

Gesamtstädtische Situation

2	Gesamtstädtische Situation	5
2.1	Lage und Funktion.....	5
2.2	Übergeordnete räumliche Planungen	7
2.3	Überörtliche Kooperationen	8
2.4	Flächennutzungsplan Heidenau (FNP)	10
2.5	Leitbild	11
2.6	Historie und Siedlungsentwicklung	12
2.7	Flächennutzung und Gemarkungen	15
Anlage	20

Übersichtskarte: Lage- und Flächenverteilung

Fotos/Grafiken, wenn nicht anders angegeben © dieSTEG Stadtentwicklung GmbH, Titelblatt: oben: Alt-Heidenau 1842 (Quelle: heidenau.de), mitte: Nahbereiche der Region SSOE (Quelle Regionalplan 2020) unten: Flächennutzungsplan Stadt Heidenau (Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Heidenau, Entwurf 2022, Ausschnitt)

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwandt. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen sowohl auf weibliche als auch männliche Personen.

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Räumliche Einordnung Quelle: rapis.de, eigene Ergänzung, 2024
Abbildung 2: Raumstruktur gemäß LEP Sachsen
Abbildung 3: Nahbereiche zentraler Orte gemäß RP
Abbildung 4: Städte u. Gemeinden der Erlebnisregion Dresden
Abbildung 5: LEADER-Gebietskulisse „Sächsische Schweiz“
Abbildung 6: Flächennutzungsplan Heidenau, Entwurf 2022
Abbildung 7: Leitbild der Stadt Heidenau
Abbildung 8: Flächenanteile nach Nutzungsart
Abbildung 9: Gemarkungen der Stadt Heidenau
Abbildung 10: Ortslage Heidenau
Abbildung 11: Baustruktur Gemarkung Heidenau
Abbildung 12: Ortslage Mügeln
Abbildung 13: Baustruktur Gemarkung Mügeln
Abbildung 14: Ortslage Gommern
Abbildung 15: Baustruktur Gemarkung Gommern
Abbildung 16: Ortslage Großsedlitz
Abbildung 17: Ortslage Kleinsedlitz
Abbildung 18: Baustruktur Kleinsedlitz
Abbildung 19: Ortslage Wölkau
Abbildung 20: Baustruktur Gemarkung Wölkau

Abkürzungen

- A Autobahn
AG Arbeitsgruppe
B Bundesstraße
EU Europäische Union
EW Einwohner
FNP Flächennutzungsplan
ha Hektar
IPO Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Jh. Jahrhundert
km Kilometer
LEADER Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale (zu Deutsch: Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
LEP Landesentwicklungsplan
LES LEADER-Entwicklungsstrategie
SPNV Schienenpersonennahverkehr
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
ZAOE Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal
ZV Zweckverband
ZVOE Zweckverband Verkehrsverbund Oberelbe
ZVWV Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

2 Gesamtstädtische Situation

Die bisherige und die zukünftige Entwicklung der Stadt Heidenau ist an Rahmenbedingungen gebunden. Dazu zählen die geografische und naturräumliche Lage und regionale Einordnung ebenso wie Faktoren, die den geschichtlichen Werdegang und die Siedlungsentwicklung beeinflussen.

Diese Rahmenbedingungen sind dynamisch und können sich im Laufe der Zeit ändern. Die Stadtentwicklung von Heidenau wird daher von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die sorgfältig berücksichtigt werden müssen, um eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung zu gewährleisten.

2.1 Lage und Funktion

Lage

Heidenau liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge unmittelbar an der Stadtgrenze zu Dresden. Weitere Nachbarstädte sind die Große Kreisstadt Pirna und die Stadt Dohna.

Mit rund 16 500 Einwohnern (EW) ist Heidenau nach Pirna und Freital die drittgrößte Stadt des Landkreises. Mit einer Gemarkungsfläche von nur 11 km² und einer Bevölkerungsdichte von 1 500 EW/km² gehört Heidenau zu den am dichtesten besiedelten Kommunen Sachsens.

Heidenau ergänzt als Grundzentrum das zentrale-Orte-System des Landkreises. Das Arbeitsplatzangebot, Bildungseinrichtungen und weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge decken den Bedarf der eigenen Bevölkerung und der Kommunen des Nahbereiches ab.

Anbindung

Heidenau profitiert von einer strategisch günstigen Lage an wichtigen regionalen und überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Die Anbindung an Straßen und Eisenbahnlinien des lokalen, regionalen und überregionalen Verkehrs ist sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Unternehmen und Pendler ein wesentlicher Standortfaktor.

Leistungsfähige Straßen- und Eisenbahnverbindungen sowie Nahverkehrsangebote sichern eine gute Erreichbarkeit sowohl der benachbarten Zentren Pirna und Dresden und deren Infrastrukturein-

richtungen als auch der umliegenden Erholungsräume zwischen Elbstandsteingebirge, Osterzgebirge und Elbland.

Über die A 17 ist Heidenau an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Die A 17 führt in südliche Richtung nach Prag und bindet in nördliche Richtung an die A 4 an. Von dort sind Ziele im Westen und Osten, sowie im über die A 13 bzw. A 14 Ziele im Norden erreichbar.

Entwicklung

Die Stadt Heidenau entstand vor gut 100 Jahren aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Bauerndörfer Heidenau, Mügeln und Gommern. Alle drei Gemeinden waren in den Jahren zuvor im Zuge einer von der Großstadt Dresden auf die lagerebegünstigten Kommunen des Umlandes übergreifenden Industrialisierungswelle zu Industriedörfern geworden und schließlich unter dem gemeinsamen Namen Heidenau fusioniert. Am 01.04.1924 erhielt Heidenau Stadtrecht.

In den folgenden Jahren erweiterte sich die Stadt um die Ortschaften Klein- und Großsedlitz sowie Wölkau.

Im Zuge anhaltender Siedlungstätigkeit sind die Kommunen des Oberen Elbtals zwischen Pirna und Coswig/Meißen im 20. Jahrhundert zu einem bandartigen Verdichtungsraum entlang der Elbe zusammengewachsen. Zwischen den Kommunen des Ballungsraumes bestehen vielfältige Wechselbeziehungen, die durch eine enge Verkehrsverflechtung begünstigt werden.

Naturräumliche Lage

Die naturräumliche Lage der Stadt ist geprägt durch die landschaftliche Vielfalt des Elbtals und seiner Umgebung. Die Stadt liegt im Übergangsbereich zwischen dem Elbsandsteingebirge und der Dresdner Elbtalweitung.

Ein weiteres Fließgewässer 1. Ordnung ist die Müglitz. Sie entspringt im Osterzgebirge und mündet, nachdem sie das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost durchflossen hat, in die Elbe.

Beide Flüsse sind für die Stadt ökologisch und stadtklimatisch sowie als naturnaher Erholungsraum von Bedeutung.

Abgesehen von den naturräumlichen Gegebenheiten ist die Stadt durch ihre Lage in einem weiträumigen Verdichtungsraum geprägt. Die Hälfte des Heidenauer Stadtgebietes wird als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Bezogen auf die im Tal liegende Kernstadt, ist der Anteil baulich genutzter Flächen noch höher.

Die städtische Prägung der Tallage wird durch einen nahtlosen Übergang des Siedlungskörpers in die Bebauung der Nachbarstädte Dresden, Dohna und Pirna verstärkt.

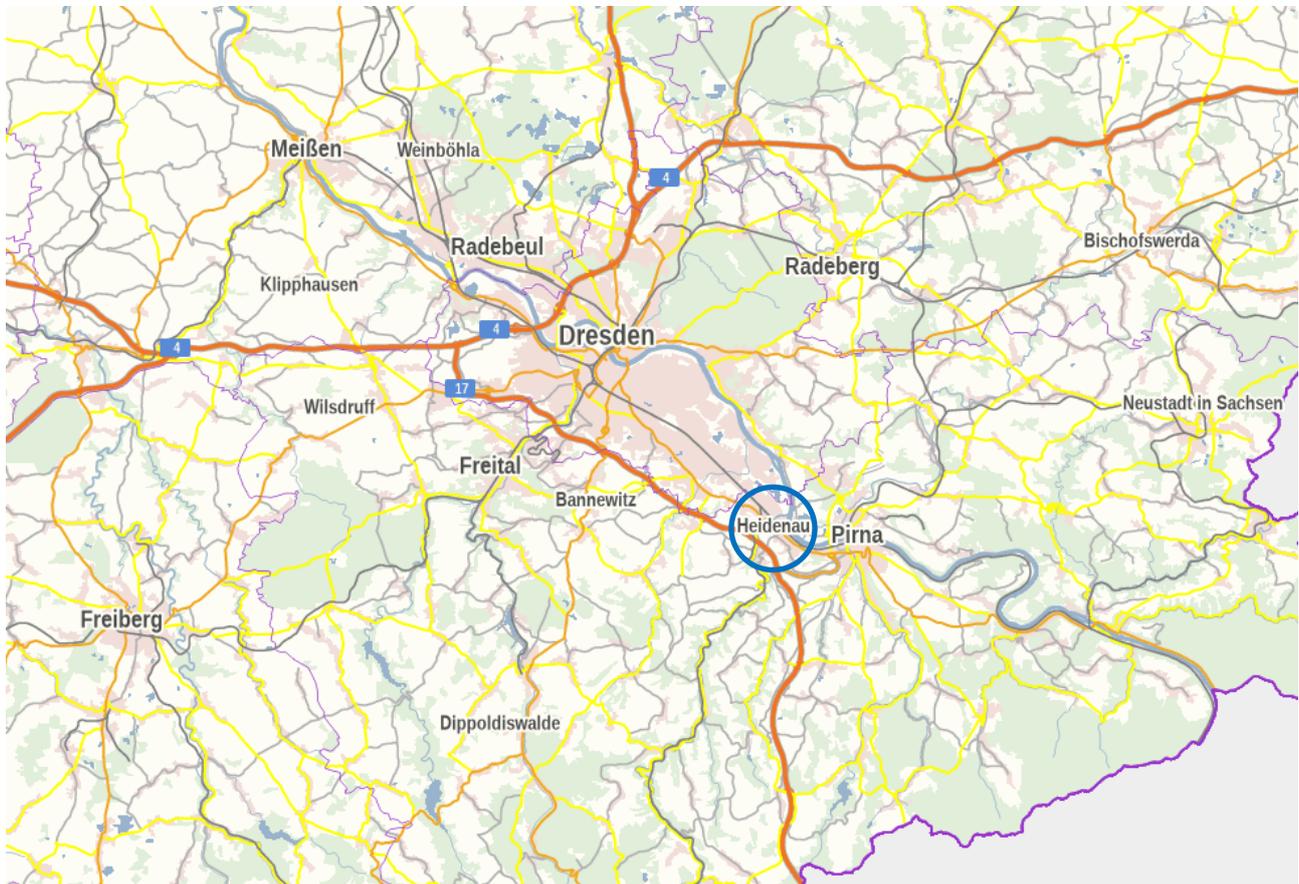


Abbildung 1: Räumliche Einordnung

Quelle: rapis.de, eigene Ergänzung, 2024

2.3 Überörtliche Kooperationen

Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und zur Umsetzung überörtlicher Entwicklungsziele unterhält die Stadt Heidenau mit den Umlandkommunen und auf Landkreisebene zahlreiche Kooperationsbeziehungen.

Zweckverbände

Die Stadt Heidenau gehört verschiedenen Zweckverbänden an, die unterschiedliche Aufgabenbereiche abdecken. Die Folgenden haben einen Bezug zur Stadtentwicklung:

Der Zweckverband Verkehrsverbund Oberelbe (ZVOE) hat die Aufgabe den ÖPNV im Verbundgebiet zu organisieren und die Aufgabenträgerschaft für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) in seinem Gebiet wahrzunehmen. Der Zweckverband bedient sich zur Umsetzung der ihm übertragenen Aufgaben der Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (VVO). Das Verbundgebiet umfasst die Stadt Dresden, die Landkreise Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie den westlichen Teil des Landkreises Bautzen (Fläche rd. 4 800 km²).
<https://www.vvo-online.de/de> (Abruf am 05.04.2024)

Der Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV) ist ein Zusammenschluss aus 18 Städten und Gemeinden des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, die dem ZV die Aufgaben der öffentlichen Wasserversorgung übertragen haben. Der ZVWV versorgt ca. 150 000 Einwohner mit Trinkwasser und betreut ein Leitungsnetz von rund 1 200 km.
<https://www.zvwwps.de/> (Abruf am 05.04.2024)

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) ist für die Entsorgung und Verwertung von Abfällen der Landkreise Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zuständig.
<https://www.zaoe.de> (Abruf am 05.04.2024)

Der Zweckverband IndustriePark Oberelbe (ZV IPO) wurde im Mai 2018 durch die Städte Pirna, Heidenau und Dohna gegründet. Ziel der Kooperation ist die Entwicklung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbestandortes beiderseits des Autobahnzubringers B172a.
<https://www.zv-ipo.de> (Abruf am 05.04.2024)

Weitere Kooperationen/Zusammenschlüsse

Neben den genannten Mitgliedschaften in Zweckverbänden ist die Stadt Kooperationspartner weiterer, teils informeller Netzwerke.

Erlebnisregion Dresden

Die Erlebnisregion Dresden ist ein informelles Verwaltungsnetzwerk, in dem die Stadt Dresden und 20 Umlandkommunen zusammenarbeiten.

Seit der Gründung im Jahr 2003 ist die Zahl der Mitglieder gewachsen. Zuletzt sind im November 2023 die Städte Coswig, Meißen und Radebeul hinzugekommen.

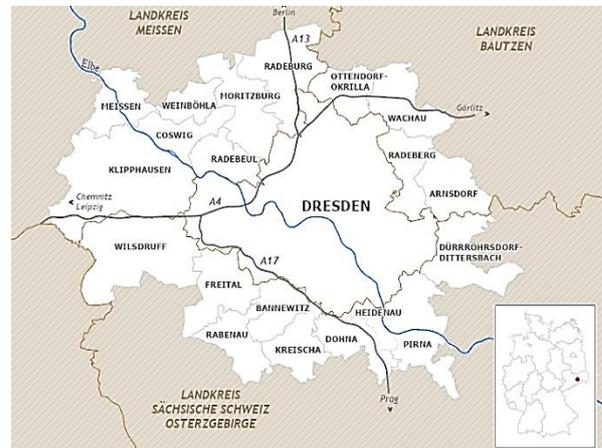


Abbildung 4: Städte u. Gemeinden der Erlebnisregion Dresden
Quelle: www.erlebnisregion-dresden.de, 03.04.2024

Hauptzielgruppen der regionalen Kooperation sind die Bürger, künftige Bewohner, Fachkräfte und Investoren, die Kommunen und regionale Akteure.

Die Region engagiert sich insbesondere zu folgenden Themenschwerpunkten:

- Vernetzung und In-Wert-Setzung des Naturraumes sowie der Kultur- und Freizeitangebote
- Unterstützung und Förderung von Familien
- Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen
- Präsentation der Region als Ort mit herausragender Lebensqualität

Die Organisation der Erlebnisregion Dresden erfolgt seit 2003 durch das Stadtplanungsamt Dresden. Beschlüsse werden durch die Bürgermeisterkonferenz beraten und gefasst.

<https://www.erlebnisregion-dresden.de/> (Abruf am 05.04.2024)

LEADER-Region Sächsische Schweiz

Seit der Förderperiode 2007 - 2013 gehört Heidenau zur LEADER-Region Sächsische Schweiz. Getragen wird die ländliche Entwicklung in der Region durch den Verein Landschaft(f)t Zukunft e. V., in dem die Stadt Heidenau Mitglied ist.

Förderfähig sind die ländlichen Gemarkungen Gommern, Klein- und Großsedlitz sowie Wölkau. Die Kernstadt ist von investiven Förderungen ausgenommen.



Abbildung 5: LEADER-Gebietskulisse „Sächsische Schweiz“
Quelle: LEADER Entwicklungsstrategie 2021 - 2027

Die Entwicklung der Region erfolgt auf Grundlage der regionalen LEADER-Entwicklungsstrategie (LES). An der Erarbeitung der LES für die aktuelle Förderperiode hat sich die Stadt intensiv beteiligt.

In der vorangegangenen Förderperiode wurde mit Unterstützung der LEADER-Förderung ein Entwicklungskonzept für Großsedlitz erstellt. An der Erarbeitung haben sich zahlreiche Bürger beteiligt und ihre Ideen und Projektvorschläge eingebracht.

<https://www.re-saechsische-schweiz.de> (Abruf am 05.04.2024)

Euroregion Elbe/Labe

Heidenau liegt in der Euroregion Elbe/Labe, die sich über Deutschland und Tschechien erstreckt und durch den Fluss Elbe (tschechisch: Labe) verbunden ist. Die Euroregion Elbe/Labe wurde 1992 mit dem Ziel gegründet, die grenzübergreifende Zusammenarbeit und Entwicklung in verschiedenen Bereichen zu fördern.

Mitglieder auf deutscher Seite sind der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, die Landeshauptstadt Dresden sowie die Großen Kreisstädte Pirna, Dippoldiswalde und Sebnitz.

Die Arbeit der Euroregion Elbe / Labe zielt darauf ab, die Potenziale der Region gemeinsam zu nutzen und die Verständigung zwischen beiden Ländern auf allen Ebenen zu fördern, u. a. durch:

- Unterstützung vielfältiger Projekte, die zur Entwicklung der Region beitragen
- Förderung von Maßnahmen zur Verringerung der trennenden Wirkung der sächsisch-tschechischen Grenze
- Stärkung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und Kooperationen
- Vertretung der Belange der Region bei Behörden und Institutionen auf allen Ebenen

Lokales Bündnis für Familie

Die Schaffung familienfreundlicher Rahmenbedingungen hat in Heidenau einen sehr hohen Stellenwert. 2004 erhielt die Stadt für ihre diesbezüglichen Bemühungen den Titel „Familienfreundliche Gemeinde“.

Um die Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien und das Miteinander der Generationen zu verbessern, trat Heidenau im Jahr 2005 der Initiative „Lokales Bündnis für Familie“ bei. Es handelt sich um ein Netzwerk von Organisationen, Einrichtungen, Unternehmen und Einzelpersonen, die sich gemeinsam für familienfreundliche Maßnahmen und Projekte engagieren.

Die Akteure des Heidenauer Bündnisses für Familie arbeiten in vier Arbeitsgruppen:

- AG I Kinderbetreuung
- AG II Verbesserung des Miteinander-Lebens
- AG III Wohnumfeld / Freizeit
- AG IV Jugend

Die AGs entwickeln Maßnahmen und wirken an deren Umsetzung mit. Beispiele für Projekte des Heidenauer Bündnisses für Familie sind:

- Heidenauer MärchenLebensPfad
- Abenteuerspielplatz an der Elbe
- Familienkino im Brunneneck
- Kindermusical
- Sport- und Spieletag
- Projekttag „Du kannst mehr als du denkst“.

2.4 Flächennutzungsplan Heidenau (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich Umweltbericht und Landschaftsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Im März 2022 wurde der Entwurf des FNP vom Stadtrat Heidenau gebilligt. Im Mai/Juni desselben Jahres erfolgte die Offenlage des Entwurfes.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden nach Abwägung in den Planentwurf eingearbeitet. Der FNP ist inzwischen im Genehmigungsverfahren (Stand 04/2024).

Nach der Genehmigung des FNP steht der Stadt ein planerisches Instrument zur Verfügung, das die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Bodennutzung darstellt und steuert. Als erste Stufe der kommunalen Bauleitplanung bildet er künftig die Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen und die Erteilung von Baugenehmigungen.

Damit bildet der FNP die wichtigste planerische Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und sichert eine abgestimmte Flächennutzung ab.

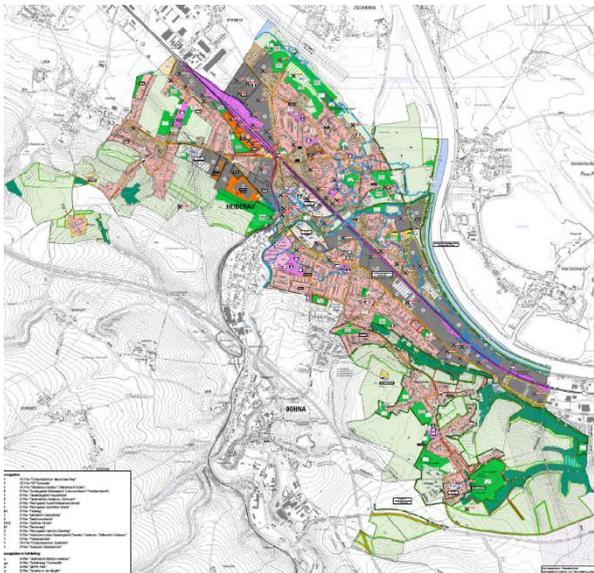


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Heidenau, Entwurf 2022
Quelle: Stadtverwaltung Heidenau, 2023

Die vorhandenen Bauflächen sind entsprechend ihrer allgemeinen baulichen Nutzung als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus sind Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf, wie öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen ausgewiesen.

Im Zuge dessen wurde mithilfe einer Klarstellungssatzung eine Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs vorgenommen. Die eindeutige Abgrenzung von Innen- und Außenbereich stellt sicher, dass die bauliche Entwicklung auf die im Zusammenhang bebauten Ortslagen begrenzt bleibt und einer Zersiedelung entgegengewirkt wird.¹

Die Freiflächen wurden ebenfalls gemäß ihrer allgemeinen Nutzung und Zweckbestimmung kategorisiert. Ausgewiesen sind Landwirtschafts- und Grünflächen, Wald sowie Flächen für Infrastruktur.

Die Flächenausweisung erfolgte unter Berücksichtigung des LEP 2013. Demgemäß ist eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung und darüber hinaus als ausgewiesenes Grundzentrum zulässig. Der Bedarfsermittlung lagen Prognosen der Einwohnerentwicklung und der Siedlungstätigkeit zugrunde. Im Interesse einer flächensparenden Siedlungsentwicklung liegt das Augenmerk auf der Innenentwicklung in Form von Erneuerung, Abrundung und Nachverdichtung, wobei der Brachflächenrevitalisierung eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Die Ausweisung von Entwicklungsflächen erfolgte mit dem Ziel, zunächst ein ausreichendes Baulandpotenzial zu schaffen und dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die zeitlich und preislich eine hohe Effizienz versprechen. Mit dieser Strategie verfolgt die Stadt Heidenau das Ziel, eine moderate Preisentwicklung sicherzustellen.

¹ Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung) vom 20. Dezember 2012

2.5 Leitbild

In den 1990er Jahren stand die Stadt Heidenau in- folge wirtschaftlicher Umbrüche und massiver Be- völkerungsverluste vor der Herausforderung, die Stadt und das städtische Leben an die neuen Ge- gebenheiten anzupassen und tragfähige Ideen für die künftige Flächen-, Verkehrs- und Wirtschafts- entwicklung zu formulieren.

Für eine koordinierte Neuausrichtung bedurfte es einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, die die neuen Rahmenbedingungen berücksich- tigte und langfristige Zielstellungen der Stadtent- wicklung formulierte. Zu diesem Zweck wurde 1999 / 2000 ein Leitbild für die Stadt Heidenau er- arbeitet.

Im Ergebnis eines mehrstufigen Bilanzierungs- und Diskussionsprozesses, in den Vertreter der Wirt- schaft und die Bürger eingebunden waren, wurden folgende Leitziele formuliert:

Stadt zum Leben Heidenau bietet viele Wohn- möglichkeiten, vom preiswerten bis zum gehobe- nen Quartier, von der Elbnähe bis zur Talhanglage steht für jeden Geschmack und Geldbeutel das passende Angebot bereit.

Stadt zum Investieren Heidenau verkörpert grün- derzeitlichen Unternehmergeist. Genauso enga- giert erfolgt der moderne Umbau der Gewer- bestruktur. Eine breite Skala neuer Dienstleis- tungs- und Handelsformen bis hin zur Gastrono- mie- und Beherbergungsbranche etablieren sich und stärken damit den Ruf Heidenaus als wirt- schaftsfreundliche Stadt.

Stadt zum Besuchen Heidenau bietet ein breitge- fächertes Angebot von Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung für jede Generation. Beliebte Ausflugsziele sind der Barockgarten Großsedlitz, die eindrucksvollen Zeugen der Industriege- schichte, die historischen Dorfkerne sowie die Elbe mit der Dampfschiffahrt und dem stark frequentier- ten Elbradweg.

In den Folgejahren bildete das Leitbild die Grund- lage fachlicher und räumlicher Planungen, deren Zielstellungen sich an den Leitzielen des städti- schen Leitbildes orientierten.

Eine erste Konkretisierung erfolgte im Rahmen des INSEK 2005, das neue Entwicklungsaufgaben und -ziele für das Stadtgebiet enthielt und räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung definierte.

Mithilfe weitreichender Stadtumbaumaßnahmen, der Stadtsanierung und der sozialen Stadtent- wicklung konnten die im Leitbild verankerten Zielstel- lungen bis heute weitgehend erreicht werden.

Im Zuge der FNP-Erarbeitung wurde das Leitbild 2022 überprüft und in flächenbezogene Aussagen übertragen.



Abbildung 7: Leitbild der Stadt Heidenau
Quelle: Flächennutzungsplan, Entwurf 2022

2.6 Historie und Siedlungsentwicklung

Frühe Besiedlung

Die Gegend um Heidenau war bereits in der Jungsteinzeit besiedelt. Die ältesten archäologischen Funde stammen aus der Zeit von 4 000 bis 2 000 vor unserer Zeit.

Ab dem 7. Jahrhundert (Jh.) sind slawische Siedlungen nachweisbar, die ab dem 11. Jh. von deutschstämmigen Bauern übernommen und überformt wurden.

13. bis 16. Jahrhundert

Im 13. Jh. nahm die Siedlungstätigkeit zu. Damals errichteten die Burggrafen zu Dohna mehrere Vorwerke. Aus dem Vorwerk *Heydenowe* ging das Dorf Heidenau hervor.

In dieser Zeit entstanden auch die Orte Mügeln, Gommern und Großsedlitz. Kleinsedlitz wurden im 15. Jh. erstmals urkundlich erwähnt (Wölkau ist erst im 18. Jh. entstanden).

Die Dörfer sind als Rundlinge, Doppelrundlinge und lockere Gassen- bzw. Straßendörfer angelegt; teilweise sind Herrensitze nachweisbar.

Die Müglitz wurde durch den Bau eines Mühlgrabens nutzbar gemacht. Im Stadtgebiet Heidenau sind heute vier Mühlenstandorte bekannt (Ehrlichmühle, Obermühle, Drogenmühle, Rote Mühle).

17. und 18. Jahrhundert

In der ersten Hälfte des 17. Jh. führten der 30jährige Krieg und mehrere Epidemien zu einer nachhaltigen Dezimierung der Einwohnerzahlen. Die Dörfer erlitten erhebliche Zerstörungen.

Unwetter, Flutkatastrophen und erneute Pestwellen prägten auch die folgenden Jahrzehnte.

Der wirtschaftliche und kulturelle Aufschwung, den Sachsen im 18. Jh. erlebte, erreichte auch die Gegend um Heidenau. In Klein- und Großsedlitz erwarb Graf Wackerbarth umfangreiche Ländereien. Der Wiederaufbau des Rittergutes Kleinsedlitz sowie der Bau einer Schloss- und Gartenanlage in Großsedlitz brachten neue Entwicklungsimpulse.

19. und 20. Jahrhundert

Seit Mitte des 19. Jh. erlebten die Bauerndörfer der Elbtalniederung weitreichende Veränderungen.

Meilensteine waren die Fertigstellung der Eisenbahnstrecke „Bodenbach (Děčín) - Dresden“ 1848 mit Bahnhöfen in Mügeln und Heidenau.

Ab 1870 folgten erste Fabrikanlagen, mit denen die Industrialisierung im oberen Elbtal begann.

Der Bau der Müglitztalbahn, die 1890 zunächst als Schmalspurbahn eröffnet und 1936 auf Normalspur umgerüstet wurde, erhielt Heidenau eine neue Bedeutung als Verkehrsknoten und Umschlagplatz.

Seit den 1880er Jahren erfuhren die Dörfer Gommern, Mügeln und Heidenau eine zunehmende Verstärkung, die schließlich zum Zusammenschluss (1920) und zur Verleihung des Stadtrechtes (1924) führte.

Schon zuvor waren die Siedlungen planmäßig erweitert worden. Es entstanden neue Straßenzüge, Baufelder wurden erschlossen und mit Mietshäusern und Fabrikantenvillen bebaut.

Parallel dazu entstanden repräsentative öffentliche Gebäude, wie das Rathaus, Schulen, die Post und ein Krankenhaus.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erlebten viele Heidenauer Unternehmen einen deutlichen Aufschwung, der nicht zuletzt durch die Kriegsproduktion getragen wurde. Zugleich bedeuteten die Kriegsergebnisse wie auch die Weltwirtschaftskrise des Jahres 1929 enorme Verluste sowohl für die Wirtschaft als auch für die Bevölkerung.

Vom Bombenkrieg blieb die Stadt weitgehend verschont.

1945 bis 1990

Nach Kriegsende wurden die meisten Betriebe verstaatlicht. In der DDR-Zeit blieb Heidenau ein wichtiger Industriestandort mit Betrieben für Maschinenbau, Elektrotechnik, Papier- und Möbelproduktion.

Wie in der DDR allgemein, übernahmen auch in Heidenau viele Betriebe gesellschaftliche Aufgaben. So war die Grundstruktur vieler gesellschaftlicher Organisationen an die Betriebe gekoppelt. Aber auch die Kinderbetreuung, das Gesundheitswesen sowie Kultur-, Freizeit- und Urlaubsangebote wurden zum Teil über die Betriebe organisiert.

Der wachsenden Einwohnerzahl wurde mit neuen Wohngebieten einschließlich Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen Rechnung getragen. Das Stadtbild erhielt dadurch neue, moderne Elemente. Der Sanierungsstand der vorhandenen Bebauung wurde hingegen zusehends schlechter.

In den späten 1980er Jahren wuchs auch in Heidenau der Unmut über die bestehenden Verhältnisse. 1989 kam es zur Gründung eines „Runden Tisches“, der die angestrebten Reformen in Heidenau unterstützen sollte. Nach den ersten freien Kommunalwahlen im Mai 1990 konstituierte sich die Stadtverordnetenversammlung neu.

Entwicklung nach 1990

Die Öffnung der Grenzen, die Währungsreform im Juni und die politische Wiedervereinigung im Oktober 1990 erforderten eine vollkommene Neuorientierung, die weit über die mit der friedlichen Revolution und dem Runden Tisch angestrebten Veränderungen hinausging.

Als Industriestandort wurde Heidenau von den wirtschaftlichen Umbrüchen der Nachwendezeit besonders hart getroffen. Betriebsschließungen und Arbeitsplatzverluste verursachten eine starke Abwanderungswelle vorrangig junger Menschen.

Die Folge waren neben Einkommens- und Imageverlusten eine wachsende Zahl leerstehender Wohnungen und Betriebe sowie brachgefallener Gewerbeflächen. Teile des öffentlichen Lebens mussten, soweit sie zuvor von den örtlichen Betrieben getragen wurden, neu strukturiert werden.

Die Stadt Heidenau hat bereits Mitte der 1990er Jahre damit begonnen, eine neue Zukunftsperspektive für die Stadt zu entwickeln und ein Leitbild der langfristigen Stadtentwicklung erarbeitet (siehe Kapitel 2.5).

In den Folgejahren wurden mithilfe umfangreicher Hilfsprogramme weitreichende Maßnahmen zur Anpassung und Weiterentwicklung der Stadt umgesetzt. Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung waren:

- Rückbau und Aufwertung des Wohnungsbestandes in den Großwohngebieten
- Sanierung des historischen Gebäudebestandes und öffentlicher Straßen und Plätze
- Anlage eines Marktplatzes und Entwicklung eines Stadtzentrums
- Anpassung und Sanierung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Rückbau von Industrieanlagen, Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen für eine ökologische Aufwertung und als Entwicklungsflächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe

Die Hochwasserereignisse der Jahre 2002 und 2013 haben die Stadt schwer getroffen. Die Schadenbeseitigung und die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen.

Eine weitere Veränderung brachte der Neubau der A 17 Dresden - Prag einschließlich des Autobahnzubringers (B 172a) mit sich. Mit deren Eröffnung reduzierte sich der Durchgangsverkehr auf der B 172, sodass die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen deutlich zurückgingen.

Neue Herausforderungen bringt die geplante Neubaustrecke Dresden - Prag mit sich. Die Stadt Heidenau bemüht sich aktuell intensiv darum, die negativen Auswirkungen, die sich aus diesem Bauvorhaben für die Stadt und die Lebensqualität ihrer Bewohner ergeben werden, so gering wie möglich zu halten.

Wesentliche Etappen der Stadtgeschichte und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur sind auf der folgenden Seite in einer Übersicht zusammengestellt.

Zeitraum	Ereignis	Siedlungsentwicklung
Erstbesiedlung und frühe Geschichte		
ab 7. Jh.	erste Besiedlung durch Slawen deren Siedlungen in den folgenden Jahrhunderten durch Germanen übernommen und überformt wurden	Entstehung mehrerer Siedlungen in der Elbtalniederung (Mügeln, Heidenau) und auf den südwestlichen Höhen (Gommern, Wölkau, Groß- und Kleinsedlitz)
13.-15. Jh.	erste urkundliche Erwähnungen der Dörfer Gommern, Mügeln und Heidenau sowie von Groß- und Kleinsedlitz	Die Dörfer sind als Rundlinge, Doppelrundlinge und lockere Gassen bzw. Straßendörfer angelegt; teilweise sind Herrensitze nachweisbar
Vorindustrielle Phase		
Anfang 18. Jh.	Graf von Wackerbarth erwirbt das Dorf Großsedlitz und das Rittergut Kleinsedlitz	Bau der Schloss- und Parkanlagen (unvollendet); barocke Überformung der Ortslage (Schlossallee)
1848	Eröffnung der Eisenbahnstrecke Dresden-Pirna	Die Bahntrasse wird zu einem wesentlichen Faktor der weiteren baulichen Entwicklung. In Mügeln und Heidenau werden Bahnhöfe errichtet.
Heidenau im 19. und am Anfang des 20. Jahrhunderts		
1870	Errichtung einer Chemischen Fabrik in Mügeln	Beginn der industriellen Entwicklung
1890	Fertigstellung der Müglitztalbahn zwischen Heidenau und Geising (Schmalspur)	Anbindung des Osterzgebirges an das Elbtal bei Heidenau
um 1900	Errichtung zahlreicher Industrie- und Gewerbebetriebe entlang der Elbe sowie an den Bahntrassen im Elb- und im Müglitztal	starke Überformung der dörflichen Siedlungsstruktur, flächenhafte Ausweitung und zunehmende Verstädterung der Dörfer, Errichtung von Schulen, Bau eines neuen Rathauses in Heidenau
ab 1920	Zusammenschluss der Gemeinden Mügeln, Heidenau und Gommern zur Industriegemeinde Heidenau, ab 1924 Stadtrecht	weiteres Zusammenwachsen der Siedlungskörper, Anpassung der Infrastruktur, Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Radrennbahn, Freibad)
1924	Inbetriebnahme der ausgebauten Bahnstrecke nach Altenberg (Normalspur)	verstärkte Industrieentwicklung im Müglitztal; Verschmelzung der Siedlungskörper von Dohna und Heidenau
Entwicklung nach 1945		
ab 1945	Restrukturierung der Unternehmen, zahlreiche Gründungen und Neugründungen von Betrieben	Wiederaufbau und teilweise Erweiterung der Industriestandorte
1972-74	neue Wohnungen und Sozialeinrichtungen in Heidenau Süd fertiggestellt (Böhmischer Weg)	Erweiterung des Siedlungsgebietes zwischen Bahntrasse und Elbhängen
1986	Fertigstellung des Wohngebietes Mügeln	neuer Einwohnerschwerpunkt im nordöstl. Stadtgebiet
Entwicklung nach 1990		
ab 1990	Beginn der Deindustrialisierung, Verlust tausender Arbeitsplätze, hohe Einwohnerverluste	Entstehung von Industriebrachen in integrierten Lagen; wachsender Wohnungsüberhang
1992	Gründung der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH Heidenau	Übernahme des kommunalen Wohnungsbestandes u. a. der Großwohngebiete
seit 1990	Sanierung privater und öffentlicher Gebäude sowie Anpassung der öffentl. u. techn. Infrastruktur	Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“, Entwicklung eines Stadtzentrums wird als Sanierungsziel festgelegt
Heidenau im 21. Jahrhundert		
2002/13	Hochwasser der Elbe und ihrer Nebenflüsse	schwere Schäden in weiten Teilen des Stadtgebietes
ab 2003	Anpassung des Wohnungsmarktes an veränderte Nachfragesituation	Rückbau von Wohnungen, insbes. in den Plattenbaugebieten in Mügeln und Heidenau-Süd, Umnutzung von Wohnblöcken für Betreutes Wohnen
ab 2019	wachsender Siedlungsdruck im Umland von Dresden, verstärkte Bauaktivitäten auch in der Heidenauer Innenstadt	geordnete bauliche Nachnutzung stadtzentraler Rückbauflächen und Gewerbebrachen
ab 2019	Raumordnungsverfahren Eisenbahn-Neubahnstrecke Dresden-Prag	Untersuchungen zum Trassenverlauf und zur Lage eines Überholbahnhofes

Tabelle 1: Wesentliche Etappen der Stadtgeschichte und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.7 Flächennutzung und Gemarkungen

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 11 km². Die maximale Ausdehnung beträgt parallel zum Elbtal rd. 6,4 km.

Die Kernstadt umfasst die Gemarkungen Heidenau, Mügeln und die im Tal liegenden Teile von Gommern. Die Kernstadt ist überwiegend städtisch geprägt und hoch verdichtet. Die Gemarkungen Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau liegen in geringer Entfernung oberhalb der Kernstadt und sind überwiegend ländlich geprägt.

Etwa die Hälfte des Stadtgebietes ist der Kategorie Siedlungs- und Verkehrsfläche zuzuordnen.

Größere Vegetationsflächen sind auf den Hängen und auf den Hochflächen sowie an der Elbe vorhanden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Landwirtschaftsflächen. Nur 5 % der Gemarkungsfläche sind mit Wald bedeckt.

Flächenanteile in %

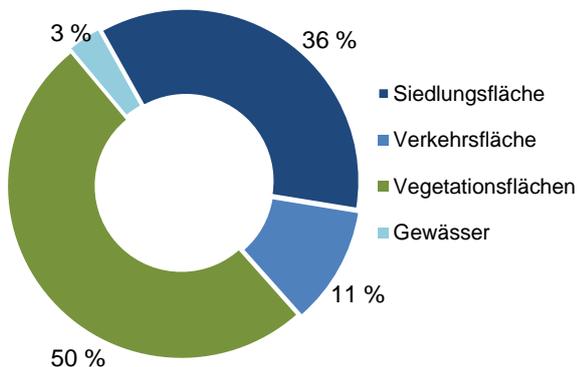


Abbildung 8: Flächenanteile nach Nutzungsart

Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

(siehe Fachkonzept Umwelt, Klima und Energie)

Gemarkungen

Das Stadtgebiet besteht aus den sechs Gemarkungen Heidenau, Gommern, Mügeln, Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau.

Die gleichnamigen Siedlungen sind alle bäuerlichen Ursprungs. Erst im Zuge der Industrialisierung haben die Orte infolge spezifischer Lagebedingungen eine unterschiedliche Entwicklung genommen.

Lage der Gemarkungen

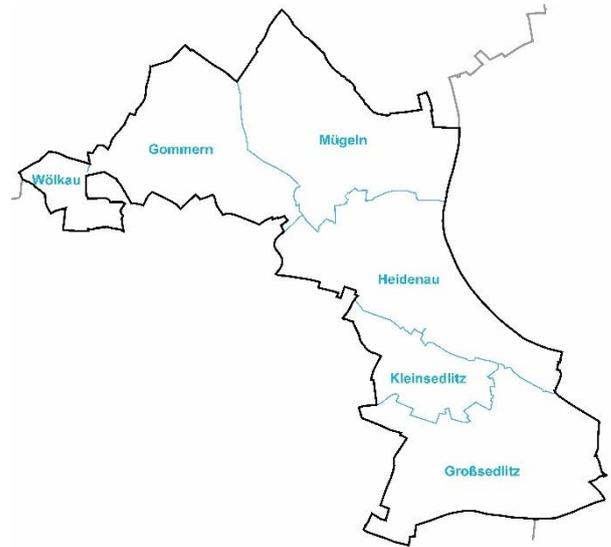


Abbildung 9: Gemarkungen der Stadt Heidenau

Quelle: eigene Darstellung, 2024

Heidenau

Die Gemarkung Heidenau bildet den südlichen Teil der Kernstadt. Die 243 ha umfassende Fläche wird im Osten durch die Elbe und im Südwesten durch die Elbhänge begrenzt. Die nördliche Grenze liegt im Bereich der Müglitz.

Die naturräumlichen Gegebenheiten und die Lage der Hauptverkehrsachsen geben das Grundraster der Siedlungsstruktur vor.

Siedlungsgeschichtlich geht der Ort auf ein Vorwerk zurück, das die Burgherren zu Dohna Mitte des 14. Jh. in Elbnähe errichteten. (Abb. 10)



Abbildung 10: Ortslage Heidenau

Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Im Zuge der Industrialisierung gewann der Ort als Industriestandort an Bedeutung, was zu einem raschen Wachstum und seiner vollständigen Überformung führte.

Der Ort war aufgrund seiner Lage an der Elbe und der Nähe zu wichtigen Verkehrswegen als Gewerbestandort prädestiniert.

Seit der Mitte des 20. Jh. siedelten sich südlich des Dorfes Unternehmen, vorrangig der Papier- und Zellstoffindustrie an, die für ihre Produktionsverfahren große Wassermengen benötigten. Im Zuge dessen entstand zwischen Elbe und Bahntrasse ein langgestrecktes Industrieareal, das sowohl Zugang zum Fluss als auch Anschluss an die Bahn hatte.

Westlich davon entstand zwischen Bahntrasse und Hauptverkehrsstraße ein weiteres Industrieband.

Für die wachsende Zahl an Beschäftigten wurden Wohnquartiere errichtet. In mehreren Erweiterungswellen dehnte sich der Siedlungskörper bis an die Hanglagen aus. Die Etappen der Siedlungsentwicklung sind anhand der unterschiedlicher Bauepochen dieser flächenhaften Erweiterungen gut ablesbar. Der Altort ist heute kaum noch zu erkennen.

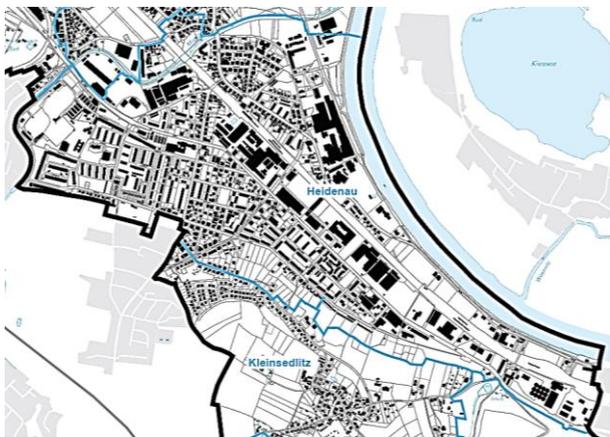


Abbildung 11: Baustruktur Gemarkung Heidenau
Quelle: Plan „Lage und Flächenverteilung“ (Ausschnitt, vgl. Anlage)

Die Gemarkung Heidenau ist mit Ausnahme des bewaldeten Elbhanges nahezu vollständig bebaut. Gewerbe und Wohnen einschließlich wohnungsnaher Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind bis heute die Hauptnutzungen.

Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung sind das Sportforum und das Gymnasium.

Mügeln

Die Gemarkung Mügeln liegt im Nordosten der Kernstadt. Das 255 Hektar (ha) umfassende Gebiet erstreckt sich von der Müglitz bis an die Stadtgrenze zu Dresden. Im Osten reicht Mügeln bis an die Elbe.

Mügeln entstand im 14. Jh. als Gassendorf zwischen einer von Dresden nach Süden führenden Straße und dem Mühlgraben. Die Anwesen gruppierten sich um zwei Mühlenstandorte (Obermühle, Drogenmühle). Eine dritte Mühle lag etwas unterhalb (Rote Mühle).



Abbildung 12: Ortslage Mügeln
Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Seit dem 20. Jahrhundert nahm der Ort, ähnlich wie das südlich gelegene Heidenau, eine vollkommen neue Entwicklungsrichtung.

Anlass war auch hier der rasant wachsende Bedarf an Industrieflächen. Mit dem Anschluss an die Bahnstrecke gewann Mügeln für neu gegründete und expandierende Unternehmen an Bedeutung.

Die erste Fabrik siedelte sich 1870 nördlich des Dorfes an. Es handelte sich um eine großflächige Chemische Fabrik, die aufgrund der großen Umweltbelastungen jedoch schon zu Beginn des 20. Jh. geschlossen werden musste.

Weitere Industrieansiedlungen und Wohnquartiere folgten. Zusätzliche Bedeutung gewann der Ort durch den Bau der Müglitztalbahn, die am Bahnhof Mügeln von der Elbtalstrecke abzweigt.

Nach Gründung der Stadt Heidenau übernahm Mügeln zentrale Funktionen. In Mügeln befinden sich das Heidenauer Rathaus, die Stadtbibliothek und zentrale Versorgungseinrichtungen.

Im Vergleich zur Gemarkung Heidenau ist Mügeln weniger dicht bebaut, der Siedlungskörper ist kompakter. Im Bereich der Elbe und des alten Elbarms sind große Freiflächen vorhanden.

Neue Wohnquartiere entstanden als offene Baustrukturen aus überwiegend dreigeschossigen Mietshäusern. In der Ortsmitte sind zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Im Erdgeschoss waren oft Geschäfte oder Handwerksbetriebe angesiedelt.

Eine letzte große Erweiterung wurde mit dem Bau des Großwohngebietes Mügeln in den 1980er Jahren realisiert. Das in Plattenbauweise errichtete Quartier stellt eine städtebauliche Zäsur dar.

Nach 1990 hatte der Standort einen hohen strukturellen Wohnungsleerstand und eine zunehmende soziale Schieflage zu verzeichnen. Mit Unterstützung von Städtebau- und EU-Förderprogrammen konnte der Standort stabilisiert und besser in die Gesamtstadt integriert werden.

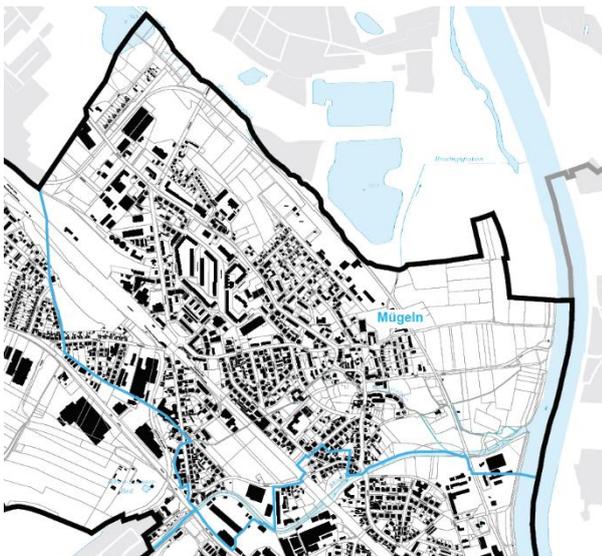


Abbildung 13: Baustruktur Gemarkung Mügeln
Quelle: Plan „Lage und Flächenverteilung“ (Ausschnitt, vgl. Anlage)

Infolge der wirtschaftlichen Umbrüche der Nachwendezeit sind in Mügeln mehrere Gewerbeflächen brach gefallen. Die Reaktivierung und stadtverträgliche Nachnutzung dieser Flächenpotenziale ist eine der Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung in Mügeln.

Zudem soll das in Mügeln liegende Stadtzentrum weiter gestärkt und besser mit den umliegenden Stadtgebieten verbunden werden.

Gommern

Gommern liegt im Nordwesten der Stadt und unterscheidet sich deutlich von den beiden anderen Gemarkungen der Kernstadt.



Abbildung 14: Ortslage Gommern
Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Der Ort entstand als Doppelrundweiler in einem flachen Taleinschnitt an den südlichen Hängen der Elbtalweitung. Der Ort liegt etwa 3 km von der Elbe entfernt an der von Dresden über Pirna nach Děčín (Tetschen) verlaufenden Handelsstraße.

Bedeutung erhielt der Ort ebenfalls im Zuge der Industrialisierung. Anders als in Heidenau und Mügeln kam es jedoch nicht zu einer flächenhaften Erweiterung des Siedlungsgebietes, was vor allem auf die topografischen Gegebenheiten sowie die Entfernungen zur Elbe und Eisenbahn zurückzuführen ist. Gewerbeansiedlungen beschränkten sich zunächst auf Standorte entlang der Bahntrasse im Norden der Gemarkung.

Wohnsiedlungen entstanden seit Beginn des 20. Jh. als lockere Baustrukturen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang vorhandener Straßen. Im Bereich der Hauptstraße geht die Bebauung nahtlos in den Dresdner Stadtteil Luga über.

Der Ursprungsort wuchs oberhalb der Tallage bis auf die Höhen an. Eine größere Verdichtung stellen die Reihenhäuser an der Gartenstraße dar. Hier entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts Genossenschaftswohnungen.

Ein Großteil der Gemarkung wurde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Erst nach 1990 wurde ein Teil der Ackerflächen in Bauland umgewidmet und mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bebaut.

Stadt Heidenau

Die Gemarkung Gommern ist bis heute durch einen hohen Freiflächenanteil und die bebauten Hanglagen im Süden gekennzeichnet.

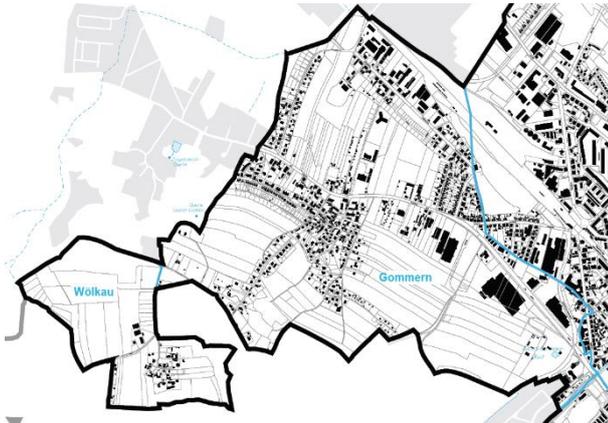


Abbildung 15: Baustruktur Gemarkung Gommern

Quelle: Plan „Lage und Flächenverteilung“ (Ausschnitt, vgl. Anlage)

Der Charakter der Siedlungen ist weniger städtisch, in den Hochlagen eher ländlich ausgeprägt.

Die Eisenbahntrassen tangieren Gommern im Norden (Dresden–Prag) und im Südosten (Heidenau–Altenberg). Die Staatsstraße schneidet Gommern von Nordwest nach Südost.

Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung sind das Freibad auf der Meuschaer Höhe sowie Einzelhandels- und Fachmarktzentren entlang der Staatsstraße.

Großsedlitz

Großsedlitz ist die südlichste Gemarkung und grenzt an die Nachbarstädte Dohna und Pirna.

Sowohl ortsgeschichtlich als auch siedlungsstrukturell stellt Großsedlitz eine Besonderheit dar.

Eine erste Ansiedlung mit Rittersitz brannte zu Beginn des 18. Jh. vollständig ab. Nur wenige Jahre später erwarb Graf Wackerbarth neben dem Rittergut Kleinsedlitz auch die umliegenden Ländereien in der Absicht, Großsedlitz wieder aufzubauen und ein Schloss mit großzügiger Gartenanlage zu errichten.

Ab 1723 ging der Besitz an Kurfürst August den Starken über. Die Bauarbeiten an Schloss und Parkanlage kam jedoch aufgrund von Kriegseignissen ins Stocken. Das Barockensemble blieb unvollendet.



Abbildung 16: Ortslage Großsedlitz

Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Großsedlitz wurde bereits 1923 nach Heidenau eingemeindet.

Die landschaftlich reizvolle Höhenlage mit Sichtbeziehungen in das Elbtal, in die Sächsische Schweiz und in das Osterzgebirge machen Großsedlitz bis heute zu einem bevorzugten Wohnstandort.

Der Barockgarten ist ein regionales und überregionales Ausflugsziel.

Kleinsedlitz

Auf den Hängen südlich der Gemarkung Heidenau liegt Kleinsedlitz. Der Ort geht auf einen Rundweiler, der später durch Bauten entlang der heutigen Parkstraße erweitert wurde, zurück.

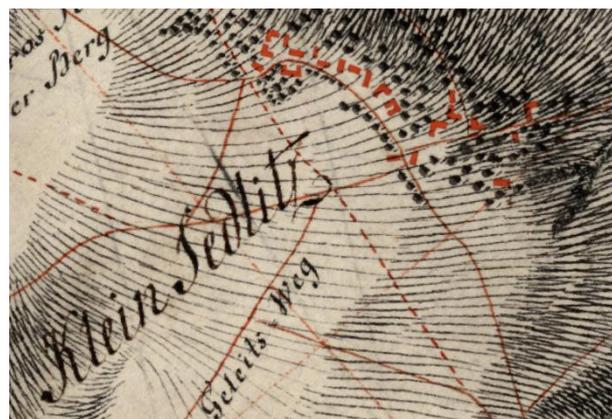


Abbildung 17: Ortslage Kleinsedlitz

Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Mit dem Wachstum der Stadt Heidenau gewann Kleinsedlitz ab dem 19. Jh. als Wohnstandort an Bedeutung. Entlang der Verbindungsstraße zwischen Heidenau und Großsedlitz wurden zahlreiche Wohngebäude, darunter eine Reihe repräsentativer Villen errichtet.

Ende der 1990er Jahre wurde der wachsenden Nachfrage nach Baustandorten mit der Ausweisung einer Einfamilienhaussiedlung auf dem Kleinsedlitzer Hang im Nordwesten der Gemarkung Rechnung getragen.

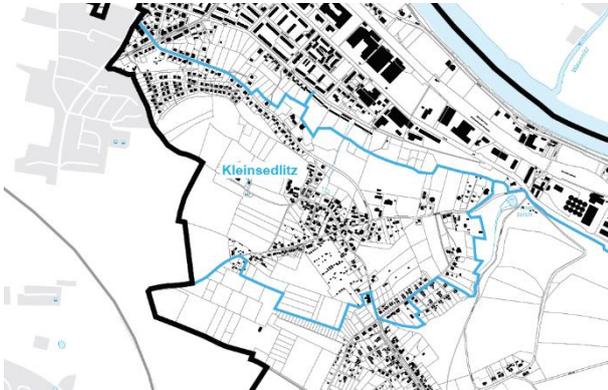


Abbildung 18: Baustruktur Kleinsedlitz
Quelle: Plan „Lage und Flächenverteilung“ (Ausschnitt, vgl. Anlage)

Die Eingemeindung nach Heidenau erfolgte 1933.

Wölkau

Wölkau liegt im Nordwesten der Stadt auf der Meuschaer Anhöhe. Mit 44 ha ist es die kleinste Gemarkung Heidenaus.

Im Norden grenzt Wölkau an Dresden. Darüber hinaus ist Wölkau fast ausschließlich von Dohnaer Flur umgeben.

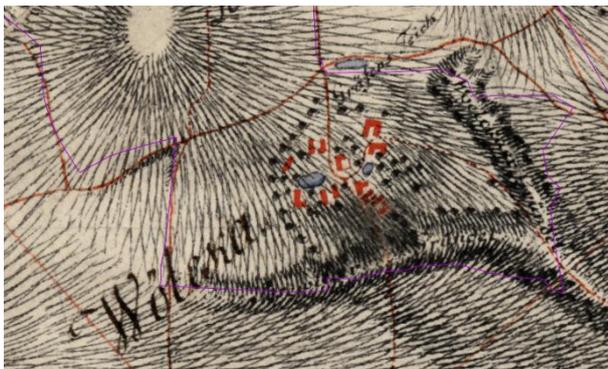


Abbildung 19: Ortslage Wölkau
Quelle: Berliner Meilenblätter (1780-1806); rapis.de, 2024

Der Siedlungskern ist ein Rundling aus kleineren Bauernhöfen. Die Baustruktur ist bis heute weitgehend erhalten geblieben und nur geringfügig nachverdichtet worden.

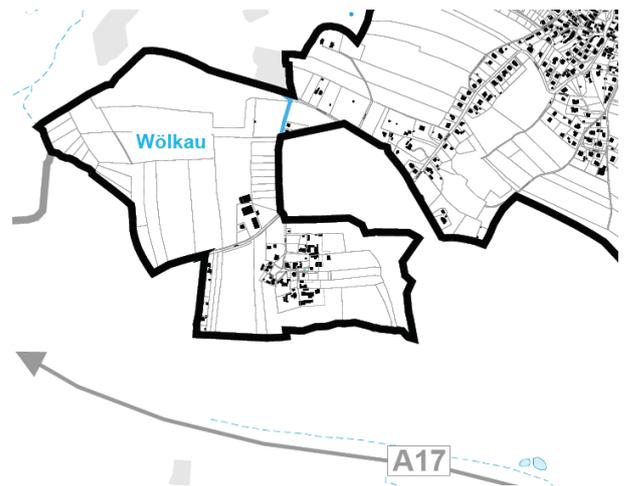


Abbildung 20: Baustruktur Gemarkung Wölkau
Quelle: Plan „Lage und Flächenverteilung“ (Ausschnitt, vgl. Anlage)

Die Siedlung wird über eine als Sackgasse endende Zufahrtsstraße erschlossen, an der alle Anwesen unmittelbar anliegen. Auch die äußere Anbindung der Ortslage erfolgt ausschließlich über wenige befahrene Ortsverbindungsstraßen. Umgeben ist der Ort von Ackerflächen und Obstplantagen.

Südlich der Gemarkung verläuft in geringer Entfernung die A 17 Dresden - Prag.

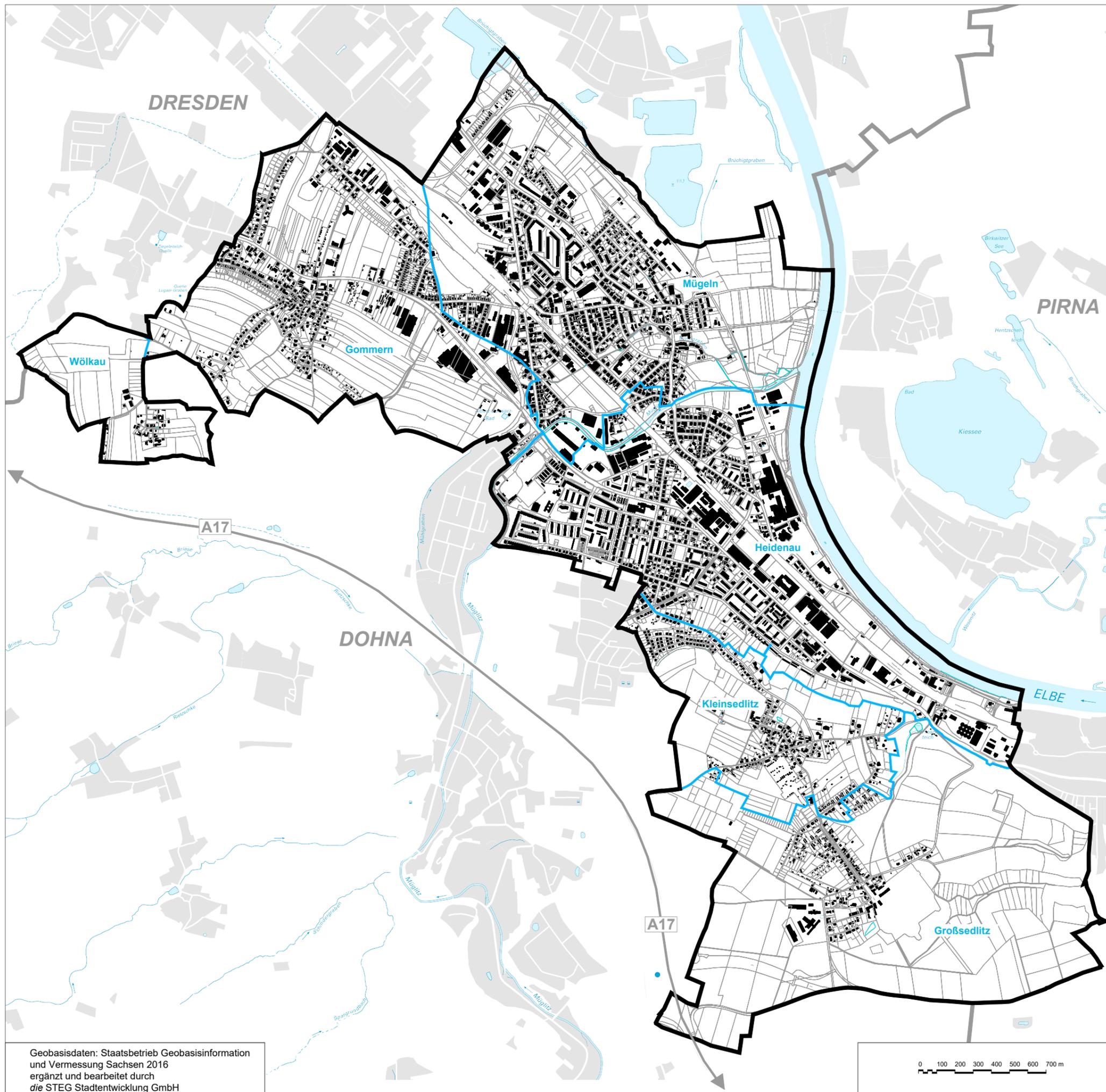
Seit der Eingemeindung im Jahr 1950 gehört Wölkau zur Stadt Heidenau.

Anlage

Übersichtskarte: **Lage und Flächenverteilung**

Anlage

Übersichtskarte: Lage und Flächenverteilung



Lage und Flächenverteilung

-  Stadtgebiet Heidenau
-  Gemarkungen

Flächenverteilung (31.12.2022):

Bodenfläche insgesamt:	1.107 ha
Siedlung	397 ha
darunter	
Wohnbaufläche	197 ha
Industrie-/Gewerbefläche	133 ha
Tagebau/Grube/Steinbruch	2 ha
Sport/Freizeit/Erholung	45 ha
Verkehr	123 ha
darunter	
Straßen/Wege/Plätze	92 ha
Vegetation	559 ha
darunter	
Landwirtschaft	490 ha
Wald	52 ha
Gewässer	28 ha

Quelle:
Statistisches Landesamt Sachsen; 2023

Stadt Heidenau



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH



11066	30.04.2024 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de