

The background of the page features a large, semi-transparent watermark of the coat of arms of Heidenau. The coat of arms is a shield with a yellow background and a blue border. It depicts a sailing ship on the water, with a large gear at the bottom. The text is overlaid on this background.

Stadt Heidenau

**Städtebauliche Sanierung
- Vorbereitende Untersuchungen -**

Sanierungsgebiet SG 01 „Stadtzentrum“
- Erweiterung -

Dezember 2008

Stadt Heidenau

Städtebauliche Sanierung - Vorbereitende Untersuchungen - Sanierungsgebiet SG 01 „Stadtzentrum“ - Erweiterung -

Auftraggeber

Stadtverwaltung Heidenau
Bauamt
Sachgebiet Stadtentwicklung
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau
Telefon (03529) 571-460
Telefax (03529) 571-199
e-mail stadtentwicklung@heidenau.de
homepage www.heidenau.de

Auftragnehmer

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden
Telefon (0351) 25518-0
Telefax (0351) 25518-55
e-mail steg-dresden@steg.de
homepage www.steg.de

Dezember 2008

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 EINFÜHRUNG	1
1.1 Vorwort	1
1.2 Zielstellungen	2
2 GRUNDLAGEN	3
2.1 Ablauf einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch	3
2.2 Inhalte einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch	4
2.3 Arbeitsschritte der Vorbereitenden Untersuchungen in Heidenau	7
3 RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1 Lage, Geschichte und Funktion der Stadt	8
3.2 Überörtliche und örtliche Planungen und Plangebiete	9
4 BESTANDSAUFNAHME	12
4.1 Untersuchungsgebietsabgrenzung	12
4.2 Eigentumsverhältnisse	14
4.3 Nutzungsstruktur	14
4.4 Bausubstanz und Denkmalschutz	15
4.5 Städtebauliche Analyse	16
4.6 Städtebauliche Missstände	21
5 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN	23
5.1 Vorbemerkungen	23
5.2 Datenbasis	24
5.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	24
5.4 Eigentümerstruktur	26
5.5 Gebäudenutzung	27
5.6 Gebäudezustand	27
5.7 Wohnstrukturen	30
5.8 Gewerbestrukturen	32
5.9 Sanierungsbereitschaft	35
5.10 Gesamtbewertung	36
6 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38

7	STRATEGIEN DER NEUORDNUNG	46
7.1	Sanierungsnotwendigkeit	46
7.2	Fördergebietsumgriff	46
7.3	Stadterneuerungsleitlinien	47
7.5	Neuordnungskonzept	49
8	UMSETZUNG DER MAßNAHMEN	53
9	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	55
10	SOZIALPLAN	57
10.1	Allgemeines	57
10.2	Problemgruppen	58
10.3	Zielsetzungen	59
11	DURCHFÜHRUNGSEMPFEHLUNGEN	60
11.1	Bestätigung durch die Förderbehörde	60
11.2	Festlegung des Sanierungsgebiets	60
11.3	Auswahl des Sanierungsverfahrens	60
11.4	Abschluss der Sanierungsmaßnahme	61
12	ANHANG	63
	Fotodokumentation	
	Planwerk	

1 EINFÜHRUNG

1.1 Vorwort

In der Stadt Heidenau ist die Entwicklung und Stärkung des Stadtzentrums schon seit Jahren eine Schwerpunktaufgabe. Im Jahr 1993 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum" beschlossen. Die Sanierungssatzung ist im Jahr 1995 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit konnten im Sanierungsgebiet bereits große Erfolge verzeichnet werden, auch wenn nach wie vor deutlicher Handlungsbedarf besteht.

Durch die erreichten Ergebnisse wird die Diskrepanz zu umliegenden Bereichen immer deutlicher. Hier werden ebenfalls Maßnahmen, die durch Förderung im Städtebaulichen Erneuerungsprogramm unterstützt werden könnten, als generell notwendig erachtet. Daher wurde am 26.04.2007 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für Erweiterungsgebiete im Umfeld des "Stadtzentrums" beschlossen. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird mit diesem Bericht vorgestellt. Eine Ausdehnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und des bewilligten bzw. aufzustockenden Förderrahmens auf ausgewählte Erweiterungsgebiete soll auf dieser Grundlage erfolgen bzw. beantragt werden.

Ergänzend werden aufgrund der insgesamt bereits längerfristigen Laufzeit der Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ erste Überlegungen zur Beendigung des Sanierungsverfahrens in ausgewählten Teilbereichen angestellt. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die damit zusammenhängenden einzunehmenden Ausgleichbeträge der Umsetzung noch ausstehender Vorhaben zugute kommen sollen.

1.2 Zielstellungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung in den Erweiterungsgebieten schaffen. Die sozialen, wirtschaftlichen sowie städtebaulichen Verhältnisse werden untersucht und es werden stadterneuerungsrelevante Zusammenhänge hergestellt.

Darüberhinaus werden die Ziele für die Sanierung in den Erweiterungsbereichen formuliert, die in engem Zusammenhang zu den Zielen für das bestehende Sanierungsgebiet "Stadtzentrum" stehen.

Weiterhin werden auch eventuell nachteilige Auswirkungen auf Betroffene dargestellt und bedarfsweise Hilfestellungen aufgezeigt.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Ablauf einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch

Arbeitsphasen

Bearbeitungsinhalte

Stadtverwaltung	Durchführung von Voruntersuchungen
Phase 1	Voruntersuchungen <ul style="list-style-type: none"> . Grobanalyse der städtebaulichen Missstände . Grobkonzept zur städtebaulichen Neuordnung . Maßnahmenplan . Kosten- und Finanzierungsübersicht . Aufnahmeantrag zur Städtebauförderung
Stadtratsbeschluss	Durchführung Vorbereitender Untersuchungen
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> . Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände . Gespräche mit beteiligten Bürgern zur Mitwirkungsbereitschaft . Beteiligung der Träger öffentlicher Belange . Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten einer Sanierung . Grundaussagen zum Sozialplan . Neuordnungskonzept als städtebauliche Rahmenplanung . Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht . Fortsetzungsantrag zur Städtebauförderung
Stadtratsbeschluss	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Phase 3	Sanierungsdurchführung <ul style="list-style-type: none"> . Beratung und Förderung von Sanierungswilligen . Stadtplanerische Konkretisierungen (z.B. mittels Wettbewerben, Bebauungsplänen, Objektplanungen) . Finanzielle Abwicklung (bspw. mittels Treuhandvermögen) . Durchführung sanierungsbedingten Grunderwerbs . Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden . Umsetzung von Bewohnern und Betrieben . Durchführung von sanierungsbezogenen Erschließungen . Anpassung der Anträge zur Städtebauförderung . Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Stadtratsbeschluss	Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

2.2 Inhalte einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch

Die Grundlage für die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme sowohl in rechtlicher als auch verfahrenstechnischer Sicht bildet das 2. Kapitel des Baugesetzbuches (Stand: 12/06). Im Folgenden werden daher einige relevante Auszüge aus dem BauGB zum "Besonderen Städtebaurecht" zusammengefasst dargestellt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 2 BauGB)

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

Städtebauliche Sanierungsmerkmale (§ 136 Abs. 3 BauGB)

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich."

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden."

Sanierungssatzung**(§ 142 BauGB)**

"Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. ... Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt."

**Fragestellungen für die
Vorbereitenden Untersuchungen
vor Satzungsbeschluss**

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen zwei Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität einer Sanierung;
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit.

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Mitwirkungsbereitschaft bezüglich einer Sanierung für die überwiegenden Teile der untersuchten Erweiterungsbereiche.

Die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in den zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Bereichen kann mit der Übernahme in das bereits für das vorhandene Sanierungsgebiet genutzte Bund-Länder-Sanierungsprogramm gesichert werden.

2.3 Arbeitsschritte der Vorbereitenden Untersuchungen in Heidenau

26.04.2007	Beschluss des Stadtrates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss Nr. 037/2007)
11.05.2007	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses (Heidenauer Journal 6/2007)
Mai - Juli 2007	Befragung der Beteiligten und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Juli 2007	Vor-Ort-Bestandsaufnahme und Analyse der Ergebnisse
August 2007	Auswertung der Beteiligtenbefragung und der Trägerbeteiligung
Januar 2008	Arbeitsentwurf zum Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen
Februar – November 2008	Abstimmung zum Arbeitsentwurf des Berichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen
Dezember 2008	Abschlussentwurf zum Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen
Februar 2009	Beschluss des Stadtrates über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
März 2009	Antrag zur Erweiterung des Fördergebiets

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage, Geschichte und Funktion der Stadt

Die Stadt Heidenau liegt im oberen Elbtal und ist mit über 16.400 Einwohnern eine der größten Städte im diesjährig fusionierten Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge. Das gesamte Stadtgebiet mit einer Flächengröße von etwa 11,07 km² befindet sich auf linkselbischer Seite.

Die bevölkerungsreicheren Stadtteile Heidenau und Mügeln liegen in der weitgehend ebenen Elbtalniederung. Dagegen verteilen sich die Stadtteile Gommern, Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau entlang des Elbhangs bzw. auf den sich anschließenden Hochebenen. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 100 m.

Als faktisches Grundzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden übernimmt Heidenau im Wesentlichen gesellschaftliche Funktionen auf örtlicher Ebene.

Die Stadt grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Dresden sowie die Große Kreisstadt Pirna und ist sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Heidenau stellt heute eine eher dezentral gegliederte Kleinstadt mit einer divergierenden Nutzungsmischung und -dichte dar.

Viele der zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen Industrieanlagen sind derzeit von Leerstand betroffen. Mit der Stilllegung der Betriebe nach der politischen Wende 1990 verschwanden auch zahlreiche Arbeitsplätze vor Ort. Durch die wirtschaftlichen Umstrukturierungen sind zahlreiche brachliegende Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größenordnung vorhanden.

In der Stadt konnten sich seit den 1990er-Jahren aber auch viele kleinere und mittlere Gewerbebetriebe etablieren. Insgesamt ist das Arbeitsplatzangebot daher relativ günstig. Dennoch bestehen deutliche Pendlerbewegungen aus Heidenau in die Nachbarstädte.

Der wohnorientierte Siedlungsbereich Heidenaus weist gegenwärtig unterschiedlichste Wohnformen vom mittelalterlichen Gehöft über gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten und DDR-Plattenbausiedlungen bis hin zu neueren Eigenheimstandorten auf. So sind ca. 51 % der Wohnungen bereits vor 1948 entstanden, ungefähr 43 % bis 1990 und etwa 6 % nach der „Wende“. Trotz der unmittelbaren Nähe zur prosperierenden Landeshauptstadt hat sich bisher keine überdurchschnittlich starke Nachfrage Heidenaus als Wohnvorort entwickelt.

Aufgrund der seit einigen Jahren positiven Wohnungsmarktentwicklung in Dresden, das perspektivisch eine teilweise angespannte Wohnungs- und Grundstückssituation aufweisen wird, kann zukünftig auch für Heidenau mit Ausstrahlungsgewinnen gerechnet werden.

3.2 Überörtliche und örtliche Planungen und Plangebiete

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Sachsen ist seit 2003 in Kraft.

Laut LEP liegt Heidenau im Verdichtungsraum Dresdens sowie im potenziellen oberzentralen Kooperationsraum der Städte des Sachsendreiecks (Chemnitz, Dresden, Leipzig). Zudem befindet sich die Stadt an der überregionalen bzw. grenzüberschreitenden Verbindungsachse Berlin - Dresden - Prag.

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge ist seit 2001 verbindlich.

Dort ist Heidenau noch als Unterzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im in absehbarer Zeit zur Genehmigung gelangenden Entwurf des neuen Regionalplans erhält die Stadt den Status Grundzentrum, da die bisherige Differenzierung in Klein- und Unterzentren landesplanerisch aufgegeben wurde.

Der Flächennutzungsplan als formeller Entwurf liegt derzeit mit Stand von 1999 vor. Aufgrund zwischenzeitlich maßgeblicher Änderungen der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen soll dieser grundlegend überarbeitet werden.

Im derzeitigen FNP-Entwurf wird das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen als bestehende bzw. zu einem geringen Teil als geplante Wohnbaufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche (Rathaus, Schule), als Grünfläche (Spielplatz), Eisenbahnanlage (Bahnhofsgebäude) und Hauptverkehrsstraße dargestellt. Abgesehen von den zwischenzeitlich modifizierten Planflächenzielen entspricht die Bestandsdarstellung noch weitgehend den tatsächlichen Verhältnissen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) mit Stand von 12/05 und Beschluss von 03/06 dient der Stadt als genereller Orientierungsrahmen und liegt den relevanten Institutionen vor (u.a. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank, Landesdirektion Dresden).

Die Sanierungserweiterungsgebiete waren zum Teil bereits Bestandteile des INSEK („Stadterneuerungsgebiet Stadtzentrum“).

Ende 2007 wurde mit der Fortschreibung zum SEKO (Städtebauliches Entwicklungskonzept) begonnen. Der inhaltlich und formal aufwändige Aufstellungsprozess wird sich bis Ende 2009 erstrecken.

Die Resultate der Vorbereitenden Untersuchungen werden selbstverständlich auch im SEKO ihren Niederschlag finden.

Die Stadt Heidenau verfügt im Jahr 2008 über sechs festgelegte und bestätigte Fördergebiete gemäß der Verwaltungsvorschrift der Städtebaulichen Erneuerung (VwV StBauE), deren übersichtsartige Auflistung sich wie folgt darstellt:

- Städtebauliches Förderprogramm / -gebiet:
Städtebauliche Sanierung / „Heidenau - Stadtzentrum“
 - Flächengröße: ca. 22,8 ha
 - Aufnahmejahr: 1993

- Städtebauliches Förderprogramm / -gebiet:
Stadtumbau Ost (Programmteil Rückbau) / "Heidenau - Gommern 2"
 - Flächengröße: ca. 34,1 ha
 - Aufnahmejahr: 2003

- Städtebauliches Förderprogramm / -gebiet:
Stadtumbau Ost (Programmteil Rückbau) / "Heidenau - Neu-Mügeln"
 - Flächengröße: ca. 12,3 ha
 - Aufnahmejahr: 2004

- Städtebauliches Förderprogramm / -gebiet:
Stadtumbau Ost (Programmteil Rückbau) / "Heidenau - Süd 2"
 - Flächengröße: ca. 34,0 ha
 - Aufnahmejahr: 2003

- Städtebauliches Förderprogramm / -gebiet:
Soziale Stadt / "Wohngebiet Mügeln"
 - Flächengröße: ca. 25,6 ha
 - Aufnahmejahr: 2007

Für die Gebiete „Heidenau – Gommern 1“ und „Heidenau – Süd 1“ wurden mehrfach vergeblich Aufnahmeanträge in das Programm Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung gestellt.

Für den „Dorfkern Gommern“ wurde im Frühjahr 2008 ein Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gestellt; die entsprechende Aufnahme blieb im Herbst 2008 jedoch noch aus. Auf Anregung der Bewilligungsbehörde erfolgte für 2009 ein erneuter Anlauf, der sich nicht zuletzt wiederum auf die besondere Unterstützung der Denkmalbehörden gründet.

Im Anhang findet sich eine Karte mit einer *Übersicht Städtebaufördergebiete*.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Untersuchungsgebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen stellt im Wesentlichen eine siedlungsstrukturelle Arrondierung des bestehenden Sanierungsgebietes dar. In die Gebietskulisse wurden handlungsbedürftige Ergänzungsflächen aufgenommen, durch die einerseits räumlich begrenzte, jeweils spezifische Zielstellungen der Stadtsanierung erreicht werden können. Andererseits steht die Lösung der städtebaulichen Probleme in diesen Abrundungsbereichen zumeist auch in direktem funktional-gestalterischen Kontext mit konkreten Stadterneuerungsaspekten im vorhandenen Sanierungsgebiet.

Die untersuchten Bereiche wurden weitestgehend flurstücksgenau abgegrenzt, um baurechtlich eindeutig handhabbare Verhältnisse zu schaffen.

Das Untersuchungsgebiet kann in sieben Teilgebiete (TG) aufgliedert werden, die sich im Nord-Westen, Norden, Osten und Süd-Osten an das existierende Sanierungsgebiet (ca. 24 ha) anschließen.

Die definierten TG können wie folgt skizziert und begründet werden:

Teilgebiet 1

Kreuzungsbereich August-Bebel-Straße / Güterbahnhofstraße

(Einbeziehung im Rahmen des Gesamtumbauvorhabens „Platz der Freiheit“ [z.B. zur Errichtung einer Kreisverkehrsanlage])

Teilgebiet 2

- Ehemaliges Empfangsgebäude des Bahnhofes Heidenau
- Ehemaliges Sparkassengebäude am Platz der Freiheit
- Leerstehender Wohnblock am Platz der Freiheit

(Einbeziehung prägender Bebauung im Umfeld des Komplexareals „Platz der Freiheit“ [z.B. durch Umnutzung des früheren Bahnhofgebäudes mit quartiers- bzw. stadtzentrierten Einrichtungen])

Teilgebiet 3

- Knotenpunkt Emil-Schemmel-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Von-Stephan-Straße
- Abschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Emil-Schemmel-Straße und Ringstraße
- Dresdner Straße zwischen Einmündungsbereichen Ringstraße und Bahnhofstraße einschließlich süd-westlicher Straßenrandbebauung

(Einbeziehung umzubauender Straßen- und Platzräume [z.B. Durchbindung Von-Stephan-Straße] sowie instandsetzungs- / modernisierungsbedürftiger Gebäude [z.B. an Dresdner Straße / Ringstraße])

Teilgebiet 4

Rathausstandort

(Einbeziehung des zentralen Stadtverwaltungsareals [z.B. zur Fortführung der Sanierung des Hauptgebäudes und ggf. Ablösung des Interimscontainerbaus durch einen Anbautrakt])

Teilgebiet 5

- Knotenpunkt Pillnitzer Straße / Wiesenstraße
- Gehöft an der Pillnitzer Straße
- Siedlungswohnungsbau westlich der Wiesenstraße

(Einbeziehung ergänzend umzugestaltender Verkehrs- und Platzräume und zusätzlich qualitativ aufzuwertender Wohnbauten sowie eines teilweise bestandsbedrohten Dreiseithofs [Bestandteil von Alt-Mügeln])

Teilgebiet 6

Teil des Gebäudes für Betreutes Wohnen an der Dresdner Straße

(Einbeziehung zur vollständigen Berücksichtigung der Anlage des Betreuten Wohnens [Anpassung redaktioneller Art])

Teilgebiet 7

- Bereich zwischen Am Obergraben / Dresdner Straße / Gastronomie- und Kulturzentrum „Drogenmühle“ / Ringstraße
- Bereich der Mittelschule „Johann Wolfgang von Goethe“
- Quartier Ernst-Thälmann-Straße / Haeckelstraße / Ringstraße / Schulstraße
- Quartier Dresdner Straße / Ernst-Thälmann-Straße / Haeckelstraße / Mühlenstraße

(Einbeziehung zum erweiterten Stadtkern gehörender Areale mit Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen [z.B. zur Gebäudesanierung, zur Straßenraumgestaltung und zur Entwicklung eines Stadtteilparks in Heidenau-Nord])

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14 ha.

Die genaue Lage, Ausdehnung und Abgrenzung ist in der Karte *Untersuchungsgebietsabgrenzung* (s. Anhang) dargestellt.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Eigentum an Grund und Boden im Untersuchungsgebiet kann in die sechs Gruppen Stadt Heidenau, private Eigentümer, juristische Personen, Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH), Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau eG (GWG) und Deutsche Bahn AG eingeteilt werden.

Flächenbezogen befindet sich der Großteil der Grundstücke im Erweiterungsgebiet zu fast gleichen Anteilen in städtischem (ca. 42 %) und privatem Eigentum (ca. 40 %).

Dabei dienen die Flurstücke der Stadt Heidenau als Verkehrs-, Gemeinbedarfs- bzw. Grünflächen, während sich die Flurstücke der Privateigentümer überwiegend aus Bebauungs- und nachrangig aus Gartenflächen zusammensetzen.

Durch die Eigentümerstruktur sind günstige Voraussetzungen für eine weitgehende und zügige Sanierungsdurchführung gegeben.

Die flurstückskonkrete Zuordnung zu den jeweiligen Eigentümersegmenten ist der Karte *Eigentumsverhältnisse* im Anhang zu entnehmen.

4.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungen entsprechen meist der jeweiligen Quartiers- und Gebäudetypik.

Etwa 3/4 der Erdgeschossfläche steht dem Wohnen zur Verfügung. Der restliche Anteil setzt sich aus Dienstleistung, Handel, Gewerbe und Büronutzung zusammen. Die zumeist vorhandenen Obergeschosse werden dabei vorrangig zum Wohnen genutzt.

Als öffentliche Einrichtungen befinden sich das Rathaus und die Goethe-Mittelschule im Untersuchungsgebiet.

Leerstände sind vor allem in Gebäuden mit erheblichen Mängeln zu verzeichnen. Zum Erhebungszeitpunkt wurden 12 komplett leerstehende Gebäude und mehrere Teilleerstände festgestellt, die sich auf den Wohnungsbau konzentrieren.

Die Karte *Gebäudenutzung* (s. Anhang) zeigt deren räumliche Verteilung einschließlich der Komplettsleerstände.

4.4 Bausubstanz und Denkmalschutz

Bausubstanz

Die Bausubstanz der Gebäude ist im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahme durch Inaugenscheinnahme der Außenhülle eingeschätzt worden.

Im Zuge der Eigentümerbefragung wurden ergänzende Angaben zur Haustechnik erhoben.

Bewertungskriterien bei den Begehungen waren die sichtbaren Mängel der Dachhaut und im Dachanschlussbereich, der tragenden Bauteile, der Außenwände, der Fenster und der Außentüren sowie im Bereich des Sockels.

Im Ergebnis wurden die Gebäude in drei Zustandsstufen zusammengefasst.

- Stufe 1: Bausubstanz ohne bzw. mit geringen Mängeln
- Stufe 2: Bausubstanz mit teilweisen Mängeln
- Stufe 3: Bausubstanz mit erheblichen bzw. sehr erheblichen Mängeln

Das Erweiterungsgebiet weist heute einen nachvollziehbar höheren Sanierungsstand als nach 1990 auf. Allerdings müssen nach wie vor diverse bauliche Mängel an zahlreichen privaten und öffentlichen Gebäuden festgestellt werden. Die Bauwerke mit teilweisen und erheblichen bzw. sehr erheblichen Mängeln umfassen derzeit ca. 55 % der Gesamtgebäude.

Eindeutige Schwerpunktbereiche hinsichtlich der Mängelverteilung sind dabei nicht zu erkennen.

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 25 Einzeldenkmäler ausgewiesen.

Die Denkmalschutzobjekte bestehen vorrangig aus städtebaulich markanten Gebäuden und Gebäudeensembles.

Auch in Bezug auf die Kulturdenkmale ist eine eher disperse Verteilung zu erkennen.

Die Karte *Bausubstanz / Denkmalschutz* (siehe Anhang) stellt die substanziellen Mängel und die denkmalgeschützten Bauten in ihrer jeweiligen räumlichen Ausprägung dar.

4.5 Städtebauliche Analyse

Nachfolgend werden die untersuchten Teilgebiete bezüglich der Aspekte Städtebau, Grünordnung und Erschließung näher erläutert, d.h. beschrieben und bewertet.

Das Erweiterungsgebiet schließt sich wie bereits angedeutet ohne deutlich erkennbare Grenzen an das bisherige Sanierungsgebiet an, so dass sich Stadtbild und -struktur in den Teilgebieten generell fortsetzen.

Im Einzelnen kann dies wie folgt erläutert werden:

Teilgebiet 1

Geprägt wird der bisher weitgehend ungeordnete großflächig versiegelte Kreuzungsbereich vor allem durch die darüberliegende Eisenbahnbrücke in Stahl-Fachwerk-Konstruktion.

Teilgebiet 2

Das vormalige Bahnhofsempfangsgebäude und das frühere Sparkassengebäude sowie ein leerstehender Wohnblock bilden die Raumkanten für den Platz der Freiheit von Nordwesten bis Nordosten.

Der symmetrisch angelegte Baukörper des gründerzeitlichen Empfangsgebäudes der Eisenbahn wurde als zwei- bis dreigeschossiger Klinkerbau mit Satteldächern konstruiert. Die Freianlagen wirken unattraktiv und verwildert.

Das prägnante Gebäude, welches ehemals die Sparkasse beherbergte, ist als gründerzeitliches, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftgebäude errichtet. Das als Winkelbau ausgebildete Eckgebäude wird durch eine belebte Dachlandschaft einschließlich Turmaufbau dominiert.

Eine traufseitig zum Platz der Freiheit stehende Wohnzeile wurde als dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach um 1930 errichtet und besitzt sechs aus Sicherheitsgründen verschlossene Hauseingänge. Das rückwärtige großzügige Freigelände droht zu verbuschen.

Teilgebiet 3

Von der westlich gelegenen, nach künftiger zusätzlicher Einbindung der Von-Stephan-Straße optimierungsbedürftigen Kreuzung folgt in Verlängerung der Käthe-Kollwitz-Straße in östliche Richtung ein zum Teil nur einseitig mit Gehweg ausgebildeter Straßenraum mit Müllbehälterstandplatz, Längsparkern, Wertstoffcontainern und Parkplatz; die Gestaltung ist jeweils rein funktional und weist z.B. eine hohe Versiegelung, aber nur eine geringe Durchgrünung auf.

Der Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Ringstraße wird durch zwei flankierende zwei- bzw. dreigeschossige Eckgebäude im gründerzeitlichen Baustil geprägt.

Nordwestlich davon an der Dresdner Straße steht ein um ca. 1920 errichteter, zweigeschossiger Wohnblock mit zwei Hauseingängen, und prägnanter Kubatur.

Südöstlich des Kreuzungsbereiches schließen sich eine devastierte Baulücke, ein in industrieller Bauweise erstellter viergeschossiger Wohnblock mit ausgebautem Satteldach ohne Balkone und in geringer Entfernung ein zweigeschossiges, gründerzeitliches Mehrfamilienhaus an.

Die Fahrbahn der Dresdner Straße selbst ist im Abschnitt zwischen der Einmündung Ringstraße und der Einmündung Bahnhofstraße nur deckensaniert und nicht gegliedert. Die Hauptverkehrsstraße weist auf der süd-westlichen Seite lediglich einen überwiegend unbefestigten Gehwegbereich aus, während der nord-östliche Gehweg schmal und mit teils defekten Betonplatten belegt ist.

Teilgebiet 4

Das Rathaus, welches als dominantes repräsentatives dreigeschossiges Eckgebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss 1911 erbaut wurde, prägt den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Dresdner Straße / Pillnitzer Straße. Der Haupteingang wird durch einen Turmaufbau betont.

Die nördlich gelegene ehemalige Polizeistation ist als einfacher zweigeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach nach der Jahrhundertwende 1900 errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Zweckerbau versehen worden; hier kommt aufgrund Sanierungsrückstaus und ungünstiger Raumverhältnisse ein Rückbau in Frage.

Das an der Rathausstraße gelegene ergänzende Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen wurde als temporärer Containerbau nach 1990 errichtet; auch dieser Schlichtbau mit steigendem Reparaturbedarf kann nicht dauerhaft wirtschaftlich erhalten werden.

Die Freianlagen des Rathausareals (Stellplätze, Grünflächen etc.) bedürfen einer weiteren Aufwertung.

Teilgebiet 5

Die Asphaltdecke der Pillnitzer Straße im Abschnitt zwischen Rathausstraße und Wiesenstraße ist schadhaft, die beidseitigen Gehwege weisen keine angemessene Gestaltung auf und der Knotenpunkt Pillnitzer Straße / Wiesenstraße ist deutlich überdimensioniert und lässt ein attraktives Erscheinungsbild vermissen.

Der nördlich der Pillnitzer Straße gelegene Dreiseithof wurde im 19. Jahrhundert als ländlicher Wirtschaftshof mit zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden als auch Scheunen errichtet. Als Dachform wurden gleichartige Satteldächer verwendet. Ohne durchgreifende Umnutzung und Sanierung ist dieses architektonische Kleinod dem weiteren Verfall preisgegeben.

Die zwar vollsanierten, aber bspw. nicht mit Balkonanlagen ausgestatteten Wohnblöcke westlich der Wiesenstraße wurden um ca. 1930 als dreigeschossige Wohngebäude mit geringer gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Eckgebäudes errichtet.

Teilgebiet 6

Der Gebäudekomplex an der Dresdner Straße / Elbstraße / Wiesenstraße wurde nach der Jahrtausendwende 2000 als dreigeschossiger, um einen dem Aufenthalt dienenden Innenhof gruppierter Bau mit ausgebautem Dachgeschoss und Walmdächern als in Heidenau erste Anlage des Betreuten Wohnens ausgeführt.

Da in diesem Zusammenhang auch Flächen außerhalb des Bestandssanierungsgebiets überbaut wurden, ein abgeschlossenes Gebäude aber vollständig in- bzw. außerhalb des förmlich festgesetzten Gebiets liegen sollte, wird dieses Areal einer näheren Untersuchung unterzogen.

Teilgebiet 7

Der Bereich zwischen Am Obergraben / Dresdner Straße / Gastronomie- und Kulturzentrum „Drogenmühle“ / Ringstraße wird im Westen an der Ringstraße durch zwei- bzw. dreigeschossige Nachwende-Mehrfamilienhäuser mit Walm- bzw. Krüppelwalmdächern begrenzt. Nach Süd-Osten schließt sich eine parkähnliche, öffentliche Spielplatz- und Kleinspielfeldanlage an. Angrenzend erstrecken sich an der Ringstraße umfangreiche zumeist baumbestandene Gartenflächen. Nördlich des weitläufigen, unstrukturierten Einmündungsbereichs der Ringstraße in die Dresdner Straße befindet sich ein kleinerer semimobiler Imbiss. Wiederum im Norden dieser nicht auf Dauerhaftigkeit angelegten baulichen Nutzung schließt sich ein größeres Schlossereigelände an, das neben der nur eingeschränkt wohnverträglichen Nutzungsart vor allem durch ein insgesamt wenig ansehnliches Konglomerat diverser ein- bzw. zweigeschossiger schlichter Funktionsbauten und Lagerflächen gekennzeichnet ist. Lediglich das historische Haupthaus des Schlossereiunternehmens unmittelbar an der Dresdner Straße (Wohn- und Geschäftsnutzung, traufständiges Satteldach, zwei Vollgeschosse) überzeugt als Element einer nachhaltigen innerstädtischen Bebauung. Ebenfalls an der Dresdner Straße findet man angrenzend ein zweigeschossiges, satteldachbestücktes Wohnhaus von Ende des 19. Jahrhunderts. Entlang des den nord-östlichen Abschluss bildenden Mühlgrabens erstrecken sich großflächige, weitgehend sich selbst überlassene Grünflächen und sich anschließende Privatgärten. Der Norden des Untersuchungsteilgebiets wird an der Dresdner Straße durch ein villenartiges, zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach und parkartigen Grünanlagen aus den 1930er-Jahren und an der Straße Am Obergraben durch annähernd dörflich anmutende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern aus dem 19. Jahrhundert sowie Brachflächen gebildet.

Der Bereich der Ganztages-Mittelschule „Johann Wolfgang von Goethe“ weist ein imposantes Schulgebäude auf (dreigeschossig, walmbedacht), dessen symmetrisch angelegter Hauptflügel mit Mittelrisalit an der Ernst-Thälmann-Straße 1897 und dessen Seitenflügel 1904 errichtet wurden. Ergänzt wurde der winkelförmige Gebäudekörper bislang nur durch eine gründerzeitliche Einfeldturnhalle mit Krüppelwalmdach. In 2008 wurde der Bebauungskomplex durch den Neubau einer 1,5-Feld-Sporthalle erweitert, was zur Bildung eines dreiseitig umschlossenen Schulhofs führte. Dessen Fläche sowie die nur rudimentär vorhandenen Sportfreianlagen bedürfen allerdings einer grundlegenden Neugestaltung bzw. Erneuerung.

Das Quartier Ernst-Thälmann-Straße / Haeckelstraße / Ringstraße / Schulstraße wird einerseits an der Ernst-Thälmann-Straße und der Haeckelstraße durch eine typische, offene, durchgrünte Blockrandbebauung aus vorwiegend dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit ausgebautem Dachgeschoss und Mansard-, Zelt- sowie Walmdächern der Gründerzeit geprägt. Zum anderen finden sich an der Schulstraße und der Ringstraße sowohl ein- bzw. zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldach, die nach 1950 bzw. 1990 erbaut wurden, als auch mehrere Gartengrundstücke. Die Innenhoflagen der Straßenrandbebauung sind meist stark versiegelt.

Das Quartier Dresdner Straße / Ernst-Thälmann-Straße / Haeckelstraße / Mühlenstraße weist eine zusammenhängende, offene, grünumgebene Straßenrandbebauung sowie eine zum Teil intensive bauliche Nutzung des Blockinneren auf. An der Haeckelstraße dominieren dabei städtische Gründerzeitbauten mit den üblichen Dachformen, wobei sich als Typen das Mehrfamilienhaus mit Mittelrisalit, das villenartige Mehrfamilienhaus und winkelförmige Eckhäuser unterscheiden. Die Ernst-Thälmann-Straße ist an der Blockschmalseite durch historische Bauten gewerblicher Nutzung sowie die Neuerrichtung eines modernen diesbezüglichen Ergänzungsbaus gekennzeichnet (jeweils überwiegend zweigeschossig mit Sattel- bzw. Flachdach). An der Mühlenstraße sind weitgehend zweigeschossige, teilweise dachausgebaute Satteldachgebäude nach-gründerzeitlichen Baujahrs mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Beherbergung zu finden. Die Dresdner Straße weist hier im Wesentlichen eine straßennahe, gemischte Bebauungsstruktur aus gründerzeitlichen und anderen Bauepochen, meist Zwei- bis Dreigeschossigkeit, Walm- und Satteldächern sowie Ergänzungen des Wohnens durch Einzelhandel und Handwerk auf.

Die dem gründerzeittypischen Erschließungsraster, das auch im unmittelbaren Stadtzentrum vorherrscht, folgenden Erschließungsstraßen Haeckelstraße, Ringstraße und Schulstraße zeigen sich als unsanierte Verkehrswege mit deutlichen Schäden an Fahrbahnen und Gehwegen sowie mit nur sehr lückenhaftem, zum Teil ungeeignetem Großgrün ohne angemessene Aufenthaltsqualität.

Die Anlage beinhaltet in der Karte *Städtebauliche Analyse* das derzeitige Erscheinungsbild der Untersuchungsteilgebiete.

4.6 Städtebauliche Missstände

In den vorhergehenden Kapiteln der Bestandsaufnahme sind die insgesamt vorhandenen bzw. örtlich spezifischen Problemlagen des Untersuchungsgebiets im Einzelnen beschrieben und analysiert worden.

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen stadträumlichen Defizite im Erweiterungsgebiet zu den Themenkomplexen Gebäude, Freiflächen und Erschließung.

Gebäude

Die gebäudebezogenen Missstände beziehen sich auf zum Teil noch bestehende erhebliche bzw. sehr erhebliche Bausubstanzmängel, standortungeeignete Gewerbenutzungen, komplett bzw. teilweise leergefallene Bauwerke und fehlende bzw. ungenügender Raumkantenbildungen.

Freiflächen

Sowohl bei Grundstücken der öffentlichen Hand als auch privater Eigentümer sind funktional-gestalterische Schwächen bezüglich der unbebauten Flächen festzustellen.

Bei den Arealen der Kommune handelt es sich zum einen um einen aufgelassenen Grünbereich in Nähe der Spielplatzanlage, der sowohl einer gezielten Nutzung als auch einer adäquaten Umgestaltung zu unterziehen ist, zum anderen um eine teilversiegelte Freifläche im Bereich des Schulhofes, für die eine Aufenthaltsqualität steigernde Aufwertung bzw. anteilige Umnutzungen sinnvoll erscheinen.

Die privaten Freianlagen (Brachland, Blockinnenbereiche etc.) mit städtebaulichem Handlungsbedarf bedürfen zumeist einer jeweils nutzungsspezifischen Neuordnung mit geeigneter Begrünung und differenzierter Versiegelung bzw. in Teilbereichen auch einer hochbaulichen Veränderung (Rückbau, Sanierung bzw. Neubau).

Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsanlagen als infrastrukturelle Basis entsprechen in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets nicht den anzulegenden Standards.

Dies bezieht sich einerseits sowohl auf die Qualität der Fahrbahnen und Gehwege als auch des Straßenbegleitgrüns der Hauptverkehrs-, Hauptsammel- und Anliegerstraßen.

Andererseits zeigen sich deutliche Funktions- und Gestaltungsschwächen hinsichtlich oft platzartiger Knotenpunkte mit geringen Aufenthaltsqualitäten und mangelhafter Verkehrssicherheit.

Fazit

Die aufgezeigten vielfältigen und meist überdurchschnittlichen städtebaulichen Missstände in den untersuchten Teilgebieten unterstreichen deren weitgehende Sanierungsbedürftigkeit.

In der Karte *Städtebauliche Missstände* (s. Anhang) sind diese räumlich verortet dargestellt.

5 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

5.1 Vorbemerkungen

Die Eigentümer, Mieter und sonstigen Betroffenen im Untersuchungsgebiet müssen nach § 137 BauGB beteiligt werden, da für diese im Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen direkte und mittelbare Auswirkungen zu erwarten sind.

Die notwendige Öffentlichkeitsinformation zu der vom Stadtrat beschlossenen Durchführung von Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum“ wurde im Amtsblatt Heidenauer Journal Nr. 08/07 bekanntgegeben.

Eine gesonderte Informationsveranstaltung fand nicht statt, da die Bürger in Heidenau mit der Städtebaulichen Erneuerung mittlerweile allgemein gut vertraut sind.

Damit bei der notwendigen unmittelbaren Betroffenenbefragung ein weitgehend repräsentatives Umfrageergebnis entstehen konnte, wurden sämtliche Eigentümer und Gewerbetreibenden zur Vereinbarung von persönlichen Befragungsterminen kontaktiert und ebenfalls möglichst zahlreiche Mieterbefragungen durchgeführt.

Ausgefüllt wurde im Gespräch mit den Eigentümern bzw. durch postalische Kontaktaufnahme ein Fragebogen über die Gebäude- und Grundstückssituation. Hier sollten Eigentümerstruktur, Gebäudeart, -alter, -zustand, -technik, Angaben zu Wohnungen und Stellplätzen, Einschätzungen des Umfeldes sowie die Sanierungsbereitschaft ermittelt werden.

Sowohl mit den Eigentümern, die auch selbst im jeweiligen Gebäude wohnten, als auch mit einer Vielzahl von Mietern wurden zudem Haushalts- und Wohnungsbögen ausgefüllt. Hier wurden Sozialdaten, Wohndauer und -perspektiven als auch Wohnumfeldbewertungen erfasst.

Die Gewerbetreibende legten in einem Betriebsbogen ihre gewerblichen Belange dar (z.B. Betriebseigentümerstruktur, -art, -größe, betriebsbedingte Belastungen und betriebsbezogene Einschränkungen sowie Betriebsentwicklung).

Darüber hinaus war es jedem Befragten freigestellt, eigene Wünsche und Vorschläge zur Gebietssanierung einfließen zu lassen.

Die Einzelgespräche mit den Beteiligten dienten nicht nur der Ermittlung der für die Sanierungsdurchführung erforderlichen Daten, sondern auch einer weitergehenden Erläuterung des Sanierungsverfahrens, der Vertrauensbildung zwischen den Betroffenen, der Stadt und der STEG als Sanierungsakteuren sowie der Motivierung zur Mitwirkung bei der Sanierung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erwartungshaltung bezüglich einer erfolgreichen Stadterneuerungsdurchführung im Untersuchungsgebiet sehr hoch ist.

Ebenso wurden aber auch die vornehmlich wirtschaftlichen Restriktionen zur Unterstützung des Stadterneuerungsprozesses deutlich.

5.2 Datenbasis

Die statistischen Auswertungen beruhen auf den folgenden Befragungsgrundlagen:

- Eigentümer - vor Ort
 - 53 Befragungen
- Eigentümer - von außerhalb
 - 28 Anfragen
 - 9 Antworten
- Mieter
 - 82 Haushalte
- Gewerbetreibende
 - 20 Befragungen

In den Wohnungen lebten zum Zeitpunkt der Erhebung 655 Personen.

Ingesamt wurden 20 gewerbliche Einheiten erfasst.

5.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Erste Auswirkungen des demographischen Wandels lassen sich auch im Untersuchungsraum feststellen.

Die Altersverteilung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet kann dennoch als typisch und nicht auffällig bezeichnet werden.

Etwa 75 % der Bewohner sind gegenwärtig noch jünger als 65 Jahre.

Bei den Gebäudeeigentümern findet man den Altersklassenschwerpunkt erwartungsgemäß im fortgeschrittenen Erwerbsfähigenbereich.

So liegt der Anteil der privaten Immobilieneigentümer über 65 Jahre noch unter 10 %.

Tabelle 1: Altersstruktur Bevölkerung

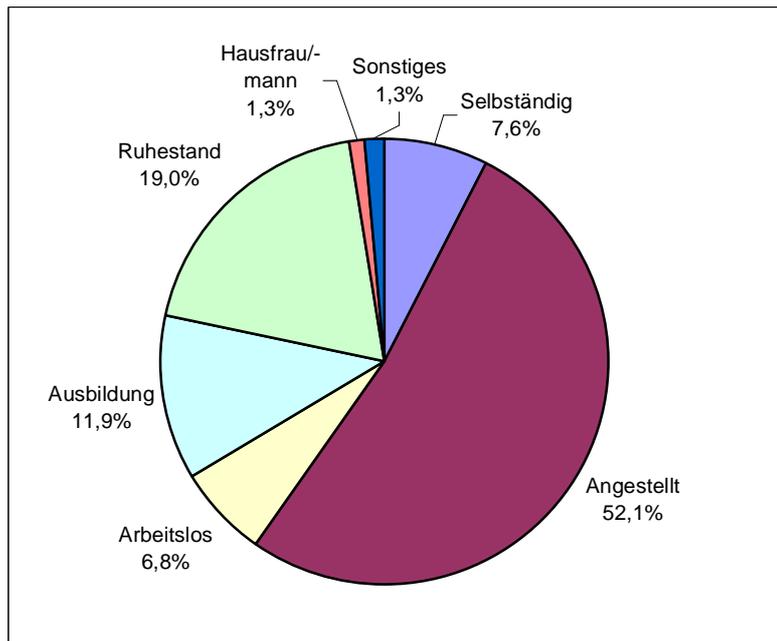
Altersklassen in Jahren	Anzahl	Verteilung in %
unter 6	32	4,9
6 bis 14	32	4,9
15 bis 24	80	12,2
25 bis 39	152	23,2
40 bis 64	194	29,6
über 65	165	25,2
Gesamt	655	100,0

Tabelle 2: Altersstruktur Eigentümer

Altersklassen in Jahren	Verteilung in %
unter 6	0,0
6 bis 14	0,0
15 bis 24	11,4
25 bis 39	13,6
40 bis 64	95,9
über 65	9,1
Gesamt	100,0

Die Beschäftigungssituation stellt sich mit einer Arbeitslosenquote von < 7 % überdurchschnittlich günstig dar.

Die somit hohe Beschäftigtenzahl verbessert wiederum die Möglichkeiten der Sanierungsdurchführung.

Grafik 1: Beschäftigungssituation Bewohner

5.4 Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet wurde ein für die neuen Bundesländer relativ hoher Anteil privater Eigentümer von bebauten Grundstücken festgestellt.

Der Hauptgrund für den höheren Anteil privater Eigentümer liegt in der siedlungsstrukturellen Situation und stadtzentralen Lage. Der größte Teil der Bevölkerung lebt in gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern. Diese Objekte waren und sind vorwiegend in Privatbesitz.

Nur zum Teil erfolgten Privatisierungen von Teileigentum durch Veräußerung von Eigentumswohnungen.

Tabelle 3: Struktur Gebäudeeigentümer

Gebäudeeigentümer	Anzahl	Verteilung in %
Privat	43	69,4
Sonstige	11	17,7
Wohnungsunternehmen	8	12,9
Gesamt	62	100,0

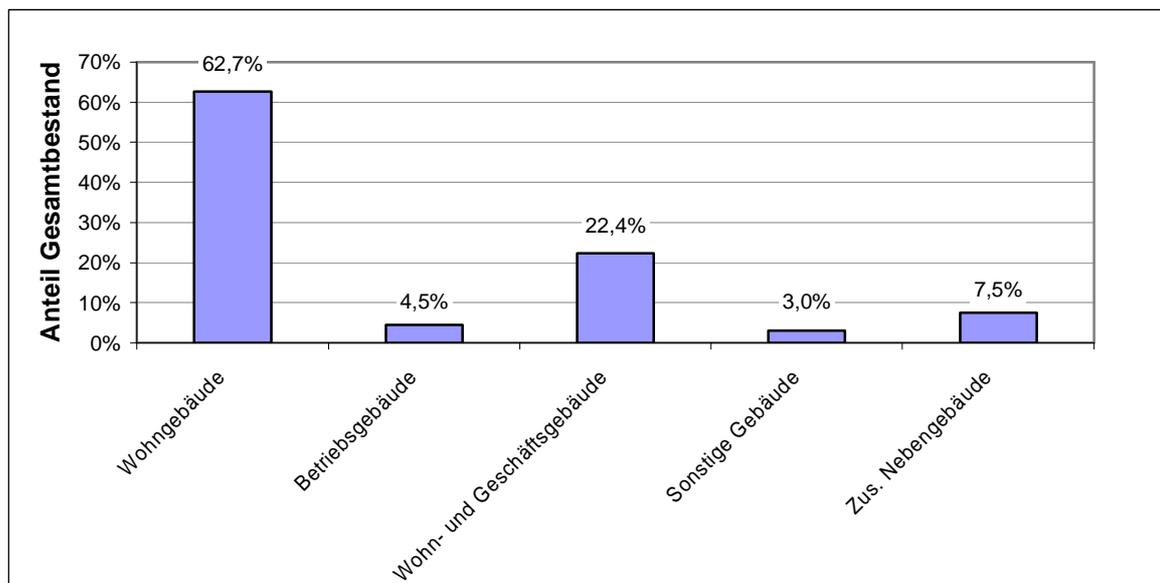
5.5 Gebäudenutzung

Es werden 42 Gebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke, 15 Gebäude als Wohn- und Geschäftsgebäude sowie drei Gebäude als Betriebsgebäude genutzt (jeweils Hauptgebäude). Außerdem gibt es eine historische Schule mit angeschlossener Turnhalle und moderner Sporthalle sowie mehrere größere Nebengebäude unterschiedlicher Nutzung.

Die Verteilung der Gebäudenutzungsarten entspricht der eines innerstädtischen, gemischt genutzten Gebiets.

Deutlicher Nutzungsschwerpunkt ist aber auch hier das Wohnen.

Grafik 2: Nutzungsarten



5.6 Gebäudezustand

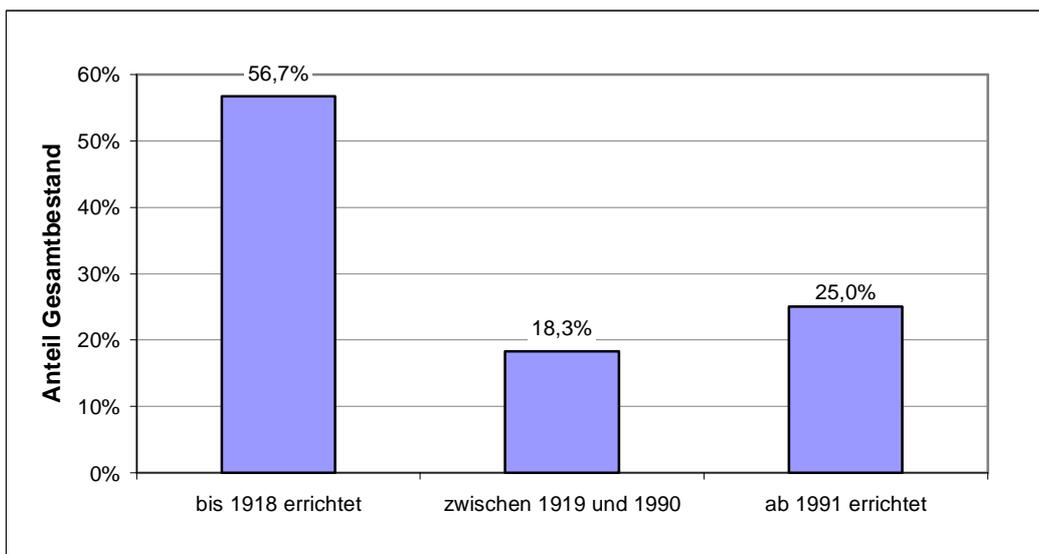
Die genaue Erhebung der Wohnqualität war ein zentraler Bestandteil der Interviews mit den Beteiligten. Neben der äußerlichen Beurteilung eines Gebäudes ist die Bewertung des Bauwerks in seinem Inneren wichtiger Bestandteil der Untersuchungen.

Das Erkennen besonderer Defizite sowie der notwendige Kostenüberschlag der Gesamtmaßnahme wären ohne diese Erhebung nicht möglich.

Generelle Aussagen zur Gebäudesubstanz lassen sich auch aus dem jeweiligen Gebäudealter ableiten.

Mehr als die Hälfte der Bausubstanz im Gebiet wurde vor 1918 errichtet.

Das durchschnittliche Baujahr der Gebäude liegt im Jahr 1917.

Grafik 3: Baualter

Bauliche Mängel der Gebäudeaußenhüllen treten vorwiegend bezüglich der Keller, der Fassaden und der Dächer auf.

Positiv ist aber festzustellen, dass die Bemühungen der Eigentümer, ihre Gebäude nicht dem Verfall preiszugeben, deutlich sichtbar sind.

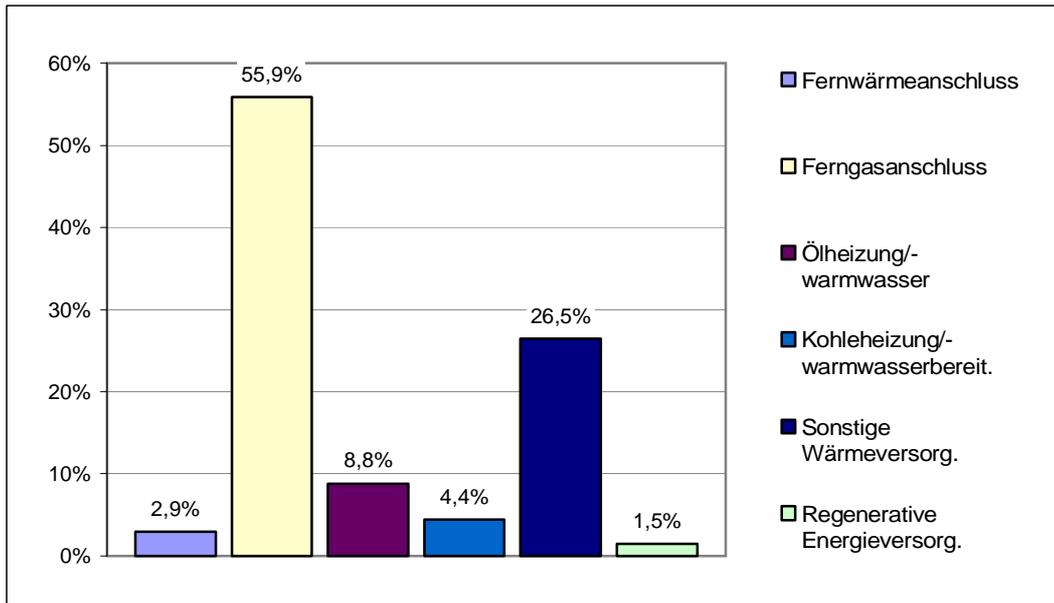
Tabelle 4: Bauteilmängel

Bauteil	Baumängelverteilung in %		
	Keine bzw. wenige Mängel	Deutliche Mängel	Sehr starke Mängel
Keller	41,9	50,0	8,1
Fassaden	48,4	43,5	8,1
Dach	50,0	43,5	6,5
Fenster / Außentüren	66,1	24,2	9,7
Außenanlagen	74,2	21,0	4,8

Hinsichtlich der Energieversorgung der Gebäude ist festzustellen, dass der Einsatz von Erdgas wie in urbanen Lagen üblich eindeutig überwiegt. Mit deutlichem Abstand folgen Energiemix-Versorgungsstrukturen.

Der Anteil der unter Umweltgesichtspunkten abzulösenden Energiearten liegt zwar auf einem relativ geringen Niveau, ist aber weiter reduzierbar. Der Anteil zukunftsfähiger Energieträger könnte hingegen noch wesentlich gesteigert werden.

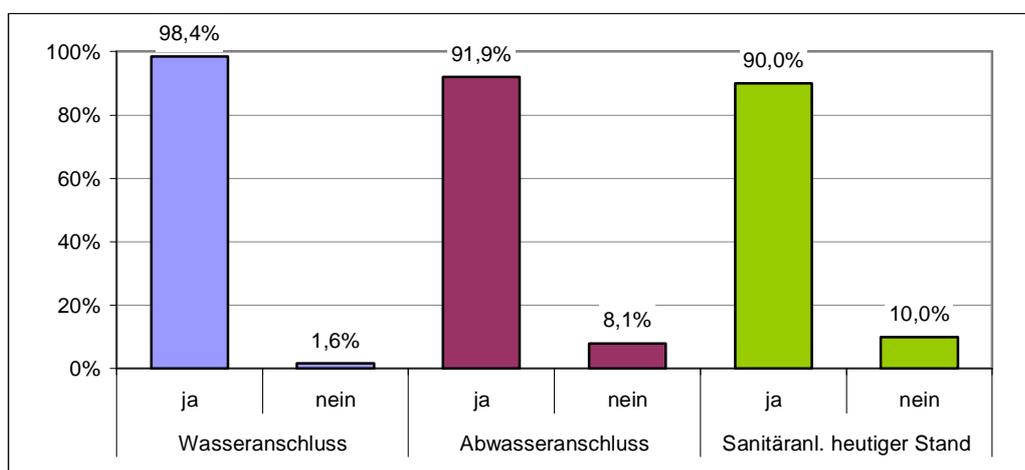
Grafik 4: Heizung / Warmwasserbereitung



Die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist, wie in Citylagen üblich, nahezu vollständig gesichert. Dagegen sollte aufgrund der innerstädtischen Situation der Anschlussgrad an die öffentliche Abwasserbeseitigung noch erhöht werden können.

Ein vergleichsweise geringer Nachholbedarf zeigt sich bei der Sanitärausstattung der Wohnungen.

Grafik 5: Wasser / Abwasser / Sanitär



Insgesamt entsprechen bereits ca. 60 % der Wohnungen zeitgemäßem Standard.

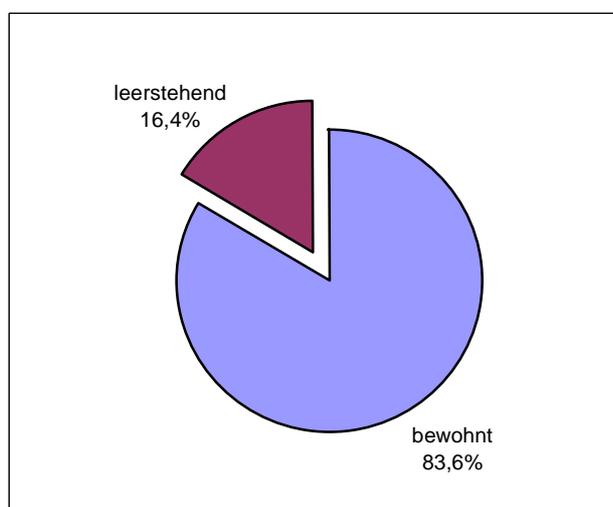
Etwa 11 % der Wohnungen jedoch sind umfassend sanierungsbedürftig. Das heißt, hier fehlen Wohnungsabschluss, Innentoilette, neuzeitliches Bad und umweltfreundliches Energiesystem.

In ungefähr 30 % aller Wohnungen wurden bereits einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Aktivitäten der Eigentümer sollten fortgesetzt werden.

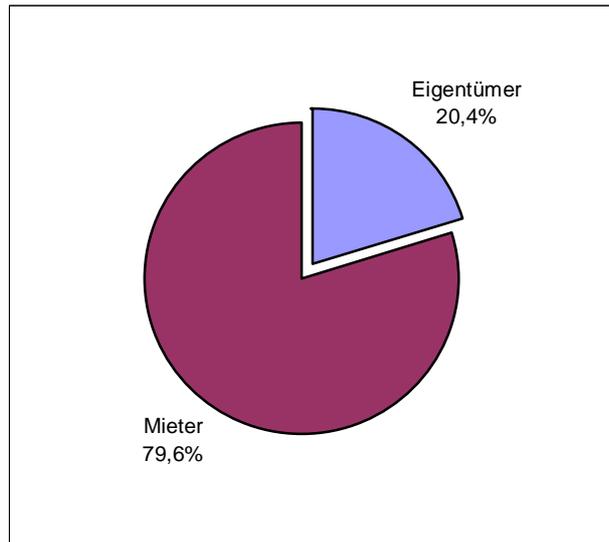
5.7 Wohnstrukturen

Im Untersuchungsgebiet standen zum Erfassungstichtag 90 der insgesamt 548 Wohnungen leer. Diese erhöhte Leerstandsquote lässt sich vor allem durch die komplett leerstehenden ungesanierten Mehrfamilienhäuser begründen.

Grafik 6: Wohnungsleerstand

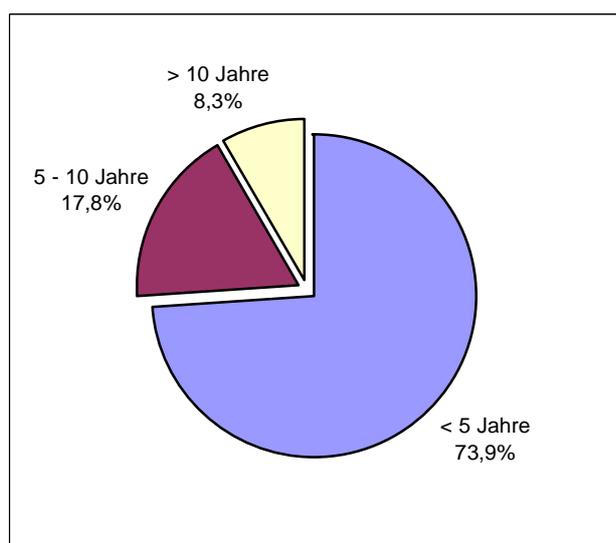


Im Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern von Wohnraum kommt wiederum die städtische Siedlungsstruktur mit andauernd hohem Mieteranteil, aber noch geringem Eigentümeranteil zum Ausdruck.

Grafik 7: Wohnungseigentümer / -mieter

Eine wichtige Grundlage zur Bewertung der Stabilität bzw. Attraktivität eines Wohnquartiers stellt die Wohndauer dar.

Rund 3/4 der Befragten leben erst weniger als 5 Jahre in ihrer Wohnung. Dies spricht zum einen für die grundsätzlich zunehmende Anziehungskraft der Innenstadtwohnlage, zum anderen aber auch für die Notwendigkeit, zur Gebietskonsolidierung bevölkerungsbindende Maßnahmen zu berücksichtigen.

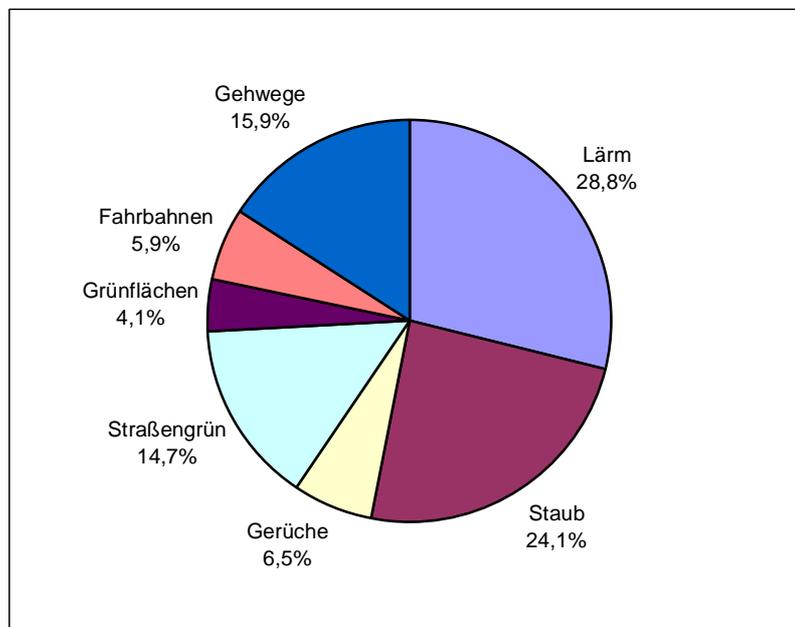
Grafik 8: Wohndauer

In vorgenanntem Zusammenhang steht auch die Einschätzung der Belästigung durch äußere Rahmenbedingungen im Stadtteil.

Mehr als 1/4 der Interviewten fühlt sich durch den hauptsächlich vom Verkehr erzeugten Lärm belästigt. In diesem Kontext äußerte man sich auch kritisch über die Staubbelastung.

Der zum Teil noch sehr mangelhafte Zustand der verkehrlichen Infrastruktur steht insgesamt im Mittelpunkt der Kritik (Fahrbahnen und Gehwege mit ungebundenen bzw. beschädigten Oberflächenbefestigungen, unzureichendes Straßenbegleitgrün).

Grafik 9: Wohnbelästigungsfaktoren

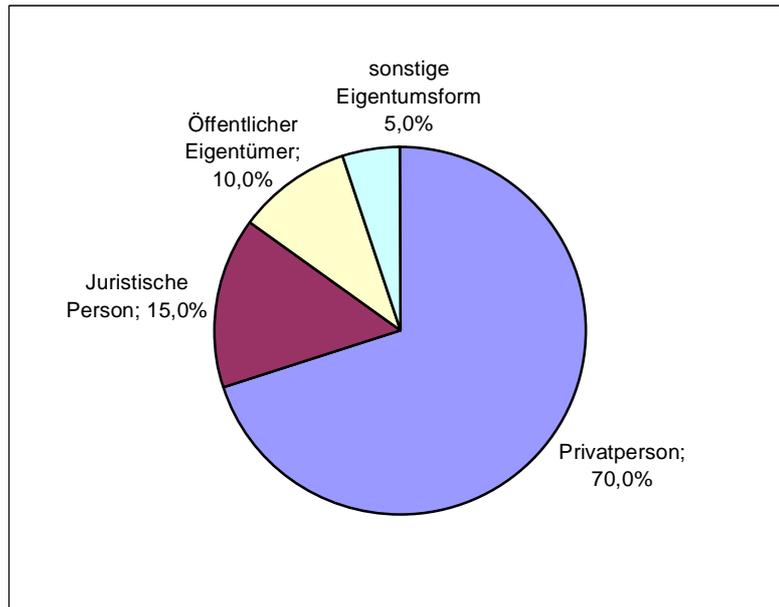


5.8 Gewerbestrukturen

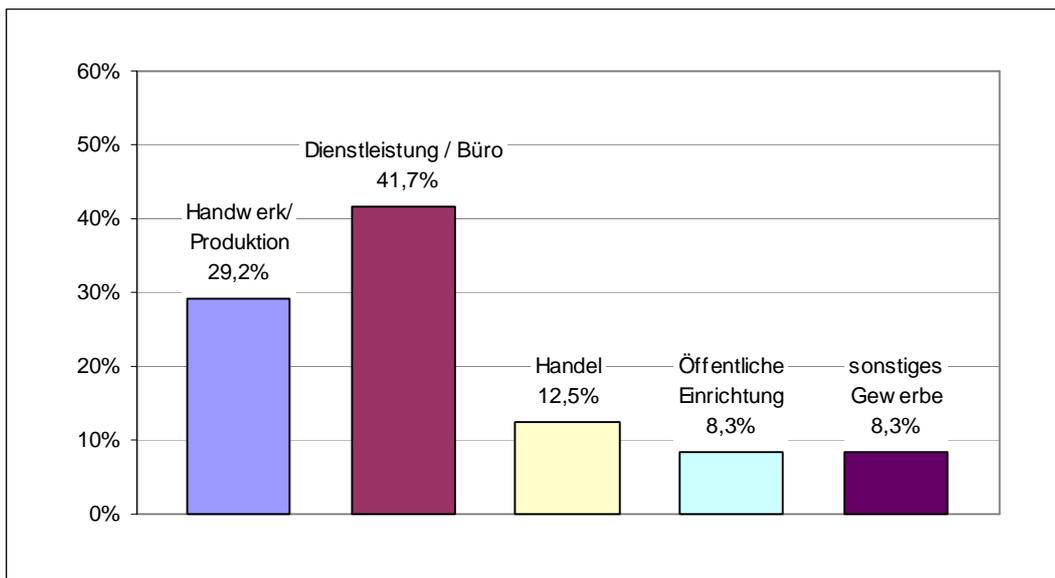
Im Untersuchungsgebiet waren nach Angaben der Gewerbetreibenden zum Zeitpunkt der Erfassung 107 Personen beschäftigt.

Die Verteilung der betrieblichen Eigentumsformen, die Betriebsarten und der Lage der Betriebe entsprechen der innerstädtischen Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

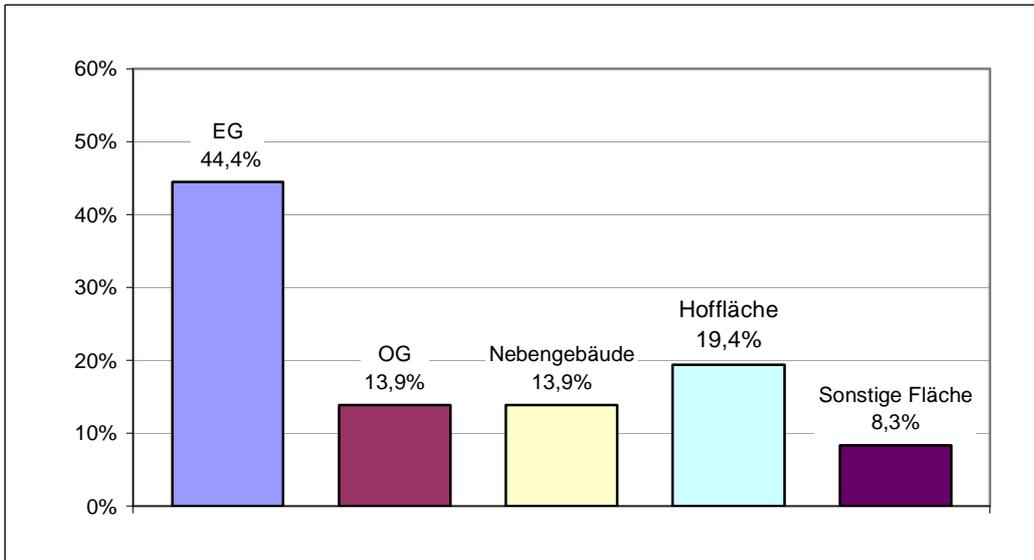
Grafik 10: Betriebliche Eigentumsformen



Grafik 11: Betriebsarten (Mehrfachnennungen)

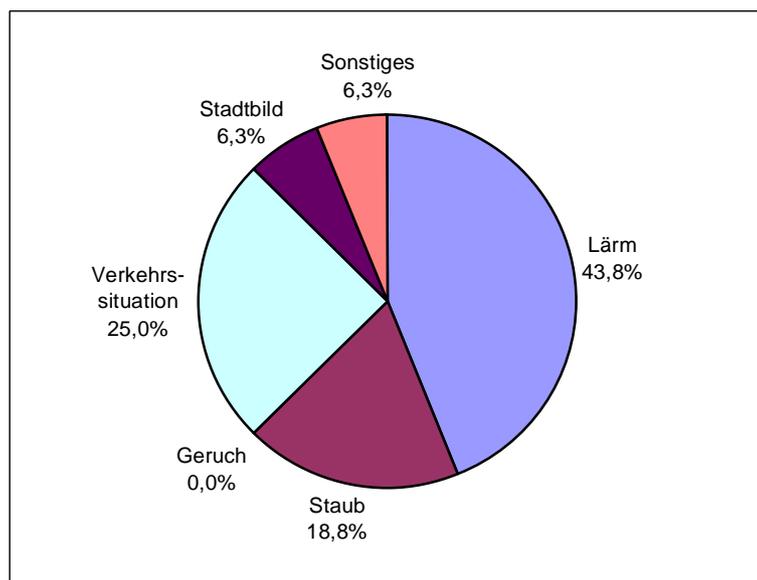


Grafik 12: Lage des Betriebes (Mehrfachnennungen)



Beeinträchtigt fühlen sich die Unternehmen bzw. deren Beschäftigte insbesondere durch vorrangig verkehrlich bedingte Lärm- und Staubentwicklung sowie unzureichende Verkehrsbedingungen wie geringes Parkplatzangebot in Objektnähe.

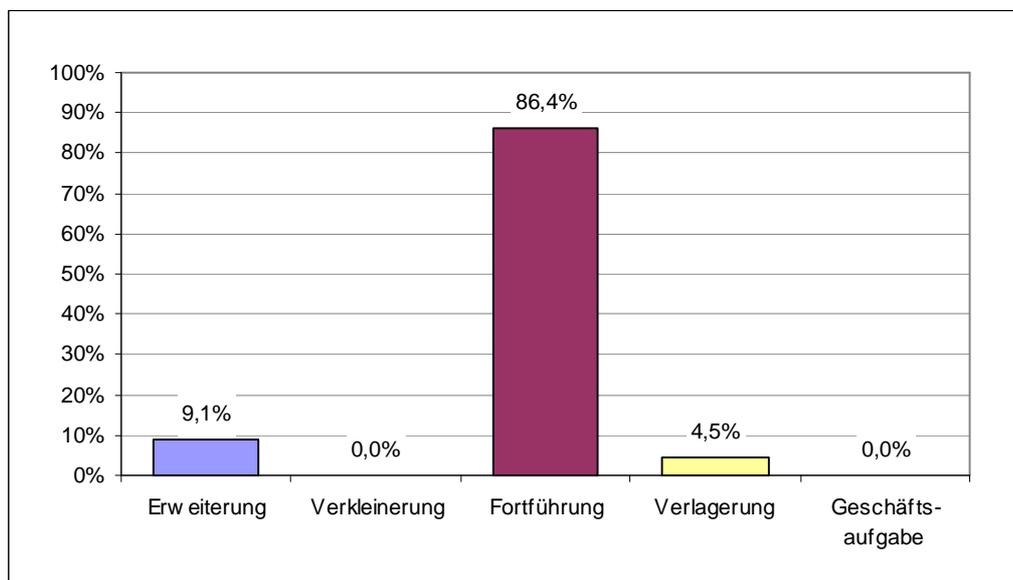
Grafik 13: Belastungen für die Betriebe



Hinsichtlich der betrieblichen Entwicklungsabsichten kann ein positives Fazit gezogen werden. Über 86 % der Gewerbetreibenden möchten ihren Betrieb fortführen und etwa 9 % sehen sogar eine betriebliche Erweiterung vor. Nur knapp 5 % planen eine Betriebsverlagerung. Eine Betriebsverkleinerung bzw. -aufgabe ist in keinem Fall vorgesehen.

Dieses Ergebnis macht das günstige Geschäftsklima im Quartier und die Zukunftsfähigkeit des stadtzentralen Gewerbestandorts sichtbar.

Grafik 14: Beabsichtigte Betriebsentwicklung



5.9 Sanierungsbereitschaft

Zum Abschluss der Gespräche wurde zunächst nach der individuellen Einschätzung der allgemeinen Auswirkungen der Stadtsanierung gefragt.

Es war festzustellen, dass die befragten Haushalte dem Anliegen der Sanierungsmaßnahme sehr aufgeschlossen gegenüberstehen. Annähernd 90 % der Befragten im Untersuchungsgebiet erwarten diesbezüglich eine positive Wirkung.

Sich dennoch abzeichnende soziale Härten müssen in der Sanierungskonzeption berücksichtigt werden. Die Sanierung sollte dadurch aber nicht dauerhaft behindert werden.

Tabelle 5: Einschätzung der Sanierung

Positive Wirkung	88,3 %
------------------	--------

Gleichgültige Einstellung	11,7 %
---------------------------	--------

Auch wenn die grundsätzliche weitere Sanierungsnotwendigkeit bei privaten Dritten unbestritten sein dürfte, hängt doch der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ganz wesentlich von den tatsächlichen Möglichkeiten der Beteiligten zur Mitwirkung ab.

Einigen Eigentümern dürfte die Entscheidung zum Einsatz von erheblichen privaten Mitteln, aber auch zur Erbringung von Eigenleistungen aus wirtschaftlichen bzw. persönlichen Gründen nicht leicht fallen.

Daher wurde letztlich, die Gespräche abschließend, nach der konkreten Bereitschaft zur Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen gefragt.

Tabelle 6: Momentane Durchführungsbereitschaft

	Ja	Nein	Ggf.
Sanierung Hauptgebäude	24,5%	52,8%	22,6%
Rückbau Hauptgebäude	0,0%	97,6%	2,4%
Sanierung Nebengebäude	10,0%	62,5%	27,5%
Rückbau Nebengebäude	0,0%	94,3%	5,7%
Sanierung Freianlagen	7,3%	63,4%	29,3%
Sonstige Sanierungsmaßnahmen	2,9%	65,7%	31,4%

5.10 Gesamtbewertung

Die Ergebnisse der Befragung der Beteiligten mit den Beteiligten haben in Heidenau zu umfassenden und grundlegenden Erkenntnissen für die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets geführt.

Neben den Erhebungen zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur konnten alle wesentlichen gebäude-, wohnungs- und gewerbebezogenen Grundlagen für die Bewertung der Sanierungserfordernis in ausreichender Repräsentativität gewonnen werden. Deutliches Sanierungsinteresse und grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft sind bei der Bevölkerung vorhanden. Erklärtes Ziel bei der angestrebten Sanierungsdurchführung muss es daher sein, durch intensive Beratung der Sanierungswilligen auf den positiven Einstellungen aufzubauen und alle Möglichkeiten des Förderprogramms der Städtebaulichen Erneuerung zu nutzen.

Zwischen den festgestellten Mängeln an den Gebäuden und den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer besteht sicher in vielen Fällen ein bedauerliches Missverhältnis. Umso bedeutender erscheint daher ein langfristig und universell angelegtes Sanierungskonzept mit viel zeitlichem und inhaltlichem Spielraum bei der Umsetzung.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, prinzipiell möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben am 04.05.2007 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die Antworten zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Belange der Träger öffentlicher Belange zumeist gänzlich nicht bzw. nur unwesentlich berührt werden, jedoch neben nicht integrierbaren (z.B. zur Ausdehnung der Erweiterungsflächen etc.) auch einige Hinweise eingingen, die bei der weiteren Bearbeitung der Untersuchungen angemessene Berücksichtigung fanden bzw. im Zuge der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme mit berücksichtigt werden sollen (z.B. überschwemmungsgefährdete Bereiche, archäologische Kulturdenkmale, kontaminierte Standorte etc.).

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht zu den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und zu deren Stellungnahmen in auszugsweiser bzw. komprimierter Form.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
1	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Schlossplatz 1 01067 Dresden	04.05.2007	29.05.2007	Es werden keine grundsätzlichen Anregungen vorgebracht. Da das vom LAfD im Rahmen der Denkmalinventarisierung als zukünftiges Denkmalschutzgebiet geplante Terrain abweichenden Grenzverläufen folgt, wäre zu prüfen, inwieweit sich möglicherweise Übereinstimmungen zwischen den beiden Planungen als sinnvoll erweisen. Aus Sicht des LAfD wäre es vorteilhaft, den neuen Grenzverlauf im nördlichen Abschluss noch etwas weiter zu fassen: Ab geplanter Grenze die Objekte Dresdner Straße 61-65 sowie Kantstraße 2-6 und 6 a-c anschließend die Kantstraße bis zur Nordstraße oder wenigstens bis einschließlich der Nordseite der Rathausstraße hinauf inklusive auch der Blöcke Rathausstraße 1-13 bis an das geplant bereits enthaltene Gehöft Pillnitzer Straße 6 heran.
2	Technische Dienste Heidenau GmbH Dresdner Straße 15 01809 Heidenau	04.05.2007	25.05.2007	Die TDH bitten, die mögliche Erweiterung der Fernwärmeversorgung in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen.
3	Wehrbereichsverwaltung Ost Postfach 1149 15331 Strausberg	04.05.2007	10.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
4	Straßenbauamt Meißen - Dresden Postfach 200214 01657 Meißen	04.05.2007	14.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
5	Landkreis Sächsische Schweiz Postfach 100253/54 01782 Pirna	04.05.2007	31.05.2007	<p>Kreisentwicklung: Vom Grundsatz her entspricht die Maßnahme den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es sollte zusätzlich ein Flächennutzungsplan erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden. Die Grundstücke Pillnitzer Straße 2 und 4 sollten mit in die Erweiterung des Sanierungsgebiets einbezogen werden.</p> <p>Denkmalschutz: Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt.</p> <p>Gewässerschutz: Die Bereiche Pillnitzer Straße / Wiesenstraße liegen vollständig und die Bereiche Ring-, Schul-, Haeckel- und Dresdner Straße teilweise im Überschwemmungsgebiet, d.h. die Verbote und Anforderungen des Sächsischen Wassergesetzes sind dort zu beachten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
6	Autobahnamt Sachsen Postfach 100763 01077 Dresden	04.05.2007	09.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
7	Zweckverband Abfallwirtschaft Meißner Straße 151a 01445 Radebeul	04.05.2007	11.05.2007	Es befinden sich keine abfallwirtschaftlichen Anlagen in der Inhaberschaft des ZAOE. Es werden unter der Voraussetzung, dass die dem Schreiben des ZAOE beigefügten Merkblätter I und II beachtet werden keine Einwände erhoben.
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie Postfach 800132 01101 Dresden	04.05.2007	30.05.2007	Geologie: Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt. Störfallbelange / Fluglärm: Die Belange werden nicht berührt. Natürliche Radioaktivität: Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen bekannt.
9	Hauptzollamt Dresden Postfach 100227 01072 Dresden	08.05.2007	14.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
10	Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden	04.05.2007	15.05.2007	Alle archäologischen Kulturdenkmale sind im Plan für die Erweiterung des Sanierungsgebiets kenntlich zu machen, Bodeneingriffe sind im Bereich der auf dem beigefügten Plan eingetragenen archäologischen Kulturdenkmale gänzlich zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Dem Schreiben wurde eine Liste und Kartierung bisher bekannt gewordener Fundstellen beigefügt.
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben August-Bebel-Straße 19 01219 Dresden	04.05.2007	15.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
12	Wasser- und Schifffahrtsamt Postfach 230117 01111 Dresden	04.05.2007	14.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
13	Vattenfall Europe Goetheweg 125 09247 Chemnitz	04.05.2007	14.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
14	Deutsche Einheit Fernstraßen- planungs- und -bau GmbH Zimmerstraße 54 10117 Berlin	04.05.2007	08.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
15	Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Garnisonsplatz 9 01917 Kamenz	04.05.2007	08.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
16	Sächsisches Oberbergamt Postfach 1364 09583 Freiberg	04.05.2007	31.05.2007	Es wurden keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten durchgeführt. Es sind keine stillgelegten Grubenbaue oder sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
17	Regierungspräsidium Dresden - Umweltfachbereich - Wasstraße 50 01445 Radebeul	04.05.2007	04.06.2007	Im Rahmen der VU-Erweiterung werden aus umweltfachlicher Sicht Hinweise zu den Belangen Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft / Altlasten / Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz / Landschaftspflege gegeben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
18	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Postfach 100361 01073 Dresden	04.05.2007	06.06.2007	Die Belange werden nicht berührt.
19	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge Wasastraße 50 01445 Radebeul	04.05.2007	29.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
20	Primacom Region Dresden GmbH & Co. KG Kesselsdofer Straße 216 01169 Dresden	04.05.2007	01.06.2007	In großen Teilen des Gebietes befinden sich Leitungsbestände (TV-Erdkabel etc.). Eine Erweiterung des Netzes ist derzeit nicht geplant. Angaben über die Lage von Versorgungsleitungen befinden sich im Anhang des Antwortschreibens.
21	Verkehrsverbund Oberelbe GmbH Leipziger Straße 120 01127 Dresden	04.05.2007	29.05.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt.
22	Polizeidirektion Oberes Elbtal / Osterzgebirge Postfach 120342 01004 Dresden	04.05.2007	30.05.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
23	GDMcom mbH Im Auftrag der Verbundnetz Gas AG Maximilianallee 4 04129 Leipzig	04.05.2007	30.05.2007	Die Belange werden nicht berührt.
24	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. Wilsdruffer Straße 11-13 01067 Dresden	04.05.2007	01.06.2007	Das vorgesehene Sanierungsvorhaben wird begrüßt und die ausgewiesenen Sanierungsteilgebiete werden bestätigt.
25	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 120963 01010 Dresden	04.05.2007	01.06.2007	Die Belange werden nicht berührt.
26	ENSO Strom AG Hauptstraße 110 01809 Dresden	04.05.2007	01.06.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt. Angaben über die Lage von Versorgungsleitungen befinden sich im Anhang des Antwortschreibens.
27	Staatliches Amt für Landwirtschaft Krietzschwitzer Straße 20 01796 Pirna	04.05.2007	01.06.2007	Die Belange werden nicht berührt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
28	Grüne Liga Sachsen e.V. Schützengasse 16/18 01067 Dresden	04.05.2007	05.06.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt.
29	ENSO Erdgas GmbH Hauptstraße 110 01809 Heidenau	04.05.2007	01.06.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt. Angaben über die Lage von Versorgungsleitungen befinden sich im Anhang des Antwortschreibens.
30	Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz Betriebsführung ENSO Erdgas GmbH Postfach 120202 01003 Dresden	04.05.2007	01.06.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt. Angaben über die Lage von Versorgungsleitungen befinden sich im Anhang des Antwortschreibens.
31	Regierungspräsidium Dresden - Raumordnung - Postfach 100653 01076 Dresden	04.05.2007	07.06.2007	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Es werden keine Hinweise aufgezeigt.
32	DB Services Immobilien GmbH Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	04.05.2007	07.05.2007	Die Grenze des Sanierungsgebiets ist unbedingt außerhalb von bahneigenen Flurstücken anzulegen. Es werden Hinweise zu bahnbedingten Immissionen etc. gegeben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben	Antwort	Anregungen bzw. Hinweise
33	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 01059 Dresden		18.07.2007	Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der T-Com. Die Verkehrsflächen sind nach Möglichkeit so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

7 STRATEGIEN DER NEUORDNUNG

7.1 Sanierungsnotwendigkeit

Als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann ein Bereich, in dem städtebauliche Missstände festgestellt wurden, welche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme umfassend und zügig beseitigt werden können.

Dabei kann es sich sowohl um städtebauliche Substanz- als auch Funktionsschwächen handeln, deren Beseitigung einer nachhaltigen Unterstützung bedarf.

Gemäß dieser Definition hat die Bestandsanalyse für die Erweiterungsteilgebiete des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum“ die Notwendigkeit zur Sanierung anhand von Einzelkriterien wie z.B. Stadtbild, Bauzustand, Nutzungsstruktur, Erschließung etc. in den weitaus meisten Fällen mehr als hinreichend belegt.

Der letztlich vom Stadtrat zu fassende Beschluss für das nach § 142 BauGB förmlich festzulegende erweiterte Sanierungsgebiet ist damit eindeutig begründbar.

7.2 Fördergebietsumgriff

Durch die im Rahmen der städtebaulichen Erhebung und Beteiligtenanhörung gewonnenen Beurteilungsgrundlagen wird der Umgriff des Erweiterungsgebiets zum Sanierungsgebiet im Wesentlichen bestätigt.

Es wird lediglich empfohlen, aus Gründen mangelnder Sanierungserforderlichkeit die folgenden Bereiche, die ohnehin vorrangig aus redaktionellen Arrondierungsgründen untersucht wurden, nicht in die spätere förmliche Gebietsfestsetzung aufzunehmen:

Teilgebiet 5 (teilweise)

- Pillnitzer Straße 13 / Wiesenstraße 1 (Saniertes Wohn- und Geschäftshaus)
- Wiesenstraße 3 (Saniertes Wohnhaus)
- Wiesenstraße 5 (Saniertes Wohnhaus)

Teilgebiet 6 (vollständig)

Teile der Anlage des Betreuten Wohnens an der Elbstraße / Wiesenstraße (Neubau)

7.3 Stadterneuerungsleitlinien

Vor der Entwicklung konkreter gebietsbezogener Neuordnungsmaßnahmen sind folgende Leitlinien der Stadterneuerung grundsätzlicher Art zu konstatieren:

Sanierungsleitbilder	Ein allumfassendes Leitbild für sämtliche Stadterneuerungsaufgaben kann es nicht geben. Die Zielstellungen sind auf die jeweiligen Strukturen, Funktionen, Verhältnisse und Bedürfnisse abzustimmen.
Individualitätswahrung	Individuelle Vorstellungen sind ausgeprägter als je zuvor und jeder Stadtteil bzw. jedes Quartier muss seinen spezifischen Charakter erkennen lassen. Planungsüberlegungen sollten an der eigenen meist über Jahrhunderte entstandenen Identität anknüpfen und daraus abgeleitet neue Akzente setzen.
Entwicklungsimpulse	Von städtebaulicher Erneuerung geht Impulswirkung aus, denn sie lenkt bestehende Entwicklungen und schafft die Möglichkeit zur Anpassung an veränderte Entwicklungen. Die geförderte Neuordnung bietet die Chance, durch gezielte öffentliche Investitionen vielfältige private Vorhaben anzuschließen, welche nicht von selbst ausgelöst worden wären.
Siedlungs- und Infrastruktur	<p>Der Erhalt der städtebaulichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Neubauten müssen architektonisch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Altbauten sind zu sanieren und dürfen dabei nicht ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verlieren. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze sind nutzergerecht und attraktiv zu gestalten. Besonders der ruhende Verkehr ist so zu ordnen, dass keine störenden Eindrücke entstehen.</p> <p>Eine gesunde Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben.</p>

Grün- und Freiflächen

Grünelemente schaffen Möglichkeiten, städtische Strukturen zu gliedern. Grünflächen bieten Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten. Besonders für Kinder können Grünbereiche ideale Erlebnisräume darstellen, während Älteren ein wohnortnaher Naturgenuss geboten werden kann. Öffentliche Freiflächen sollen auch Platz für Veranstaltungen u.ä. bieten.

Umweltschutz

Bei einer Neuordnung wird angestrebt, auch die Umweltbelastungen so weit wie möglich zu senken und die Umweltressourcen zu schonen. Die Minimierung von negativen Einflüssen wie Luftschadstoff- und Feinstaubimmissionen sowie Lärm sorgt auch für eine Steigerung der Lebensqualität in den Wohnquartieren.

Zersiedlungsreduzierung

Die städtebauliche Erneuerung hat mittelbar zum Ziel, den Landschaftsverbrauch einzudämmen und Entwicklungspotentiale bewusst in die bereits überbauten Gebiete zu lenken. Somit sollen Natur und Landschaft geschont werden. Vorgenutzte Flächen sollen durch die Behebung ihrer Mängel für neue Flächenansprüche nutzbar gemacht werden.

Nachhaltigkeit

Die stetige Verbesserung der Lebensbedingungen ist ebenso wichtig wie der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies kann durch die Aufwertung des Standorts unterstützt werden. Ein ansprechendes und umfassendes Einkaufsangebot kann Kaufkraft im Zentrum der Stadt binden. Die Bereitschaft der Bevölkerung, im Stadtkern zu verbleiben bzw. sich hier anzusiedeln, wird entscheidend auch von der kulturellen Leistungskraft abhängen. Außerdem kommt der weiteren Steigerung des Erholungs- und Freizeitwerts besondere Bedeutung zu.

Insgesamt muss das Konzept im Gesamtzusammenhang der ganzen Stadt bzw. der angrenzenden Stadtteile gesehen werden, obwohl es selbst nur eine gebietsbezogene Betrachtung beinhaltet.

Es ist zudem als generelle Plangrundlage für die folgenden Jahre aufzufassen.

7.4 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept setzt die aus der Bestandsbewertung und den Leitlinien der Stadterneuerung hergeleiteten Sanierungsziele in plastischer Form um.

Dabei ist zu betonen, dass es sich bei dem Konzept um eine informellen Planung handelt, welche aus derzeitiger Sicht einen anzustrebenden Idealzustand etwa im Jahr 2019 darstellt. Es ist als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare Bindungswirkung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Turnusmäßig sollte das Neuordnungskonzept etwa alle 5 Jahre fortgeschrieben werden, um jeweils den aktuellen Gegebenheiten zu entsprechen.

Durch den erheblichen planerischen Aufwand im Rahmen der Planerstellung, die intensive Fach- und Bürgerbeteiligung sowie die Beschlüsse in den kommunalen Gremien entfaltet das Neuordnungskonzept dennoch eine mittelbare Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen in den Erweiterungsbereichen des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum“.

Das Neuordnungskonzept sieht von der Sanierung der privaten Gebäude ausgehend auch die Beseitigung der Missstände im öffentlichen Bereich vor. Erschließungsanlagen sollen verbessert sowie Grün- und Freiflächen aufgewertet bzw. neu angelegt werden.

Mit diesen bedarfsgerechten Maßnahmen kann das Erweiterungsgebiet maßgeblich aufgewertet werden, so dass mit dem bestehenden Sanierungsgebiet ein homogener ansprechender Siedlungsbereich entsteht.

Im Einzelnen können die Schwerpunkte der teilgebietsbezogenen Planungen wie folgt skizziert werden:

Teilgebiet 1

Zur Ergänzung des verkehrstechnisch und stadträumlich insgesamt notwendigen Umbaus des bedeutenden stadtzentralen Bereichs „Platz der Freiheit“ ist der Bau einer angemessenen Kreisverkehranlage vorgesehen.

Teilgebiet 2

Das ehemalige Bahnhofsempfangsgebäude soll als stadtbildprägender Baukörper erhalten und denkmalgerecht saniert werden. Daneben ist die Neugestaltung der Außenanlagen mit geordneten Park- und Grünflächen geplant. Als mögliche Nutzungskonzepte des Gesamtareals kommen z.B. gemeinnützige Verwendungen in Frage.

Der die nord-östliche Raumkante des Platzes der Freiheit darstellende bereits langjährig leerstehende und allmählich verfallende Wohnblock soll in geeigneter Weise wie bspw. zu Betreutem Wohnen oder als Mehrgenerationenhaus neugenutzt und dementsprechend saniert werden. Die großzügigen rückwärtigen Freianlagen sollen für die Bewohner nutzergerecht hergerichtet werden.

Ergänzend ist die Schaffung von Anwohner- bzw. Besucherstellflächen vorgesehen.

Teilgebiet 3

Der Kreuzungsbereich Emil-Schemmel-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Von-Stephan-Straße soll für den wohngebiets- und zentrumsbezogenen Fahrzeugverkehr geöffnet und verkehrssicher umgestaltet werden.

Der Bereich des sich aufweitenden Straßenraums mit öffentlichem Parkplatz an der Käthe-Kollwitz-Straße soll in den geplanten Bau des südlich angrenzenden Einkaufszentrums „Stadtmitte“ einbezogen werden.

Eine bauliche Sanierung ist für die den Einmündungsbereich Dresdner Straße / Ringstraße flankierenden Eckgebäude und den nordwestlich dazu gelegenen denkmalgeschützten Wohnblock vorgesehen, um die sämtlichst leerstehenden Objekte wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Die gebietsintegrierten Abschnitte der Käthe-Kollwitz- und der Ringstraße sollen zum Teil unter Änderung des Regelquerschnitts ausgebaut werden.

Die Wohnzeile an der Dresdner Straße soll bspw. durch den Anbau von Balkonen bzw. die Attraktivierung der Freianlagen mieterfreundlicher gestaltet werden.

Der im Geltungsbereich befindliche Abschnitt der Dresdner Straße soll nach einer bereits durchgeführten Fahrbahndeckenerneuerung gehwegseitig durch fußgängerverträglichere Oberflächenbeläge aufgewertet werden.

Teilgebiet 4

Der am historischen zentralen Rathausstandort befindliche temporäre Containerbau und die im jetzigen Zustand lediglich als Archiv nutzbare ehemalige Polizeistation sollen durch einen modernen Rathausanbau zur städtebaulichen Abrundung ersetzt werden.

Parallel dazu sind brandschutztechnische und barriereabbauende Umbauten im Rathaus-Hauptgebäude geplant.

Gleichfalls soll der ruhende Verkehr neu geordnet werden.

Teilgebiet 5

Angestrebt wird, den Dreiseithof als einem der wenigen Relikte des früheren Dorfkerns Mügeln in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Dazu soll ein tragfähiges Nutzungs- und Sanierungskonzept privatwirtschaftlich erarbeitet und umgesetzt werden.

Zur Anpassung des Straßenraums an den siedlungsstrukturellen Duktus ist die Straßenverkehrsflächenreduzierung einschließlich grünordnerischer Aufwertung im Bereich der Einbindung der Wiesenstraße in die Pilnitzer Straße beabsichtigt.

Die weiteren untersuchten Areale entfallen (s.o.).

Teilgebiet 6

Entfällt (s.o.)

Teilgebiet 7

Im Bereich Am Obergraben / Dresdner Straße / Ringstraße / ist die Ausweitung der Erholungs- und Freizeitanlage vorgesehen. Ziel ist ein zusammenhängender Naherholungsbereich mit Bedeutung als Stadtteilpark für Heidenau-Nord, der sowohl Spielangebote für Kinder und Jugendliche als auch Erholungsfunktionen mit Parkcharakter für ältere Mitbürger bspw. des benachbarten Betreuten Wohnens auf der früheren „Kräuterwiese“ bieten soll.

Entlang eines weitgehend unbebauten Teilbereichs der nördlichen Ringstraße bis in den Kreuzungsbereich mit der Dresdner Straße sind mehrgeschossige Ergänzungsbauten mit überwiegender Wohnnutzung geplant. Somit könnten innerstädtische Nachverdichtungspotentiale genutzt und eine bauseitige Fassung des Straßenraums erreicht werden. Dazu ist aus Immissionschutzgründen die städtebauförderte Verlagerung der stadtfunktional und -gestalterisch sehr ungünstigen Schlosserei im Bereich der Dresdner Straße und zur Baufeldfreimachung der Abbruch deren Betriebsanlagen erforderlich.

Auf dem Gelände der Goethe-Mittelschule ist nach der kürzlichen Fertigstellung einer 1,5-Feld-Sporthalle einschließlich Stellplätzen die Umnutzung und Sanierung der als Kulturdenkmal geschützten früheren Turnhalle z.B. als Schulspeiseraum bzw. als Schulbibliothek im Sinne eines Multifunktionsbereichs auch zur Ganztagesbetreuung geplant.

Ebenso bedarf es der schülergerechten durchgrünten Umgestaltung der Pausenhofflächen.

Im Quartier Ernst-Thälmann-Straße / Haeckelstraße / Ringstraße / Schulstraße ist neben einer Lückenbebauung an der Schulstraße hauptsächlich die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz notwendig. Befürwortet wird in diesem Zusammenhang auch die bedarfsbezogene Entkernung und Entsiegelung einschließlich Aufwertung der Innenhöfe.

Eines geeigneten Ausbaus unter Berücksichtigung der Straßenbaumbestände bedarf die als Anliegerstraße fungierende Schulstraße.

Das Hauptaugenmerk im Quartier Ernst-Thälmann-Straße / Dresdner Straße / Haeckelstraße / Mühlenstraße / Ringstraße liegt gleichfalls auf einer Sanierung der bestehenden Gebäude. Die nutzergemäße Entkernung und Entsiegelung inkl. Aufwertung der Innenhöfe wird hier als besonders dringlich angesehen.

Die Haeckelstraße als Anliegerstraße ist grundlegend zu erneuern und soll ihren früheren Alleecharakter zurückerhalten. In diesem Rahmen soll auch der überdimensionierte Einmündungsbereich der Haeckelstraße in die Ringstraße angepasst und mit Straßenbegleitgrün ergänzt werden.

Die auf einem längeren Abschnitt tangierte Ringstraße soll im Bereich der Fahrbahn und der Gehwege einem grundhaften Ausbau zugeführt und wieder soweit wie möglich durchgängig begrünt werden.

Die Karte *Neuordnungskonzept* (s. Anhang) stellt die aufgeführten Sanierungsziele grafisch dar.

8 Umsetzung der Maßnahmen

Das Maßnahmekonzept dient zur Umsetzung des vorstehenden Neuordnungskonzepts. Es ist gleichzeitig Grundlage der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Maßnahmeplan beinhaltet vorrangig folgende gebäude-, freiflächen- bzw. erschließungsorientierte Maßnahmen:

Vielfältige Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohngebäuden, die teilweise mit Geschäftsnutzungen unterlagert sind bzw. unter Denkmalschutz stehen, sind vonnöten.

Insbesondere an den Standorten „Rathaus“ und „Schlosserei“ ist, zum Teil nach vorheriger Nutzungsverlagerung, verschlissene Bausubstanz zurückzubauen.

An Dresdner Straße, Ringstraße und Schulstraße sind Raumkantenschließungen durch adäquate Neubauten vorzunehmen.

Öffentliche Freiflächen sind vor allem im Bereich des zukünftigen „Stadtteilparks“ zu attraktiven Parkanlagen und im Bereich „Schulhof“ der Goetheschule zu bewegungs- bzw. kommunikationsfördernden Anlagen neu- bzw. umzugestalten.

Private Freiflächen sind insbesondere in den Bereichen „Bahnhof“, „Platz der Freiheit“ und „Dreiseithof“ funktional neu zu gliedern bzw. grünordnerisch aufzuwerten.

Umfangreiche Maßnahmen sind im Erschließungsbereich notwendig.

Hier stehen einerseits vollständig bzw. abschnittsweise grundhafte Ausbauten von Haeckelstraße, Ringstraße und Schulstraße sowie die Gehwegsanierung an Teilen der Dresdner Straße an. Zum anderen sind teils grundlegende Umbauten der Knotenpunkte August-Bebel-Straße / Güterbahnhofstraße, Emil-Schemmel-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Von-Stephan-Straße, Dresdner Straße / Haeckelstraße / Ringstraße und Pillnitzer Straße / Wiesenstraße durchzuführen.

Zur Schaffung der oben genannten großräumig vernetzten und querungsverbesserten Spiel- und Parkanlage ist zusätzlicher Grunderwerb zu tätigen; im Gegenzug kann eine dortige nicht zwingend erforderliche Teilfläche zugunsten privater Anlieger veräußert werden.

Eine Bodenordnung im Bereich kommunaler Flächen ist im Zuge des geplanten Einkaufszentrums in der Stadtmitte erforderlich.

Bei zahlreichen Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen ist je nach Bauzustand und Raumbedarf zu prüfen, an welchen Stellen ein Rückbau zur Entdichtung dieser Areale in Frage kommt.

Der *Maßnahmeplan* im Anhang zeigt die räumliche Verteilung der spezifischen Handlungserfordernisse.

9 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Gemäß § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Sanierungsmaßnahme aufzustellen, abzustimmen, festzulegen und fortzuschreiben (vgl. Übersichtstabelle).

Laut der strategischen Planungen zum bestehenden Sanierungsgebiet sowie dem vorliegenden Neuordnungskonzept und dem daraus abgeleiteten Maßnahmeplan ergibt sich derzeit ein Gesamtförderrahmen für das erweiterte Sanierungsgebiet in Höhe von voraussichtlich ca. 19.024 T€ (3/3).

Berücksichtigt sind dabei veränderte Bedingungen in den Förderbestimmungen sowie in Anspruch zu nehmende Fachförderungen, die den Förderrahmen entlasten und Spielraum für weitere Maßnahmen ermöglichen können.

Gemäß vorliegender Zuwendungsbescheide verfügt das existierende Sanierungsgebiet gegenwärtig über einen Förderrahmen von ca. 12.840 T€ (3/3); aktuelle bzw. perspektivische Aufstockungsanträge bzw. deren Bewilligungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Der erweiterungsbedingte Förderrahmen beläuft sich somit z.Z. auf ca. 6.184 T€ (3/3).

Die Stadt geht davon aus, dass die fehlenden Mittel anteilig in Höhe von ca. 4.123 T€ (2/3) im Laufe der nächsten Jahre von Bund und Land anteilig als Finanzhilfe bereitgestellt werden können.

In diesem Kontext ist die Stadt bereit, ihren entsprechenden 1/3-Anteil (ca. 2.061 T€) künftig in die kurzfristige Haushalts-, mittelfristige Finanz- bzw. langfristige Investitionsplanung aufzunehmen.

	Gesamtausgaben (brutto, gerundet, T€)	Förderrahmen (brutto, gerundet, T€)
1. Vorbereitung		
Vorbereitende Untersuchungen	4	4
Weitere Vorbereitung	5	5
Summe	9	9
2. Grunderwerb		
Für Gemeinbedarf	130	130
Summe	130	130
3. Ordnungsmaßnahmen		
Freilegung Grundstücke / Rückbau Anlagen	195	130
Verkehrsanlagen	1.395	1.395
Grünanlagen	620	620
Summe	2.210	2.145
4. Baumaßnahmen		
Privatgebäude	3.150	1.050
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.690	2.240
Summe	6.840	3.290
5. Sicherungsmaßnahmen		
Private / öffentliche Gebäude	0	0
Summe	0	0
6. Sonstige Maßnahmen		
Verlagerung von Betrieben	250	250
Vergütung für Sanierungsbeauftragte	480	480
Summe	730	730
Summe Nr. 1. - 6.	9.919	6.304
./. Einnahmen	120	120
Saldo Ausgaben / Einnahmen	9.799	6.184

10 SOZIALPLAN

10.1 Allgemeines

Gemäß § 180 BauGB ist die Stadt verpflichtet, eventuelle Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen durch die Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen und, soweit möglich, auszugleichen.

Auf Grundlage der erhobenen Daten sollen Vorstellungen entwickelt werden, die einerseits die möglichen Nachteile benennen und andererseits Vorstellungen aufzeigen, diese Nachteile zu mildern oder zu verhindern.

Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen bezüglich der persönlichen Auswirkungen auf die Betroffenen stellt der Sozialplan dar.

Das Baugesetzbuch sieht folgende Möglichkeiten zur sozialverträglichen Sanierung vor:

- § 181 BauGB: Härteausgleich bzgl. wirtschaftlicher Nachteile in finanzieller Form
- § 185 BauGB: Entschädigung bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 186 BauGB: Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Neben diesen sanierungsbezogenen Leistungen kommt eine Reihe von weiteren Maßnahmen der sozialen Abfederung in Betracht:

- Leistungen nach Bundessozialhilfegesetz
- Leistungen nach Wohngeldgesetz
- KfW- bzw. SAB-Förderung gewerblicher bzw. wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Für die Dauer des Sanierungsverfahrens ist die Stadt verpflichtet, jeweils nachteilig Betroffene über die zur Verfügung stehenden Hilfeleistungen bei Bedarf intensiv zu beraten.

Zu beachten ist allerdings, dass bis auf Weiteres relativ entspannte Wohnungs- bzw. Gewerbeflächenmärkte zur Minderung sozialer Benachteiligungen beitragen.

10.2 Problemgruppen

Nachfolgend werden diejenigen wesentlichen Personenkreise beschrieben, die von der Sanierungsdurchführung möglicherweise nachteilig betroffen sein könnten.

Haushalte mit geringem Einkommen

Bei bestimmten Mieterhaushalten kann eine deutliche Erhöhung der Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensstandards führen. Die Aufwertung der Wohnverhältnisse gleicht dabei die finanzielle Belastung nicht hinreichend aus. Es ist daher darauf zu achten, dass diese Belastungen das erträgliche Maß für die relevanten Mieterhaushalte nicht übersteigen.

Bei Eigentümerhaushalten mit geringer Kapitaldecke kann ein Ausweg zur Sanierungsmöglichkeit darin gesehen werden, dass bei fachlichem Leistungsvermögen ein erheblicher Teil der Bauleistungen in geförderter Eigenleistung erbracht wird.

Eigentümer von besonders mangelbehafteten Objekten

Auch im zukünftig erweiterten Sanierungsgebiet befinden sich Gebäude, deren Restwert aufgrund der äußerst schlechten Bausubstanz nur noch sehr gering ist. Sollte das Grundstück zum Abbruch der Bausubstanz erworben werden, so dürfte der ermittelte Kaufpreis in der Regel nicht ausreichen, um dem Eigentümer den Erwerb oder die Schaffung von Ersatzwohnraum zu ermöglichen. Insofern dem Eigentümer aufgrund dessen Lebensumständen nicht zuzumuten ist, zur Miete zu wohnen, könnte in diesem Fall die Suche nach geeigneten Ersatzobjekten unterstützt werden.

Ältere Bewohner

Wie die Untersuchung gezeigt hat, wohnt ein Teil der Bewohner bereits längere Zeit im Untersuchungsgebiet. Erwartungsgemäß ist die Bereitschaft von älteren Bewohnern, noch umfangreiche Sanierungsinvestitionen zu dulden oder den Wohnraum in den letzten Lebensjahren sanierungsbedingt zu wechseln sehr gering. Hier wird in jedem Einzelfall in Kooperation mit dem Gebäudeeigentümer zu entscheiden sein, ob auf eine Veränderung vorläufig verzichtet wird oder aber alle Möglichkeiten der Unterstützung wie Umzugsbeihilfe oder Ersatzwohnraumbeschaffung ausgeschöpft werden.

10.3 Zielsetzungen

Die Sozialverträglichkeit der Sanierungsabwicklung ist selbstverständlich nicht allein hinsichtlich problembehafteter Bevölkerungsgruppen sondern gegenüber sämtlichen Einwohnern der Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets zu gewährleisten.

Diesem Ziel sollen vor allem folgende Grundsatzregeln dienen, die im Bedarfsfall an sich verändernde soziale und ökonomische Bedingungen angepasst werden müssen:

- Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen. Die Betroffenen werden in geeigneter Weise an der Realisierung und Fortentwicklung des Neuordnungskonzepts beteiligt.
- Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen erfolgen in enger Abstimmung mit den Betroffenen.
- Um einer einseitigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass diese auch Familien mit Kindern gerecht werden.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur ausnahmsweise und nur dann nicht entsprochen werden, wenn anderenfalls wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden können.
- Dem Abbruch von Wohngebäuden ist der Tausch gegen ein geeignetes Ersatzobjekt bzw. die Förderung über einen Eigentümer-Sanierungsvertrag vorzuziehen.
- Mietpreiserhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Eine diesbezüglich massive Verdrängung der bisherigen Mieterklientel ist zu vermeiden.
- Bei der Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe ist zu sichern.
- Sämtliche Maßnahmen wie z.B. Grunderwerb, Modernisierung und Instandsetzung sind nach Möglichkeit auf dem Vereinbarungsweg mit den Beteiligten herbeizuführen.

11 DURCHFÜHRUNGSEMPFEHLUNGEN

11.1 Bestätigung durch die Förderbehörde

Im Vorfeld der formellen Sanierungsdurchführung sollen die Vorbereitenden Untersuchungen nach Beschlussfassung des Stadtrats der Bewilligungsbehörde der Städtebauförderung zur Prüfung vorgelegt werden.

Erfolgt die Zustimmung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets einschließlich des Förderrahmens, sollen die notwendigen weiteren Schritte zur Durchführung der Sanierung zeitnah zur Umsetzung kommen.

11.2 Festlegung des Sanierungsgebiets

Um die beschriebenen Sanierungsziele verwirklichen zu können, sollte das Sanierungsgebiet SG 01 „Stadtzentrum“ in erweiterter Fassung förmlich festgelegt werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der diesbezüglichen Neufassung der Sanierungssatzung wird diese rechtsverbindlich. Dies ist der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Zudem ist das Grundbuchamt über die entsprechenden Veränderungen zur ergänzenden Eintragung der Sanierungsvermerke zu informieren.

Der voruntersuchungsgemäß modifizierte Abgrenzungsvorschlag findet sich in der Karte *Sanierungsgebietsabgrenzung* im Anhang.

11.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung ist zu entscheiden, welches Verfahrensrecht nach Baugesetzbuch bei der Sanierung angewendet werden soll.

Grundsätzlich können das „klassische“ Sanierungsverfahren nach §§ 152 – 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB gewählt werden.

Das bestehende Sanierungsgebiet wird nach den Regularien des umfassenden Verfahrens gehandelt.

Die dadurch zur Verfügung stehenden Instrumente effektivieren die Durchführung der Sanierung.

Insbesondere zur Erreichung wesentlicher Sanierungsziele in der zentralen Stadtlage ist die Anwendung der Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches vorteilhaft:

- Die Stadt kann Grundstücke für Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert erwerben.
- Unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die eventuell private Investitionen erschweren, können vermieden werden.
- Sanierungsbedingte Wertsteigerungen können von den Begünstigten abgeschöpft werden und wieder der Sanierung zugutekommen.

Es ist demnach zielführend, dass auch im erweiterten Sanierungsgebiet das reguläre Verfahren fortgeführt wird.

11.4 Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Es ist beabsichtigt, die geplante Sanierungsmaßnahme vollumfänglich bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB durchzuführen.

Bereits während des Sanierungsablaufs können aber gemäß § 163 BauGB bereits für einzelne Grundstücke sanierungsorientierte Rechtsfolgen entfallen, wenn die Gemeinde die Sanierung grundstücksbezogen für abgeschlossen erklärt.

Dies kann auch auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers geschehen, wenn dieser bspw. im Zuge einer bevorstehenden Veräußerung die Löschung des grundbuchlichen Sanierungsvermerks anstrebt.

Vor allem im Sinne vorzeitiger Abschöpfung des Sanierungsmehrwerts mittels wiederum der Sanierungsmaßnahme zuführbarer Ausgleichsbeträge in abschließender Höhe kann die Grundstücksentlassung aus dem Sanierungsrecht sowohl für die Kommune als auch für den Eigentümer sinnvoll sein.

Generell bieten sich derartige Sanierungsausgliederungen vorrangig für randständige Grundstücke an, auf denen keine weiteren bzw. zukünftigen Sanierungsvorhaben mehr zu erwarten sind. Hier kommen gegenwärtig etwa die Flächen des Platzes an der Bahn und angrenzende Bereiche an der Ernst-Thälmann-Straße sowie die Flächen des Betreuten Wohnens und angrenzende Bereiche an der Wiesenstraße in Betracht.

Diese Flächenvorschläge sind in der Karte *Sanierungsabgeschlossenheit* (s. Anhang) dargestellt.

12 ANHANG

Fotodokumentation

Planwerk

Fotodokumentation

Gebäude – Beispiele unsanierter Bausubstanz



Platz der Freiheit 1 - 6



Ringstraße 1



Pillnitzer Straße 6 (Dreiseithof)



Dresdner Straße 16 (Schlosserei)



Haeckelstraße 8



Haeckelstraße 5 / 7



Siegfried-Rädel-Straße 1 (Bahnhof)



Ernst-Thälmann-Straße 24

Gebäude – Beispiele fehlender Raumkanten



Grundstücke Ringstraße



Grundstücke Schulstraße

Freiflächen – Beispiele ungeordneter Freiflächen



Freianlagen Platz der Freiheit 1 - 6



Freianlagen Siegfried-Rädel-Straße 1 (Bahnhof)



Freianlagen Ernst-Thälmann-Straße 22 (Schulhof)



Freianlagen Ringstraße 2



Freianlagen Dresdner Str. / Ringstr. (Stadtteilpark)

Erschließung – Beispiele mangelhafter Verkehrsanlagen



Platz der Freiheit (Knotenpunkt)



Käthe-Kollwitz-Straße (Stellplätze)



Dresdner Straße (Gehweg NO-Seite)



Dresdner Straße (Gehweg SW-Seite)



Pillnitzer Straße / Wiesenstraße



Dresdner Straße / Haackelstraße / Ringstraße



Ringstraße



Schulstraße

Übersicht Städtebaufördergebiete

Förderprogramm / Fördergebiet

-  Städtebauliche Sanierung / SG 01 Sanierungsgebiet "Heidenau-Stadtzentrum"
-  Stadtbau Ost (Programmteil Rückbau) "Heidenau-Gömmen Z"
-  Stadtbau Ost (Programmteil Rückbau) "Heidenau-Neu-Mügel"
-  Stadtbau Ost (Programmteil Rückbau) "Heidenau-Süd Z"
-  Soziale Stadt "Wohngebiet Mügel"
-  Städtebaulicher Denkmalschutz / "Dorfkern Gömmen" (geplant)

Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet
"Stadtzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen



**Untersuchungsgebiets-
abgrenzung**

-  Sanierungsgebiet
(ca. 24 ha)
-  Untersuchungsgebiet
(ca. 14 ha)

AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet
"Stadtzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen

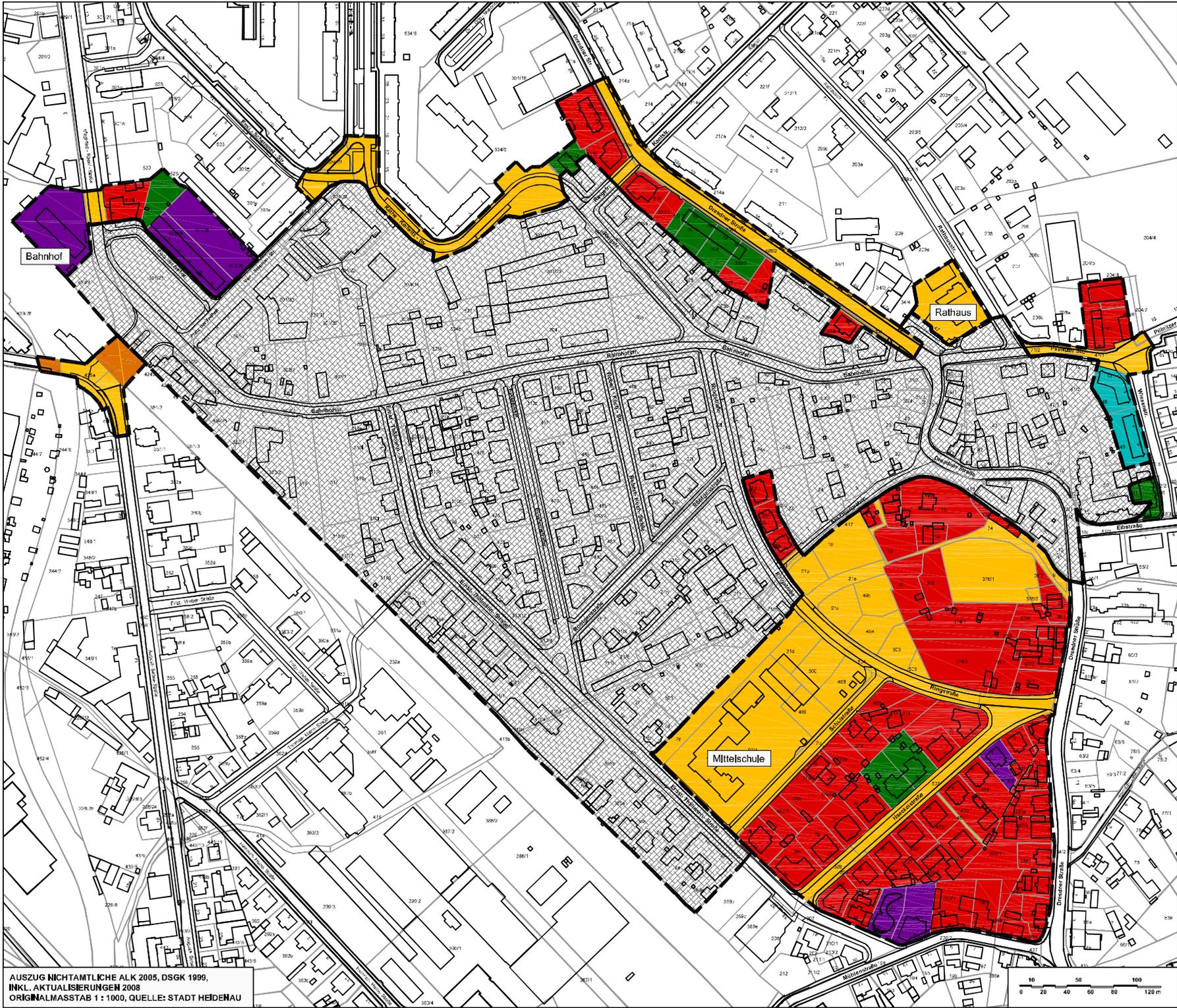


Eigentumsverhältnisse

-  Stadt Heidenau
-  Privater Eigentümer
-  Juristische Person
-  WVH mbH
-  GWG eG
-  Deutsche Bahn AG

 Sanierungsgebiet
(ca. 24 ha)

 Untersuchungsgebiet
(ca. 14 ha)



Stadt Heidenau

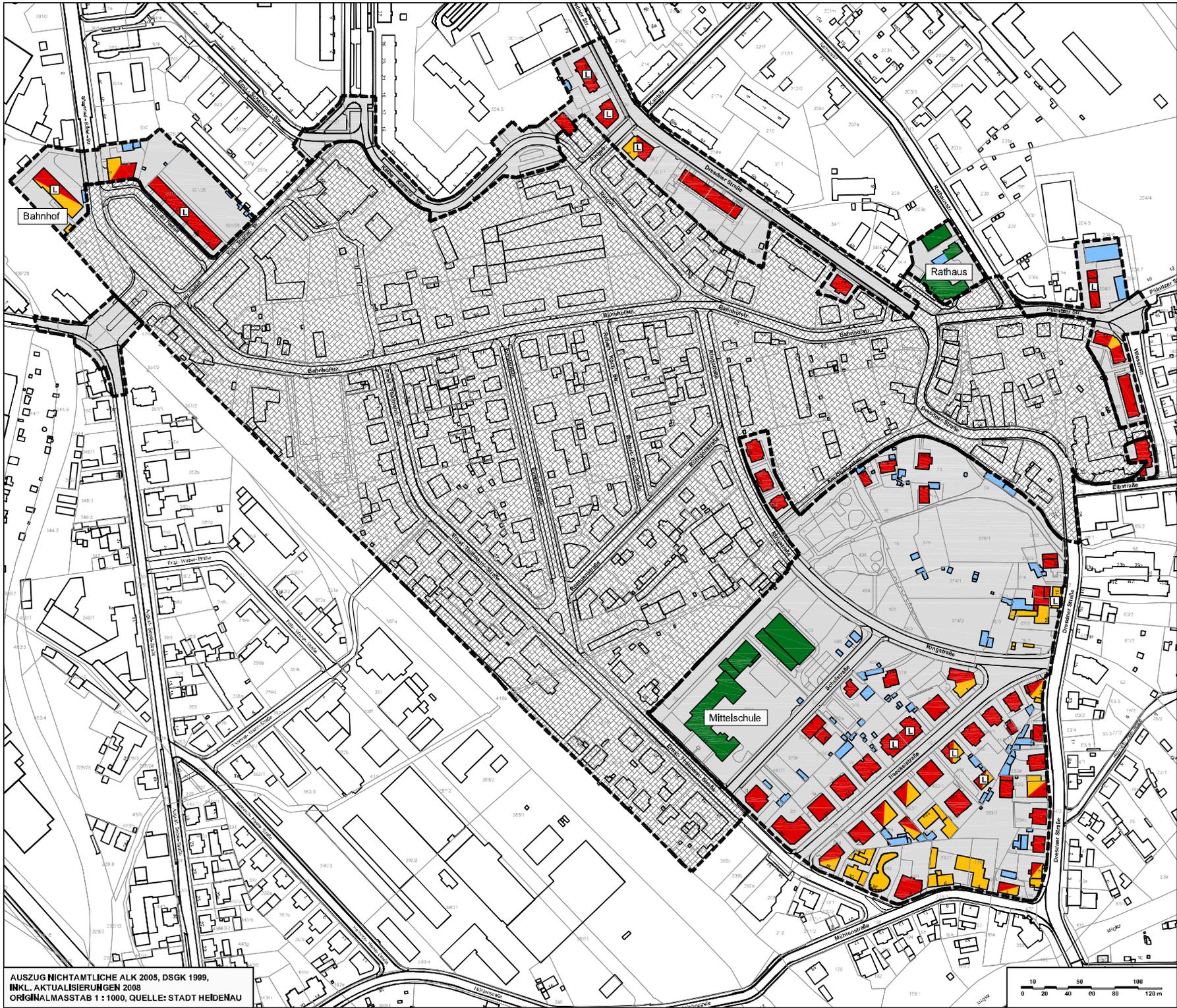
Sanierungsgebiet
"Stadtzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen



07450	17.11.2007	C:04
14	13.07.2006	U:04
22	07.05.	04

die STEG
STADTENTWICKLUNG UND URBANISME
BÜRO FÜR ARCHITECTUR, URBANISME UND
LÄNDEPLANUNG

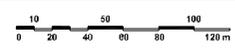
AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Gebäudenutzung

- Wohnnutzung
- Dienstleistungen, Handel, Handwerk, Gewerbe bzw. Büro
- Mischnutzung
- Öffentliche, kirchliche bzw. soziale Nutzung
- Nebennutzung
- L Leerstand (Hauptgebäude)
- Sanierungsgebiet (ca. 24 ha)
- Untersuchungsgebiet (ca. 14 ha)

AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
 INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
 ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Stadt Heidenau

**Sanierungsgebiet
 "Stadtzentrum"
 Erweiterung
 Vorbereitende Untersuchungen**

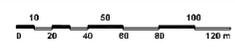




**Bausubstanz /
Denkmalschutz**

- Bausubstanz ohne bzw. mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit teilweisen Mängeln
- Bausubstanz mit erheblichen bzw. sehr erheblichen Mängeln
- D Kulturdenkmal
- Sanierungsgebiet (ca. 24 ha)
- Untersuchungsgebiet (ca. 14 ha)

AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2008, DSGK 1999,
INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet
"Stadzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen





Städtebauliche Analyse

Gebäude

 Bauwerk

Freiflächen

 Begrünte Fläche

 Un- bzw. teilversiegelte Fläche

 Befestigte Fläche

 Brachliegende Fläche

 Mühlgraben

 Baum

Erschließung

 Fahrbahn / Gehweg

 Parkfläche

Abgrenzung

 Sanierungsgebiet
(ca. 24 ha)

 Untersuchungsgebiet
(ca. 14 ha)

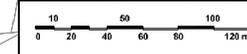
Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet

"Stadtzentrum"

Erweiterung

Vorbereitende Untersuchungen



04490	15.11.2007 GSB
13.01.2009 GSB	
25.07.12	



Städtebauliche Misstände

Gebäude

- Bausubstanz mit teilweisen bzw. umfangreichen Mängeln
- Leerstand (Hauptgebäude)
- Fehlen einer Raumkante

Freiflächen

- Freifläche mit funktional-gestalterischen Mängeln
- Freifläche mit besonderem Aufwendungsbedarf

Erschließung

- Verkehrsfläche mit funktional-gestalterischen Mängeln
- Verkehrsfläche mit besonderem Aufwendungsbedarf

Abgrenzung

- Sanierungsgebiet (ca. 24 ha)
- Untersuchungsgebiet (ca. 14 ha)

Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet

"Stadtzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen



Neuordnungskonzept

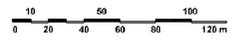
- Gebäude**
- Bestand
- Neubau
- Freiflächen**
- Begrünte Fläche
- Un- bzw. teilversiegelte Fläche
- Befestigte Fläche
- Mühlgraben
- Baumbestand
- Baumpflanzung
- Erschließung**
- Fahrbahn / Geh- bzw. Radweg
- Parkfläche
- Abgrenzung**
- Sanierungsgebiet (ca. 24 ha)
- Untersuchungsgebiet (ca. 14 ha)

Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet "Stadtzentrum"
 Erweiterung
 Vorbereitende Untersuchungen



AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
 INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
 ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



04/90	15.11.2007 GdB/11	 <small>STADT- & VERBUNDLICHE ARCHIT. & LÄNDL. PLANUNG BEGRIFFSPLANUNG, 2D, 3D, DRUCKVORBEREITUNG www.steg.de, E-Mail: steg@steg.de</small>
11/09	11.09.2008 GdB/11	
12/09	12.12.2008 GdB/11	



Maßnahmeplan

Gebäude

- Modernisierung / Instandsetzung
- Abbruch
- Schließen der Raumkante

Freiflächen

- Funktional-gestalterische Freiflächenverbesserung
- Grundlegende Freiflächenneueordnung

Erschließung

- Funktional-gestalterische Verkehrsflächenverbesserung
- Grundlegende Verkehrsflächenneueordnung

Bodenordnung

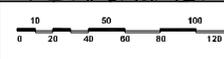
- Grunderwerb
- Grundstücksveräußerung

Abgrenzung

- Sanierungsgebiet (ca. 24 ha)
- Untersuchungsgebiet (ca. 14 ha)

Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet
 "Stadtzentrum"
 Erweiterung
 Vorbereitende Untersuchungen



07450	13.07.2008	GMBH
11.07.08		
02.08.08		



Sanierungsgebiets-abgrenzung

Sanierungsgebiet
(erweitert, ca. 37,3 ha)

AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Stadt Heidenau

Sanierungsgebiet
"Stadtzentrum"
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen

01450	13.11.2008	G.M.H.
13.04.11	13.11.2008	G.M.H.
22.04.11		

die STEG

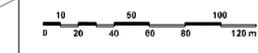
STADT HEIDENAU
STADTBAUAMT
VERMESSUNGSAMT
VERTRAGSNUMMER 01450/08
VERTRAGSNUMMER 01450/08



Sanierungs- abgeschlossenheit

- Sanierungsgebiet
(erweitert, ca. 37,3 ha)
- Ausgliederungsbereiche
(optional, ca. 1,7 ha)

AUSZUG NICHTAMTLICHE ALK 2005, DSGK 1999,
INKL. AKTUALISIERUNGEN 2008
ORIGINALMASSTAB 1 : 1000, QUELLE: STADT HEIDENAU



Stadt Heidenau

**Sanierungsgebiet
"Stadtzentrum"**
Erweiterung
Vorbereitende Untersuchungen



05459	13.01.2009	1:0000
17.01.2009	1:0000	1:0000
25.01.2009	1:0000	1:0000

die **STEG**
STADTENTWICKLUNGSGESAMTUNTERNEHMEN DER STADT HEIDENAU
 05459 HEIDENAU, 13.01.2009 1:0000
 www.steg.de