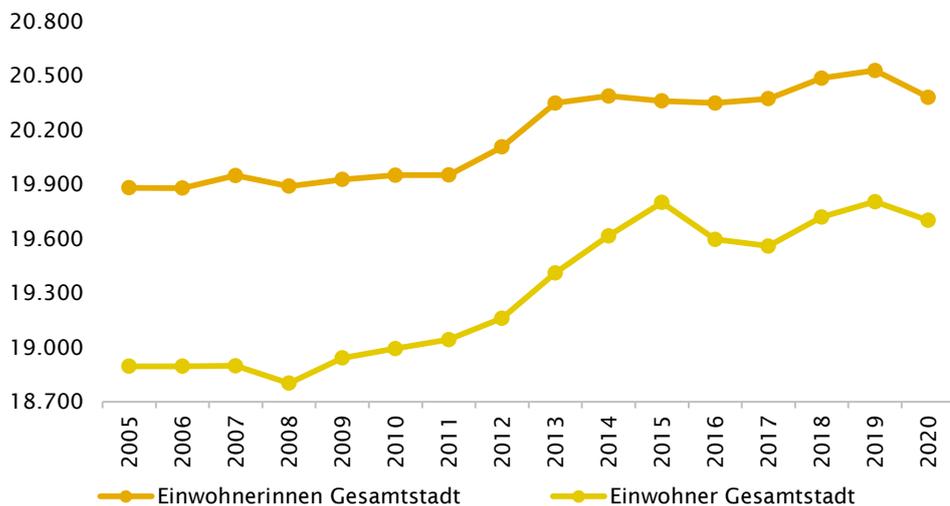


Abbildung 9 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt nach Geschlecht ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Bevölkerungsstruktur nach Alter

Im Jahr 2020 ist die Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen mit 542 Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. einem Anteil von 31,5 % im Fördergebiet am stärksten vertreten, gefolgt von den 25- bis 39-Jährigen mit einer Anzahl von 410 Menschen bzw. 23,8 % und den 65- bis 110-Jährigen

mit einer Anzahl von 216 bzw. 12,6 %. Am geringsten ist die Anzahl der 0- bis 5-Jährigen mit 137 bzw. 8,0 % Anteil vertreten. Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat sich seit dem Jahr 2005 in allen Altersklassen erhöht, mit Ausnahme der Altersklasse der 65- bis 110-Jährigen, hier ist die Anzahl mit 216 gleichgeblieben. Hingegen ist der relative Anteil dieser Altersgruppe gesunken von 17,2 % auf 12,6 %.

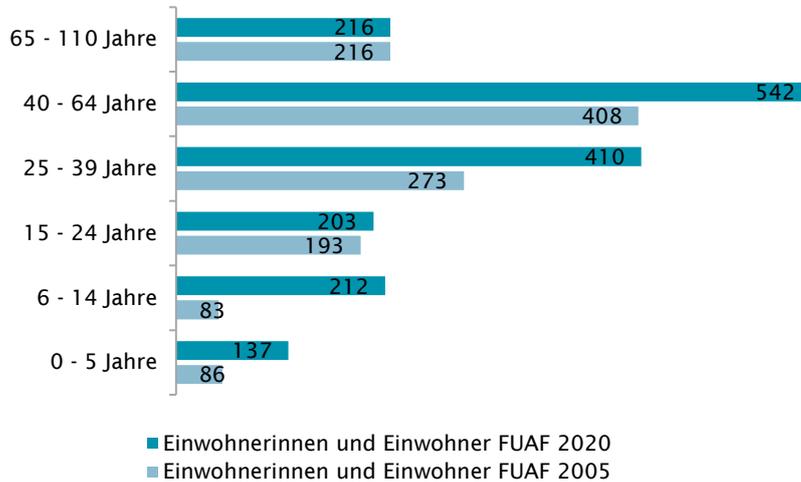


Abbildung 10 Vergleich Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet nach Altersklassen in 2005 und 2019

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Auch in der Gesamtstadt macht die Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen im Jahr 2020 mit 13.947 Menschen bzw. 34,8 % die größte Anzahl und den größten Anteil aus. An zweiter Stelle folgen, im Gegensatz zum Fördergebiet, die 65- bis 110-Jährigen mit 10.744 Menschen bzw. 26,8 % Anteil und an dritter Stelle die 25- bis 39-Jährigen mit 6.433 Menschen bzw. 16,0 % Anteil. Auch in der Gesamtstadt macht die Gruppe der 0- bis 5-Jährigen die geringste Anzahl bzw. den geringsten Anteil mit 2.163 Kindern bzw. 5,4 % aus. In der Gesamtstadt sind die Anzahl der Kinder von 0 bis 14 Jahren und die Anzahl der über 64-Jährigen gestiegen, während die Anzahl und auch der Anteil der 15- bis 64-Jährigen gesunken sind.

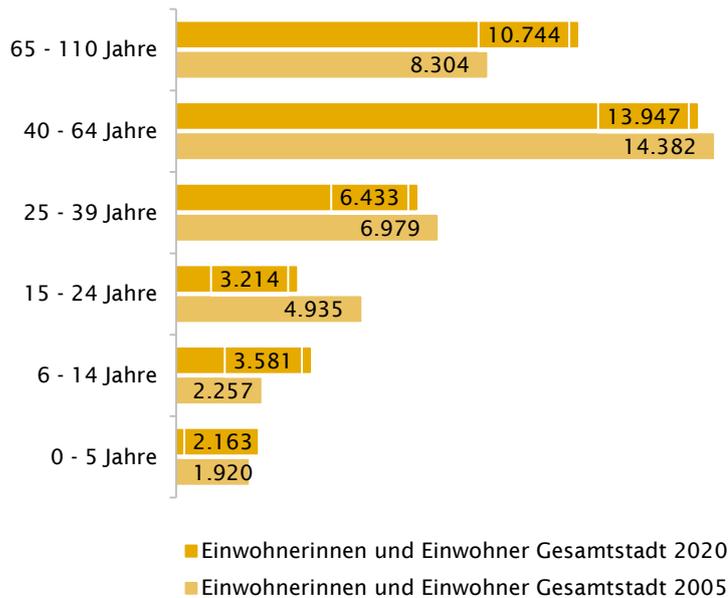


Abbildung 11 Vergleich Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt nach Geschlecht in 2005 und 2019

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Anteil der Ausländerinnen und Ausländer

Die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer ist in Freital seit dem Jahr 2005 kontinuierlich gestiegen. Sie wuchs von 73 im Jahr 2005 auf 220 im Jahr 2020. Insgesamt lebten im Jahr 2020 12,9 % der Ausländerinnen und Ausländer Freitals im Fördergebiet, 2005 waren es 13,6 %.

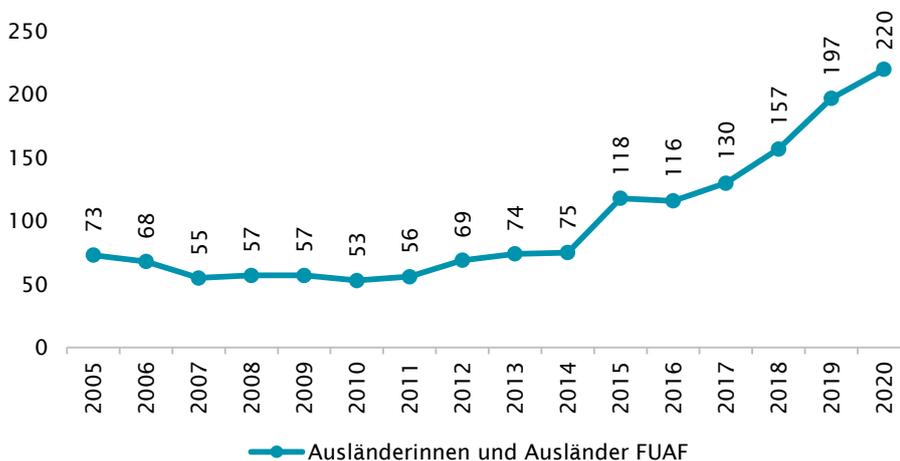


Abbildung 12 Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer im Fördergebiet ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Da im Fördergebiet in der gleichen Zeit der Anteil der gesamten Einwohnerschaft ebenfalls gestiegen ist, hat sich der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Bevölkerung im Fördergebiet lediglich von 5,8 % auf 12,8 % Prozent erhöht. Prozentual ist der Anteil im Fördergebiet wesentlich stärker gestiegen damit höher als in der Gesamtstadt.

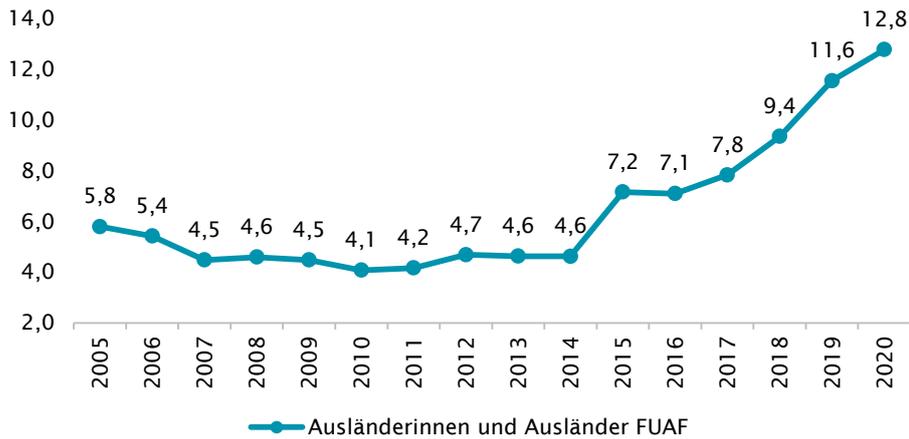


Abbildung 13 Anteil der Ausländerinnen- und Ausländeranteil im Fördergebiet ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

In der Gesamtstadt hat sich die absolute Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer seit 2005 ebenfalls erhöht, von 538 Menschen (entspricht einem Ausländerinnen- und Ausländeranteil von 1,4 %) auf 1.707 Menschen (entspricht einem Ausländerinnen- und Ausländeranteil von 4,3 %). Im Jahr 2015 gibt es hierbei einen sprunghaften Anstieg, der auf die kurzzeitige Unterbringung von Schutzsuchenden zurückzuführen ist. Im Jahr 2016 ging dieser Anstieg wieder etwas zurück.

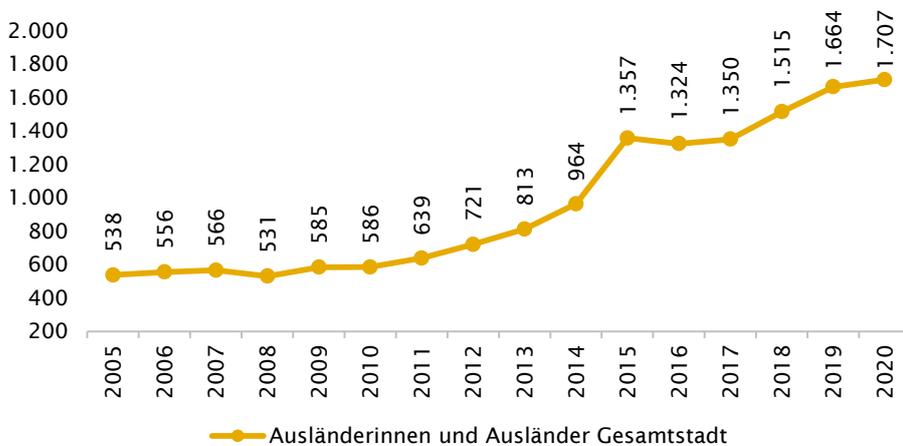


Abbildung 14 Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer Gesamtstadt ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Seit dem Jahr 2016 steigt der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in der Gesamtstadt wieder kontinuierlich. Bemerkenswert ist, dass der sprunghafte Anstieg im Fördergebiet nicht stattgefunden hat. Insgesamt hat sich der Ausländerinnen- und Ausländeranteil in der Gesamtstadt etwas weniger stark erhöht (Faktor 3,17) als im Fördergebiet (Faktor 3,01).

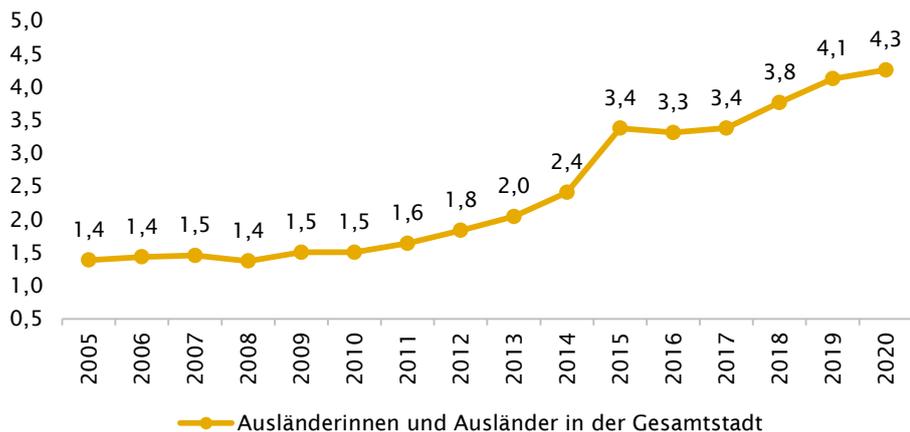


Abbildung 15 Ausländerinnen- und Ausländeranteil in der Gesamtstadt ab 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Anzahl der Geburten im Fördergebiet liegt seit dem Jahr 2005 zwischen 12 und 38 Geburten, im Durchschnitt bei 22 Geburten pro Jahr und damit über der Anzahl der Sterbefälle, die zwischen 7 und 19 Sterbefällen, im Durchschnitt bei 12 Sterbefälle pro Jahr liegen. Daraus resultiert ein positiver natürlicher Saldo, der im Durchschnitt bei 10 Einwohnern im Jahr liegt.

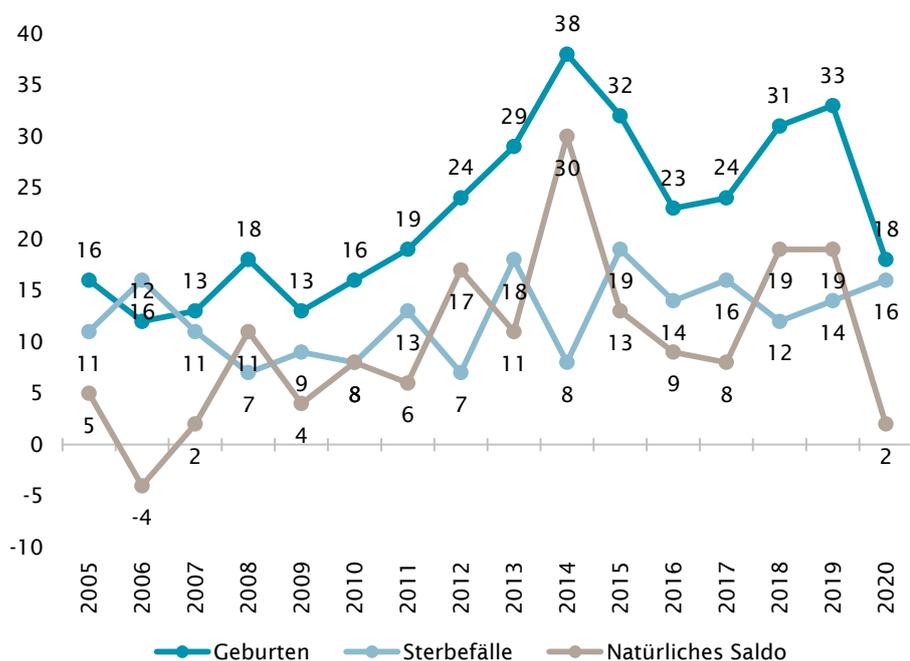


Abbildung 16 Anzahl Geburten, Sterbefälle und natürlicher Saldo im Fördergebiet seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

In der Gesamtstadt liegt die Anzahl der Geburten mit Werten zwischen 282 und 375 Geburten im Durchschnitt bei 345 Geburten pro Jahr. Die Anzahl der Sterbefälle liegt mit Werten zwischen 409 und 796 Sterbefällen im Durchschnitt bei 545 Sterbefällen pro Jahr. Daraus resultiert ein negativer natürlicher Saldo, der im Durchschnitt bei 200 Einwohnern im Jahr liegt.

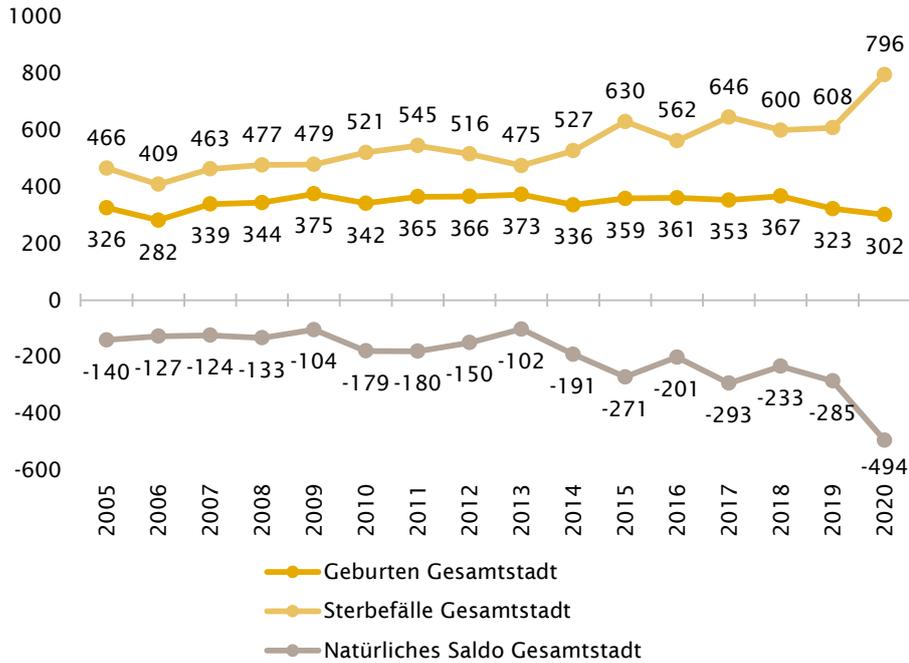


Abbildung 17 Anzahl Geburten, Sterbefälle und natürlicher Saldo in der Gesamtstadt seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Der Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge) schwankt im Fördergebiet mit Werten zwischen -28 und +114 stark. Im Durchschnitt stehen 200 Fortzügen 218 Zuzüge gegenüber. Der Wanderungssaldo beträgt durchschnittlich 18 Einwohner pro Jahr und stellt mit dem positiven natürlichen Saldo eine positive Entwicklung des Gebietes dar.

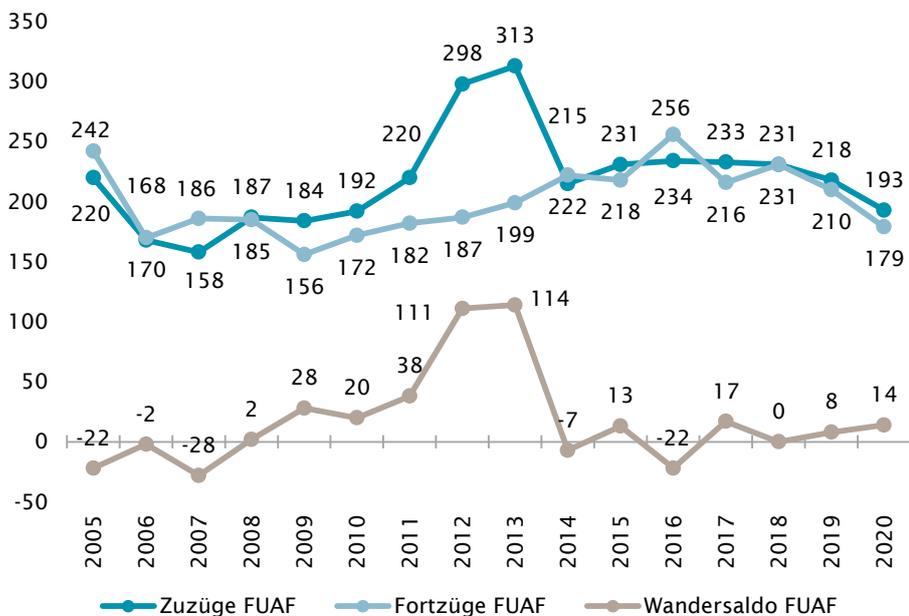


Abbildung 18 Anzahl Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo im Fördergebiet seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Auch in der Gesamtstadt ist der Wanderungssaldo bis auf die Jahre 2008 und 2016 immer positiv. Die Zahl der Zuzüge bewegt sich zwischen 1.592 und 2.467 Zuzüge pro Jahr, während die Zahl der Fortzüge zwischen 1.467 und 2.142 Fortzügen pro Jahr liegt.

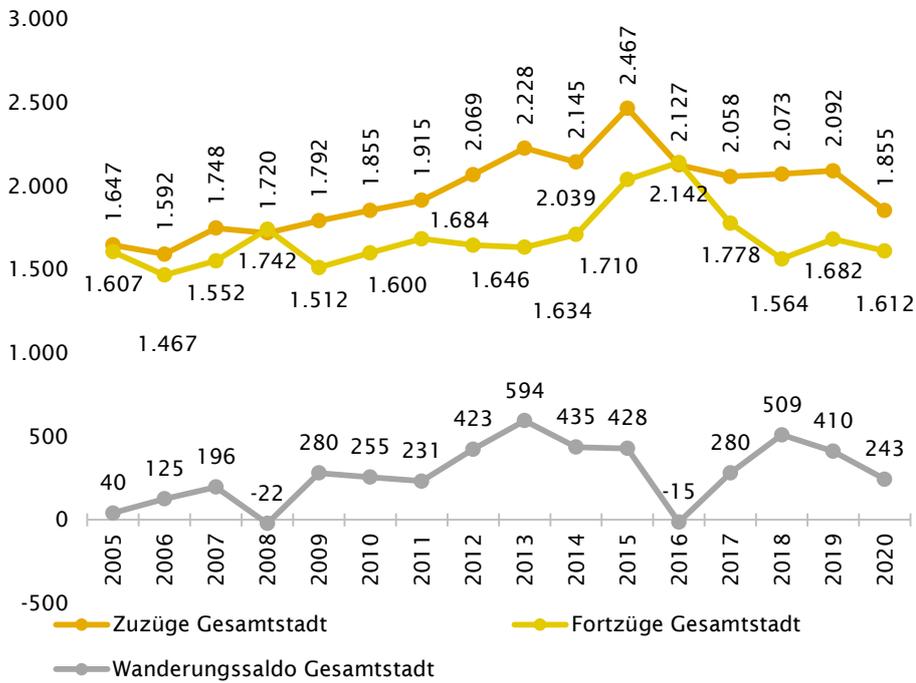


Abbildung 19 Anzahl Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Gesamtstadt seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Außer in den Jahren 2005 bis 2007 und 2016 liegt die Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet stets im positiven Bereich. Im Durchschnitt ergibt sich für das Fördergebiet eine positive Bevölkerungsentwicklung mit 27 Einwohnern.

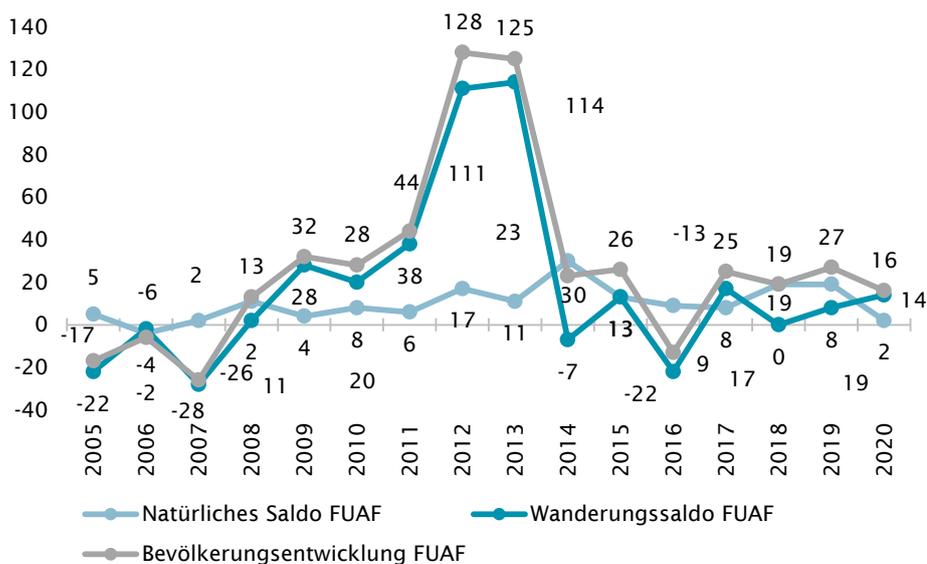


Abbildung 20 Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Auch in der Gesamtstadt ist die Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt mit einem Wert von 75 im Jahr positiv. Der negative natürliche Saldo, im Durchschnitt von -200, wird durch das positive Wanderungssaldo von 275 aufgehoben.

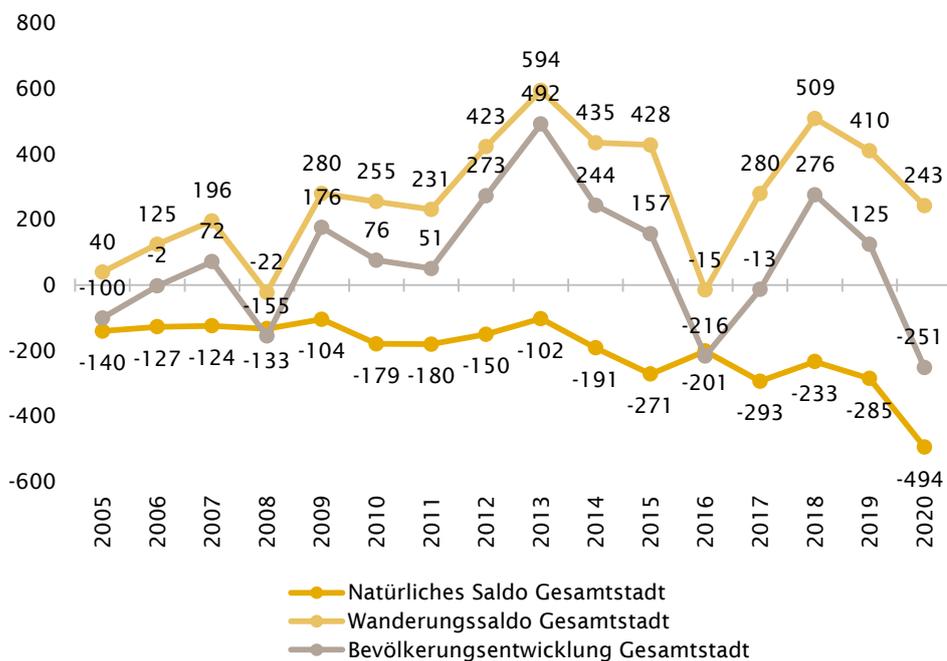


Abbildung 21 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2005

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Da für das Fördergebiet keine kleinteiligen Daten bezüglich Arbeitslosigkeit, Beschäftigungsverhältnissen und SGB-II-Bezug vorliegen, wird auf eine Darstellung im SEKO verzichtet.

3.3 STÄDTEBAU UND URBANITÄT

Mit dem INSEK 2030plus wurde die Gesamtstadt untersucht und in 23 Stadträume gegliedert. Das Fördergebiet umfasst Teile der Stadträume „Zentrum Potschappel“, „Burgk“ und „Döhlen“.

Die Stadträume „Zentrum Potschappel“, und „Döhlen“ sind von der Durchmischung der Siedlungsstruktur mit industriell und gewerblich genutzten Flächen, den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen der Stadt und vorwiegend kleinteiligen Handelseinrichtungen geprägt. Diese Bereiche sind durch die trennende Wirkung in Folge von Verkehrsanlagen wie der Dresdner Straße, der Eisenbahnlinie sowie die natürliche Trennung durch den Flusslauf der Weißeritz gekennzeichnet.

Der Stadtraum „Burgk“ ist hingegen kernstadtnaher Siedlungsbereich, der sich durch die Nähe zur Innenstadt auszeichnet. Er wird vorwiegend durch Wohnbebauung bestimmt und weist mit dem Schloss und dessen Städtischen Sammlungen zusätzliche Funktionen als Kultur- und Bildungsstandort auf.

Die äußere Wahrnehmung der Stadt Freital wird von der teils defizitären Gestaltung entlang der Hauptverkehrsachse Dresdner Straße, die auch durch das Fördergebiet verläuft, bestimmt. Im Fördergebiet gibt es durch die

Eisenbahntrasse und die Dresdner Straße erhebliche Lärmbelastungen, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigen. Der nördliche Bereich ist durch den Transitverkehr nach Dresden stark frequentiert.

Die Dresdner Straße weist Lücken in der Versorgungsstruktur auf. Zahlreiche Geschäfte stehen leer oder sind zweckentfremdet umgebaut. Es fehlen qualitativ hochwertige Angebote, die ein Alleinstellungsmerkmal zu den Supermärkten und Handelsketten ausmachen. Die Straße wird vom PKW-Verkehr dominiert und nicht mehr als Geschäftsstraße wahrgenommen. Neben Defiziten beim ruhenden Verkehr, Lücken im Radwegenetz und einer fehlenden Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer sind Barrierefreiheit und das Aufstellen von öffentlichen Toiletten ebenfalls Zielstellungen aus dem INSEK 2030plus.

Die Untersuchungen aus dem INSEK 2030plus zeigen im Fördergebiet zudem ein Defizit an öffentlich nutzbaren Sport- und Freizeitflächen und einladenden Treffpunkten mit nichtkommerzieller Infrastruktur, fehlende Sauberkeit auf Spielplätzen sowie Müll- und Vandalismusprobleme. Dazu kommen fehlende Spielplatzangebote und Einrichtungen zur informellen Freizeitgestaltung der Jugend.



Abbildung 22 Bahnstrecke



Abbildung 23 Dresdner Straße mit Rathaus

Schwerpunkt künftiger städtischer Entwicklungsachsen entsprechend des räumlichen Leitbildes "Stadtentwicklung Freital 2030plus" sind die östlich der Bahntrasse gelegenen zentralen Stadträume "Zentrum Potschappel" sowie "Zentrum Deuben/Döhlen". Der Fokus liegt auf der Förderung von Maßnahmen zur dynamischen Neuausrichtung der Quartiere beidseitig der Weißeritz. Diese Achsen sind eng mit dem als "Wirtschaftszentrum Freital" benannten Stadtraum, der überwiegend westlich der Bahn befindliche Quartiere definiert und dem „Kulturband“, das vom Schloss Burgk bis zum Kulturhaus führt sowie der im INSEK 2030plus definierten Entwicklungsachse "Wohnen an der Weißeritz" verzahnt.

Die Stadt Freital engagiert sich im Klimaschutz. Dazu wurde für das Quartier „Storchenbrunnen“ das vorliegende integrierte energetische Quartierskonzept erstellt. Dieses beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, der CO₂-Emissionen sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Um die Quartiersentwicklungsstrategie mit der energetischen Quartierserneuerungsstrategie zusammenzuführen, finden die städtebaulichen und stadtfunktionellen Zielstellungen für das Gebiet sowie die (wohnungs-)wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen Beachtung. Die Studie zur geothermischen Nutzung von Grubenwasser, soll als Modelprojekt untersucht werden und könnte dann an mehreren Stellen im und außerhalb des Fördergebietes zum Einsatz kommen. Aber auch die

Nutzung der industriellen Abwärme des Glaswerkes für Heizzwecke bietet großes Potenzial zur Kohlendioxid Einsparung im Gesamtgebiet.

Stadträume und Bebauung

Das Fördergebiet umfasst mehrere Stadträume mit unterschiedlichen Siedlungsstrukturen. Im Bereich entlang der Dresdner Straße befindet sich teils geschlossene Blockrandbebauung mit hohem Verdichtungsgrad. Die Bebauung stammt aus den Jahren 1890 bis 1930. Sie steht in direktem städtebaulichem Kontext mit der Entstehung von Industrieanlagen. In den anschließenden Quartieren in Richtung Weißeritz findet sich Geschosswohnungsbau in Form kleinerer Quartiere, wie z. B. die Wohnsiedlung „Wilhelmine Reichard“, aber auch offene, kleinteilig strukturierte Bebauung. Im gesamten Fördergebiet ist ein Wechsel von stark verdichteten Quartieren und Quartieren mit hohem Grünanteil sowie zahlreichen Flächenpotenzialen und Baulücken zu verzeichnen. Rund um das Schloss Burgk dominieren offene Bebauung mit Einfamilien- und vereinzelte Mehrfamilienhäuser.



Abbildung 24 Blockrandbebauung Dresdner Straße



Abbildung 25 Wohnsiedlung „Wilhelmine Reichard“

Flächenpotenziale im Gebiet

Bis heute wurden zahlreiche stadtbildprägende Gebäude, zum Teil noch ohne adäquaten Ersatz abgerissen. Daraus resultiert der hohe Anteil an ungenutzten Flächenpotenzialen, die als städtebaulicher Missstand einzuordnen sind sowie sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

Durch die topografische Begrenzung aufgrund der Tallage ist eine Entwicklung im Fördergebiet nur mit dem vorhandenen Flächenpotenzial möglich. Die Innenentwicklung hat somit noch stärkeren Vorrang vor der Außenentwicklung als ohnehin durch die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung vorgesehen. Demzufolge ist die Inwertsetzung von Baulücken und Brachflächen ein wichtiges Instrument. Die vorhandene Infrastruktur ist ebenfalls zu nutzen.

In Summe ergeben sich 44.475 m² innerstädtisches Flächenpotenzial. Folgende größere Flächenpotenziale stehen im Fördergebiet zur Verfügung:

Tabelle 1 Flächenpotenziale im Gebiet

Adresse	Gemarkung	Gesamtfläche in m ²	Eigentümer	Bemerkung
Albert-Schweitzer-Straße 2 bis 20	Döhlen	10.080	privat	teilweise Rückbaufläche
Albert-Schweitzer-Straße/August-Bebel-Straße	Döhlen	4.930	juristische Person/ Stadt	ehemaliger Busbahnhof
Burgker Straße 43/45	Burgk (Großburgk)	7.485	Stadt	ehemaliger Bauhof
Dresdner Straße (u. a. 165-169), Albert-Schweitzer-Straße (u. a. 22-36)	Döhlen	11.150	juristische Person	Rückbaufläche
Dresdner Straße (u. a. 34-38)	Potschappel	2.095	juristische Person	derzeit Parkfläche, ehemals Hotel Oehme
Platz der Jugend	Potschappel	8.735	juristische Person/ Stadt	ehem. Wohn- und Gewerbestandort

Städtebauförderung im Gebiet

Sanierungsgebiet Potschappel (SEP)

Die Sanierungsmaßnahme „Potschappel“ ist im Jahr 1992 in das Bundesländer-Programm SEP mit Bescheid vom 17. Juli 1992 rückwirkend zum 1. Januar 1992 aufgenommen worden.

Grundlage für die Programmaufnahme war die Durchführung vorbereitender Untersuchungen sowie eine anschließende förmliche Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet. Darauf basierend wurden die anzustrebenden allgemeinen Sanierungsziele erarbeitet. Im Ergebnis wurde am 29. Juni 1995 ein 40 ha großes Sanierungsgebiet „Potschappel“ vom Stadtrat per Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Die Satzung trat mit der Veröffentlichung am 11. Oktober 1995 in Kraft. Mit Bekanntmachung am 29. Juni 2001 im Freitaler Anzeiger wurde das Sanierungsgebiet im Rahmen einer Änderungssatzung auf 57 ha erweitert.

Die Stadt Freital hat am 7. Februar 2019 die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen und die Gebietsabrechnung bei der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank eingereicht. Im Durchführungszeitraum vom 1. Januar 1992 bis zum

19. Dezember 2019 sind Gelder in Höhe von rund 15,8 Mio. EUR in das Sanierungsgebiet geflossen.

Davon haben der Bund und das Land rund 10,5 Mio. EUR Finanzhilfen und die Stadt einen Komplementäranteil von rund 5,3 Mio. EUR bereitgestellt. Durch die Abrechnung der Ausgleichsbeträge wurden zusätzlich 8.113.000 EUR vereinnahmt.

Tabelle 2 Gesamtkosten im SEP Potschappel

Kategorie	Kosten
1. Vorbereitung	2.380,6 T EUR
2. Grunderwerb	234,0 T EUR
3. Ordnungsmaßnahmen	3.377,6 T EUR
4. Baumaßnahmen	8.676,5 T EUR
5. Sicherungen	648,1 T EUR
6. sonstige Maßnahmen	1.271,2 T EUR
Gesamtausgaben in diesem Programm	16.588,0 T EUR

Dabei wurden u. a. folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

- Sanierung Emmauskirche
- Gehwegsanierung Dresdner Straße
- Platzgestaltung Am Markt
- Mehrzweckspielfläche Jugendpark 2000
- Modernisierung und Instandsetzung Dresdner Straße 22, 24, 33
- Gebäudeabbrüche Dresdner Straße 64, 76, 80
- Modernisierung und Instandsetzung Am Markt 1, 3, 4
- Modernisierung und Instandsetzung Potschappeler Straße 2
- Modernisierung und Instandsetzung Turnerstraße 1, 5, 9, 12, 16, 19

Soziale Stadt Potschappel (SSP)

Am 9. Juli 2001 wurde in Potschappel neben dem Sanierungsgebiet ein zweites Fördergebiet im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) bewilligt. Der Grund hierfür waren die vielen sozialen Missstände im Gebiet, die durch das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ nicht zu lösen waren. Das neue Fördergebiet war von der Abgrenzung deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Die Größe des Fördergebietes „Soziale Stadt“ betrug 57,0 ha.

Der Durchführungszeitraum für Maßnahmen in diesem Programm ging vom 25. Oktober 2001 bis zum 31. Dezember 2019. Das Fördergebiet wird derzeit abgerechnet. Innerhalb des Programms „Soziale Stadt“ sind Gelder in Höhe von rund 16,8 Mio. EUR in das Fördergebiet geflossen. Davon haben der Bund und das Land rund 11,2 Mio. EUR Finanzhilfen und die Stadt einen Komplementäranteil von rund 5,6 Mio. EUR bereitgestellt. Die Gesamtkosten gliedern sich für dieses Fördergebiet wie folgt:

Tabelle 3 Gesamtkosten im SSP Potschappel

Kategorie	Kosten
1. Vorbereitung	13,2 T EUR
2. Grunderwerb	300,8 T EUR
3. Ordnungsmaßnahmen	4.054,2 T EUR
4. Baumaßnahmen	12.309,3 T EUR
5. Sicherungen	49,7 T EUR
6. sonstige Maßnahmen	514,3 T EUR
abzüglich Einnahmen in diesem Programm	-413,4 T EUR
Gesamtausgaben in diesem Programm	16.828,1 T EUR

Dabei wurden u. a. folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

- Umbau und Sanierung Bahnhof Freital-Potschappel zum Bürgerzentrum
- Freiflächengestaltung Bahnhofsvorplatz
- Modernisierung und Instandsetzung Dresdner Straße 83 „Goldener Löwe“
- Modernisierung und Instandsetzung Kinderhaus Samenkorn, Schreberstraße 5
- Modernisierung und Instandsetzung Kindertagesstätte Kinderland am Wiesenhang, Schreberstraße 6
- Modernisierung und Instandsetzung Kindertagesstätte und Hort Willi, Wilsdruffer Straße 8a
- Modernisierung und Instandsetzung Uferstraße 4 bis 18
- Modernisierung und Instandsetzung Uferstraße 26, 28, 30
- Abbruch und Entwicklung des Gewerbehofes Dresdner Straße
- Instandsetzung der Goethe-, Reichard- und Zillestraße



Abbildung 26 Bahnhof Potschappel



Abbildung 27 Platzgestaltung Turnerstraße

Denkmale im Gebiet

Im Fördergebiet gibt es zahlreiche bedeutende Denkmale. Viele davon machen die Bau- und Technikgeschichte und die Bedeutung des Bergbaus in der Freitaler Region sichtbar:

- Rathaus Potschappel, Dresdner Straße 56
- Bahnhof Potschappel, Am Bahnhof 8
- Emmauskirche, Kantstraße 12
- Goldener Löwe, Dresdner Straße 83
- Wilhelmine-Reichard-Haus, Reichardstraße 9
- Schloss Burgk, Altburgk 61
- Gedenkstein für die Opfer des Faschismus, Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 28 Emmauskirche



Abbildung 29 Wilhelmine-Reichard-Haus



Abbildung 30 Herrenhaus Schloss Burgk



Abbildung 31 Rathaus und Bahnhof
Potschappel

Eine Übersicht aller Denkmale findet sich in der Karte „Einzeldenkmale im Fördergebiet“ und in Anhang D Denkmalliste Fördergebiet.

Kunst im öffentlichen Raum

Im Fördergebiet finden sich viele Kunstwerke im öffentlichen Raum, z. B.:

- Storchenbrunnen, Albert-Schweitzer-Straße
- Kopfwaschbrunnen, Turnerstraße
- Brunnen „Freitaler Nase“, Am Markt
- Rotkopf-Görg-Brunnen, Platz des Handwerks
- Brunnen „Die Badenden“, Dresdner Straße 107
- Brunnen im Stadtwald, zwischen Dresdner Str. 161 und Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 32 Die Badenden



Abbildung 33 Rotkopf-Görg-Brunnen



Abbildung 34 Storchenbrunnen



Abbildung 35 Freitaler Nase

3.4 SOZIALE EINRICHTUNGEN UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN

In Freital gibt es eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen und Bildungsstätten. Darunter befinden sich Kindergärten, Seniorenheime und Angebote für behinderte Menschen, aber auch Suchtberatungsstellen und Angebote für sozial Benachteiligte. Für die Koordination hat die Stadt Freital ein Koordinationsbüro für Soziale Arbeit eingerichtet, das für die Koordination, Planung und Vernetzung der gemeinwesenorientierten Sozialarbeit und die Projektarbeit zuständig ist. Außerdem werden durch das Büro die bestehenden Netzwerke optimiert, Ressourcen gebündelt sowie haupt- und ehrenamtliche soziale Arbeit bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Soziale Einrichtungen im Gebiet

Im Fördergebiet ist eine Reihe sozialer Einrichtungen lokalisiert. Diese konzentrieren sich vor allem an und um die Dresdner Straße und sind somit gut erreichbar. Sie decken nahezu das komplette Spektrum an sozialen Dienstleistungen ab. Das Fördergebiet ist somit im sozialen Bereich gut aufgestellt.

Tabelle 4 Übersicht sozialer Einrichtungen im Fördergebiet

Einrichtung, Adresse	Arbeitsbereich/Zielgruppe
Agentur für Arbeit Freital, Dresdner Straße 107	Arbeitslose
Bürgerbüro Freital, Bahnhof Potschappel	Bürgeranliegen, u.a. Wohngeld
Emmauskirche Potschappel, Kantstraße 7	Kirchenarbeit
Förderkreis Biotec e.V., Gutenbergstraße 12	Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen
Freie Evangelische Kirchengemeinde, Dresdner Straße 72	Kirchenarbeit
Freitaler Tafel e.V., Am Markt 3	Einkommensschwache, Versorgung mit Lebensmitteln
Kinder- und Jugendhilfeverbund Freital e.V., Potschappeler Straße 6-8	Sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche
Koordinationsbüro für Soziale Arbeit, Dresdner Straße 90	Sozialkoordination für Freital
Selbsthilfeverband für Menschen mit Behinderungen e.V., Dresdner Straße 93	Menschen mit Behinderungen



Abbildung 36 Freitaler Tafel, Am Markt 3



Abbildung 37 Koordinationsbüro für Soziale Arbeit

Bildungseinrichtungen

Frühkindliche Bildung

In Freital gibt es 49 Kinderbetreuungseinrichtungen, von Tagesmüttern und -vätern über Krippe, Kindergarten bis zum Hort, mit Platz für bis zu 3.500 Kinder. Sie befinden sich sowohl in öffentlicher als auch in freier Trägerschaft.

Davon befinden sich folgende Einrichtungen mit rund 309 Plätzen im Fördergebiet:

Kindertagesstätten

- Kindertagesstätte „Willi“, Wilsdruffer Straße 8a, 48 Plätze (Stand 2018), Betreiber: Stadt Freital
- Kindertagesstätte „Storchenbrunnen“, Albert-Schweitzer-Straße 17, 80 Plätze (Stand 2018), Betreiber: Lebensbaum e.V.
- Kindertagesstätte „Am Windberg“, Leßkestraße 12a, 39 Plätze (Stand 2018), Träger: Diakonie Dippoldiswalde

Die Kindertagesstätte „Willi“, Wilsdruffer Straße 8a soll perspektivisch entwickelt werden. Nach der Verlagerung von Hortplätzen aus der Einrichtung ergibt sich ein konzeptioneller Bedarf zur Weiterentwicklung, neben der Betreuung von Kindergartenkindern ist die Schaffung von Krippenplätzen zur Abrundung des Betreuungsangebotes sinnvoll.

Hort

- Lessing-Grundschule, 142 Plätze (Stand 2018), Träger: Stadt Freital



Abbildung 38 Kita Storchenbrunnen



Abbildung 39 Kita Willi am Jugendpark

Schulische Bildung

Freital kann eine gute Versorgung mit schulischen Bildungseinrichtungen vorweisen. Im gesamten Stadtgebiet gibt es sieben Grundschulen, vier Oberschulen, davon eine in privater Trägerschaft, ein Gymnasium, drei berufsbildende Schulen sowie zwei Förderschulen.

Im Fördergebiet gibt es drei Schulen für aktuell rund 500 Schülerinnen und Schüler:

- Grundschule Gotthold-Ephraim-Lessing: 2-zügig, 161 Schülerinnen und Schüler in 2019/2020, Baujahr 1875, Sanierung 2009-2012
- Oberschule Gotthold-Ephraim-Lessing: 3-zügig in 5. und 6. Klasse, produktives Lernen in 8. und 9. Klasse, 343 Schülerinnen und Schüler in 2019/2020, Baujahr 1875, Sanierung 2009-2012

Sowohl die Grundschule als auch die Oberschule wurden in den Jahren 2009 bis 2012 saniert. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist für den Bereich der Grundschule jedoch eine Kapazitätserweiterung notwendig. Der bestehende Schulbereich, die Erweiterung der Klassenräume und Hortflächen, sowie die Vergrößerung der Freispielfläche finden hierbei eine sinnvolle, rationale und wirtschaftliche Verknüpfung.



Abbildung 40 Hof Lessing-Schule



Abbildung 41 Lessing-Schule

Außerschulische Bildung und Lebenslanges Lernen

Musikschule Freital

Die städtische Musikschule wurde im Jahr 1956 gegründet und befindet sich in Trägerschaft der Stadt Freital. Hier werden Musikschüler aller Altersstufen schuljahresweise in ihrer Freizeit in verschiedenen Fachrichtungen unterrichtet. Die Musikschule trägt somit zur musischen Erziehung und Bildung der Freitaler Bürgerinnen und Bürger bei. Darüber hinaus geben die Schülerinnen und Schüler eine Reihe von Konzerten in Freital und beteiligen sich erfolgreich bei Regional-, Landes- und Bundeswettbewerben. Die Musikschule wird institutionell durch den Kulturraum Meißen-Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und durch den Freistaat Sachsen im Rahmen der Förderrichtlinie Musikschulen/Kulturelle Bildung in den Bereichen begabte Musikschüler und Personalausgaben gefördert. Außerdem unterstützt der Förderverein „Verein der Freunde und Förderer der Musikschule Freital e. V.“ die Musikschule.

Umweltzentrum Freital e.V.

Das Umweltzentrum Freital ist eine wichtige Einrichtung im Bereich Umweltschutz, Umweltberatung und Umweltbildung sowohl für das Fördergebiet als auch für die Gesamtstadt und den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Dort werden regelmäßig Veranstaltungen, Workshops und Programme für Kinder und Jugendliche sowie andere Interessierte und Vereine angeboten. Außerdem verfügt das Umweltzentrum über eine Umweltbibliothek mit knapp 3.000 Medien.

3.5 KULTUR, FREIZEIT UND SPORT

Kultur- und Freizeitangebote

Freital hat eine Vielzahl zielgruppenspezifischer Freizeiteinrichtungen. Im Fördergebiet sind diese vor allem im Bereich des sogenannten, im INSEK definierten, „Kulturbandes“ entlang der Burgker Straße konzentriert. Dies schließt die Städtischen Sammlungen und Schloss Burgk, Oskarshausen, den Festplatz am Platz des Friedens, das Stadion des Friedens und das Kulturhaus ein. Auf der Dresdner Straße finden sich zudem zahlreiche Einrichtungen der Subkultur wie etwa Casinos und Kneipen.



Abbildung 42 Festplatz



Abbildung 43 Subkultur an der Dresdner Straße

Die größten Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Gebiet sind:

Kulturhaus

Das StadtKulturHaus Freital ist die größte Kultureinrichtung im Stadtgebiet und bietet eine Vielzahl an Kunst- und Kulturprogrammen, von Kinderveranstaltungen über Kabarett bis hin zu Konzerten im Bereich Klassik, Rock, Pop und Schlager sowie Lesungen. Die Räume können auch privat für Veranstaltungen wie Feiern, Vereinssitzungen, Messen und Tagungen gemietet werden. Das Raumangebot umfasst einen großen Saal mit bis zu 570 Plätzen, einen kleinen Saal mit bis zu 120 Plätzen, den Raum „Laterne“ mit bis zu 175 Plätzen und den Raum „Da Capo“ mit bis zu 80 Plätzen. Die Trägerschaft des Kulturhauses hat seit dem 1. Januar 2000 der „Kulturverein Freital e. V.“ inne.



Abbildung 44 Kulturhaus und Musikschule



Abbildung 45 Eingang Kulturhaus

Schloss Burgk/Städtische Sammlungen

Das ehemalige Rittergut Schloss Burgk besteht seit der Renaissancezeit als Herrensitz und war im 19. Jahrhundert administrativer Mittelpunkt der Freiherrlich von Burgker Steinkohlenwerke. Mit Herrenhaus, Verwalterhaus, den vier Flügeln des Wirtschaftshofs, Einfriedungsmauer mit Südportal, Schlosspark sowie Kräutergarten ist Schloss Burgk ein besonderes Denkmal der Baugeschichte. Heute beherbergt das Schlossareal einen Museumskomplex mit unterschiedlichen Sammlungsschwerpunkten. Zum einen sind der Steinkohlenbergbau der Region und die damit einhergehende Regionalgeschichte des Gebietes dargestellt und zum anderen eine Ausstellung zur sächsischen Kunst des 19. und 20. Jahrhunderts. Gemälde von Otto Dix sowie seinem Umfeld bilden die Highlights der Sammlung. Im Park befindet sich das einzige Besucherbergwerk zur Dokumentation des frühindustriellen Steinkohlenbergbaus Sachsens. Die städtischen Sammlungen Freitals gehören heute zu den größten nichtstaatlichen Museen des Freistaats Sachsen.

Weitere touristische Anziehungspunkte sind der Schlosspark, das Schlosscafé, die erste elektrische Grubenlok der Welt „Dorothea“, die ab dem Jahr 1882 im Einsatz war, sowie der Erlebnisspielplatz „Burgkania“. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen, wie ein Mittelalterfest zu Ostern und der Weihnachtsmarkt auf dem Schlossgelände statt.



Abbildung 46 Schloss Burgk



Abbildung 47 Schlosspark

Oskarshausen

Auf dem Gelände des ehemaligen Allkauf-Marktes im Stadtteil Burgk wurde im Januar 2019 auf über 10.000 m² Fläche die Freizeiteinrichtung „Oskarshausen“ eröffnet. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich gibt es verschiedene Spielflächen und Werkstätten vor allem für Familien und Kinder. Hinzu kommen ein Marktbereich mit regionalen Produkten sowie ein Selbstbedienungsrestaurant und verschiedene Imbissangebote.



Abbildung 48 Oskarshausen



Abbildung 49 Parkplatz Oskarshausen

Sportangebote

Das Vorhandensein qualitativ hochwertiger Sportangebote leistet einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität in einer Stadt. Die Bereitstellung entsprechender Sportanlagen und Sportgelegenheiten, sowohl für den Breitensport als auch den Leistungssport, stellt die wichtigste Aufgabe der kommunalen Sportförderung dar. In Freital gibt es rund 50 Sportvereine mit fast 6.800 Mitgliedern, dazu 17 (Schul-) Sporthallen, elf Großspielfelder, elf Fußballkleinfelder sowie zehn Mehrzweckflächen. Sechs Sportvereine sind direkt am Gebiet ansässig:

Folgende Sportvereine liegen direkt im Gebiet:

- Sportclub Freital e.V.
- Kegelsportverein 1991 e.V. (Kegelverein)
- Post SV Freital (Tischtennis)
- Radsportverein Freital e.V. (Radsport)

- Sportshooter Freital e.V. (Schießsport)
- Tanzstudio Freital e.V. (Tanzen)

Am Fördergebiet befindet sich die wichtigste Sportstätte der Stadt Freital, das Stadion des Friedens an der Burgker Straße, welches mit einer Nutzfläche von 24.600 m² und einer Kapazität für 5.000 Personen die zweitgrößte Sportfreianlage im gesamten Stadtgebiet darstellt. Das Stadion verfügt über Leichtathletikanlagen mit einer Laufbahn, einem Naturrasenplatz und Flutlicht. Hinzu kommt ein Funktionsgebäude mit Restaurant und Kegelbahn.



Abbildung 50 Eingang Stadion des Friedens



Abbildung 51 Stadion des Friedens

Gastronomie

Die Gastronomie im Fördergebiet besteht vorwiegend aus Angeboten im preiswerten Imbisssegment und konzentriert sich vor allem entlang der Dresdner Straße. Darüber hinaus gibt es wenige höherwertige Gaststätten und Cafés.

Von herausragender Bedeutung für Freital und Umgebung war früher der Gasthof „Goldener Löwe“. Dieser war eine der bekanntesten Einrichtungen für Varietés, Bälle, Feiern und Konzerte in Freital und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Bereits seit dem 17. Jahrhundert stand ein Gasthof an der Stelle unweit der Weißeritz, der jedoch im Jahr 1909 abgerissen wurde. Das heutige Gebäude wurde ab dem Jahr 1908 in der Nähe des alten Gasthofs errichtet und übernahm dessen Namen. Es beinhaltete neben einigen Wohnungen eine Stehbierhalle, einen Ballsaal, einen großen Festsaal für 500 Personen und eine Kegelbahn. Außerdem fanden in den Nachkriegsjahren bis zum Jahr 1948 Theateraufführungen statt. Zu DDR-Zeiten wurde der „Goldene Löwe“ als HO-Gaststätte (Handelsorganisation) betrieben und war Austragungsort von nationalen und internationalen Tanzturnieren. Nach der Wiedervereinigung wurde das Lokal jedoch geschlossen.

Durch das Augusthochwasser im Jahr 2002 wurde der Ballsaal so stark beschädigt, dass er im Jahr 2004 abgerissen werden musste. Nach einer Sanierung im Jahr 2009 wurde die Gaststätte im Jahr 2011 wiedereröffnet und erlebte seitdem mehrere Betreiberwechsel. Seine frühere Bedeutung konnte er bisher nicht wiedererlangen. Im September des Jahres 2020 hat ein seit Jahren in Freital etabliertes griechisches Restaurant den Golden Löwen übernommen.



Abbildung 52 Restaurant Goldener Löwe



Abbildung 53 Imbissangebot an der Dresdner Straße

3.6 GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT

In Freital gibt es über 300 öffentliche Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von 538.387 m², was ca. 1,2 % der Gesamtfläche der Stadt entspricht (Stand November 2016). Das Fördergebiet ist durch den stark verdichteten Siedlungsbereich entlang der Dresdner Straße gekennzeichnet. Die Neuausweisung von Wohnbau- und Gewerbestandorten sowie größere Infrastrukturmaßnahmen, z. B. der Bau der Nord-West-Tangente, haben zu einer stärkeren Versiegelung beigetragen. Größere Grünflächen befinden sich entlang der Weißeritz, in Burgk und am Platz der Jugend.



Abbildung 54 Stadtwald Döhlen



Abbildung 55 Weißeritz und Windberg



Abbildung 56 Begrünter Spielplatz



Abbildung 57 Park am Platz der Jugend

Immissionen

Die Belastung durch Luftschadstoffe, wie Stickstoffdioxid, Ozon und Feinstaub ist in Freital als gering bis mittel einzustufen. Freital liegt im ehemaligen Steinkohlenabbaugebiet, welches radioaktiv belastet ist. Eine Erfassung des Bundesamtes für Strahlenschutz ergab, dass ca. 80 % der untersuchten Objekte den Grenzbereich der natürlichen Radioaktivität nicht

überschreiten. Für die restlichen Flächen müssen jedoch weitere objekt- und nutzungsbezogene Untersuchungen stattfinden. Die Lärmbelastung ist innerhalb des Fördergebiets aufgrund der Tallage mit dem Straßenverkehr auf der Dresdner Straße und dem Schienenverkehr auf der Eisenbahntrasse als vergleichsweise stark einzustufen.

Gewässer

Das Gewässernetz umfasst in Freital mehr als 70 Fließgewässer mit einer Länge von über 80 km. Gewässer erster Ordnung sind die Wilde Weißeritz, die Rote Weißeritz und die Vereinigte Weißeritz. Die Vereinigte Weißeritz entsteht bei Freital-Hainsberg aus den beiden Quellflüssen Rote Weißeritz und Wilde Weißeritz und mündet in Dresden in die Elbe. Durch das Fördergebiet fließt nur die Vereinigte Weißeritz. Als Gewässer zweiter Ordnung werden alle oberirdischen Gewässer bezeichnet, die keine Gewässer erster Ordnung sind. Sie haben in Freital eine Gesamtlänge von etwa 70 km. Im Fördergebiet sind dies das Burgker Wasser/der Burgker Bach, der auf Höhe der Reichardstraße in die Vereinigte Weißeritz mündet und die Wiederitz, die ihren Zufluss zur Vereinigten Weißeritz in der Nähe des „Goldenen Löwen“ hat.

Insbesondere die verdichteten Stadtbereiche der Tallage sind bei Extremhochwasser, wie etwa im Jahr 2002, stark gefährdet und können großflächig überschwemmt werden. Im Fördergebiet trifft dies insbesondere auf den Stadtteil Potschappel zu. Im Jahr 2002 richtete das Weißeritz-Hochwasser erheblichen Schaden an. Neben den immensen Zerstörungen an der Infrastruktur mussten mehrere Wohnhäuser abgerissen werden. Dies betraf vorrangig den Bereich August-Bebel-Straße/Albert-Schweitzer-Straße – heute Standort der Kita „Storchenbrunnen“ und der Parkanlage „Stadtwald“. Im Mai 2005 wurde daher ein Hochwasserschutzkonzept (HWSK) im Schadensgebiet der Fließgewässer I. Ordnung „Weißeritz“ erarbeitet.

Im Gebiet wurden seitdem zahlreiche Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, die mittlerweile bis auf den Bereich „Goldener Löwe“ und Brücke Burgker Straße bis August-Bebel-Straße abgeschlossen sind. Auch für die Wiederitz wurde ein Schutzkonzept zur Hochwasservorsorge und -risikominimierung erstellt. Diese Maßnahmen wurden bereits in Teilen realisiert.



Abbildung 58 Weißeritz in Potschappel



Abbildung 59 Weißeritz auf Höhe Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 60 Wiederitz am Goldenen Löwen



Abbildung 61 Einmündung Burgker Bach in die Weißeitz

Aufgrund der Lage des Fördergebietes im Einzugsbereich der Vereinigten Weißeitz werden bei der Umsetzung von betroffenen Maßnahmen die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes geprüft. Sofern Bauvorhaben im Fördergebiet aufgrund fachlicher Anforderungen innerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen müssen, werden die Gebäude an das Hochwasserrisiko angepasst. (vgl. Karte A5 „Darstellung der Überschwemmungsbereiche im Fördergebiet“). Die geplanten Maßnahmen können teilweise Wasserrechtsverfahren erfordern. Die konkreten wasserrechtlichen Anforderungen für Einzelmaßnahmen resultieren aus den jeweiligen Maßnahmen und betroffenen Flächen. Bei in Gewässernähe geplanten Maßnahmen wird jeweils die wasserrechtliche Zielstellung der naturnahen Erhaltung bzw. Entwicklung der Gewässer selbst und von deren Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Dies geschieht in Abstimmung mit den Wasserbehörden.

3.7 VERKEHR UND MOBILITÄT

Öffentlicher Personennahverkehr und Regionalverkehr

Freital liegt an der im 19. Jahrhundert erbauten Bahnstrecke Dresden-Werdau. Heute führt diese Verbindung über Dresden, Chemnitz, Zwickau und Plauen nach Hof. Im Fördergebiet liegt die Haltestelle Bahnhof Potschappel, welche von der S-Bahn S 3 (Dresden-Hauptbahnhof bis Freiberg-Bahnhof) und der Regionalbahn RB 30 (Dresden-Hauptbahnhof bis Chemnitz-Hauptbahnhof) bedient wird. Mit dem Zug ist der Hauptbahnhof Dresden in rund zehn Minuten erreichbar, wo weitere Anschlüsse an den Fernverkehr bestehen. Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird Freital vom Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) mit dem Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE) bedient. In Freital werden sechs Stadtbuslinien betrieben, die alle auch im Fördergebiet verkehren. Dies sind folgende Linien:

- Linie A (Dresden-Löbtau – Somsdorf/Pfaffengrund)
- Linie B/66 (Dresden-Coschütz – Deuben)
- Linie C (Saalhausen/Pesterwitz – Hainsberg)
- Linie D (Oberhermsdorf – Bannewitz)
- Linie E (Wilsdruff – Raschelberg)
- Linie F (Dresden-Gompitz – Dobritz)

Vom Fördergebiet aus sind somit alle Stadtteile Freitals erreichbar. Es besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und die Landeshauptstadt Dresden.



Abbildung 62 Bahnstrecke Richtung Dresden



Abbildung 63 ÖPNV auf der Dresdner Straße

Individualverkehr

Straßenverkehrsnetz

Das Fördergebiet ist ebenso wie das gesamte Stadtgebiet freitags verkehrsinfrastrukturell flächendeckend erschlossen. Die größte Bedeutung haben die Dresdner Straße bzw. Tharandter Straße, die als Staatsstraße S 194 klassifiziert ist. Sie beginnt an der Stadtgrenze zu Dresden-Dölzsch und verläuft anschließend in südwestlicher Richtung durch die Stadtteile Potschappel, Deuben und Hainsberg. Über die Dresdner Straße sind zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des öffentlichen Lebens, wie der Bahnhof Potschappel mit dem Bürgerzentrum, das Rathaus oder auch die Sparkasse erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Verknüpfungen und Einmündungen angrenzender Straßen, wie etwa der Oberpesterwitzer Straße, der Coschützer Straße und der Burgker Straße. Die Dresdner Straße ist Teil der 140 km langen Ferienstraße „Silberstraße“, die entlang des historischen erzgebirgischen Silber-Transportwegs Sehenswürdigkeiten und touristische Attraktionen verbindet. Die Dresdner Straße weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die umgebenden Bereiche sind somit einer starken Lärm- und Schadstoffbelastung ausgesetzt.

Ende der 1990er Jahre wurde mit dem Bau der "Nord-West-Tangente", einer Umgehungsstraße, begonnen, die zwischen dem Ortseingang aus Richtung Dresden und dem Kreuzungspunkt Poisentalsstraße und Carl-Thieme-Straße verläuft. Ziele des Ausbaus waren die Aufwertung der Stadtteilzentren und die Verminderung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Entlastung der Dresdner Straße vom Durchgangsverkehr sowie die Erschließung von Gewerbestandorten. Seit der Fertigstellung im Jahr 2006 ist eine Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität entlang der Dresdner Straße spürbar. In Teilen des Fördergebietes, insbesondere im Stadtteil Potschappel, ist die Dresdner Straße durch die Markierung von Parkstreifen auf eine Fahrspur pro Richtung begrenzt. Durch Umgestaltungsmaßnahmen, wie dem Bau von Verkehrsquerungen und -einengungen sowie der Anlage grüner Verkehrsinseln und Baumpflanzungen, konnte die Aufenthaltsqualität für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Anliegerinnen und Anlieger erhöht werden.

Zwischen Wilsdruffer Straße und Poisentalsstraße verläuft die Staatsstraße S 36. Die S 36 bindet die Stadtteile Zuckerode, Saalhausen und Wurgwitz an das Fördergebiet an. Gleichzeitig ist sie über die Bundesstraße 173 die kürzeste Verbindung zur Bundesautobahn A 17 (Dresden-Prag).

Eine weitere wichtige Verkehrsstraße ist die Burgker Straße/Luther Straße. Sie verbindet das Gebiet in West-Ost-Richtung. An ihr liegen eine Reihe

kultureller Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen wie Schloss Burgk, Oskarshausen, das Stadion des Friedens und das Kulturhaus.



Abbildung 64 Dresdener Straße Richtung Dresden



Abbildung 65 S 36 mit Blick auf den Windberg

Ruhender Verkehr

Entlang der Hauptverkehrsachse Dresdener Straße sind durch die stellenweise Schaffung von Parkbuchten öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr eingerichtet worden. Am Bahnhof Potschappel wird ein Park+Ride-Platz mit Anbindung an Fernzüge, S-Bahn und Bus geplant. Dieser soll mit 64 Stellplätzen und zwei Behindertenstellplätzen, einer Fahrradabstellfläche mit neun Anlehnbügel und 13 Fahrradmietboxen ausgebaut werden. Die Einrichtung der Fahrradboxen ist aus dem Integrierten quartiersbezogenen Klimaschutzkonzept Freital Storchbrunnen abgeleitet, mit dem Ziel eine Reduzierung der CO₂-Emissionen im Sektor Verkehr zu erreichen. Alle Parkplätze im Innenstadtbereich Freitals sind kostenfrei. Ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur am Bahnhof Potschappel vorhanden. Parkmöglichkeiten für PKW befinden sich am Bahnhof Potschappel und am Platz des Handwerks. Deren Anzahl ist allerdings beschränkt und nicht ausreichend. Ebenfalls zum Parken genutzt wird der Festplatz/Platz des Friedens, sofern keine Veranstaltungen stattfinden. Dort sind auch Parkplätze für Reisebusse verfügbar.



Abbildung 66 Parken auf dem Festplatz



Abbildung 67 Parken vor dem Bahnhof Potschappel

Radwegenetz und Fußwege

Die Haupttradrouten im Gebiet und direkt angrenzend sind in Nord-Süd-Richtung die Dresdener Straße mit den Parallelrouten Carl-Thieme-Straße/Lutherstraße/Hüttenstraße und dem Weißeritzradweg sowie in West-Ost-Richtung die Achse Lutherstraße/ Burgker Straße bzw. Poisentstraße.

Der Radweg entlang der Dresdener Straße ist die kürzeste Verbindung durch das Fördergebiet und die Gesamtstadt. Auf der Dresdener Straße ist der Radweg nur lückenhaft ausgebaut, ausgenommen vom Stadteingang bis zur

Oberpesterwitzer Straße, wo bereits ein Schutzstreifen Richtung Tharandt markiert worden ist. Geplant ist im Zuge der Erneuerung der Oberfläche der Dresdner Straße der schrittweise, gemäß Radwegekonzeption beschlossene Ausbau mit einseitiger Schutzstreifenmarkierung Richtung Tharandt.

Der Weißeritzradweg ist die wichtigste Verbindung des touristischen Radverkehrs im Fördergebiet und in der Gesamtstadt. Er ist Teil der Deutschland- bzw. Mittellandroute D4 und der „Radroute an der Silberstraße“ (II-08) des SachsenNetz Rad. Der Weißeritzradweg führt weitgehend parallel zum Fluss Weißeritz von der Stadtgrenze Dresdens über Freital nach Tharandt. Hier findet eine Überlagerung von Alltags- und Freizeitverkehr statt. Viele Radfahrerinnen und Radfahrer nutzen diese Strecke als Alternative zur Dresdner Straße. Der Radweg ist weitestgehend beleuchtet. Obwohl der Weißeritzradweg in den letzten Jahren große Veränderungen erfahren hat, um eine nahezu durchgängige Wegeführung herzustellen, gibt es weiterhin zahlreiche Trassensprünge und -wechsel. Er führt entlang der Hauptverkehrsachsen teilweise auf gemeinsamen Geh- und Radwegen, im Mischverkehr oder auf Nebenstraßen, so dass eine kontinuierliche Wegeführung nicht gegeben ist.

Die wichtigste Querverbindung für den Radverkehr im Gebiet ist die Burgker Straße, die anschließend als Lutherstraße weitergeführt wird. Sie verbindet die Stadtteile Burgk und Döhlen. Über sie sind neben den umliegenden Wohngebieten zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie das Berufsschulzentrum „Otto Lilienthal“ (BSZ), das Stadion des Friedens, Schloss Burgk oder auch das Kulturhaus erreichbar. Außerdem gibt es Verbindungen zum Weißeritzradweg und zur Dresdner Straße. Ein getrennter Radweg besteht bergan in Richtung Burgk.

Die Fußwege im Gebiet sind entlang der Dresdner Straße zum größten Teil saniert und barrierefrei mit abgesenkten Bordsteinkanten zum Überqueren von Straßen gestaltet. Bei den Nebenstraßen im Gebiet trifft dies nicht überall zu.



Abbildung 68 Radweg Richtung Dresden



Abbildung 69 Weißeritzradweg hinter der Gaststätte „Goldener Löwe“

Infrastruktur Elektromobilität

Die Entwicklung der Elektromobilität im Individualverkehr wird in der Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Hierzu wurde die Dachmarke "emo – Elektromobilität in Freital" gegründet, die strategisch die Herstellung der nötigen Infrastruktur in Form von Stromversorgung und Ladesäulen berücksichtigt. Beim Ausbau des Bahnhofs Potschappel zum Bürgerzentrum wurden die Voraussetzungen für die spätere Errichtung möglicher Elektroladesäulen bereits geschaffen. Sobald die Entwicklung der Elektromobilität entsprechend vorangeschritten ist, können an dieser Stelle

kurzfristig Schnellladestationen bereitgestellt werden. Derzeit gibt es in Freital mehrere privatwirtschaftlich betriebene Stromtankstellen, wovon sich jedoch keine im Fördergebiet befindet.

3.8 WOHNEN

Im Rahmen der Städtebauförderung ist im Gebiet bereits der Großteil der Wohngebäude saniert worden und auch eine Vielzahl privater Eigentümer konnte zu freifinanzierten Baumaßnahmen bewegt werden. Schwerpunkte waren in den zurückliegenden Jahren der Abbruch nicht mehr sanierungswürdiger Objekte und die Wiedernutzbarmachung unter Denkmalschutz stehender Gebäude, die sich in großer Zahl entlang der Dresdner Straße befinden. Ziel war es, der Dresdner Straße als ehemaliger Hauptgeschäftsstraße wieder ein Profil zu geben. Damit sind die Grundlagen für eine positive Entwicklung der Wohnungsbestände gelegt worden. Derzeit kann der Wohnungsbestand im Fördergebiet als überwiegend modernisiert und instandgesetzt eingestuft werden.

Infolge der durchgeführten Abbrüche stehen entwickelbare Brachflächen zur Verfügung. Das schafft gute Bedingungen, um bei der Wiedernutzbarmachung u. a. Wohnungsbau im Gebiet zu realisieren und bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

Im Rahmen einer Kartierung im Winter 2019/2020 wurden 805 Wohneinheiten (WE) im Gebiet festgestellt. Davon waren 726 WE bewohnt und 79 WE standen leer. Die prozentuale Verteilung stellt sich somit wie folgt dar:

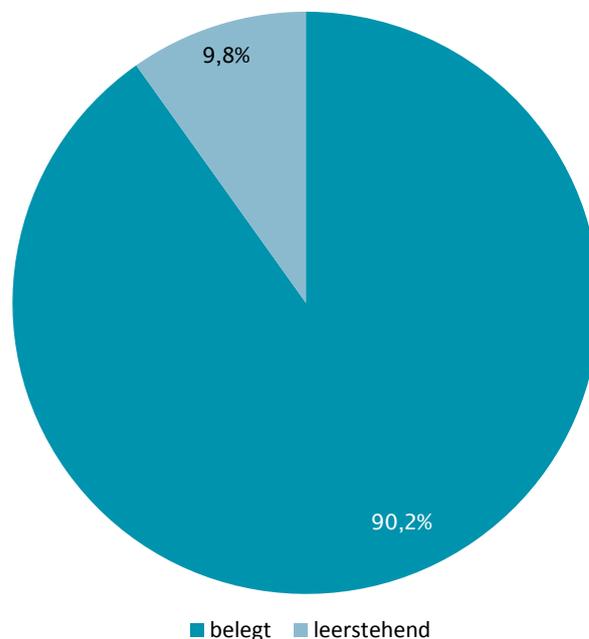


Abbildung 71 Verteilung Leerstand und belegte Wohnungen im Fördergebiet

Quelle: Stadt Freital, Kartierung 01/2020, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Wohndauer im Fördergebiet zeigt sich, dass der größte Teil der Bewohnerinnen und Bewohner kurz- bis mittelfristig im Gebiet wohnt. Im Jahr 2020 waren das 76,05 %. Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner, die 20 Jahre oder länger im Fördergebiet wohnen, ist wesentlich geringer als in der Gesamtstadt und nimmt ab. Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner die weniger als ein Jahr im Fördergebiet wohnen, ist im Jahr 2020 mit 9,48 % doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt mit 4,41 %.

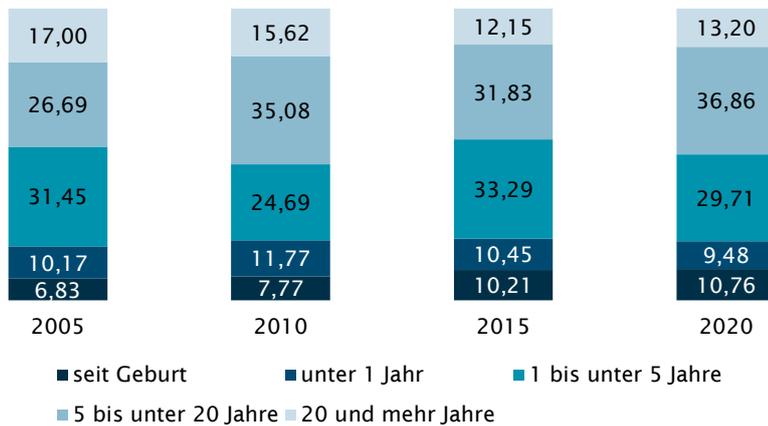


Abbildung 72 Wohndauer im Fördergebiet nach Jahren 2005, 2010, 2015 und 2020

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

In der Gesamtstadt macht der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner, die mittel- bis langfristig in Freital wohnen, den größten Anteil aus. Im Jahr 2020 waren das 63,56 %. Dabei hat sich der Anteil der Personen, die bereits über 20 Jahre in Freital leben, etwas erhöht, während der Anteil der Personen, die seit fünf bis 20 Jahren in Freital wohnen, im Vergleich zu 2015 leicht gesunken ist.

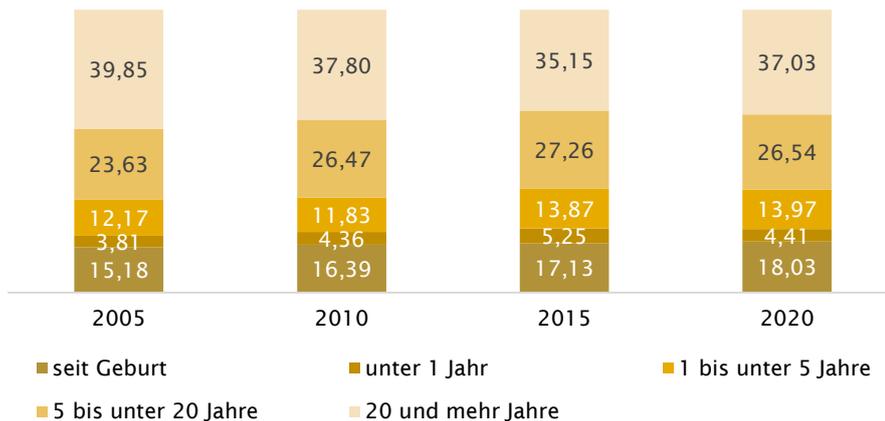


Abbildung 73 Wohndauer in der Gesamtstadt nach Jahren, 2005, 2010, 2015 und 2020

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

Die Zahl der Umzüge im Fördergebiet schwankt seit dem Jahr 2005 zwischen 12 und 48 pro Jahr. Der Mittelwert liegt bei 32 Umzügen pro Jahr.

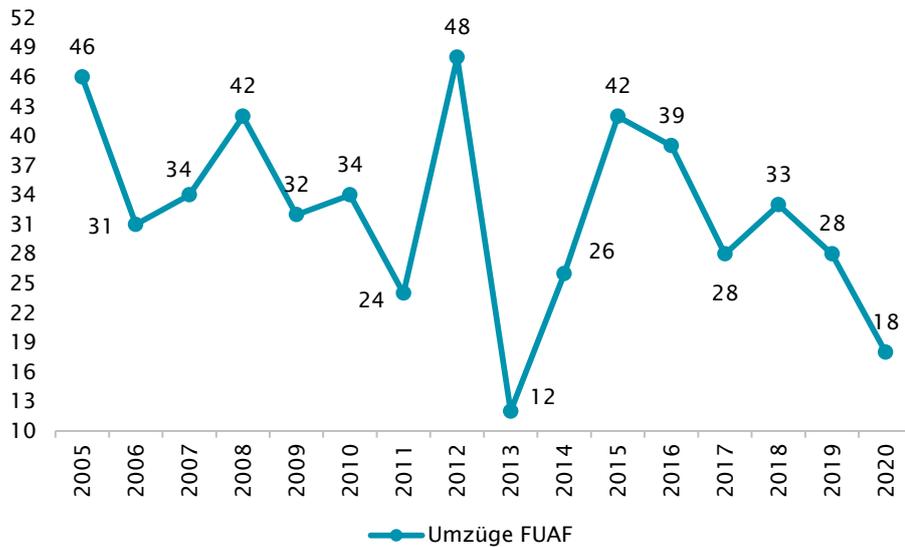


Abbildung 74 Anzahl der Umzüge im Fördergebiet 2005 bis 2020

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.

In der Gesamtstadt ist die Zahl der Umzüge seit 2005 abnehmend. Die Zahl der Umzüge schwankt zwischen 1.628 und 2.302, der Mittelwert liegt bei 1.911.

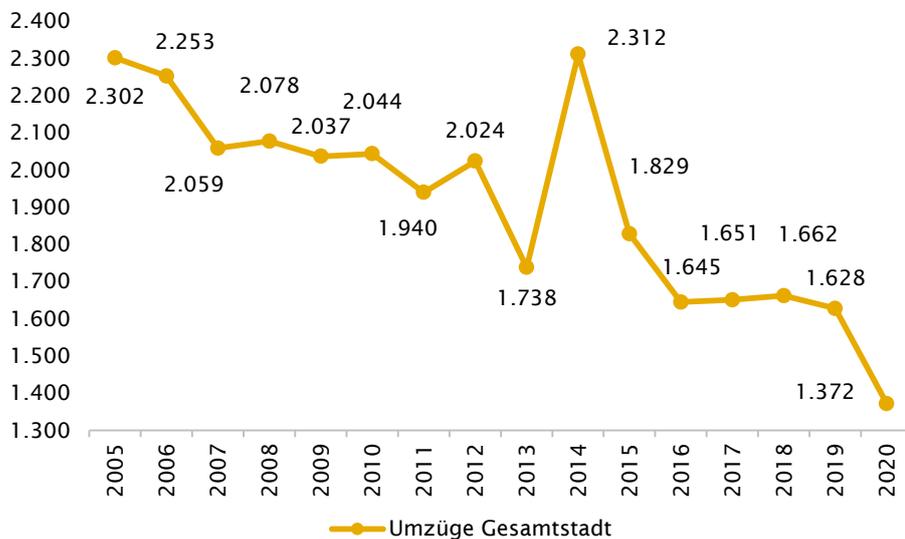


Abbildung 75 Anzahl der Umzüge in der Gesamtstadt 2005 bis 2019

Quelle: Stadt Freital, Stichtag: jeweils der 31.12.



Abbildung 76 Wohnhäuser an der Turnerstraße



Abbildung 77 Wohnhäuser an der Weißeritz



Abbildung 78 Wohnsiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 79 Wohnbebauung Dresdner Straße

3.9 HANDEL, DIENSTLEISTUNG UND VERWALTUNG

Durch das fehlende historische Stadtzentrum gibt es in Freital keine „gewachsenen“ Einzelhandelsflächen. Vielmehr ist die Stadt von einer Durchmischung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und Wohnen gekennzeichnet. Handel und Gewerbe konzentrieren sich im Fördergebiet vor allem entlang der Dresdner Straße und den angrenzenden Bereichen. Zu DDR-Zeiten war die Dresdner Straße die bedeutendste Einkaufsstraße der Stadt und erlangte überregionale Bedeutung. Nach der Wende änderte sich dies aufgrund des sich wandelnden Einkaufsverhaltens (u. a. Online-Handel) sowie des Aufkommens des großflächigen Einzelhandels. Es entstanden Einkaufszentren am Stadtrand, wie der Weißeritzpark, der im Jahr 1994 eröffnet wurde.

Bei einer Kartierung im Fördergebiet im Winter 2019/2020 wurden 154 Ladeneinheiten erfasst (vgl. Anhang C Tabellen). Bei acht von ihnen konnten keine näheren Angaben gemacht werden. 136 der restlichen Einheiten waren mit Gewerbe belegt, was einem Anteil von 88,3 % entspricht. Somit waren 18 Ladeneinheiten nicht belegt, was einem Leerstand von 11,7 % entspricht.

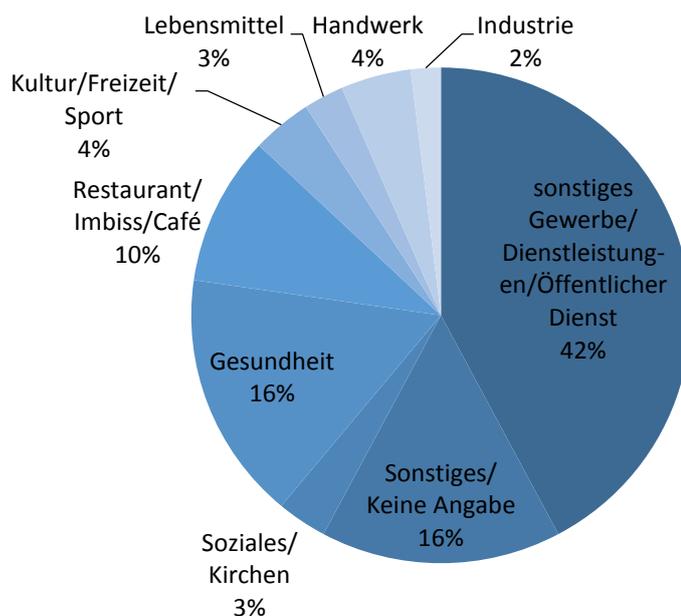


Abbildung 80 Branchenverteilung im Gebiet

Quelle: Stadt Freital, Kartierung 01/2020, eigene Darstellung

Sonstiges Gewerbe, Dienstleistungen und der Öffentliche Dienst machen fast die Hälfte der Branchen im Fördergebiet aus. Zugute kommen dem Gebiet die öffentlichen Verwaltungsstandorte und weitere wichtige Dienstleistungseinrichtungen als zentrale Anlaufstellen für Bürgerinnen und Bürger. Das Rathaus Potschappel ist der Hauptsitz der Stadtverwaltung und wurde im Jahr 2020 um das Bürgerzentrum im Bahnhof ergänzt. Von 13 großflächigen bzw. größeren Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet befindet sich einer im Fördergebiet. Insgesamt liegt die Versorgungsdichte in Freital über dem deutschlandweiten Durchschnitt, so dass von einer guten Versorgung auszugehen ist.

Tabelle 5 Auswahl der größten Einrichtungen im Bereich Handel, Dienstleistung und Verwaltung im Fördergebiet

Einrichtung	Branche
Rathaus Potschappel und Bahnhof, Dresdner Straße 56	Verwaltung
Landratsamt Sächsische Schweiz (Außenstelle), Dresdner Straße 107	Verwaltung
Postbank Filiale, Am Markt 6	Sonstige Dienstleistung
Ostsächsische Sparkasse, Dresdner Straße 107	Sonstige Dienstleistung
Freitaler Stadtwerke, Potschappeler Straße 2	Sonstige Dienstleistung
Lidl, Dresdner Straße 112	Lebensmittelhandel

Der Kern des Fördergebietes wird im INSEK 2030plus, neben Deuben, als zentraler Versorgungsbereich genannt. Die Entwicklung der Hauptgeschäftsachse bleibt jedoch eine Herausforderung. Trotz guter Verkehrsanbindung gibt es kaum Laufkundschaft. Leerstände, fehlende Cafés, sowie die Verkehrs- und Abgasbelastung machen den Aufenthalt wenig attraktiv. Chancen für die Revitalisierung ergeben sich durch Verkehrsberuhigung, weitere Belegung im Rahmen des Quartiersmanagements bspw. durch Stadtteilmfeste und gezielte Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte zur Kundenbindung und Vernetzung von Online-Angeboten. Ein im Rahmen eines Quartiersmanagements einzurichtender Verfügungsfonds in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort kann als Basis kleinteiliger Maßnahmen Chancen für die weitere Entwicklung bieten. Außerdem gibt es Potenziale für sich gegenseitig positiv beeinflussende und fördernde „Inseln“ sowie Synergieeffekte durch eine ganzheitliche Entwicklung des Stadtzentrums sowie von Behörden- und Dienstleistungszentren.



Abbildung 81 Freitaler Stadtwerke



Abbildung 82 Außenstelle Landratsamt

3.10 SWOT²-ANALYSE

Die Ergebnisse der Gebietsanalyse sind nach Handlungsfeldern in Stärken-Schwächen- und Chancen-Risiken-Profilen zusammengefasst. Insgesamt zeigt sich, dass das Fördergebiet stark von einem Strukturwandel gekennzeichnet ist. Besonders die Dresdner Straße unterliegt im Einzelhandel einer deutlichen Transformation. Ladenlokale stehen leer oder werden unterwertig genutzt. Die für das Gebiet typische kleinräumige Nutzungs- und Angebotsvielfalt ist zurückgegangen, wodurch die Attraktivität und Vitalität der Stadtteilmitte stark nachgelassen haben. Außerdem fallen Gestaltungsdefizite, vereinzelter Sanierungsbedarf der Bausubstanz, eine Konzentration zentraler Brachflächen und Baulücken, soziale Probleme und fehlende Möglichkeiten zur nicht-kommerziellen Freizeitgestaltung auf. Hinzu kommt eine erhebliche Lärmbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr und eine zu starke PKW-Auslastung der Dresdner Straße. Einige Bereiche wie der Ortseingang aus Richtung Dresden und der Platz der Jugend sind umzugestalten. Potenziale, wie die Ufer an der Weißeritz als Wassererlebnisbereich oder die räumliche Nähe zu weiteren Grünflächen, werden zu wenig genutzt und sollten zugänglicher strukturiert werden.

² SWOT = Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)

Tabelle 6 SWOT-Analyse Bevölkerungsstruktur und Sozialstruktur

Bevölkerungsstruktur und Sozialstruktur	
Stärken	Schwächen
vielfältige Bevölkerungsstruktur	geringes Zusammengehörigkeitsgefühl durch Heterogenität der Bevölkerung
verhältnismäßig hoher Anteil junger Menschen	hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen aus sozial schwachen Verhältnissen
Chancen	Risiken
Möglichkeiten für urbane Lebensentwürfe	Verringerung der Vielfalt in der Bevölkerungsstruktur

Tabelle 7 SWOT-Analyse Städtebau und Urbanität

Städtebau und Urbanität	
Stärken	Schwächen
insgesamt hoher Sanierungsstand	Gestaltungsdefizite im Gebiet
attraktive historische Bausubstanz mit einer Reihe von Denkmälern	vereinzelter Sanierungsbedarf
dichte urbane Baustruktur mit hohem Grünflächenanteil im Tal	Konzentration zentraler Brachflächen und Baulücken
vielfältige bauliche Struktur	Bänke und öffentliche Toiletten fehlen
	trennende Wirkung der Bahntrasse, Dresdner Straße und Weißeritz
	fehlende Identität und Gemeinschaftssinn, urbane Lebensweise wenig sichtbar
Chancen	Risiken
Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken für die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie zur Gestaltung von Freiräumen	zunehmende Versiegelung
Beseitigung trennender Brachflächen und Zusammenführung unter Schaffung eines zusammenhängenden Kernstadtgebietes	Hochwassergefahr an der Weißeritz sowie am Burgker Bach und der Wiederitz
Entwicklung von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und öffentlichen, einladenden Treffpunkten, nichtkommerzielle Infrastruktur (Toiletten, Bänke, Grillplätze, auch in Verbindung mit Spielplätzen)	
Verbesserung des Images durch Kampagnen	



Abbildung 83 Baufälliges Gebäude an der Weißeritz



Abbildung 84 Innerstädtische Brachfläche

Tabelle 8 SWOT-Analyse Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen

Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen	
Stärken	Schwächen
vielfältiges Angebot	Defizite im Bereich niedrigschwelliger Treffpunkte für soziales Leben
gute Erreichbarkeit der Angebote	Sanierungsstand der Einrichtungen
Vernetzung über Koordinationsbüro	fehlende Kapazitäten bei Kita und Schule
hoher Anteil sozialer Infrastruktur	teilweise Konkurrenz zwischen den Angeboten
	zu wenig Abstimmung bei Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
	nachlassendes ehrenamtliches Engagement
Chancen	Risiken
dichtes Netz der sozialen Infrastruktur sowie von Angeboten für Kinder und Jugendliche	Konkurrenz zwischen den Angeboten
Entwicklung von gemeinschaftlichen Einrichtungen	



Abbildung 85 Sanierungsbedarf an der Kantstraße



Abbildung 86 Erweiterungsbedarf an der Lessing-Schule

Tabelle 9 SWOT-Analyse Kultur, Freizeit und Sport

Kultur, Freizeit und Sport	
Stärken	Schwächen
Vielzahl zielgruppenspezifischer Freizeiteinrichtungen	mangelnde Wertschätzung und Kenntnis der Kulturangebote durch Freitaler Bürgerinnen und Bürger
gute Erreichbarkeit der Angebote	Barrierefreiheit nicht immer gewährleistet
zentrales Sportzentrum	Defizit öffentlich nutzbarer Sportflächen
	Konzentration von Spielhallen im Gebiet
	fehlende Spielplätze und Freizeitangebote für die Jugend
Chancen	Risiken
Entwicklung des Kulturbandes zum touristischen Kernzentrum von Freital, bessere Vernetzung der Angebote	Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Parkdrucks
mehr Sportangebote im Stadtteil, Intensivierung des Vereinslebens infolge besserer Rahmenbedingungen (Ausbau Stadion)	mangelnde Nachfrage und Auslastung der Einrichtungen
öffentliche einladende Treffpunkte, nichtkommerzielle Infrastruktur (Toiletten, Bänke, Grillplätze, auch in Verbindung mit Spielplätzen)	
gut ausgebautes, beschildertes Wanderwegenetz um die Stadt mit Einkehrmöglichkeiten	



Abbildung 87 Imbissangebot



Abbildung 88 Spielhalle Potschapppler Straße

Tabelle 10 SWOT-Analyse Grünflächen und Umwelt

Grünflächen und Umwelt	
Stärken	Schwächen
direkte Nähe zur Weißeritz, Uferbereiche als Wassererlebnis- und Ausgleichfläche	fehlende Grüngestaltung zur Abgrenzung der Bahn-, Straßen- und Gewerbeanlagen
Nähe zu Grün- und Freizeitflächen wie Osterberg, Burgwartsberg, Windberg und Plauenscher Grund	Defizit öffentlich nutzbarer Sport- und Freizeitflächen sowie einladender Treffpunkte mit nichtkommerzieller Infrastruktur
hoher Anteil an Grünflächen	Defizite in der Spielplatzversorgung
	teilweise Hochwasserrisiko
	Dominanz konventioneller Energieträger
	Vermüllung und Vandalismus auf Spielplätzen sowie Grün- und Freiflächen
	großflächige Versiegelung ehemaliger Grünflächen und von Flächen an der Weißeritz (Parkplatz/Festplatz)
Chancen	Risiken
Nutzung der Freiräume entlang der Weißeritz	Hochwassergefahr an der Weißeritz sowie am Burgker Bach und der Wiederitz
Potenzial für Verbesserung der Einbettung ins Umfeld (Grün- und Freiraumgestaltung an Übergängen), Attraktivitätssteigerung durch verbesserte Anknüpfung an umliegende Grünflächen und Erschließung neuer Grünflächen	zunehmende Versiegelung
Gestaltung vorhandener Freiflächen als öffentlich nutzbare Grünflächen zur Erhöhung der Stadtraumqualität	



Abbildung 89 Verwilderte Fläche an der Weißeritz



Abbildung 90 Unzugängliche Bereiche an der Weißeritz



Abbildung 91 Ungepflegte Fläche am Platz des Handwerks



Abbildung 92 Pflanzinseln an der Dresdner Straße

Tabelle 11 SWOT-Analyse Verkehr und Mobilität

Verkehr und Mobilität	
Stärken	Schwächen
gute ÖPNV-Anbindung des Zentrums	ÖPNV-Anbindung in einigen Teilen mit langen Wegen verbunden
gute Verkehrsanbindung über Straße und Bahntrasse	Lärmbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr und eine starke PKW-Auslastung der Dresdner Straße durch den Transitverkehr nach Dresden
größtenteils sanierte Fußwege	Trennung infolge von Verkehrsanlagen, wie der Dresdner Straße und der Eisenbahnlinie
	fehlende Parkflächen
	Lärm- und Staubbelastung durch Bus und LKW auf Burgker Straße
	Weißeritzradweg teilweise im Mischverkehr
	fehlende Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer im Zentrum, teilweise nicht barrierefrei
Chancen	Risiken
Neuordnung des Verkehrsraumes unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, Verkehrsberuhigung des Stadtraums, Entwicklung alternativer Mobilitätsangebote	erhebliche Zunahme des Individualverkehrs infolge von Nachverdichtungen/ Flächenrevitalisierungen und dadurch Entstehung verkehrlicher Probleme bei einseitiger Ausrichtung insbesondere auf den PKW-Individualverkehr



Abbildung 93 Fußweg Kantstraße



Abbildung 94 Straßengestaltung Am Markt



Abbildung 95 Radweg im Mischverkehr



Abbildung 96 Parken auf einer Brachfläche an der Dresdner Straße

Tabelle 12 SWOT-Analyse Wohnen

Wohnen	
Stärken	Schwächen
hoher Sanierungsstand der Gebäude	Wohn- und Aufenthaltsqualität eingeschränkt durch Verkehr
gute infrastrukturelle Anbindung	unterdurchschnittliche Wohndauer
sozialverträgliche Mietstruktur durch zahlreiche sanierte Wohnungen auch im Niedrigpreissektor	kaum Potenziale für Wohneigentum, insbesondere für junge Familien
Chancen	Risiken
Verbesserung Wohnumfeld	Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Parkdrucks
	Hochwassergefahr an der Weißeritz



Abbildung 97 Wohnen an der Dresdner Straße



Abbildung 98 Wohnen mit Hochwasserrisiko

Tabelle 13 SWOT-Analyse Handel, Dienstleistungen und Verwaltung

Handel, Dienstleistungen und Gewerbe	
Stärken	Schwächen
gute Versorgung mit großflächigen bzw. größeren Einzelhandelseinrichtungen	Leerstand entlang der Dresdner Straße
gute Erreichbarkeit der Angebote	wenig attraktive Stadtmitte
Vielzahl von Angeboten im Bereich preiswerter Gastronomie	ungenügende Verknüpfung von öffentlichen Einrichtungen, Handel, Wohnen und Freizeit
Fachhandel vor Ort	fehlende Vielfalt an Angeboten in der Versorgungsstruktur
Zentraler Verwaltungsstandort	Fehlen qualitativ hochwertiger Angebote
Entwicklungsfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten	fehlende Angebote im Bereich hochwertiger Gastronomie
Chancen	Risiken
zahlreiche Flächenpotenziale für eine zukünftig differenzierte Nutzung in integrierten Lagen	Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Parkdrucks
qualitative Verbesserung und Ergänzung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der Ladenstruktur	niedrigqualitative Gewerbeentwicklung auf Bestandsgewerbeflächen



Abbildung 99 Leerstand Dresdner Straße



Abbildung 100 Geschäft Dresdner Straße



Abbildung 101 Schaufenster



Abbildung 102 Leerstehender Laden

4 ABLEITUNG DES SOLL-ZUSTANDES UND HANDLUNGSSTRATEGIE

Die Integrierte Handlungsstrategie definiert den Handlungsrahmen, in dem die Handlungsfelder und die fachspezifischen Oberziele festgelegt werden. In der Integrierten Handlungsstrategie werden die fachspezifischen Oberziele auf die operationale Ebene heruntergebrochen. Dadurch werden die fokussierte und planvolle Herangehensweise zur Erreichung der Ziele abgesichert und Indikatoren für die Erfolgskontrolle festgelegt. Mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird ein abgestimmtes Konzept zur Finanzierung abgesichert. Im abschließenden Zeitplan wird definiert, auf welche Maßnahmen sich die Entwicklung zu welchem Zeitpunkt fokussieren soll.

Im Fördergebiet überlagern sich verschiedene städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Problemlagen, die sich gegenseitig bedingen. Städtebauliche Mängel, Brachen und Leerstände, ungenügende Wohnraumangebote, die Verkehrs- und Umweltbelastung und ökologische Defizite hemmen die weitere Entwicklung des Gebietes und verstärken sich oftmals gegenseitig. Aufgrund vielfältiger Missstände kommt es zur sozialen Segregation der Bevölkerung. Durch die fehlende Kaufkraft der Bewohnerinnen und Bewohner büßt das Zentrum zunehmend an Umsatz und Qualität ein, Geschäftsschließungen und Ladenleerstände sind die Folge. Das Image verschlechtert sich und es kommt zur zunehmenden Stigmatisierung des Gebietes.

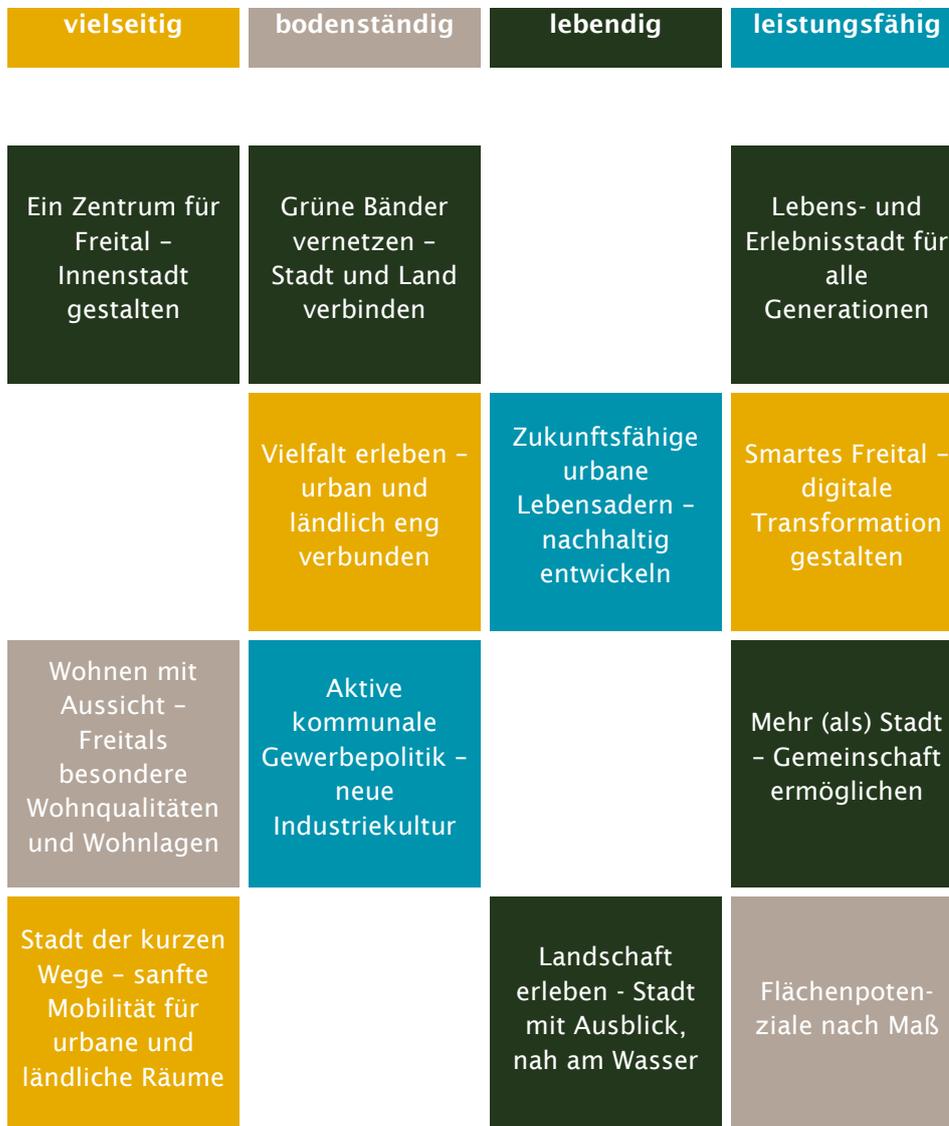
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und das Gebiet wieder zu stabilisieren, muss auf verschiedenen Ebenen angesetzt werden. Der Leitgedanke der Urbanität wirkt dabei in alle Handlungsfelder hinein. Eine ausschließlich städtebauliche Aufwertung ist nicht ausreichend. Auch die soziale, kulturelle und bildungsrelevante Situation muss verbessert werden. Dies geschieht z. B. über Investitionen in Schulen, Sportanlagen oder soziale und kulturelle Einrichtungen. Wichtig ist es dabei, die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und abzuwägen, z. B. mittels Bürgerbeteiligung. Durch das abgestimmte Zusammenwirken der Maßnahmen sowie das parallele Agieren und Gestalten der Akteurinnen und Akteure entstehen Synergieeffekte und die positive Entwicklung wird beschleunigt. Das Gebiet wird sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch Besucherinnen und Besucher sowie Unternehmen wieder attraktiver. Auch die Umsetzung des Klimaschutzes ist für die Gebietsentwicklung unabdingbar. Die Reduzierung des Energiebedarfs bzw. der Substitution fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien ist bei allen durchzuführenden Maßnahmen zu beachten.

Der integrierte Ansatz der Stadterneuerung zielt darauf ab, ein differenziertes Stadtbild zu entwickeln, das Möglichkeiten für eine Vielzahl urbaner Lebensweisen im Gebiet bietet. Dadurch kann eine nachhaltige Gesamtentwicklung gesichert werden.

4.1 LEITLINIEN DER STADTENTWICKLUNG

Um eine zielgerichtete Entwicklung des Fördergebietes zu gewährleisten, erfolgt eine Orientierung an den Leitlinien der Freitaler Stadtentwicklung, die mit dem INSEK 2030plus entwickelt worden sind. Im INSEK 2030plus sind zahlreiche integrierte Leitziele definiert, aus denen sich die

fachspezifischen Oberziele ergeben. Während die strategische Planung den grundsätzlichen Orientierungsrahmen für zentrale Entscheidungen absteckt, stellt die operative Ebene mit einer Auswahl von Maßnahmen darauf ab, eine konkrete Orientierung für die Durchführung darzustellen. Die Leitlinien des INSEKs 2030plus wirken somit in der Entwicklung des Fördergebietes „Freital – Urbanität am Fluss“ fort.



„Inmitten der Möglichkeiten“

Abbildung 103 Integrierte Leitziele zur Stadtentwicklung Freital 2030plus

4.2 HANDLUNGSFELDER

Ein integriertes Handlungskonzept zeichnet sich durch aufeinander abgestimmte, jeweils spezifisch ausgewählte Handlungsfelder und Maßnahmen aus. Diese Handlungsfelder ergeben sich aus der Untersuchung des Fördergebietes, der SWOT-Analyse und der Bürgerbeteiligung. Sie leisten einen wegweisenden Beitrag zur Zielerreichung. In einer zusammenfassenden Situationsbewertung werden Ist-Stand und Entwicklungsperspektiven in den Handlungsfeldern „Städtebau und Urbanität“, „Soziales und Bildung“, „Kultur, Freizeit und Sport“, „Grünflächen,

Umwelt und Klima“, „Verkehr und Mobilität“, „Wohnen“ und „Handel, Dienstleistungen und Verwaltung“ zusammengeführt. Die Abbildung in Handlungsfeldern erleichtert die Steuerung z. B. in Arbeitsgruppen mit den jeweils betroffenen Akteurinnen und Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern. Jedes Handlungsfeld ist mit den entsprechenden fachspezifischen Oberzielen aus dem INSEK 2030plus verknüpft. Als operative Ebene sind die jeweiligen Schlüsselmaßnahmen dargestellt. Diese Konkretisierung der fachspezifischen Oberziele schafft Orientierung und Transparenz und ermöglicht eine Evaluation sowohl in Bezug auf das Handlungsfeld als auch auf den Prozessfortschritt des Gesamtvorhabens. Die Schlüsselmaßnahmen werden in den Maßnahmeblättern detailliert beschrieben und durch weitere Maßnahmen ergänzt (vgl. Anhang E Maßnahmekatalog auch Anlage F Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)).

4.2.1 HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU UND URBANITÄT

Baulich hat sich in den letzten Jahren in Freital viel verbessert. Sowohl Wohngebäude als auch Einrichtungen und deren Umfeld wurden durch Sanierungsmaßnahmen stark aufgewertet. Dies wirkt sich positiv auf das Image der Stadt aus und soll auch Besucher von außerhalb einladen nach Freital zu kommen. Allerdings bestehen nach wie vor Verbesserungspotenziale. Besonders im Fokus steht hierbei die Dresdner Straße, die von Außenstehenden meist mit Freital an sich assoziiert wird. Die Wahrnehmung der Dresdner Straße kann bspw. durch Stadtteilstellen, auch in Potschappel, weiter positiv beeinflusst werden. Grundsätzlich sollte das Stadtmarketing ausgebaut werden. Darüber hinaus sind alle Einrichtungen sowie öffentlich zugänglichen Freizeitanlagen auf den Aspekt der Barrierefreiheit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Auf Grundlage der Bestandserfassung soll ein Spielplatzkonzept für das Gebiet erstellt werden. Eine Belebung durch Cafés und Gastronomie ist ebenfalls wünschenswert. Mehr Kunst im öffentlichen Raum bietet eine weitere Möglichkeit der Aufwertung. Bei allen Maßnahmen ist es wichtig, die Bürgerinnen und Bürger am Umsetzungsprozess zu beteiligen, um eine breite Zustimmung und Identifikation mit dem Vorhaben und dem Gebiet zu erzielen.

Fachspezifische Oberziele

- Erhaltung bzw. behutsame Ergänzung kleinteiliger, homogener und gewachsener Quartiere sowie Dorfkerne besonderer städtebaulicher und architektonischer Qualität als Zeitzeugen
- Gezieltes Aufgreifen der natur- und stadträumlichen Gegebenheiten zur Entwicklung eines städtebaulichen Grundgerüsts für urbane und ländliche Räume
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung der Quartiere bzw. Nach- und Umnutzung struktureller Leerstände
- Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächenpotenziale
- Revitalisierung, Umnutzung und Erschließung sowie ggf. Altlastensanierung innerstädtischer Altindustriestandorte und Industriebrachen
- Stadtqualität – Verbesserung der Stadtteilkultur
- Erhaltung der guten Mischung und des Zusammenlebens aller Bevölkerungs- und Altersgruppen

Schlüsselmaßnahmen

- Aufwertung der Achse Bahnhof Potschappel bis Platz des Handwerks - Erhöhung der Attraktivität durch Maßnahmen zur Erhöhung der Verweildauer
- Barrierefreie, attraktive Gestaltung Promenadenweg (ufernaher Trampelpfad)
- Brücke "Am Markt" - Gestaltung des öffentlichen Raums (Verbindung zum Markt, Gestaltung mit Kunstelementen)
- private Maßnahmen, z. B. Freiflächengestaltung Dresdner Straße 34 und 36, Deubener Straße 7
- Nachnutzung ehemaliges Bauhofareal Schloss Burgk

4.2.2 HANDLUNGSFELD SOZIALES UND BILDUNG

Die SWOT-Analyse und Gespräche mit sozialen Akteurinnen und Akteuren im Gebiet haben ergeben, dass überwiegend Zufriedenheit mit der inhaltlichen und räumlichen Aufstellung der sozialen Einrichtungen im Fördergebiet besteht. Ansässige Träger sollten personell und ausstattungstechnisch weiter gestärkt werden. Es gibt viele Vereine, Träger, Beratungs- und Freizeitangebote, die vor allem über das Koordinationsbüro für Soziale Arbeit miteinander vernetzt sind. Defizite bestehen im Bereich von niedrigschwelligen Treffpunkten für soziales Leben und Begegnungsstätten. An die Stadtentwicklung besteht die Anforderung, das Wohnumfeld aufzuwerten, um eine bessere soziale Durchmischung zu ermöglichen. Es wird eine fehlende Vernetzung von Schule und Sozialraum bemängelt. Zudem bestehen Konkurrenzen zwischen Schule/Hort und Angeboten freier Träger. Hier sollte eine bessere Zusammenarbeit und Abstimmung stattfinden. Im Bereich der Vereinsarbeit ist das Thema Nachwuchsarbeit als problematisch anzusehen. Bedingt durch gesellschaftliche Veränderungen sinkt die Bereitschaft zu dauerhaftem ehrenamtlichem Engagement. Von den Akteurinnen und Akteuren wird mehr Unterstützung und gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit durch eine Koordinatorin oder einen Koordinator gewünscht, da diese Dinge von den Vereinen personell nur schwer zu leisten sind. Weder für den Landkreis noch für die Stadt liegt eine konkrete Bedarfsrechnung im Bereich der Altenpflege vor. Aufgrund des demographischen Wandels und der wachsenden Zahl älterer Menschen ist aber damit zu rechnen, dass das derzeitige Angebot weiter bedarfsgerecht anzupassen und auszubauen ist.

Fachspezifische Oberziele

- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bildungseinrichtungen
- Erhaltung und qualitative Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden sozialen Infrastruktur
- Bedarfsgerechter Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für Pflege- und Hilfsbedürftige
- Stadtqualität – Verbesserung der Stadtteilkultur
- Erhaltung der guten Mischung und des Zusammenlebens aller Bevölkerungs- und Altersgruppen

Schlüsselmaßnahmen

- Erweiterung Gotthold-Ephraim-Lessing-Schule
- Entwicklung Kantstraße 7 zu einer Gemeinbedarfseinrichtung
- Dresdner Straße 54 - Schaffung von Flächen für Verwaltung unter anderem für das Büro des Quartiersmanagements - niederschwellige Begegnungsstätte als Anlaufstelle für die Bürger des Gebietes
- Etablierung nichtinvestiver Maßnahmen (Quartiersmanagement und Verfügungsfonds)
- Bürgerbeteiligung

4.2.3 HANDLUNGSFELD KULTUR, FREIZEIT UND SPORT

Das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird von den Akteurinnen und Akteuren im Gebiet als gut eingeschätzt und hat oft einen regionalen Bezug. Allerdings wird das Angebot nach Ansicht der Veranstalterinnen und Veranstalter von den Freitalerinnen und Freitalern selbst oft nicht genügend anerkannt und wertgeschätzt. Hier kommt auch die Konkurrenz zu den Angeboten der Landeshauptstadt zum Tragen. Die Verantwortlichen wünschen sich daher Unterstützung beim Marketing ihrer Angebote. Auch im ehrenamtlichen Bereich bestehen Probleme mit der Nachwuchsarbeit aufgrund nachlassenden bürgerschaftlichen Engagements. Hier erhoffen sich die Einrichtungen ebenfalls Unterstützung durch eine übergeordnete Koordination.

Das sogenannte Kulturband, welches eine Reihe von Einrichtungen im Gebiet verbindet, soll aufgewertet werden. Dadurch können Synergieeffekte gestärkt werden. Im Fokus steht hierbei vor allem das Schloss Burgk als überregionaler Touristenmagnet. Das Areal Schloss Burgk wurde in den letzten Jahren durch bauliche und inhaltliche Maßnahmen positiv entwickelt. Das vorhandene Potenzial wird jedoch nicht optimal genutzt. Die Stadt Freital beabsichtigt die Verbesserung der Situation und somit die Generierung steigender Besucherzahlen. Die Möglichkeiten des Standortes sollen konsequent ausgeschöpft werden. Dazu wurde im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung Areal Schloss Burgk erstellt.

Außerdem besteht ein kleinteiliges Angebot bei Sporthallen und teils ein Überangebot von Kleinspielfeldern bei gleichzeitigem Fehlen einer multifunktionalen Halle und einem Fehlbedarf von Großspielfeldern. Darüber hinaus gibt es keine größeren sportlichen Aushängeschilder für die Stadt Freital. Vor diesem Hintergrund sowie des erfolgten Zusammenschlusses von drei großen Sportvereinen im Jahr 2020 wird der Ausbau des Stadions des Friedens als zentraler und repräsentativer Standort inklusive Wettkampfbahn, Dreifeldhalle und Hartplatz mit Bogenschießanlage geplant.

Fachspezifisches Oberziel

- Erhaltung und Ausbau der Angebotsvielfalt im Kultur- und Freizeitbereich für alle Altersgruppen
- Erhaltung, Ausbau und Weiterentwicklung des Tourismusangebotes
- Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Sportstätten in quantitativer Hinsicht und deren qualitative Verbesserung

Schlüsselmaßnahmen

- Projektscheune mit Touristinfo – Umnutzung und Sanierung Scheune
- Freitaler Sportzentrum, Neubau eines Funktionsgebäudes mit Tribünenbereich
- Neugestaltung Schlosshof Schloss Burgk
- Herrenhaus Burgk
- Bauvorhaben „Erweiterung und Sanierung Ostflügel“ Schloss Burgk
- Sanierung Kulturhaus und Musikschule (Umbaumaßnahmen und Klimatisierung) mit Umgestaltung des Vorplatzes

4.2.4 HANDLUNGSFELD GRÜNFLÄCHEN, UMWELT UND KLIMA

Bei dem Fördergebiet handelt es sich um einen urbanen Bereich, der zwangsläufig „naturärmer“ ist als die ländlich geprägten Randlagen Freital. Durch die Tallage ergibt sich zusätzlich eine Benachteiligung hinsichtlich Immissionsbelastung und Flächenpotenziale. Vor allem die Dresdner Straße erweist sich im Hinblick auf Schadstoff- und Lärmemissionen aber auch auf bauliche Veränderungen als problematisch. Dieser Bereich ist durch das Fehlen strukturierender und schattenspendender Großbäume sowie insektenfreundlicher Blühwiesen gekennzeichnet. Bepflanzte Mittelinseln sind jedoch ein gelungenes Beispiel erster Gegenmaßnahmen und zeigen, dass die Naturpotenziale nicht ausgeschöpft sind. Auch Projekte wie „100 Bäume für eine Hundertjährige“ und „100 Pflanzoasen für lebendiges Stadtgrün“ wirken im Gebiet. Sinnvoll ist vor allem die Nutzung von Klein- und Restflächen für die Begrünung und kreative Ideen. Für Großprojekte gibt es im Gebiet wenige Flächenpotenziale. Ein weiteres wichtiges Anliegen ist es, die Weißeritz mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken und erlebbar zu machen. Die Schaffung eines durchgängigen, stark durchgrüneten Bereiches mit Zugang zum Wasser würde zu einer Aufwertung des Gebietes und zum Klimaschutz beitragen.

Fachspezifische Oberziele

- Stärkung des Stadtgrüns in seiner klimatischen, ökologischen und sozialen Funktion
- Naturnahe Gewässerunterhaltungen und Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässerläufe
- Erhaltung und Erweiterung der (inner-)städtischen Grünflächen und Grünzüge
- Erhöhung der Biodiversität
- Wasser erlebbar machen
- Erhaltung und Aufwertung des (klassifizierten) Wanderwegenetzes
- Umweltbildung fördern
- Förderung des Einsatzes regenerativer Energien und Energiesparmaßnahmen

Schlüsselmaßnahmen

- Geothermische Nutzung von Grubenwasser
- Schaffung eines Erlebnisbereiches Wasser an der Weißeritz
- Parkanlage/Burgkania Areal Schloss Burgk
- Barrierefreie, attraktive Gestaltung Promenadenweg (ufernaher Trampelpfad)
- Freiflächengestaltung "Platz der Jugend"
- Freiflächengestaltung und Wanderweg am Burgker Bach

4.2.5 HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Untersuchung des Gebietes und die Bürgerbeteiligung haben ergeben, dass eine weitere Verkehrsberuhigung des Gebietes gewünscht und notwendig ist. Es ist abzuwägen, welche Möglichkeiten bestehen. Die Verkehrswege im Fördergebiet sind nahezu vollständig saniert. Das trifft sowohl auf die Straßen, Radwege als auch Fußwege zu. Die Barrierefreiheit ist jedoch nicht immer gewährleistet. Grundsätzlich sollten je nach Möglichkeit Gehwegabsenkungen für Straßenquerungen verbaut werden und auf barrierefreie Zugänge öffentlicher, medizinischer und kultureller Einrichtungen geachtet werden. Hierzu ist auch auf die Verwendung von barrierearmen Straßen- und Wegebelägen zu achten. In Ruheparkanlagen, öffentlichen Einrichtungen und an Ampeln könnten taktile Orientierungshilfen angebracht werden. Auch die Situation für den Radverkehr ist nicht zufriedenstellend. Hier ist zu prüfen, inwiefern weitere Verbesserungen vorgenommen werden können. Nicht ausreichend sind zudem die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr.

Fachspezifische Oberziele

- Schrittweise Umgestaltung der Dresdner Straße zu einer beruhigten Verkehrsader parallel zur Fertigstellung der Nord-West-Tangente
- Verbesserung der Lebensqualität entlang der Verkehrsachsen
- Schaffung neuer und qualitative Aufwertung vorhandener Stellplätze
- Ausbau der Infrastruktur und Entwicklung der Haupttrouten für den Radverkehr
- Ausnutzung der Lagegunst, insbesondere der Tallagen, hinsichtlich ÖPNV/Radverkehr zur Umsetzung moderner/zukunftsweisender Wohnkonzepte bzw. Lebensentwürfe
- Ausbau des Gehwegenetzes, insbesondere an den Verknüpfungspunkten zwischen den Stadtteilen, Erhöhung der Schulwegesicherheit
- Intelligente Verkehrslenkung
- Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung von begrünten Flächen im und am öffentlichen Verkehrsraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit

Schlüsselmaßnahmen

- Freiflächengestaltung und Wanderweg am Burgker Bach
- Lückenschluss Weißeritzradweg - Flächenentwicklung

4.2.6 HANDLUNGSFELD WOHNEN

Insgesamt kann die Wohnsituation im Fördergebiet als gut bewertet werden. In den zurückliegenden Jahren sind durch die Förderung in den Bund-Länder-Programmen „Städtebauliche Erneuerung“ und „Soziale Stadt“ viele Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch an Wohngebäuden durchgeführt worden. Die positive Entwicklung des Gebietes hat dazu geführt, dass auch eine Vielzahl privater Eigentümer freifinanzierte Baumaßnahmen durchführte. Im Ergebnis ist eine positive Wohnraumentwicklung für das Fördergebiet zu verzeichnen. Die Herausforderung der kommenden Jahre besteht darin, brach gefallene Flächen, welche durch Abbruch maroder Gebäude entstanden sind, wieder für den Wohnungsbau zu entwickeln. Die Kleingliedrigkeit der Bauflächen ermöglicht individuelle Bebauungen. Die anhaltend starke Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt macht solche Lückenbebauung wirtschaftlich und

verringert den Verbrauch weiterer Flächen für die Wohnbebauung. Eine Möglichkeit zur Belebung des Gebietes mit Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten ist das Projekt „Studentenviertel Potschappel“ aus dem INSEK 2030plus. Es bietet die Möglichkeit zur Förderung jungen Wohnens im Gebiet und damit einhergehender Synergieeffekte. Diese dauerhaft angelegte Maßnahme im urbanen Kernstadtbereich resultiert aus der Lagegunst sowohl hinsichtlich der räumlichen Einordnung als auch aus den baulichen Ausgangsbedingungen für eine solche Entwicklung. Aufgrund dessen und bedingt durch die Tallage sind die Wohnlagen auch besonders gut für einen autofreien Lebensstil geeignet. Per Bus, Bahn und Fahrrad sind die Hochschulstandorte Dresdens und Tharandts regelmäßig, eng getaktet und in kurzer Zeit zu erreichen.

Fachspezifische Oberziele

- Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Stadt und ihrer Stadtteile als Wohnstandort
- Fortsetzung der Gebäudeinstandsetzung und -modernisierung
- Bedarfsgerechte Entwicklung als Wohnstandort, zielgruppenspezifisches Marketing
- Gezielte, maßvolle und bedarfsorientierte Entwicklung von Flächen für selbstgenutztes Wohneigentum

Schlüsselmaßnahmen

- private Maßnahmen, z. B. Freiflächengestaltung Dresdner Straße 34 und 36, Deubener Straße 7

4.2.7 HANDLUNGSFELD HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN UND VERWALTUNG

Der zentrale Bereich der Dresdner Straße unterliegt aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel einer deutlichen Transformation. Die für Freital typische kleinräumige Nutzungs- und Angebotsvielfalt ist zurückgegangen. Dadurch hat die Attraktivität und Vitalität der Stadtteilmitte stark nachgelassen. Aufgrund der beengten Verkehrssituation und fehlender Parkmöglichkeiten bietet sich die Dresdner Straße nicht für größere Einkäufe an. Einkaufszentren am Stadtrand und Gewerbegebiete bieten hierfür weitaus bessere Möglichkeiten. Ziel im Gebiet sollte es daher sein, spezialisierten Fachhandel anzusiedeln und nicht in Konkurrenz zu den großen Einkaufszentren zu treten. Ein weiterer Ausbau der Verwaltungsstandorte und sozialer sowie kultureller Einrichtungen zieht mehr Publikumsverkehr in das Gebiet, so dass dieses für Gewerbe wieder interessanter wird. Grünflächen, Sitzgelegenheiten und gastronomische Einrichtungen sollen die Bürgerinnen und Bürger darüber hinaus zum Bummeln und Verweilen einladen.

Fachspezifische Oberziele

- Aufwertung der Innenstadtbereiche
- Ansiedlung und bessere Integration von kleinen Einzelhandeln, Gastronomiegewerbe und bürgernahen Dienstleistungen in den „Stadtteilzentren“ bzw. entlang der umgestalteten Dresdner Straße
- Wirtschaftsförderung als Impuls
- Unterstützung und Schaffung von Kontakten und Netzwerken
- Schaffung von attraktiven, innerstädtischen Gewerbebeständen

-
- Unterstützung der ortsansässigen Unternehmen, u. a. bei einer vorgesehenen Erweiterung
 - Konzentration städtischer Unternehmen und Einrichtungen
 - Erreichbare Stadt
 - Stadtimage und Identifikation

Schlüsselmaßnahmen

- Aufwertung Verwaltungsstandort Potschappel und Umfeld
- Dresdner Straße 54 - Schaffung von Flächen für Verwaltung unter anderem für das Büro des Quartiersmanagement - niederschwellige Begegnungsstätte als Anlaufstelle für die Bürger des Gebietes

5 ABLEITUNG KONKRETER FÖRDERZIELE UND INSTRUMENTE

Mit dem Bund-Länder-Programm "Lebendige Zentren (LZP)" soll die Stärkung, die Revitalisierung und der Erhalt von Stadt- und Ortskernen sowie historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren von Ortsteilen erreicht werden. Im Fördergebiet sind in den letzten Jahren bereits Mittel über die Bund-Länder-Programme „Städtebauliche Erneuerung“ und „Soziale Stadt“ geflossen und eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen im kommunalen oder privaten Bereich durchgeführt und gefördert worden. Im Zuge der Fortschreibung des INSEKs 2030plus wurden jedoch weitere Missstände in diesem Gebiet identifiziert. Hierbei haben sich die Handlungserfordernisse von der baulichen Sanierung hin zum Thema Belebung des Gebiets verlagert. Themen wie Klimaschutz, (soziale) Integration, gesellschaftlicher Zusammenhalt und Barrierefreiheit sind stärker in den Fokus gerückt.

Die im INSEK 2030plus beschriebenen Defizite können mit dem neu aufgelegten Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ behoben werden. Der Programmansatz bietet die Voraussetzungen für die Schaffung eines Stadtteilzentrums als attraktiven und identitätsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Die räumliche Festlegung des Städtebaufördergebiets kann gemäß der Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung Städtebauförderung im Freistaat Sachsen Programmaufruf 2022 vom 7. August 2021 erfolgen als:

- Sanierungsgebiet nach § 142 (BauGB),
- Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 (BauGB)
- Stadtumbaugebiet nach § 171b (BauGB)
- Gebiet „Soziale Stadt“ nach § 171e (BauGB)

Bei der Auswahl der räumlichen Festlegung wurde in Folge der zu beseitigenden Mängel und Missstände die Gebietsabgrenzung nach § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) als Stadtumbaugebiet gewählt. Dieses ermöglicht es Maßnahmen gegen den Funktionsverlust in Folge des Strukturwandels und der demografischen Entwicklung zu entwickeln. Das Gebiet soll durch eine neue Ausrichtung in seiner Teilzentrumsfunktion wieder stabilisiert werden und als attraktiver und zukunftsfähiger Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Soziales und Kultur dienen. Hierzu soll die Bürgerschaft verstärkt in Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse eingebunden werden.

Kriterien für die Auswahl der Maßnahmen waren zum einen ihre Eignung zum Erreichen der fachspezifischen Oberziele zum anderen aber, ob ihre Umsetzung unter den gegebenen organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen möglich ist. Eine Voraussetzung für die erfolgreiche Realisierung ist, dass bei den betroffenen Akteurinnen und Akteuren sowie bei den politischen Entscheidungsträgern eine Bereitschaft zur Umsetzung vorhanden ist und Konsens darüber herrscht, dass es sich um angemessene und notwendige Vorhaben handelt. Das Maßnahmenkonzept besteht aus vier Teilen: dem Übersichtsplan zu den Schlüsselmaßnahmen (vgl. Karte „Übersicht zu den Schlüsselmaßnahmen“), der Übersicht der Schlüsselmaßnahmen, den dazugehörigen Maßnahmeblättern (vgl. Anhang E Maßnahmekatalog) sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Anhang F Kosten- und Finanzierungsübersicht).

5.1 MAßNAHMEÜBERSICHT SCHLÜSSELMASSNAHMEN

Nr.	Maßnahme
1	Umsetzung kurzfristig 2022-2024
1.1	Geothermische Nutzung von Grubenwasser
1.2	Schaffung eines Erlebnisbereiches Wasser an der Weißeritz
1.3	Erweiterung Gotthold-Ephraim-Lessing-Schule
1.4	Entwicklung Kantstraße 7 zu einer Gemeinbedarfseinrichtung
1.5	Bau eines Park + Ride Parkplatzes am Bahnhof Potschappel - Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten
1.6	Projektscheune mit Touristinfo - Umnutzung und Sanierung Scheune
1.7	Parkanlage/Burgkania Areal Schloss Burgk
1.8	Freitaler Sportzentrum, Neubau eines Funktionsgebäudes mit Tribünenbereich
2	Umsetzung mittelfristig 2025-2028
2.1	Nachnutzung ehemaliges Bauhofareal Schloss Burgk
2.2	Aufwertung der Achse Bahnhof Potschappel bis Platz des Handwerks - Erhöhung der Attraktivität durch Maßnahmen zur Erhöhung der Verweildauer
2.3	Barrierefreie, attraktive Gestaltung Promenadenweg (ufernaher Trampelpfad)
2.4	Freiflächengestaltung "Platz der Jugend"
2.5	Freiflächengestaltung und Wanderweg am Burgker Bach
2.6	Dresdner Straße 54 - Schaffung von Flächen für Verwaltung unter anderem für das Büro des Quartiersmanagements - niederschwellige Begegnungsstätte als Anlaufstelle für die Bürger des Gebietes
2.7	Neugestaltung Schlossohof Schloss Burgk
2.8	Herrenhaus Burgk
3	Umsetzung längerfristig 2029-2032
2.9	Bauvorhaben „Erweiterung und Sanierung Ostflügel" Schloss Burgk
3.1	Brücke "Am Markt" - Gestaltung des öffentlichen Raums (Verbindung zum Markt, Gestaltung mit Kunstelementen)
3.2	Lückenschluss Weißeritzradweg - Flächenentwicklung
3.3	Sanierung Kulturhaus und Musikschule (Umbaumaßnahmen und Klimatisierung) mit Umgestaltung des Vorplatzes

4	Umsetzung fortlaufend 2022-2032
4.1	private Maßnahmen, z. B. Freiflächengestaltung Dresdner Straße 34 und 36, Deubener Straße 7
4.2	Etablierung nichtinvestiver Maßnahmen (Quartiersmanagement und Verfügungsfonds)
4.3	Bürgerbeteiligung

5.2 KURZBESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN IN DER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

1 Vorbereitung

1.1 Erstellung einer Spielplatzkonzeption für das Fördergebiet

Laut der Bedarfsanalyse der vorhandenen Spielplätze in der Stadt Freital gibt es im Bereich des Fördergebiets „Freital - Urbanität am Fluss“ ein Defizit an Spielplätzen für verschiedene Altersklassen. Mit dieser Spielplatzkonzeption werden für das Fördergebiet geeignete Standorte und Bedarfe ermittelt.

1.2 Städtebauliche Studie Areal Platz der Jugend/ehem. Rittergut

Das innerstädtische Grundstück soll in einer Studie untersucht werden. Dabei sollen Vorschläge einer künftigen Bebauung mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und die städtebaulichen Zielstellungen entwickelt werden. Diese Studie bildet die Grundlage der städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich.

1.3 Studie zur Erlebbarkeit an der Weißeritz

Die Weißeritz soll lebendig und erlebbar umgestaltet werden. Wasser stellt eine Faszination und einen wichtigen Anziehungspunkt nicht nur für Kinder dar. Diese Faszination soll auch in der Umsetzung der Gesamtmaßnahme wieder belebt werden. Als Treffpunkt der unterschiedlichen Generationen und sozialen Schichten soll ein Kommunikationspunkt am Wasser entstehen. Die Studie untersucht Standorte und ermittelt geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung.

1.4 Studie Kulturhaus/Struktur und Priorisierung erforderlicher Maßnahmen

Die Studie dient dazu, zukunftsfähige Nutzungen zu untersuchen und damit verbundene Kosten und Maßnahmen zu ermitteln. Den Ausgangspunkt bildet die Bestandserfassung. Überlegungen für nachhaltige kulturelle Nutzungen sind notwendig, um vorhandene und künftige Potenziale auszuschöpfen. Ziel ist die Entwicklung eines modernen Konzert- und Veranstaltungshauses und die Ableitung von Maßnahmen im Gesamtkontext der Gebietsentwicklung und der Gesamtstadt.

1.5 Studie Entwicklung Alter Bauhof Burgk

Der ehemalige Bauhof diente als Zwischenlager für Baumaterialien und Wertstoffhandel und wird teilweise weiterhin als Lager genutzt. Das Nebengebäude steht derzeit leer. Die Lagerkapazitäten auf dem Areal des Schlossgeländes sind ausgeschöpft und werden derzeit teilweise durch

aufgestellte Container kompensiert. Die Lagerung findet zum Teil in Gebäudeteilen statt, die dadurch nicht mehr als Ausstellungsfläche zur Verfügung stehen. Die Werkstätten auf dem Schlossgelände befinden sich aktuell ebenfalls in beengten Verhältnissen. Die bauliche und funktionale Weiterentwicklung von Schloss Burgk und Umfeld (u. a. durch die Umsetzung der Tourismusstudie) sind eine Schlüsselmaßnahme des INSEKs Freital 2030plus. Die Studie soll Aussagen über die weitere Nutzung und Entwicklung des Geländes „Alter Bauhof Burgk“ liefern und Grundlagen für weitere Entwicklungen schaffen.

1.6 Studie zur Notwendigkeit und Nachhaltigkeit eines Neubaus Turnhalle an der Kantstraße für den Vereinssport und als Mehrzweckhalle

Im Fördergebiet befindet sich nur eine kleine unter Denkmalschutz stehende Turnhalle, welche die benötigten Kapazitäten nicht bereitstellen kann. Auch der Schulsport der Grund- und Oberschule „Gotthold-Ephraim-Lessing“ muss außerhalb des Fördergebietes erfolgen. Die Studie soll die genauen Bedarfe ermitteln und Lösungsansätze aufzeigen.

1.7 Geothermische Nutzung von Grubenwasser

Die zur Verfügung stehenden Grubenwasser im Wismut-Stolln mit einer Durchschnittstemperatur von 12 bis 14 Grad Celsius sollen einer geothermischen Nutzung zugeführt werden. Dafür sind im Vorfeld technische Parameter zu untersuchen und auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

1.8 SEKO Fortschreibung

Das Fördergebiet soll nach derzeitiger Planung über einen Zeitraum von zehn Jahren entwickelt werden. Da sich in diesem Zeitraum viele Bedingungen ändern können, soll nach sechs Jahren eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen.

2 Grunderwerbe

2.1 Erwerb von Grundstücken durch die Stadt

In Umsetzung der Integrierten Leitziele für das Fördergebiet sollen Grundstücke oder Teilgrundstücke erworben werden, um die Umsetzung des Gesamtziels zu erreichen. Da vom derzeitigen Planungsstand derzeit keine präzisen Angaben gemacht werden können, kann diese Position noch nicht genauer benannt werden.

3 Ordnungsmaßnahmen

3.1 Nachnutzung ehemaliges Bauhofareal „Schloss Burgk“

Das Gelände „Alter Bauhof Burgk“ soll nach Fertigstellung der Studie einer neuen dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Die Maßnahme umfasst die Freilegung des Grundstücks.

3.2 Kantpark Freiflächengestaltung mit Parkflächen

Der bestehende Kantpark soll durch eine Freiflächengestaltung in Verbindung mit Möglichkeiten weiterer öffentlichen Nutzungen aufgewertet werden.

3.3 Gestaltung Vorplatz Kulturhaus mit verkehrlicher Änderung Lutherstraße

In dem Bereich um das städtische Kulturhaus soll durch eine Änderung bzw. Umgestaltung der Verkehrsflächen der Verkehr beruhigt und der ursprüngliche Platzbereich wieder hergestellt werden.

3.4 Bau von Spielplätzen

Nach der Erarbeitung der Spielplatzkonzeption für das Fördergebiet sollen an geeigneten Standorten zwei Spielplätze entstehen.

3.5 Brücke "Am Markt" – Gestaltung des öffentlichen Raums (Verbindung zum Markt, Gestaltung mit Kunstelementen)

Mit der Entwicklung der Fläche ehemaliges Rittergut Potschappel, Flurstücke 268/10 und 268/16 Gemarkung Potschappel, wird die stillgelegte Brücke „Am Markt“ als fußläufige Erschließung in Richtung Dresdner Straße benötigt. Aus diesem Grund soll die Brücke wieder für Fußgänger nutzbar gemacht werden. Gleichzeitig soll diese durch Kunstelemente eine verbindende Wirkung über die Weißeritz vermitteln.

3.6 Umgestaltung Straße Altburgk mit verkehrlicher Neuordnung

Die Straße Altburgk soll verkehrlich neu geordnet werden. Außerdem soll sie durch Umgestaltung einen Alleencharakter erhalten.

3.7 Aufwertung der Achse Bahnhof Potschappel bis Platz des Handwerks – Erhöhung der Attraktivität durch Maßnahmen zur Erhöhung der Verweildauer

Mit dem neuen Bürgerbüro im ehemaligen Potschappeler Bahnhof hat die Stadt Freital ein Dienstleistungsangebot mit Beratungsservice geschaffen. Dadurch wurde die Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern verbessert. Zur weiteren Unterstützung der Maßnahme soll mit der Gestaltung der Achse Bahnhof Potschappel bis Platz des Handwerks (Trinkbrunnen) der direkte Zugang aufgewertet und zeitgemäß umgestaltet werden. Die neu gestaltete Fläche Bahnhofsvorplatz dient derzeit als ungeordneter Parkplatz und soll zur Erhöhung der Verweildauer und der Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dazu sollen auch derzeit umgestaltete Nebengrundstücke mit einbezogen werden.

3.8 Schaffung eines Erlebnisbereiches Wasser an der Weißeritz

Auf der Grundlage der erarbeiteten Studie soll diese Maßnahme umgesetzt werden. Ziel ist es, die Faszination Wasser wieder erlebbar zu gestalten und einen Kommunikationspunkt am Wasser als Treffpunkt der unterschiedlichen Generationen und sozialen Schichten zu schaffen.

3.9 Neugestaltung Schlosshof „Schloss Burgk“

Der Schlosshof ist geprägt durch ein buntes Mosaik diverser Pflaster- und Plattenbeläge von Katzenkopf-, über Granitgroß-, Wild- und Kleinpflaster bis hin zu Sandsteinplatten. Ein Gestaltungsziel bzw. eine historische Gestaltung sind nicht mehr ablesbar. Die vorhandenen Oberflächenbeläge gewährleisten keine Barrierefreiheit und sind für weitere Nutzungen nicht

geeignet. Die Umgestaltung soll unter Beachtung des Denkmalschutzes und der Barrierefreiheit das Nutzungspotenzial des Platzes erhöhen.

3.10 Barrierefreie, attraktive Gestaltung Promenadenweg (ufernaher Trampelpfad)

Die Maßnahme beinhaltet die erlebbare Gestaltung des Wassers und der Freiflächen entlang der Weißeritz sowie die Integration eines Fitnessparcours am Trampelpfad unterhalb des Promenadenwegs als verbindendes Element zu den städtischen Sportanlagen.

3.11 Freiflächengestaltung "Platz der Jugend"

Die Freifläche "Platz der Jugend" soll neu gestaltet werden, um die innerstädtische Grünfläche aufzuwerten und eine vielseitigere Nutzung zu erreichen. Insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der im unmittelbaren Umfeld liegenden Senioreneinrichtungen sollen von einem barrierearmen Umfeld und erweiterten Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten profitieren. Auch das vorhandene Denkmal „Gedenkstätte für sowjetische Soldaten“ mit Relief und Ehrenhain soll instand gesetzt werden.

3.12 Freiflächengestaltung und Wanderweg am Burgker Bach

Die Freifläche zwischen Oskarshausen und der Weißeritz soll aufgewertet werden. Diese Maßnahme soll die fußläufige Verbindung vom Verwaltungszentrum zum Schloss Burgk über Oskarshausen schaffen und damit einen fußläufigen Zugang zur Kulturstätte Schloss Burgk abseits der Straße schaffen.

3.13 Flächenentwicklung Deubener Straße 7

Das Grundstück Deubener Straße 7 liegt im Bereich der Weißeritz und zentral im Gebiet. Derzeit ist das Grundstück nur temporär genutzt und die aufstehende Bausubstanz ist in einem ruinösen Zustand. Das Grundstück könnte in Verbindung mit der Flächenentwicklung Lückenschluss Weißeritzradweg einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

3.14 Lückenschluss Weißeritzradweg – Flächenentwicklung

Die fehlende Durchgängigkeit des Weißeritzradweges im Gebiet stellte sich auch im Beteiligungsprozess als Schwerpunkt heraus. Diese Flächenentwicklung kann einen wesentlichen Beitrag zu diesem Lückenschluss in diesem Bereich in Verbindung mit einer Aufwertung des Uferbereiches der Weißeritz leisten.

3.15 Flächenentwicklung Privat

Im Gebiet befinden sich private Entwicklungsflächen, die einer Neuordnung bedürfen. Es könnten neue Bauflächen entstehen, aber auch anderweitige Nutzungen sind denkbar. Gemeinsam mit den privaten Eigentümern sollen dafür Lösungsansätze erarbeitet werden. Diese dienen zur Zielerreichung für das Gesamtgebiet.

4 Baumaßnahmen

4.1 Entwicklung Kantstraße 7 zu einer Gemeinbedarfseinrichtung

Das Gebäude Kantstraße 7 soll zu einer Gemeinbedarfseinrichtung ausgebaut werden, in der soziale Arbeit für Kinder und Jugendliche angesiedelt wird. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahme Erweiterung der Grund- und Oberschule „G. E. Lessing“ entsteht hier ein Ort der Integration im Quartier.

4.2 Dresdner Straße 54 - Schaffung von Flächen für die Verwaltung unter anderem für das Büro des Quartiersmanagers - niedrigschwellige Begegnungsstätte als Anlaufstelle für die Bürger des Gebietes

Das Gebäude Dresdner Straße 54 gehört zum Verwaltungsstandort Potschappel. In Vorbereitung der Sanierung werden künftige Nutzungen untersucht, u. a. soll eine niedrigschwellige Begegnungsstätte entstehen, aber auch Büros für die Verwaltung und den Quartiersmanager. Das Stadtteilbüro wird im Erdgeschoss des Gebäudes eingerichtet.

4.3 Musikschule (Umbaumaßnahmen und Klimatisierung)

Nach der erarbeiteten Studie sollen die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei ist das Ziel, die Musikschule zukunftsfähig und den aktuellen Nutzungsanforderungen anzupassen.

4.4 Kulturhaus (Umbau)

Auf der Grundlage der für die Einrichtung Kulturhaus zu erarbeitenden Studie sind Aus- und Umbaumaßnahmen durchzuführen. Damit erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Erfordernisse.

4.5 Bauvorhaben „Erweiterung und Sanierung Ostflügel“ Schloss Burgk

Der Ostflügel ist ein Bestandteil der Gesamtanlage Schloss Burgk und beherbergt u. a. die Städtischen Sammlungen. Das Objekt weist einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Außerdem soll am nördlichen Giebel ein mehrgeschossiger Erweiterungsanbau entstehen. Damit wäre die dringend notwendige Erweiterung von Ausstellungsflächen möglich.

4.6 Herrenhaus Burgk

Das Schlossgebäude bedarf einer Ertüchtigung entsprechend gängiger Museumsstandards wie Klima, Beleuchtung und Sicherheit. Die barrierefreie Erschließung ist die größte Herausforderung im Herrenhaus. Abhängig von der Umsetzung der Maßnahmen wird im nächsten Schritt die räumliche und funktionale Optimierung erfolgen müssen. Dabei sind weitere Raumpotenziale (u. a. Keller sowie Dachgeschoss) zu erschließen.

4.7 Förderung von privaten Gebäuden

Für die Gebietsentwicklung ist es notwendig, die Belange der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zu berücksichtigen und diese im Rahmen notwendiger Maßnahmen zu unterstützen. Die Maßnahme beinhaltet die finanzielle Zuwendung für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden.

5 Sonstige Maßnahmen

5.1 Quartiersmanagement

Zur Förderung und Vernetzung von Initiativen und Aktivitäten im Stadtteil soll ein Quartiersmanagement eingerichtet werden. Ein Stadtteilbüro dient als Informations-, Beratungs- und Treffpunkt für Akteurinnen und Akteure sowie Bürgerinnen und Bürger.

5.2 Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds soll als privat-öffentliches Instrument zur Anschubfinanzierung angelegt werden, bei dem privat eingebrachte Mittel durch öffentliche Zuschüsse der Städtebauförderung ergänzt werden. Der Verfügungsfonds soll ein Anreizinstrument für eine kooperative Gestaltung der Entwicklung im Fördergebiet sein.

5.3 Bürgerbeteiligung

Ein zentrales Element des Programms ist die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerschaft in die Planung und Umsetzung im Quartier. Dieses Vorgehen erhöht die Akzeptanz und Qualität der Projekte, fördert die Identifikation mit dem Quartier und stärkt den Zusammenhalt.

5.4 Vergütung für Sanierungsträger

Die Stadt beauftragt mit der Durchführung einen Sanierungsberater für Leistungen bei der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme.

5.5 Evaluation

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme soll durch Evaluierung festgestellt werden, ob die gesteckten Ziele erreicht worden sind und die geplanten Ergebnisse erfolgreich umgesetzt werden konnten.

5.6 Gebietsabrechnung

Zum Abschluss der Gesamtmaßnahme ist zur Abrechnung der ausgezahlten Fördermittel eine Gebietsabrechnung für den Fördermittelgeber zu erstellen.

5.3 FINANZIERUNGSPLAN

Die Finanzierbarkeit einer Maßnahme ist ein wesentlicher Faktor für die Aufnahme in den Umsetzungsplan. Entscheidend ist, ob Mittel über öffentliche und private Träger oder über Fördermöglichkeiten aufgebracht werden können. Da die Städtebauförderung i. d. R. 2/3 der Gesamtkosten abdeckt und auch über andere Fördermöglichkeiten nicht die vollen Kosten erstattet werden können, muss die langfristige Haushaltsplanung der Kommune beachtet werden. Unter der Maßgabe des möglichst effizienten Einsatzes finanzieller Mittel wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt (vgl. Anhang F Kosten- und Finanzierungsübersicht). In dieser sind alle Maßnahmen, die im Förderzeitraum geplant sind und die über die Städtebauförderung gefördert werden sollen, aufgeführt. Ebenso sind die Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme dargestellt. Finanzierungs- und Fördermittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sind in den Maßnahmeblättern angegeben.

Über den gesamten Zeitraum der Jahre 2022 bis 2032 ist ein Förderrahmen von 8.056.000 EUR vorgesehen. Dieser verteilt sich auf 5.371.000 EUR Finanzhilfen und 2.685.000 EUR Eigenanteile. Die Verteilung auf die einzelnen Jahre stellt sich wie folgt dar.

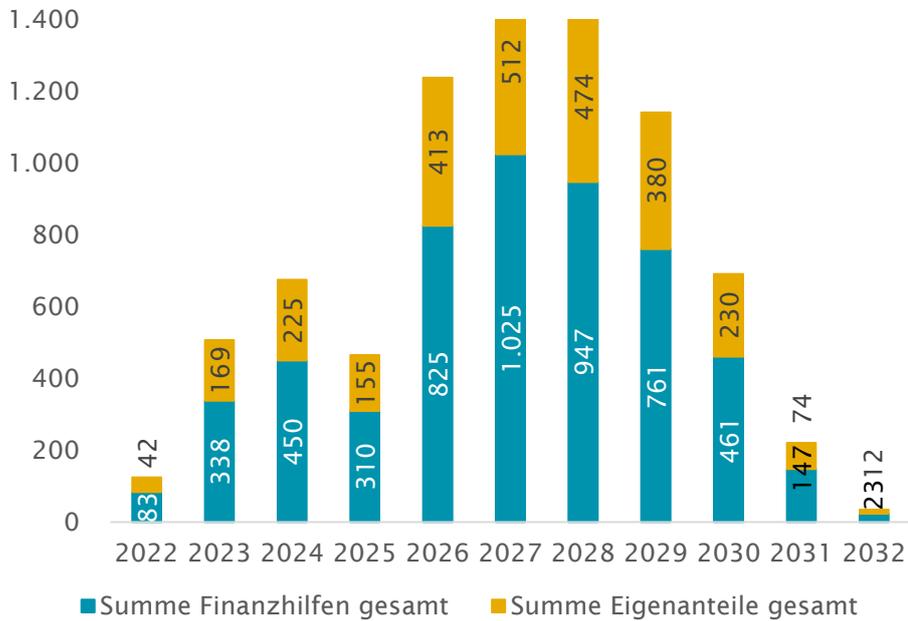


Abbildung 104 Gesamtkosten im Fördergebiet von 2021 bis 2033 in TEUR

Die Maßnahmen sind in fünf Kategorien untergliedert:

1. Vorbereitung	126.000 EUR
2. Grunderwerbe	200.000 EUR
3. Ordnungsmaßnahmen	3.315.000 EUR Gesamtkosten, 3.249.000 EUR förderfähige Gesamtkosten
4. Baumaßnahmen	3.635.000 EUR
5. Sonstige Maßnahmen	881.000 EUR Gesamtkosten, 846.000 EUR förderfähige Gesamtkosten

Die Kosten sind dabei nicht gleich verteilt. Die Baumaßnahmen machen mit 45,15 % den größten Anteil der Gesamtkosten aus, die Vorbereitung mit 1,56 % hingegen den geringsten Anteil.

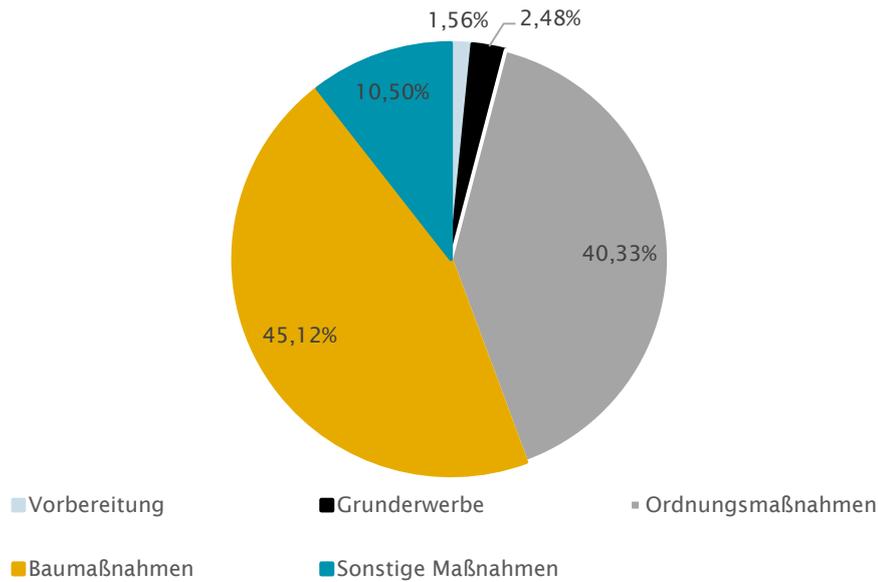


Abbildung 105 Kostenverteilung nach Kategorien über den gesamten Zeitraum

5.4 ZEITPLAN

Da auf Grund zeitlicher, finanzieller und personeller Kapazitäten nicht alle Maßnahmen gleichzeitig begonnen werden können, erfolgt eine zeitliche Priorisierung, die Faktoren wie Dringlichkeit und Bedarf berücksichtigt. Die Maßnahmen werden schrittweise umgesetzt.

Der Zeitplan zeigt auf, ob eine Maßnahme kurzfristig (1-2 Jahre), mittelfristig (ca. 3-5 Jahre) oder langfristig (ca. 5-12 Jahre) realisiert werden soll.

Die Umsetzung aller Maßnahmen soll innerhalb von zehn Jahren, in den Jahren 2022 bis 2032, erfolgen. Die Dauer der einzelnen Abschnitte ist wie folgt festgelegt:

1. Kurzfristiger Zeitraum: 2022-2024
2. Mittelfristiger Zeitraum: 2025-2028
3. Langfristiger Zeitraum: 2029-2032

6 PROJEKTEVALUATION UND VERSTETIGUNG

Strategische Planung bedeutet auch, Ziele regelmäßig zu hinterfragen und nachzusteuern. Bei der Umsetzung der Maßnahmen bedarf es einer laufenden Evaluation der Gesamt- und Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Ergebnisse, Wirkungen und der Zielerreichung. Die Umsetzungsstrategie muss kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt werden. Das Erreichen der Ziele ist zu kontrollieren, um die Wirksamkeit der Umsetzungsstrategie zu beurteilen. Die Erfahrungen aus dem Umsetzungsprozess und die sich ggf. verändernden Rahmenbedingungen müssen dabei beachtet werden. Die Fortschreibung der Maßnahmen ist zum einen über Fortsetzungsanträge geregelt, sollte zum anderen aber auch anlassbezogen erfolgen.

Der Evaluierungsprozess wird durch Zuweisung von Aufgaben und Kompetenzen auf die verantwortlichen Akteurinnen und Akteure gesteuert. Entscheidend ist ein gemeinsames dynamisches Vorgehen. Das Stadtplanungsamt der Stadt Freital übernimmt die Projektsteuerung für das Fördergebiet. In der Stadtplanung sind zahlreiche Entscheidungen zu treffen, die unterschiedliche Interessen berühren und sich stark auf die Lebensverhältnisse der Einwohnerinnen und Einwohner auswirken. Als Vermittler zwischen der Verwaltung sowie den Bürgerinnen und Bürgern soll ein Quartiersmanagement eingesetzt werden. Dieses hat mit den Instrumenten Stadtteilbüro, Verfügungsfonds und Leitung des Quartiersbeirates direkten Kontakt zu den Wünschen und Vorstellungen der Bürgerschaft. Für die städtebauliche Beratung und das Fördermittelmanagement beauftragt die Stadt einen Sanierungsträger.

Darüber hinaus koordiniert die Stadt Abstimmungen mit Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern sowie anderen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Zur Abstimmung und Evaluation der Fortschritte im Gebiet soll perspektivisch in einem regelmäßigen Turnus eine Arbeitsgemeinschaft stattfinden. Entscheidende Akteure sind neben Stadtrat und Kommunalverwaltung und den Beauftragten auch die Betroffenen und Aktiven vor Ort wie z. B. Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Unternehmerinnen und Unternehmer, Vereine, Netzwerke etc. Eine nachhaltige Gebietsentwicklung ist nur gemeinsam und durch eine offene Kommunikation und Kooperation zu erzielen.



Abbildung 106 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen

SÄCHSISCHE AUFBAUBANK

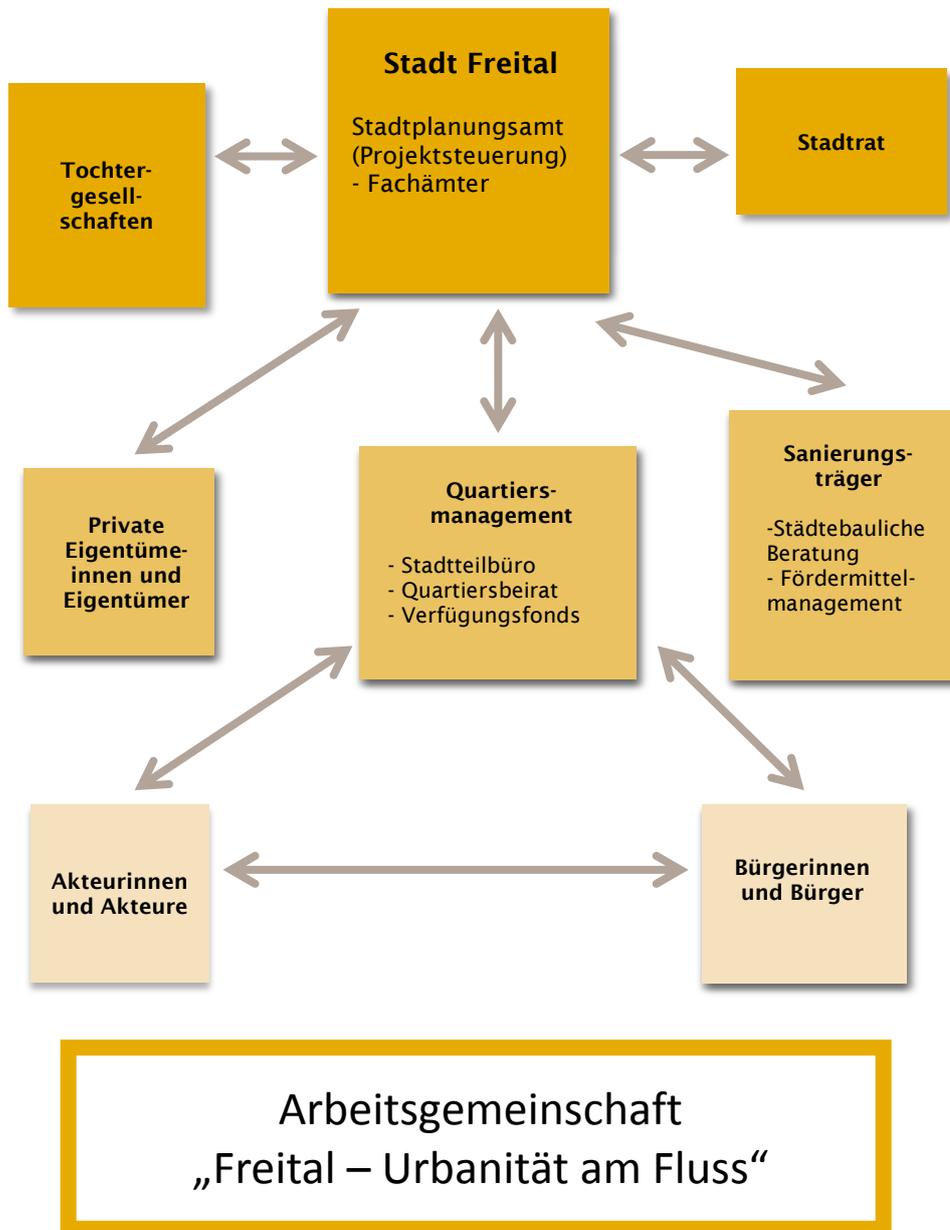


Abbildung 107 Akteurinnen und Akteure im Gebiet

Da Stadtentwicklungsprozesse komplex sind, können nicht sämtliche Zielstellungen auf ihre Umsetzungsqualität hin überprüft werden. Für die meisten Ziele liegen keine messbaren statistischen Daten vor. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der Tatsache, dass Freital nicht über eine eigene Statistikstelle verfügt, sind kleinteilige Daten für verschiedene Indikatoren wie z. B. Arbeitslosigkeit und SGB-II-Bezug nicht verfügbar. Ein quantitatives Monitoring für das Fördergebiet gestaltet sich daher schwierig. Folglich wird auf qualitative Untersuchungen zurückgegriffen, wie bspw. Befragungen, Experteninterviews oder Beobachtungen im Gebiet. Das Quartiersmanagement agiert hierbei als Seismograph für Veränderungen im Gebiet. Ergänzend kann in größeren Abständen eine Kartierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Brachflächen durchgeführt werden.



Abbildung 108 Methoden zur Evaluation

Im Rahmen einer Evaluation werden auch Informationen zur Wirkung der Gesamtstrategie und zur Effektivität des Prozessablaufs erhoben. Dabei sind folgende Fragen zu klären:

- Was hat sich im Gebiet positiv oder negativ verändert? Wie hat sich das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt entwickelt?
- Welche Missstände und Probleme des Fördergebiets konnten bereits behoben werden?
- Wie wirkt sich die Umsetzung der Maßnahmen auf das Gebiet aus?
- Welche Verfahrensweisen haben sich bei der Umsetzung bewährt?
- Welche Probleme und Hindernisse gibt es bei der Umsetzung? Liegen die Hindernisse innerhalb des Gebietes oder sind sie durch unpassende Rahmenbedingungen begründet?
- Wie können Lösungsstrategien aussehen?
- Wo sind ergänzende oder neue strategische Ansätze nötig?

In der zukünftigen Arbeitsgemeinschaft zum Fördergebiet soll ein regelmäßiger Austausch zu Entwicklungen und Handlungsbedarfen stattfinden und Lösungsstrategien erarbeitet werden. Auch die Reflektion über die Leitbilder und Ziele des SEKO sind wichtige Aufgaben. Die Ergebnisse sollen anschließend im Rahmen von Bürgerbeteiligungen vorgestellt und diskutiert werden. Dies kann über Bürgerversammlungen, Stadtpaziergänge oder Online-Formate erfolgen.

Die konkrete Wirkungskontrolle erfolgt anhand der Überprüfung des jeweiligen Fortschrittes handlungsfeldbezogener Maßnahmen. Durch die Untersetzung der fachspezifischen Oberziele mit konkreten „operativen Zielen“ in Form von Maßnahmen ist formuliert, was in einem bestimmten

Zeitraum innerhalb eines Handlungsfeldes konkret erreicht werden soll. Damit sind auch die Bewertungsmaßstäbe definiert, die eine exakte Einschätzung des Zielerreichungsgrades ermöglichen. Diese gelten somit als Soll-Werte für die Bewertung der Zielerreichung. Hierbei ist stets zu hinterfragen, ob die gewählten Maßnahmen effizient und angemessen sind. Eine Anpassung ist dann nötig, wenn sich Problemlagen oder Entwicklungsziele verändert haben oder sich geplante Maßnahmen als nicht geeignet erweisen, die integrierten Leit- und fachspezifischen Oberziele in einem angemessenen Zeitrahmen zu erreichen. Bei Bedarf sind die Maßnahmen sowohl inhaltlich, als auch zeitlich und finanziell anzupassen.

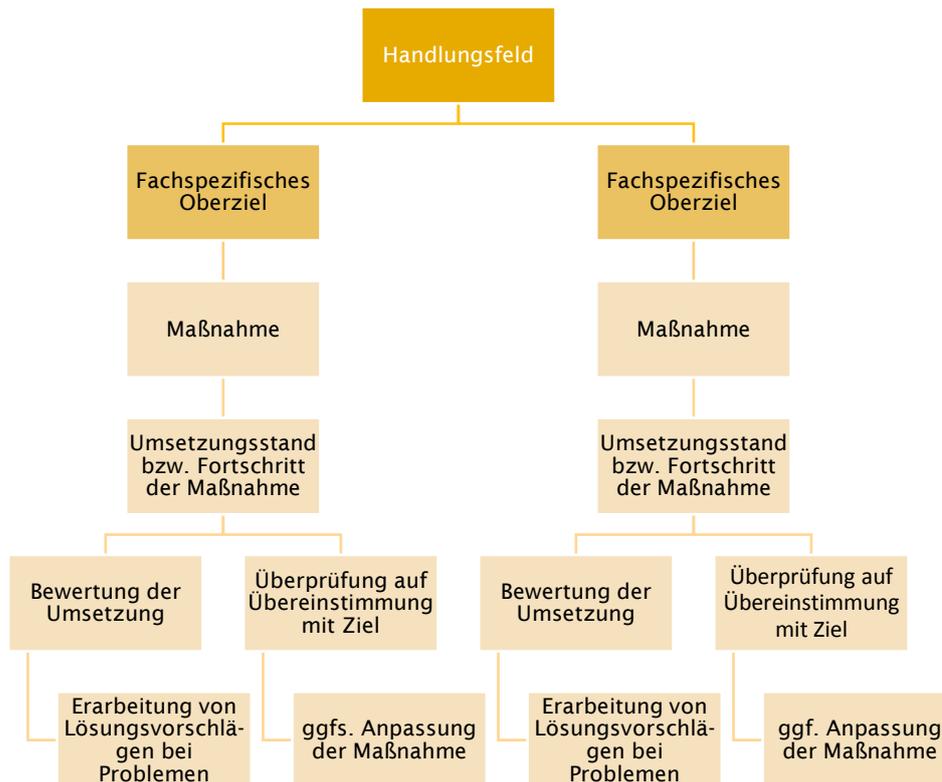


Abbildung 109 Prozessablauf Evaluation handlungsfeldbezogener Maßnahmen

Ansätze zur Verstetigung

Da die Förderung zeitlich befristet ist, ist es notwendig, eigenständige Strukturen im Gebiet zu etablieren, die eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Bis zum Jahr 2033 werden nicht alle Missstände beseitigt sein können. Daher muss die Stadt Freital auch nach dem Ende des Förderzeitraums Verantwortung für die Verstetigungsprozesse übernehmen. Dies geschieht durch:

1. den Erhalt der aufgebauten Strukturen und die Weiterführung der Zusammenarbeit z.B. in der Arbeitsgemeinschaft,
2. die Unterstützung der Akteurinnen und Akteure im Gebiet beim Aufbau eigener Strukturen (ggf. unterstützt durch die institutionelle Verankerung des Quartiersmanagements und des Verfügungsfonds),
3. die Umsetzung der Fachplanungen durch die jeweiligen Fachbereiche sowie die Überführung von bestimmten Projekten in die kommunale Regelfinanzierung.

7 VERZEICHNISSE

7.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Prozessablauf Überarbeitung SEKO	6
Abbildung 2 Ergebnisse der Akteursrunde.....	8
Abbildung 3 Historische Ansicht Potschappel 1869.....	11
Abbildung 4 Rathaus Potschappel mit Straßenbahn um 1910.....	11
Abbildung 5 Luftbild des Fördergebietes	18
Abbildung 6 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet ab 2005	19
Abbildung 7 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt ab 2005.....	19
Abbildung 8 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet nach Geschlecht ab 2005	20
Abbildung 9 Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt nach Geschlecht ab 2005	20
Abbildung 10 Vergleich Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Fördergebiet nach Altersklassen in 2005 und 2019.....	21
Abbildung 11 Vergleich Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gesamtstadt nach Geschlecht in 2005 und 2019	22
Abbildung 12 Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer im Fördergebiet ab 2005	22
Abbildung 13 Anteil der Ausländerinnen- und Ausländeranteil im Fördergebiet ab 2005	23
Abbildung 14 Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer Gesamtstadt ab 2005	23
Abbildung 15 Ausländerinnen- und Ausländeranteil in der Gesamtstadt ab 2005	24
Abbildung 16 Anzahl Geburten, Sterbefälle und natürlicher Saldo im Fördergebiet seit 2005	24
Abbildung 17 Anzahl Geburten, Sterbefälle und natürlicher Saldo in der Gesamtstadt seit 2005.....	25
Abbildung 18 Anzahl Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo im Fördergebiet seit 2005	25
Abbildung 19 Anzahl Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Gesamtstadt seit 2005.....	26

Abbildung 20 Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet seit 2005.....	26
Abbildung 21 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2005.....	27
Abbildung 22 Bahnstrecke.....	28
Abbildung 23 Dresdner Straße mit Rathaus.....	28
Abbildung 24 Blockrandbebauung Dresdner Straße.....	29
Abbildung 25 Wohnsiedlung „Wilhelmine Reichard“.....	29
Abbildung 26 Bahnhof Potschappel.....	32
Abbildung 27 Platzgestaltung Turnerstraße.....	32
Abbildung 28 Emmauskirche.....	33
Abbildung 29 Wilhelmine-Reichard-Haus.....	33
Abbildung 30 Herrenhaus Schloss Burgk.....	33
Abbildung 31 Rathaus und Bahnhof Potschappel.....	33
Abbildung 32 Die Badenden.....	34
Abbildung 33 Rotkopf-Görg-Brunnen.....	34
Abbildung 34 Storchenbrunnen.....	34
Abbildung 35 Freitaler Nase.....	34
Abbildung 36 Freitaler Tafel, Am Markt 3.....	35
Abbildung 37 Koordinationsbüro für Soziale Arbeit.....	35
Abbildung 38 Kita Storchenbrunnen.....	36
Abbildung 39 Kita Willi am Jugendpark.....	36
Abbildung 40 Hof Lessing-Schule.....	37
Abbildung 41 Lessing-Schule.....	37
Abbildung 42 Festplatz.....	38
Abbildung 43 Subkultur an der Dresdner Straße.....	38
Abbildung 44 Kulturhaus und Musikschule.....	38
Abbildung 45 Eingang Kulturhaus.....	38
Abbildung 46 Schloss Burgk.....	39
Abbildung 47 Schlosspark.....	39

Abbildung 48 Oskarshausen	39
Abbildung 49 Parkplatz Oskarshausen.....	39
Abbildung 50 Eingang Stadion des Friedens.....	40
Abbildung 51 Stadion des Friedens	40
Abbildung 52 Restaurant Goldener Löwe	41
Abbildung 53 Imbissangebot an der Dresdner Straße.....	41
Abbildung 54 Stadtwald Döhlen.....	41
Abbildung 55 Weißeritz und Windberg.....	41
Abbildung 56 Begrünter Spielplatz	41
Abbildung 57 Park am Platz der Jugend	41
Abbildung 58 Weißeritz in Potschappel.....	42
Abbildung 59 Weißeritz auf Höhe Albert-Schweitzer -Straße	42
Abbildung 60 Wiederitz am Goldenen	43
Abbildung 61 Einmündung Burgker Bach in die Weißeritz.....	43
Abbildung 62 Bahnstrecke Richtung Dresden.....	44
Abbildung 63 ÖPNV auf der Dresdner Straße.....	44
Abbildung 64 Dresdner Straße Richtung Dresden	45
Abbildung 65 S 36 mit Blick auf den Windberg	45
Abbildung 66 Parken auf dem Festplatz	45
Abbildung 67 Parken vor dem Bahnhof Potschappel.....	45
Abbildung 68 Radweg Richtung Dresden	46
Abbildung 69 Weißeritzradweg hinter der Gaststätte „Goldener Löwe“	46
Abbildung 71 Verteilung Leerstand und belegte Wohnungen im Förebiet ..	47
Abbildung 70 Verteilung Leerstand und belegte Wohnungen im Fördergebiet	47
Abbildung 72 Wohndauer im Fördergebiet nach Jahren 2005, 2010, 2015 und 2020	48
Abbildung 73 Wohndauer in der Gesamtstadt nach Jahren, 2005, 2010, 2015 und 2020.....	48
Abbildung 74 Anzahl der Umzüge im Fördergebiet 2005 bis 2020.....	49

Abbildung 75 Anzahl der Umzüge in der Gesamtstadt 2005 bis 2019	49
Abbildung 76 Wohnhäuser an der	50
Abbildung 77 Wohnhäuser an der Weißeritz	50
Abbildung 78 Wohnsiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße.....	50
Abbildung 79 Wohnbebauung Dresdner Straße	50
Abbildung 80 Branchenverteilung im Gebiet	51
Abbildung 81 Freitaler Stadtwerke.....	52
Abbildung 82 Außenstelle Landratsamt	52
Abbildung 83 Baufälliges Gebäude an der Weißeritz.....	54
Abbildung 84 Innerstädtische Brachfläche	54
Abbildung 85 Sanierungsbedarf an der Kantstraße.....	54
Abbildung 86 Erweiterungsbedarf an der Lessing-Schule	54
Abbildung 87 Imbissangebot	55
Abbildung 88 Spielhalle Potschappler Straße.....	55
Abbildung 89 Verwilderte Fläche an der Weißeritz	56
Abbildung 90 Unzugängliche Bereiche an der Weißeritz.....	56
Abbildung 91 Ungepflegte Fläche am Platz des Handwerks	57
Abbildung 92 Pflanzinseln an der Dresdner Straße	57
Abbildung 93 Fußweg Kantstraße	58
Abbildung 94 Straßengestaltung Am Markt	58
Abbildung 95 Radweg im Mischverkehr	58
Abbildung 96 Parken auf einer Brachfläche an der Dresdner Straße	58
Abbildung 97 Wohnen an der Dresdner Straße.....	58
Abbildung 98 Wohnen mit Hochwasserrisiko	58
Abbildung 99 Leerstand Dresdner Straße.....	59
Abbildung 100 Geschäft Dresdner Straße	59
Abbildung 101 Schaufenster	59
Abbildung 102 Leerstehender Laden.....	59

Abbildung 103 Integrierte Leitziele zur Stadtentwicklung Freital 2030plus	61
Abbildung 104 Gesamtkosten im Fördergebiet von 2021 bis 2033 in TEUR	77
Abbildung 105 Kostenverteilung nach Kategorien über den gesamten Zeitraum.....	78
Abbildung 106 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen	80
Abbildung 107 Akteurinnen und Akteure im Gebiet	81
Abbildung 108 Methoden zur Evaluation	82
Abbildung 109 Prozessablauf Evaluation handlungsfeldbezogener Maßnahmen	83

7.2 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Flächenpotenziale im Gebiet	30
Tabelle 2 Gesamtkosten im SEP Potschappel	31
Tabelle 3 Gesamtkosten im SSP Potschappel	32
Tabelle 4 Übersicht sozialer Einrichtungen im Fördergebiet	35
Tabelle 5 Auswahl der größten Einrichtungen im Bereich Handel, Dienstleistung und Verwaltung im Fördergebiet	51
Tabelle 6 SWOT-Analyse Bevölkerungsstruktur und Sozialstruktur	53
Tabelle 7 SWOT-Analyse Städtebau und Urbanität	53
Tabelle 8 SWOT-Analyse Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen	54
Tabelle 9 SWOT-Analyse Kultur, Freizeit und Sport	55
Tabelle 10 SWOT-Analyse Grünflächen und Umwelt	56
Tabelle 11 SWOT-Analyse Verkehr und Mobilität	57
Tabelle 12 SWOT-Analyse Wohnen	58
Tabelle 13 SWOT-Analyse Handel, Dienstleistungen und Verwaltung	59

7.3 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BID	Business Improvement District
B-Plan	Bebauungsplan
BSZ	Berufsschulzentrum
FNP	Flächennutzungsplan
FSG	FREITALER STROM+GAS GMBH
FSW	Freitaler Stadtwerke GmbH
FUAF	Freital – Urbanität am Fluss
GEMA	Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KoBÜ	Koordinationsbüro für soziale Arbeit
KUF	Kosten- und Finanzierungsübersicht
LEP	Landesentwicklungsplan
LHWZ	Landeshochwasserzentrum Sachsen
NN	Normalnull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RVSOE	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SEP	Gebiete der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung
SMR	Staatsministerium für Regionalentwicklung
SSP	Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt
SWOT	Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)
TÖB	Träger öffentlicher Belange
V+E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VVO	Verkehrsverbund Oberelbe
WE	Wohneinheit

7.4 ANHÄNGE

A Kartenanhang

B Beteiligung

C Tabellenanhang

D Denkmalliste

E Maßnahmenkatalog Schlüsselmaßnahmen

F Kosten- und Finanzierungsübersicht

