die STEG

Stadt Heidenau
Landkreis
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Heidenau - StadtMitte neu denken“









16. November 2021

Stadt Heidenau
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Heidenau - StadtMitte neu denken“

Fördergebietskonzept gemäß § 171b Abs. 2 BauGB

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Auftraggeber: Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 10243

Bearbeitung: Martin Neumann
Uwe Steinacker
Cornelia Gillis
Kathrin Fasold
Katrin Geißler
Stefanie Arnold

Endbericht: 16.11.2021 (Beschluss Stadtrat am 16.12.2021)

Bildquellen Titelseite: die STEG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen 1
2 Gesamtstädtische Einordnung 4
2.1 Übergeordnete Planungen 7
2.2 Demografische Entwicklung 10
3 Städtebauliche und funktionale Analyse 14
3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes 14
3.2 Freiflächen und Grün 19
3.3 Erschließung und Verkehr 21
3.4 Nutzungsstruktur 24
3.5 Öffentliche Einrichtungen 27
3.6 Veranstaltungen und Aktivitäten 28
4 Missstände und Potenziale 29
5 Fotodokumentation 32
5.1 Beispiele bisher realisierte Maßnahmen (investiv) 32
5.2 Beispiele bisher realisierte Maßnahmen (nicht investiv) 33
5.3 Charakteristische Bebauung im Gebiet 34
5.4 Objekte mit Sanierungsbedarf 35
5.5 Freiflächen und Grün 36
5.6 Erschließung und Verkehr 37
5.7 Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie 38
5.8 Öffentliche Einrichtungen 39
6 Beteiligung 40
6.1 SOP-Steuergruppe 40
6.2 Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“, Mai 2019 40
6.3 Informationsveranstaltung mit Workshop zur Zentrumsentwicklung 41
6.4 Informationsveranstaltung zu städtebaulichen Entwürfen für das Mafa-Gelände 42
6.5 Öffentliche Beratungen im Stadtrat 42
6.6 Präsentation des Gebietskonzeptes und Umfrage (Feb./Mrz. 2021) 43
6.7 Information und Rundgang Mafa-Gelände 45
6.8 Tag der Städtebauförderung 2021 46
6.9 Erneute Präsentation des Gebietskonzeptes und Umfrage (Nov. 2021) 47
6.10 Interne Abstimmung Stadtverwaltung Heidenau 49
7 Stadtteilkonzept 50
7.1 Funktionale Entwicklung 50
7.2 Städtebauliche Entwicklung 51
7.3 Energetische Stadtsanierung/Stadtklima 52
7.4 Städtische Mobilität 53
7.5 Beteiligung und Intensivierung des Stadtlebens 54

8 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie 55
8.1 Einzelmaßnahmen 55
8.2 Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 60
8.3 Umsetzungsstrategie für ausgewählte Schwerpunktmaßnahmen 62
8.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht 77
8.5 Beschlussempfehlungen 82
8.6 Übergangsszenario, Maßnahmenrealisierung, Kumulierung und Verstetigung 83
8.7 Monitoring und Evaluierung 85
Anlagen 87
Anlage 1 – Ergebnisse der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“ (Auszug) 88
Anlage 2 – Planteil 109

1 Vorbemerkungen

Die Heidenauer Stadtmitte steht vor einschneidenden Veränderungen. Diese resultieren aus einer starken Bautätigkeit sowie aus dem bevorstehenden Ausbau der Fernbahnstrecke Dresden-Prag, die das Stadtzentrum Heidenau schneidet.

Dass Heidenau ein Stadtzentrum hat, ist eine vergleichsweise neue Tatsache und das Ergebnis langjähriger Bemühungen. Ihrem Ursprung nach war die Stadt zunächst dezentral angelegt. Das heißt, innerhalb der Kernstadt gab es weder einen verdichteten Innenstadtbereich noch eine zentrumstypische Konzentration von Einrichtungen und Angeboten. Selbst ein Marktplatz gehörte bis 2006 nicht zum Stadtbild.

Erst in den 1990er Jahren wurde die Herausbildung eines Stadtzentrums zur kommunalen Schwerpunktaufgabe erklärt. Seit 1993 konnten im Rahmen der Stadtsanierung mit Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Bis zum Ende der Programmlaufzeit des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Heidenau“ in 2018 und Aufhebung der Gebietskulisse in 2019 ist es gelungen, einen erheblichen Sanierungsrückstau an Straßen und Gebäuden abzubauen, den Marktplatz mit Stadthaus auf dem Gelände eines ehemaligen Baubetriebes neu anzulegen sowie mehrere innerstädtische Industriebrachen zu Wohnzwecken bzw. für den Bau eines Einkaufszentrums einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nachdem die baulichen Ziele für das Sanierungsgebiet im Rahmen der Stadtsanierung weitgehend realisiert werden konnten, bestand die große Hausforderung, das Stadtzentrum als solches in der Einwohnerschaft zu verankern und mit Leben zu füllen. Daher wurde parallel zum Auslaufen des SEP-Programms ein 6 ha großer Kernbereich des Sanierungsgebietes im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) weitergeführt. Ausschlaggebend für die Entscheidung, die Zentrumsentwicklung weiterhin zu fördern, waren auch das Engagement und die ambitionierten Ideen der Innenstadtakteure, die sich mit Nachdruck für die Weiterentwicklung des Zentrums und seine stadtweite Wahrnehmung einsetzten.

Seit 2013 konnten mit Unterstützung von Fördermitteln aus dem SOP-Programm, bereits bestehende Projekte und Kooperationen verstetigt und neue Vorhaben initiiert werden. Eine wesentliche Maßnahme war die gemeinsame Entwicklung des Freiraumkonzeptes „Heidenauer Industriegeschichte“, das einen ganz wesentlichen Aspekt der Stadtidentität in Szene setzt. Mithilfe eines Verfügungsfonds konnten viele kleinteilige Vorhaben umgesetzt werden. Dadurch wurden die Initiativen der Zentrumsakteure wirksam unterstützt und das Miteinander im Zentrum sowie mit anderen städtischen Partnern gestärkt. Die Förderkulisse des SOP musste aufgrund der Zusammenführung der Programme der Städtebauförderung in nur noch drei Programmkulissen in 2021 beendet werden.

Alle diese Anstrengungen der vergangenen Jahre haben dazu beigetragen, dass sich das Stadtzentrum und die gesamte Innenstadt zu einem bevorzugten Standort entwickeln konnten. So erlebt Heidenaus Stadtmitte derzeit einen regelrechten Bauboom. Auf mehreren Brach- und Rückbauflächen mit einer Fläche von zusammen 8 ha werden komplexe Bauvorhaben entwickelt. Damit entsteht nunmehr die bisher noch fehlende städtebauliche Dichte und Qualität, die das Stadtzentrum aus der Gesamtstadt herausheben wird.

Zugleich bringen diese Projekte erhebliche Veränderungen für die Funktionalität der Stadtmitte mit sich. So wird sich die Einwohnerzahl der Innenstadt bis 2025 um rund 2 000 Einwohner erhöhen. An mehreren Standorten entstehen neue Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Verschiedene Einrichtungen und Funktionen sollen neu angesiedelt oder aus dezentralen Lagen in die Stadtmitte verlagert werden. Teile der Stadtverwaltung sind 2021 ins Stadtzentrum verlagert worden.

Die Herausforderung besteht nunmehr darin, diesen Veränderungsprozess zu begleiten und dafür zu sorgen, dass das Zusammenspiel der neuen und alten Standorte beiderseits der Bahntrasse befördert wird und Konkurrenzen vermieden werden.

Der Ausbau der Bahnstrecke Dresden-Prag als Teil eines transeuropäischen Trassenkorridors wird sich ebenfalls auf das Stadtzentrum auswirken. Die massive Trennwirkung des Bahndamms und die vom Schienenverkehr verursachte flächendeckende Verlärmung der Stadtmitte sollen durch geeignete Maßnahmen gemildert werden.

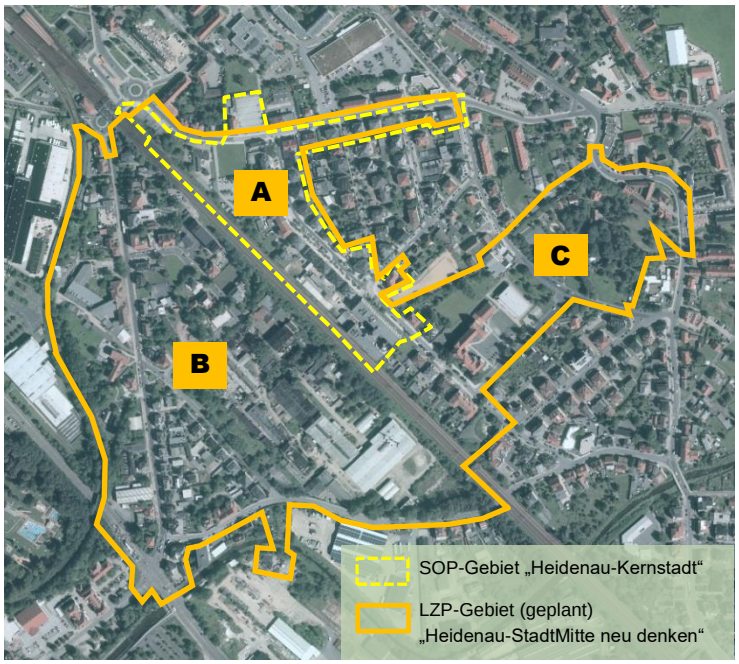
Nicht zuletzt verlangen die beschriebene bauliche Nachverdichtung sowie die prognostizierten klimatischen Veränderungen Anpassungsmaßnahmen. Die in der Innenstadt vorhandenen Potenziale sollen geschützt und im Sinne der Gesamtmaßnahme als belebte Stadtoasen genutzt werden.

Untersuchungsgebiet – Ausgangslage und Zielsetzungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 35 ha und definiert den zentralen Bereich der Kernstadt, der in den kommenden Jahren als neue Stadtmitte herausgearbeitet werden soll. Der Gebietsumgriff ist aus den wesentlichen Zielstellungen für diese Stadtmitte abgeleitet.

Bahndamm überwinden

Ganz wesentlich und zugleich größte Herausforderung ist die Einbeziehung von Stadtquartieren beiderseits der Bahntrasse. Ziel ist es, die trennende Wirkung dieser Barriere zu mildern und damit die Funktionalität des Stadtzentrums innerhalb der Gesamtstadt zu verbessern. Ein zweiter Aspekt ist die flächendeckende Verlärmung der Innenstadt zu mildern bzw. vorhandene Ruhezonen in der Stadtmitte zu schützen. Diese Zielstellung gewinnt im Hinblick auf den geplanten Streckenausbau zusätzlich an Bedeutung. Nach der Fertigstellung der Neubaustrecke Dresden-Prag werden erheblich mehr Züge mit deutlich höherer Geschwindigkeit das Stadtgebiet durchfahren.



Luftbild: Heidenau (Ausschnitt Innenstadt)
Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [*09/2020*], eigene Darstellung

A: Altes Zentrum - neue Mitte

Die Zentrumsentwicklung war bisher auf einen kleinen Teilbereich der Stadtmitte zwischen Markt und Ernst-Thälmann-Straße begrenzt (s. Luftbild). Diese enge Fokussierung ermöglichte es, das neu definierte Stadtzentrum gezielt zu entwickeln und innerhalb der Gesamtstadt zu etablieren.

In Zukunft wird dieser Teil der Stadtmitte zum Impulsgeber für das neue, größere Fördergebiet. Einige der hier angestoßenen Vorhaben können auf die angrenzenden Quartiere ausgeweitet werden. Andererseits wird auch das Stadtzentrum selbst durch Bevölkerungszuwachs und Funktionsanreicherungen frische Impulse erhalten.

Zu diesem Zweck wird die Gebietskulisse im Westen (B) und Osten (C) erweitert.

B: Von der Industriebrache zum zentralen Stadtquartier

Das gesamte Areal zwischen Bahntrasse und Bundesstraße ist stark industriell vorgeprägt. Nach dem weitgehenden Rückzug der vormaligen Nutzungen ergeben sich hier einmalige Chancen, diesen zentralen Stadtbereich im Sinne der Innenstadtentwicklung grundlegend neu zu ordnen. Schwerpunkte sind das Mafa-Areal und der gesamte Bereich westlich der August-Bebel-Straße.

Dabei kommt der wirksamen Verflechtung dieses Stadtteils mit den Quartieren jenseits der Bahntrasse eine besondere Bedeutung zu. Schwerpunkte sind eine enge Verkehrsverflechtung und die Ansiedelung neuer mit dem bisherigen Stadtzentrum korrespondierender Funktionen.

C: Stadtoase, Treffpunkt und Betätigungsfeld für alle

Während für den Teil der Stadtmitte zwischen Einstein-, Robert-Koch- und Röntgenstraße kein weiterer Förderbedarf gesehen wird, soll der die Innenstadt nach Südosten begrenzende Grünbereich zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Ringstraße und Dresdener Straße in die Gebietskulisse aufgenommen werden. Hintergrund ist die Zielstellung, innerhalb der Stadtmitte einen ruhigen und gegen Lärm abgeschirmten Bereich zu schaffen.

Mit diesen Zielsetzungen wurde das vorliegende **Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) gem. § 171b Abs. 2 BauGB** für das ca. 34,8 ha große Gebiet erarbeitet.

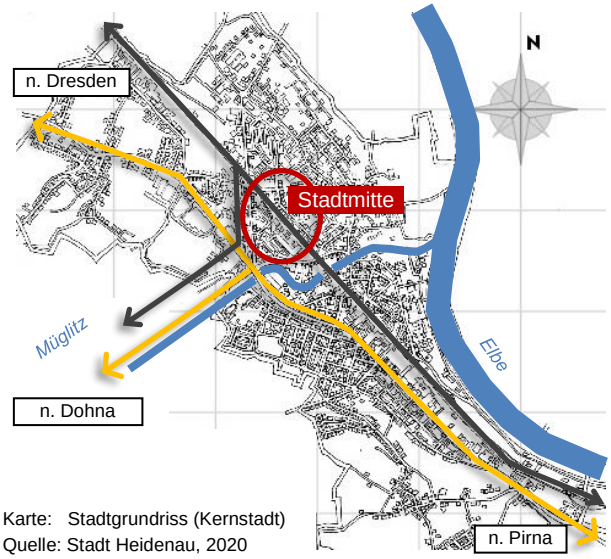
Im Ergebnis der Untersuchungen wird empfohlen, das **Gebiet „Heidenau StadtMitte“ als Maßnahmegebiet/Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB festzulegen** und einen Fördermittelantrag im Stadtbauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)“ zu stellen.

In erster Anlauf zur Aufnahme in das LZP-Programm erfolgte bereits im Februar 2021 für ein ca. 36,6 ha großes Gebiet in der Stadtmitte. Im Zuge der Bewertung aller Programmneuanträge durch die Bewilligungsstelle war es aufgrund der Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Finanzhilfen von Bund und Land sowie der Gebietsüberlagerung von Teilflächen mit dem bereits bestehenden Fördergebiet „Heidenau Nordost“ in den Bund-Länder-Programmen Soziale Stadt (SSP) und Sozialer Zusammenhalt (SZP) nicht möglich, eine Programmaufnahme in 2021 zu erreichen.

Im vorliegenden SEKO wurde daher die Gebietskulisse um die Überlagerungsflächen mit dem bestehenden Fördergebiet „Heidenau Nordost“ auf ca. 34,8 ha reduziert sowie alle Inhalte auf die aktuellen Anforderungen des Programmaufrufes 2022 überprüft und in Teilen angepasst bzw. aktualisiert.

2 Gesamtstädtische Einordnung

Heidenau liegt links der Elbe zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Großen Kreisstadt Pirna. Die Siedlungskörper der drei Städte gehen nahtlos ineinander über. Eine enge räumliche Verflechtung besteht darüber hinaus zur Stadt Dohna.



Karte: Stadtgrundriss (Kernstadt)
Quelle: Stadt Heidenau, 2020

Die Kernstadt befindet sich als kompakte Siedlungsfläche in der Elbtalniederung. Die im Elbtal verlaufenden Hauptverkehrswege S172 und Bahntrasse teilen den Stadtraum. Eine weitere Teilung erfährt Heidenau durch die Müglitz, die im Stadtgebiet Heidenau in die Elbe mündet.

Die beschriebenen Zäsuren sind sehr markant. Ihre trennende Wirkung beeinträchtigt das Zusammenwirken der Stadtteile.

Obwohl die kompakte Stadtanlage für kurze Wege und eine enge funktionale Verflechtung steht, können die darin begründeten Vorteile ihre Wirkung nicht entfalten. Das betrifft insbesondere das Stadtzentrum, das von Bewohnern aus Heidenau-Süd nur schwer angenommen wird.

Eine weitere Besonderheit in Bezug auf das Stadtzentrum liegt in der Siedlungsgeschichte begründet. Die Stadt Heidenau entstand 1920 durch den Zusammenschluss der Dörfer Heidenau, Mügeln und Gommern zur Industriegemeinde Heidenau.

Dem vorausgegangen war eine enorme bauliche Entwicklung. Seite der Mitte des 19. Jh. erlebten die Ortschaften im Elbtal eine gewaltige Industrialisierungs- und Zuzugswelle. Heidenaus Bevölkerung wuchs innerhalb von zwei Jahrzehnten um das 10fache von 540 auf mehr als 5 400 Einwohner an. Ähnlich verlief die Entwicklung in den benachbarten Dörfern Gommern und Mügeln. Mit den Industrieansiedlungen wurden Straßenzüge und ganze Wohnviertel neu angelegt. Die flächenhafte Ausweitung der Siedlungen führte schließlich zum Zusammenschluss der drei Orte zur Industriegemeinde Heidenau.

Die dezentrale Entwicklung des Siedlungskörpers blieb auch in der Folgezeit erhalten, ein gesamtstädtisches Zentrum ist nicht entstanden. Die ursprünglichen Siedlungskerne von Heidenau, Mügeln und Gommern sind im Stadtgrundriss teilweise noch erkennbar. (s. Abb. unten)

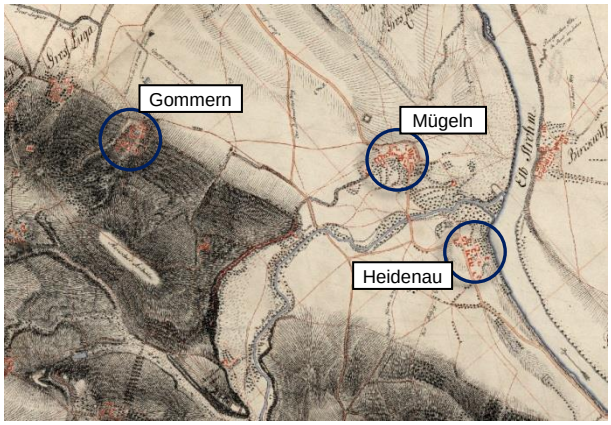


Abb. Berliner Meilenblätter (1780 - 1806)

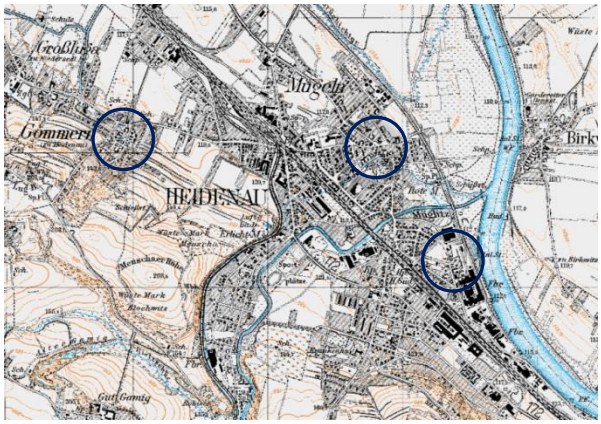


Abb. Messtischblatt vor 1945

Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [*09/2019*], eigene Darstellung

Eckdaten der Stadtgeschichte

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. Jhd.	Graf v. Wackerbarth erwirbt das Dorf Großsedlitz	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 der Chemischen Fabrik Wollner 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 Siedlungs-körper, Anpassung der Infrastruktur, Errichtung neuer Gemeinbedarfs-einrichtungen (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 nordöstlichen 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 öffentlichen und technischen Infrastruktur	Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“, Entwicklung eines Stadtzentrums wird als Sanierungsziel festgelegt

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Zeitraum	Ereignis	Siedlungsentwicklung
Heidenau im 21. Jahrhundert		
2002/2013	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 baulichen Nachnutzung stadtzentraler Rückbauflächen und Gewerbebrachen
ab 2019	Raumordnungsverfahren Neubaustrecke Dresden-Prag	Untersuchungen zum Trassenverlauf und zur Lage eines Überholbahnhofes, der je nach Trassenvariante ggf. im Stadtgebiet Heidenau liegen wird

2.1 Übergeordnete Planungen

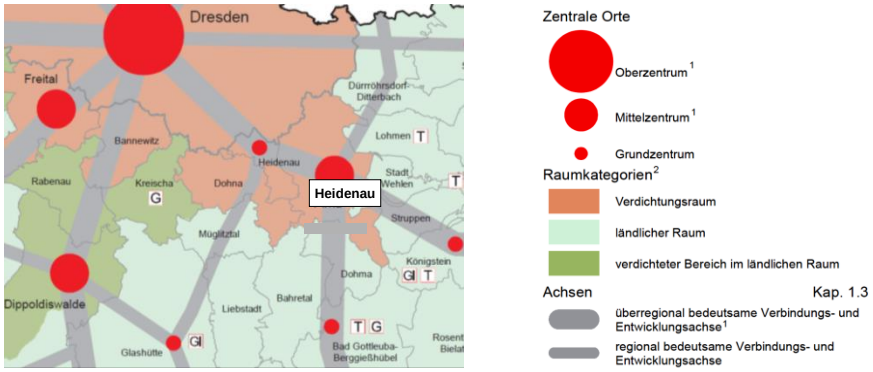
Die Stadtentwicklung wird durch die Vorgaben der überörtlichen Planungen sowie städtischen Fach- und Rahmenplanungen gesteuert. In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Planungen mit dem jeweiligen Bezug zum Untersuchungsgebiet dargestellt.

<table>
<tr><th>Planwerk</th><th>Kernaussagen/Bezug</th></tr>
<tr><td colspan="2">Landes- und Regionalplanung</td></tr>
<tr><td>2013

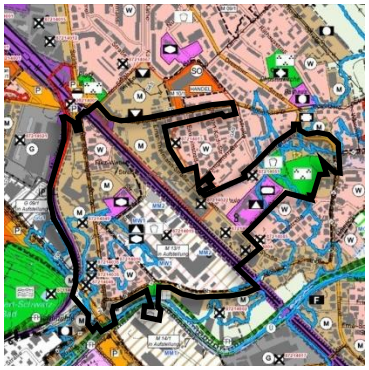
Landesentwicklungs-plan Sachsen</td><td>• Heidenau liegt im Verdichtungsraum zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Pirna. Die Stadt ist dem Mittelbereich der Stadt Pirna zugeordnet. Enge Verflechtungen bestehen zudem mit dem Oberzentrum Dresden. An beide Zentren ist Heidenau über die überregionale Verbindungsachse im Elbtal sehr gut angebunden.
• Heidenau liegt zudem im grenznahen Raum, für den im Landesentwicklungsplan besonderer Handlungsbedarf definiert wird.
• Für die geplante Neubaustrecke Dresden-Prag wurde im LEP bereits ein Trassenkorridor festgelegt. Die Neubaustrecke zweigt im Stadtgebiet Heidenau von der Bestandsstrecke ab.</td></tr>
<tr><td>2020

Regionalplan “Oberes Elbtal / Osterzgebirge“

2. Gesamtfortschreibung

Karte 1: Raumstruktur</td><td>• Der Regionalplan weist Heidenau die Funktion eines Grundzentrums zu. Zum Nahbereich der Stadt gehören Teile der Stadt Dohna sowie der Gemeinde Müglitztal mit insgesamt ca. 25.000 Einwohnern. Heidenau ergänzt das übergeordnete Netz aus Ober- und Mittelzentren zwischen Dresden, Pirna und Dippoldiswalde.
• Maßgeblich ist Heidenaus Lage am Knotenpunkt der regional bedeutsamen Entwicklungsachsen im Elb- und im Müglitztal. Für die Neubaustrecke Dresden-Prag ist zwischen Heidenau und der Tschechischen Grenze eine Vorbehaltsfläche Eisenbahn ausgewiesen. Der Streckenausbau und der zunehmende Schienenverkehr werden sich erheblich auf das gesamte Untersuchungsgebiet auswirken.
 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Gesamtstädtische Planungen / Konzeptionen</td></tr>
<tr><td>2020/2021/2022

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan (Vorentwurf)

FNP (Ausschnitt Vorentwurf)
Untersuchungsgebiet</td><td> 

Der FNP Heidenau wird derzeit neu erarbeitet und befindet sich kurz vor dem Beschluss des FNP-Entwurfes. Dieser soll ab 03/2022 in die Offenlage gebracht werden.

In der Stadtmitte erfolgt eine differenzierte Flächenausweisung von Misch-, Wohn- und Gewerbegebieten. Im Mafa Areal ist überwiegend Mischgebiet geplant, nur entlang der Heinrich-Heine-Straße erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Nördlich der Ringstraße ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Park ausgewiesen.</td></tr>
</table>

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Planwerk	Kernaussagen/Bezug
2005 Integriertes Stadt-entwicklungskonzept **2018** Teilfortschreibung Fachteil Brachen	Das INSEK benennt die verkehrsgünstige Lage der Stadt im Entwicklungsraum der Stadt Dresden als klares Entwicklungspotenzial. Die Stadt selbst weist mit ihrer Kompaktheit und Nutzungsmischung gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung auf. Als wesentliche Schwerpunkte werden die Schaffung eines Stadtzentrums von gesamtstädtischer Bedeutung und die stadtverträgliche Revitalisierung ehemaliger Gewerbestandorte gesehen. Stadterneuerungsgebiet „Stadtzentrum Heidenau“ (INSEK, S. 44 ff.) Das INSEK benennt konkrete Ziele und Projekte zur Ausbildung eines gesamtstädtischen Zentrums. Diese konnten in den vergangenen Jahren u. a. mit Fördermitteln (SEP, SOP) realisiert werden. Beispielhaft zu nennen sind die Sanierung öffentlicher Straßen sowie die Anlage des Marktplatzes, der Bau eines zentralen Parkplatzes und die Ansiedlung zentrumsrelevanter Funktionen im Brunneneck sowie im EKZ „Stadtmitte“. Die bauliche Verdichtung im Bereich Marktplatz und Bahnhofstraße ist in Vorbereitung. Als weitere Maßnahmen werden benannt: · Verbesserung von Wegeverbindungen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Benutzer · Erschließung von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil · Bewältigung von Boden- und Grundwasserkontaminationen · Erneuerung weiterer Anliegerstraßen · Erweiterung des Freizeitbereichs an der Ringstraße zur öffentlichen Parkanlage · Reaktivierung des Mühlgrabens Stadtrevitalisierungsgebiet „Maschinenfabrik (Mafa)“ (INSEK, S. 84 ff.) Als wichtigstes Ziel wird die Einbindung des früheren Betriebsstandortes in den urbanen Siedlungskörper und eine Öffnung des Areals zur Stadt benannt. Dafür wird eine zonierte Flächenentwicklung zwischen geräuschemittierender Bahnanlage im Nordosten und störempfindlicher Wohnbebauung im Südwesten des Geländes vorgeschlagen. Die denkmalgeschützten Bauwerke im Bereich der Hauptzufahrt sollen erhalten und für Gewerbe, Dienstleistungen und Handel genutzt werden. Wesentliche Maßnahmen sind: · Dekontaminierung von Altlasten auf Freiflächen und im Rahmen der Gebäudebeseitigung · Freilegung und Renaturierung des Mühlgrabens samt Randstreifen · Bau einer ausreichend wirksamen Lärmschutzwand bzw. eines gleichwertigen Walls entlang der Bahnstrecke zur Ermöglichung auch sensiblerer Nutzungsarten · Wiedererrichtung der früheren katastermäßig noch erhaltenen Erschließungsstraße (Teichelstraße) sowie Ergänzung durch eine nutzerbezogene Feinerschließung **2022/23 ist die Gesamtfortschreibung des INSEK Heidenau geplant.** **Grundlage sind die Evaluation des INSEK 2005, aktuelle Bevölkerungszahlen und Vorausberechnungen bis 2035 sowie der aktuell in der Abstimmung befindliche FNP Heidenau.**

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Planwerk	Kernaussagen/Bezug
2018 Teilfortschreibung INSEK 2005 Fachteil Brachen	Im Fachkonzept Brachen werden insgesamt 19 Standorte mit einer Gesamtfläche von rd. 40 ha analysiert und standortspezifische Entwicklungsoptionen aufgezeigt und mit Prioritäten versehen. Untersuchungsgebiet „Heidenau - StadtMitte neu denken“ Der Fachteil Brachen weist das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Heidenau (Mafa) als wichtiges innerstädtisches Flächenpotenzial aus. Aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer Größe (6,7 ha) und des derzeitigen Zustandes hat die Entwicklung dieser Fläche höchste Priorität. Als Entwicklungsziel wird die Revitalisierung der Fläche für Wohnen und nicht störendes Gewerbe sowie weitere verträgliche Nutzungen benannt. Der das Gebiet durchquerende Mühlgraben soll freigelegt werden.
2013 Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept (KEKK)	Auf der Grundlage einer detaillierten Potenzialanalyse werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen benannt. Handlungsansätze im Untersuchungsgebiet: - energetische Maßnahmen am kommunalen Gebäudebestand, wie Stadthaus, Oberschule, Kita „Wurzelzwerge“ - Neubau energieeffizienter Gebäude, u. a. Neubebauung Mafa-Gelände, Bauvorhaben Bahnhofstraße 3-7 und Quartier am Markt - Ausbau der Fernwärmeversorgung bzw. Errichtung von Nahwärmenetzen (Mafa, Kita)
2010 Einzelhandelskonzept	Das Einzelhandelskonzept wurde auf der Grundlage gesamtstädtischer Erhebungen zur Einzelhandelsflächen, zur Kaufkraft sowie zu Umsatzzu- und -abflüssen erarbeitet. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag zum Erhebungszeitpunkt bei 88% des bundesdeutschen Durchschnittes und deutlich unter dem Sachsenschnitt. (2019: 80,1 %) Die größten Umsatzzuflüsse sind im großflächigen Einzelhandel zu verzeichnen. Abflüsse wurden in den zentrumsrelevanten Sortimenten Mode, Schuhe etc. festgestellt. Fazit für das Untersuchungsgebiet: - der ermittelte Flächenbedarf wurde mit der Eröffnung des EKZ „Stadtmitte“ und weiteren Discountmärkten an dezentralen Standorten mehr als gedeckt - an den aufgezeigten innerstädtischen Standorten sind keine Handelseinrichtungen geplant - der inhabergeführte Einzelhandel befindet sich weiter auf dem Rückzug, oftmals wurde er bereits durch Dienstleistungsangebote ersetzt

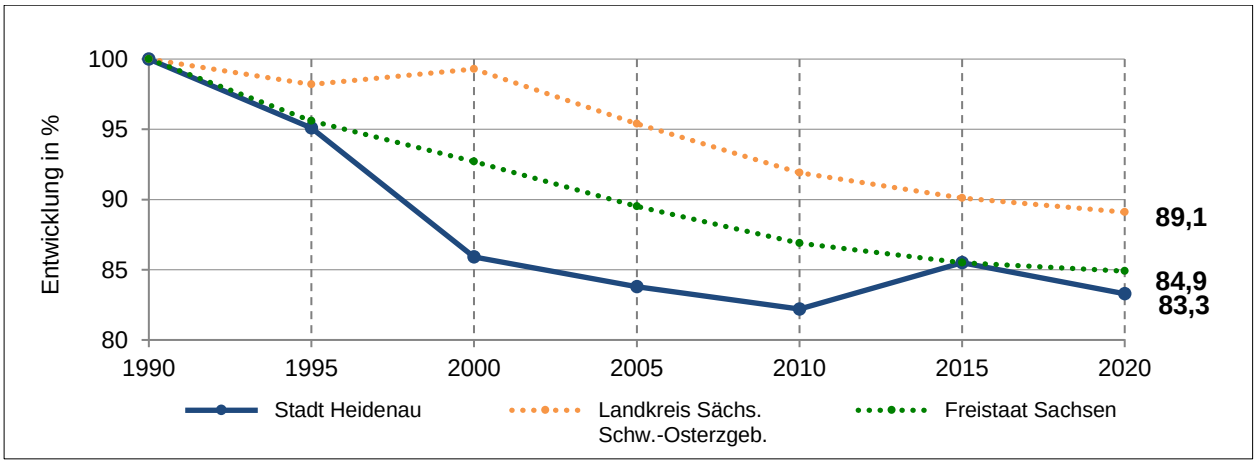
2018
Lärmaktionsplan
	Der Lärmaktionsplan analysiert die Lärmbelastungen entlang der Hauptverkehrsachsen.
	
	Ergebnisse der Kartierung für das Untersuchungsgebiet:
	- S172: Lärmschwerpunkt im Kreuzungsbereich August-Bebel-Straße/Hauptstraße
	- Bahntrasse: hohe Lärmbelastung im gesamten Untersuchungsgebiet, besondere Betroffenheit wird für folgende sensible Einrichtungen festgestellt:
	  - Kita Wurzelzwerge: 65-70 dB(A) L_{den}; gesundheitliche Beeinträchtigung
	  - Goethe-Oberschule: 55-65 dB (A) L_{den}, erhebliche bis signifikante Belästigung
	Die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum wird durch den Bahnverkehr erheblich beeinträchtigt. In Zukunft wird, infolge des zunehmenden Bahnverkehrs und der baulichen Verdichtung, die Betroffenheit im Untersuchungsgebiet deutlich zunehmen.
	
	Handlungsschwerpunkte sind:
	- Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (aktiv / passiv)
	- Anordnung wenig sensibler Nutzungen und Gebäude mit abschirmender Wirkung entlang der Bahntrasse
	- Schutz ruhiger Stadträume (z. B. Spielplatz und Grünanlage Ringstraße)

2.2 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020

Als Stadt mit starker gewerblich-industrieller Prägung war Heidenau in den 1990er Jahren von arbeitsplatzbedingten Abwanderungen besonders stark betroffen. Allein in den ersten zehn Nachwendejahren ging die Bevölkerung um fast 15 % von fast 20 000 auf 17 000 zum Ende des Jahres 2000 zurück.

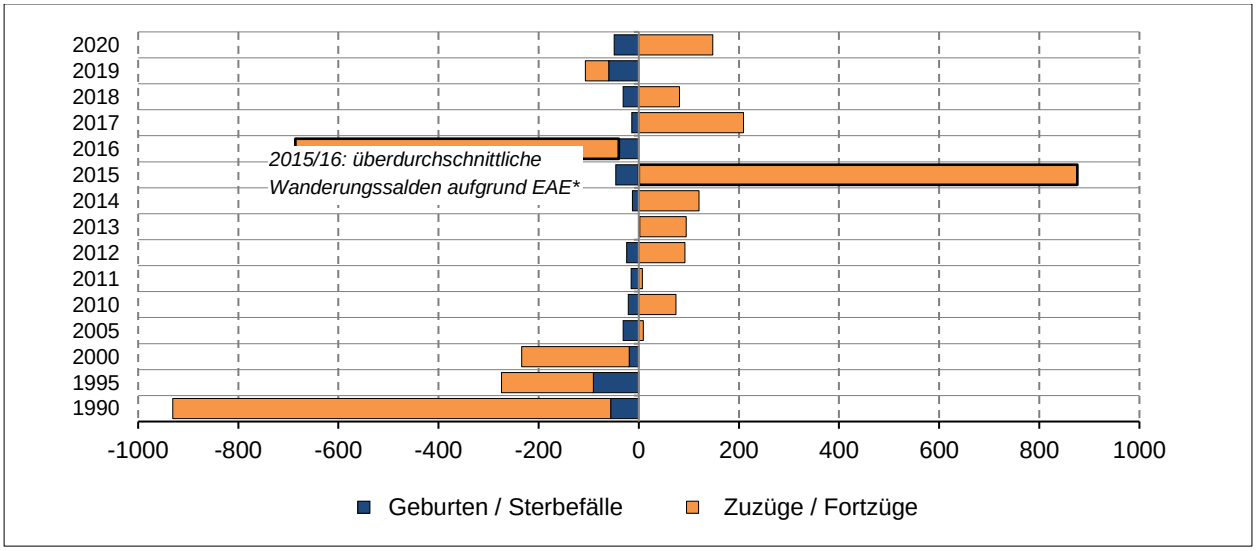
In den darauffolgenden Jahren schwächte sich der Rückgang deutlich ab. Seit 2012 nimmt die Bevölkerung wieder leicht zu. Die Statistik weist durch die 2015/16 in Heidenau eingerichtete Erstaufnahmeeinrichtung (EAE), in der zeitweise über 700 Geflüchtete untergebracht waren, einen zeitlich befristeten, deutlichen Anstieg auf. Nachdem die Einrichtung geschlossen wurde, ist wieder eine leicht steigende bzw. gleichbleibende Einwohnerentwicklung festzustellen.



Grafik: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Quelle: StaLa Sachsen, 2021, eigene Darstellung

Maßgeblich für die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Heidenau ist die räumliche Bevölkerungsentwicklung. Bis zum Jahr 2000 waren erhebliche Abwanderungsverluste zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren konnte der Trend umgekehrt werden. Seither sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen.

Die jährlichen Salden aus Geburten und Sterbefällen sind durchgängig negativ. Da diese Salden geringer als die der Zu- und Fortzüge sind, ist insgesamt eine leichte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen.



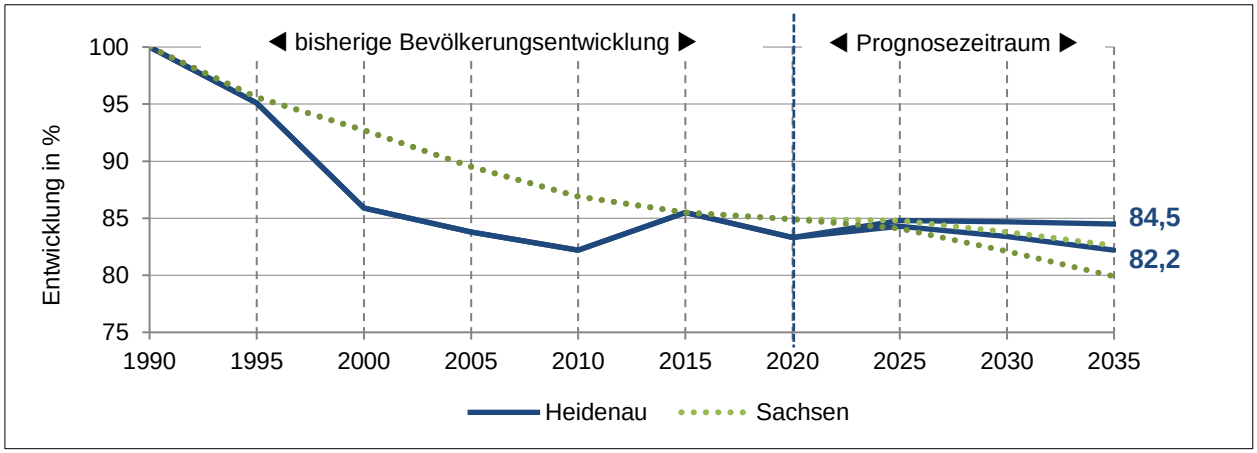
Grafik: Salden der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung Quelle: StaLa Sachsen, 2021, eigene Darstellung
* EAE = Erstaufnahmeeinrichtung

Bevölkerungsprognose bis 2035

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2020 ist im Freistaat Sachsen mit einer Zunahme der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2025 und einem anschließenden Rückgang bis zum Jahr 2035 auf 80 % bis 83 % des Ausgangsniveaus von 1990 zu rechnen. Sachsen wird dann weniger als 4 Mio. Einwohner haben.

Für Heidenau wird ein Prognosekorridor aufgezeigt der vom sachsenweiten Verlauf nur geringfügig abweicht. Die Positivvariante zeigt kurzfristig einen leichten Bevölkerungsanstieg. Für die Jahre nach 2025 wird eine Stagnation der Bevölkerungszahlen vorhergesagt. In der Negativvariante folgt auf einen leichten Anstieg der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2025 ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahl.

Beide Varianten bilden einen Korridor, demzufolge die Einwohnerzahl 2035 zwischen 16 880 und 16 420 liegen wird. Gegenüber 2020 bedeutet dies eine Zunahme um etwa 239 bzw. eine Abnahme um etwa 221 Einwohner.



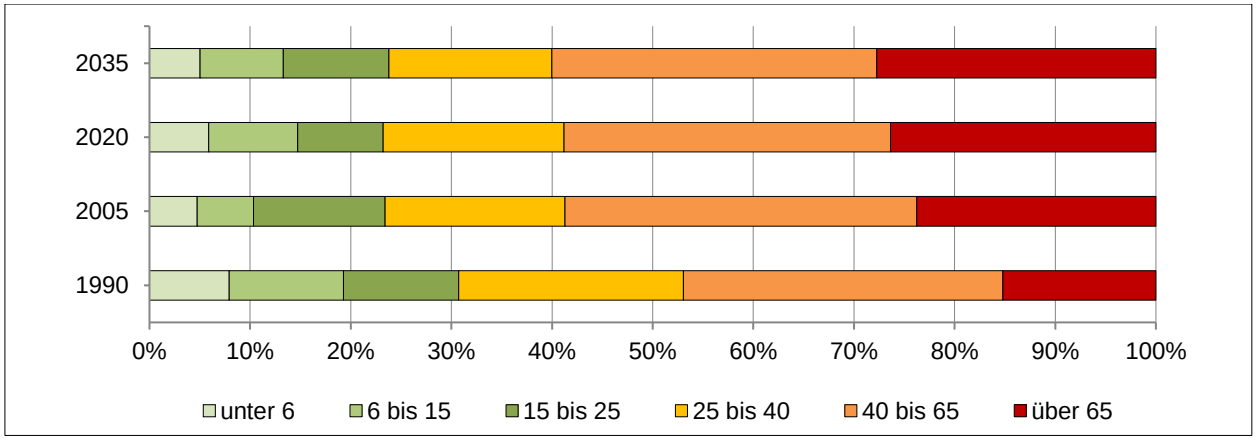
Grafik: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Heidenau/Freistaat Sachsen Quelle: StaLa, 2021, eigene Darstellung

Entwicklung der Altersstruktur

Der Bevölkerungsrückgang der ersten Nachwendejahre führte zu einer relativen Zunahme der älteren Bevölkerungsteile von 15 % im Jahr 1990 auf rund 26 % im Jahr 2020. Im gleichen Zeitraum ging der Anteil der unter 25-Jährigen um 7,5 % zurück.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungszusammensetzung stabilisiert. Der Anteil an jungen Menschen bis 25 Jahre hat leicht zugenommen und lag 2020 bei über 20 %. Der Anteil der über 65-Jährigen ist ebenfalls stabil bei rd. einem Viertel der Einwohner.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung wird es sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Jahrgängen leichte Zuwächse geben. In der Folge schmilzt die Kohorte der mittleren Jahrgänge weiter ab.



Grafik: Vergleich des prozentualen Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2035 Quelle: StaLa, 2021, eigene Darstellung

Ihren Niederschlag findet diese Verschiebung der Altersstruktur im Jugend- bzw. Altenquotienten. Für die Ermittlung dieser Kenngrößen werden die Kohorten der Jungen (bis 20 Jahre) und die der Alten (über 65 Jahre) in Beziehung zur Alterskohorte der 20- bis 65-Jährigen gesetzt. Für Heidenau ergibt sich daraus folgendes Bild:

Jahr	1990	2005	2020	2035
Jugendquotient	39,9	27,7	34,4	34,9
Altenquotient	25,1	39,8	48,4	51,8
Gesamtquotient	**65,0**	**67,5**	**82,8**	**86,7**

Tabelle: Abhängigenquotient (Belastungsmaße)1990 bis 2035 Quelle: StaLa, eigene Berechnungen, 2021

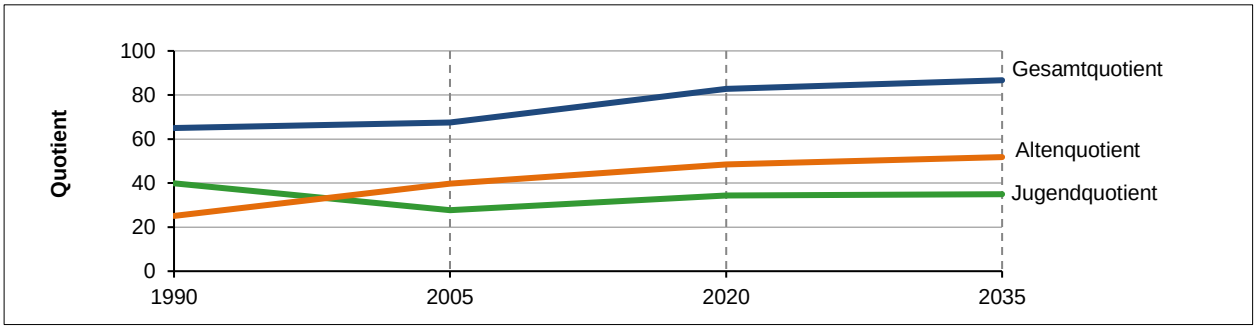
Die Summe von Jugend- und Altenquotient wird auch als Abhängigenquotient bezeichnet. Er liegt gemäß Prognose im Jahr 2035 bei knapp 87. Das bedeutet, auf je 100 Personen im Erwerbsalter entfallen 87 Personen, die unter 20 bzw. über 65 Jahre alt sind.

Im Jahr 2005 lag diese Relation noch bei etwa 68 zu 100, d. h. auf je 100 Personen im Erwerbsalter entfielen knapp 68 Personen, die dem Alter nach nicht zur Erwerbsbevölkerung gezählt werden.

Ein weiteres Merkmal der aktuellen demografischen Entwicklung und zugleich Indiz für eine zunehmende Überalterung sind die veränderten Anteile des Jugend- und des Altenquotienten am Gesamtquotienten. Zu Beginn des dargestellten Zeitraums lag der Jugendquotient noch deutlich über dem Altenquotienten, dass bedeutet es gab mehr junge Menschen, die in der Folgezeit das Erwerbsalter erreichen würden als Menschen, die über dem Erwerbsalter liegen. Bis zum Jahr 2005 hat sich der Gesamtquotient nur wenig erhöht. Allerdings ist in diesem Zeitraum eine Umkehr der Anteile von Jugend- und Altenquotienten eingetreten. In der Praxis wird dies daran ersichtlich, dass stetig mehr Menschen aus dem Arbeitsleben ausscheiden als Personen das Erwerbsalter erreichen.

Bis 2020 war ein deutlicher Anstieg des Gesamtquotienten zu verzeichnen, wobei sich beide Anteile parallel erhöhten.

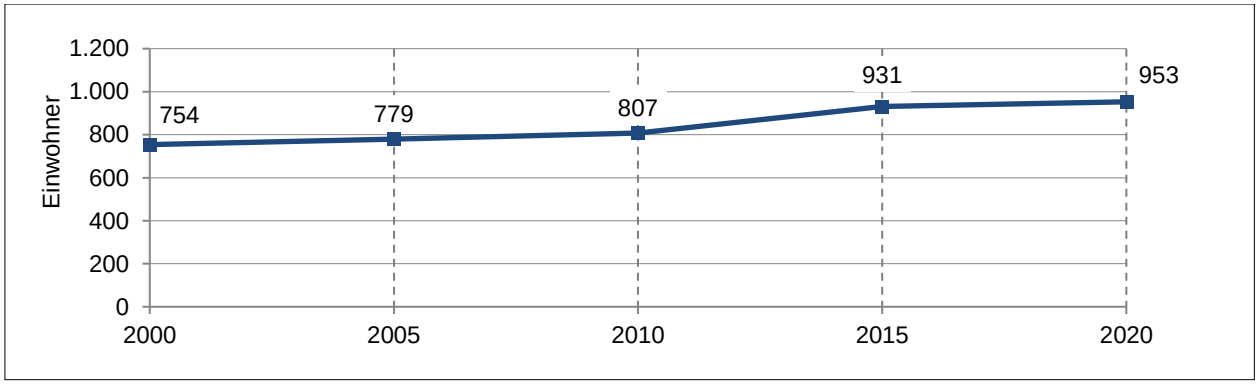
Für die Zukunft wird ein moderater Anstieg prognostiziert, der vorrangig aus der weiteren Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen resultiert. Der Jugendquotient wird sich voraussichtlich auf dem heutigen Niveau bewegen.



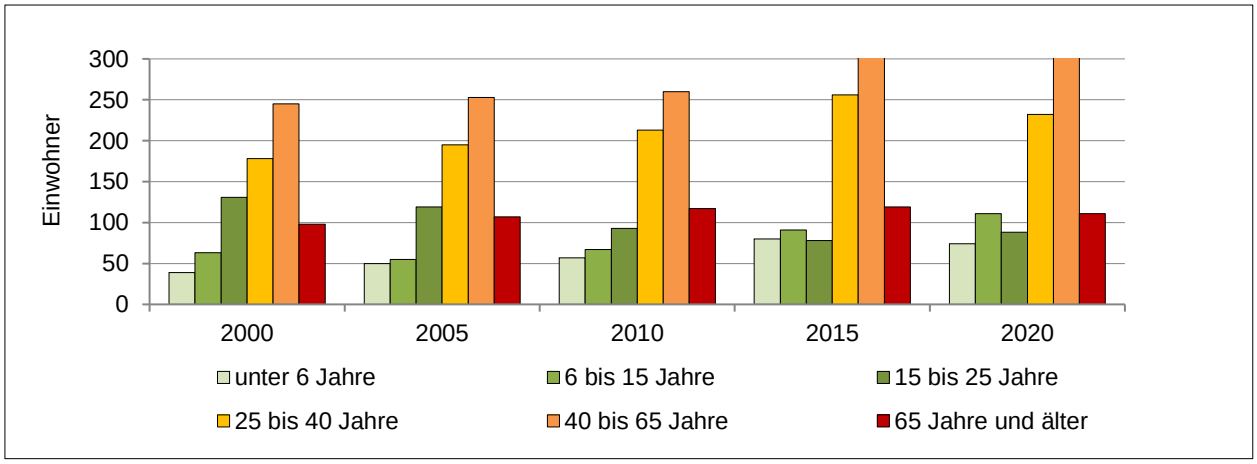
Grafik: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 2000 bis 2035 Quelle: StaLa, eigene Berechnungen, 2021

Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

In den vergangenen 20 Jahren hat sich die Zahl der Einwohner im Untersuchungsgebiet um ein Viertel von 754 auf 953 erhöht. Ursache dieser positiven Entwicklung ist der Sanierungsfortschritt im ehemaligen Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“. Insbesondere dort konnten sanierungsbedingte Leerstände beseitigt und Neubauvorhaben realisiert werden.

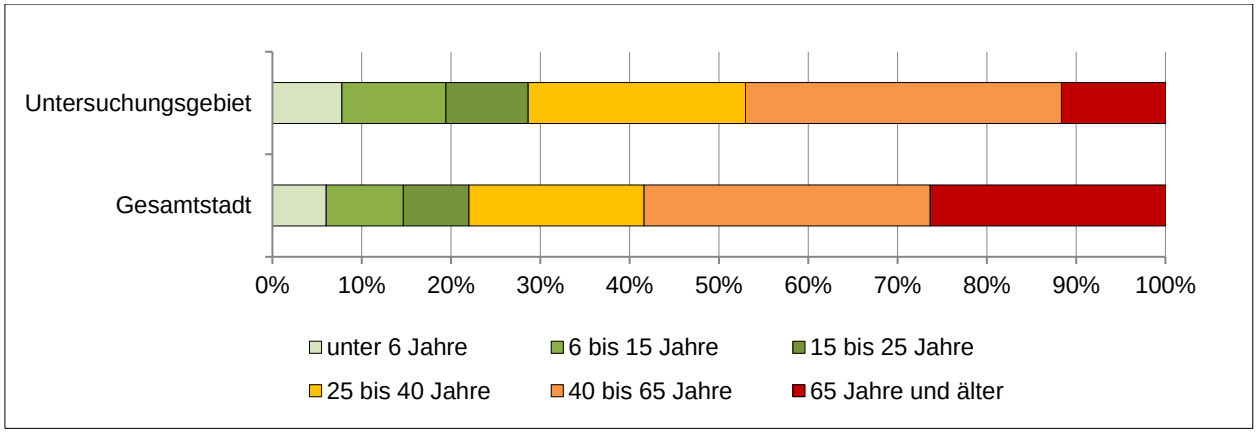


Grafik: Bevölkerungsentwicklung im Gebiet, 2000 bis 2020 Quellen: Stadt Heidenau, 2021, eigene Darstellung



Grafik: Entwicklung der Altersstruktur im Gebiet, 2000 bis 2020 Quelle: Stadt Heidenau, 2021, eigene Darstellung

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist deutlich jünger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Am deutlichsten zeigt sich das am Anteil der über 65-Jährigen. Knapp 12 % Einwohner des Untersuchungsgebietes gehört dieser Alterskohorte an. In der Gesamtstadt ist es mehr als ein Viertel. Im Gegenzug sind die Anteile an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre im Gebiet höher als in der Gesamtstadt.



Grafik: Vergleich Altersstruktur im Gebiet mit der Gesamtstadt, 2020 Quelle: Stadt Heidenau, 2021, eigene Darstellung

3 Städtebauliche und funktionale Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes

Im Gebiet treffen mehrere städtebauliche Epochen mit jeweils eigenen Merkmalen aufeinander.

Die Baustruktur des Teilgebietes zwischen Bahnhofstraße und Ernst-Thälmann-Straße ist relativ homogen. Prägend sind gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise. Die Gebäude haben meist zwei Vollgeschosse. Es überwiegen Walm- und Mansarddächer, die teilweise durch Giebel und Gauben gegliedert sind. Die Gebäude grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum, Vorgärten und Einfriedungen sind kaum vorhanden.

Von dieser Stilistik weicht eine eingeschossige Gebäudezeile mit Flachdach am Beginn der Bahnhofstraße ab. Es handelt sich hier um reine Gewerbebauten mit ebenerdig zugänglichen Ladengeschäften. Ein Sonderbau ist die ehemalige Mitteldeutsche Druckanstalt, die 2010 denkmalgerecht saniert und zu Loftwohnungen umgebaut wurde.

Der Marktplatz – unmittelbar angrenzend an das Gebiet – wurde 2006 auf dem Gelände eines ehemaligen Baubetriebes angelegt. Eine den Platz definierende Bebauung ist noch unvollständig. Seit 2021 wird diese mit der in Bau befindlichen Errichtung neuer Wohn- und Geschäftshäuser im Quartier „Neue Mitte“ ergänzt. Eine bauliche Verdichtung ist auch für die Rückbaufläche an der Bahnhofstraße 7 geplant. Die daneben-liegende Rückbaufläche Bahnhofstraße 3/5 wurde Anfang 2021 mit einem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses einer neuen Nutzung zugeführt.


Ernst-Thälmann-Straße


Marktplatz (an Gebiet angrenzend)


Bahnhofstraße

Ganz anders zeigt sich das Stadtbild zwischen altem Dorfkern und Oberschule. Dieser Bereich weist keine einheitliche bauliche Struktur auf. Zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Ringstraße dominiert der Schulkomplex das Stadtbild. Dieser besteht aus einem mehrflügeligen Hauptgebäude mit angebauter Turnhalle. Das repräsentative Gebäude wurde 1897 fertiggestellt. 2009 wurde auf dem Grundstück zusätzlich eine moderne Zweifeldsporthalle errichtet.


Schulgebäude


Spielplatz Ringstraße


Drogenmühle

Der Bereich jenseits der Ringstraße gehört zum historischen Ortskern Mügeln. Prägend sind ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen sowie der Mühlgraben, der in diesem Abschnitt bereits saniert wurde und

im Stadtbild gut zur Geltung kommt. Bauliche Dominante und zugleich Zeugnis der historischen Bebauung ist die Drogenmühle.

Auf der anderen Seite des Bahndamms liegt zwischen August-Bebel- und Mühlenstraße eines der typischen gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete. Es weist eine für Heidenau typische Mischung aus Gewerbe- und Industriestandorten sowie Wohnbebauung auf. Die im Gebiet vorhandenen Wohngebäude wurden zwischen 1870 und 1910 errichtet. Es handelt sich um Mietshäuser und repräsentative Villen im Stil der Gründerzeit, teilweise mit historisierenden Elementen. Entlang der Bahntrassen Dresden-Pirna und Heidenau-Altenberg sind Gewerbestandorte vorhanden, deren Bebauung keine einheitliche Stilistik aufweist. Typische Gewerbebauten sind die ehemaligen Photochemischen Werke Dresden an der Fritz-Weber Straße und die zwischen 1910 und 1942 errichteten Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Heidenau (kurz: Mafa).


Wohn- und Geschäftshaus


Villa


Mietshaus

Während die Wohnbebauung überwiegend in gutem Zustand ist, zeigen die teilweise ungenutzten oder mindergenutzten Gewerbebauten unterschiedliche Erhaltungszustände. Besonders betroffen und aufgrund seiner Größe besonders ausgenfällig ist das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik. Die Gebäude befinden sich überwiegend in sehr schlechtem bis ruinösem Zustand. Das gleiche gilt für Erschließungsanlagen und Freiflächen. In Kooperation mit dem neuen Eigentümer wird das knapp 7 ha große Gebiet neu entwickelt. Aus einem Wettbewerb für die städtebauliche Neuordnung wurde ein Masterplan entwickelt, der Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist. Auf der für die Entwicklung des Stadtzentrums so bedeutsamen Fläche soll ein neues Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen entstehen.

Erhebliche Defizite weisen auch ehemalige Gewerbebauten an der August-Bebel-Straße auf. Schwere bauliche Mängel und teils ruinöse Zustände der Gebäude und Freiflächen beeinträchtigen das Stadtbild an dieser Hauptverkehrsstraße erheblich.


Ehem. Phototechnische Werke


Maschinenfabrik (Pforte)


Gewerbebau August-Bebel-Straße

Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt rd. 40 Denkmale erfasst. Dabei handelt es sich um Objekte im historischen Dorfkern Mügeln, Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit sowie Denkmale der Industriekultur. Der aus dem 15. Jahrhundert stammende Mühlgraben durchzieht das gesamte Gebiet und steht als technisches Denkmal ebenfalls unter Schutz.

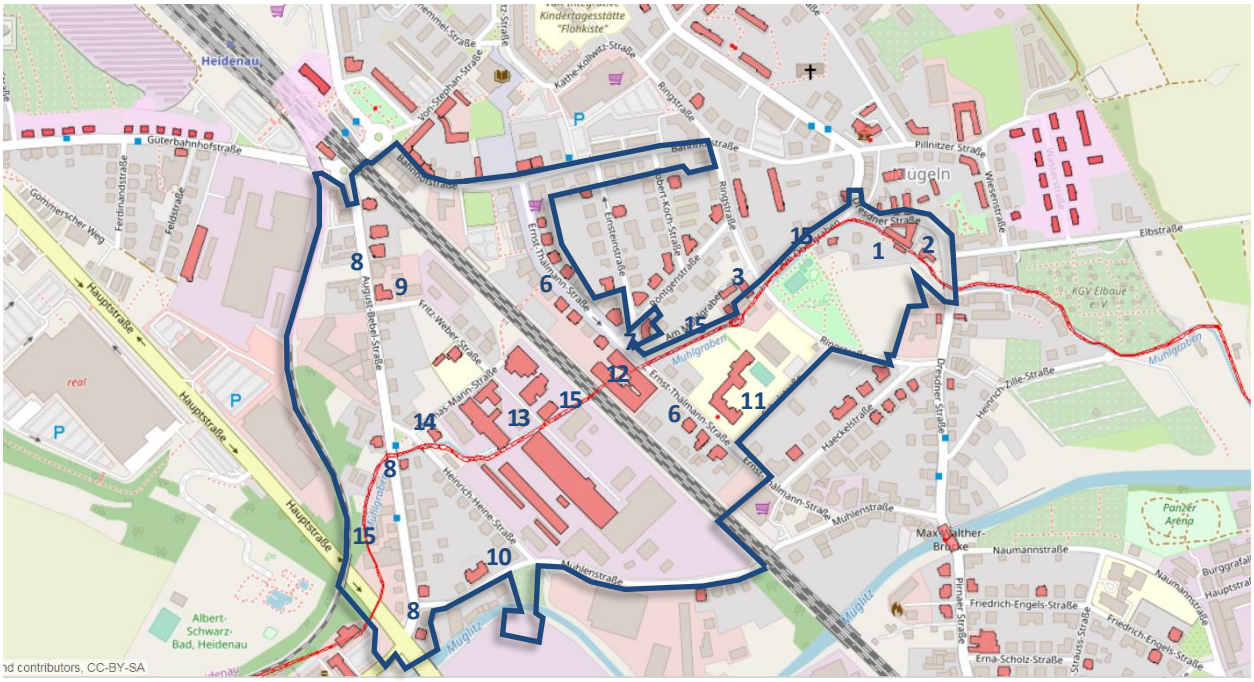


Abb.: Übersicht Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet Quelle: Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen, 2021

Nr.	Bezeichnung	Anschrift	Kurzcharakteristik	Baualter
Ortskern Mügeln				
1	Mühle Drogen- oder Mittelmühle	Dresdner Straße 26	Mühlenanwesen mit Wohnhaus, Seitengebäude, Scheune und Hofmauer (mit Torbogen und Pforte) sowie Nebengebäude am Mühlgraben	um 1905 Wohnhaus; 1797 Nebengebäude; 1697 Torbogen
2	Wohnhaus	Dresdner Straße 24	ehemaliges Wohnstallhaus eines Bauernhofes; alte Ortslage Mügeln, großes ländliches Wohnhaus	um 1850 (Wohnstallhaus)
3	Mühle Gewürz- oder Obermühle	Ringstraße 23 / 23b	Mühlenanwesen; geschlossener Vierseithof der seit dem 16. Jh. urkundlich belegten Mühle unterschiedliche Bauphasen, letzte Umbauten Mitte des 20. Jh., bestehend aus dem Mühlengebäude mit zwei Korbbogenportalen, langgestrecktem, massiven Wohn-stallhaus mit Krüppelwalmdach und Vorbau mit Korbbogenportal, massive Scheune	1777 Ölmühle; 1743 Wohnhaus; 1930 Wasserturbine, Transmission; 1854 Wohnstallhaus

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Nr.	Bezeichnung	Anschrift	Kurzcharakteristik	Baualter
Wohn- und Geschäftshäuser				
4	*entfällt*			
5	*entfällt*			
6	Wohn- und Geschäftshäuser	Ernst-Thälmann-Str. 2, 4, 6, 8, 13, 14, 15, 19, 27, 29, 31	Wohnhäuser in offener Bebauung; mit Ladeneinbauten, gründerzeitliche Putz- oder Klinkerfassaden, Haus Nr. 14 als markanter Kopfbau	1890er Jahre
7	Mietshaus	Röntgenstraße 1	Mehrfamilienhaus in Ecklage; im Stil der 1920er Jahre	um 1920
8	Wohnhäuser	August-Bebel-Straße 1, 3, 5, 18, 35, 39	Wohnhäuser in offener Bebauung, als Mietshäuser oder repräsentative Villen, gründerzeitliche Putz- und Klinkerfassaden, teilweise massive Einfriedungen	zwischen 1870 und 1900
9	Mietshaus	Fritz-Weber-Straße 2	Mietshaus in Ecklage und in offener Bebauung; gründerzeitliche Putzfassade, Eckbetonung durch Balkons	1899
10	Mietshaus	Mühlenstraße 18/20	Doppelmietshaus in offener Bebauung; gründerzeitliche Klinkerfassade mit Balkons	um 1890
Öffentliche Gebäude				
11	Schule	Ernst-Thälmann-Straße 22	Schule mit Turnhalle; repräsentativer, freistehender, mehrflügeliger Bau im Stil des Spät-historismus Gedenkstein für die antifaschistische Widerstandskämpferin Herta Lindner (Sandsteinblock mit Granitplatte) vor dem Haupthaus	1897 (Schule); nach 1945 (Gedenkstein)
Industrie- und Gewerbebauten				
12	Mitteldeutsche Druckanstalt	Ernst-Thälmann-Straße 21	Druckereigebäude sowie Einfriedung und Toreinfahrt mit zwei Pfeilern; großer, frei stehender Längsbau, reich durchfenstert	um 1905 (Druckerei)
13	Maschinenfabrik J. H. Lehmann	Thomas-Mann-Straße 2, 4	Fabrik mit Pförtnerhaus und Kontorgebäude, Maschinenhaus, Holzbearbeitungshalle, Garage, drei Werkhallen, Sanitärgebäude, Lagergebäude, Fachwerkgebäude mit Verbindungsbau überwiegend in Ziegelbauweise, Kontorgebäude im Stil der Moderne der 1920er Jahre Gedenkstein für den antifaschistischen Widerstandkämpfer Alwin Höntzsch	1924 Kontorgeb. 1942 Sanitärgeb. um 1910 Fachwerkgebäude am Eingang re. 920er/1930er Jahre weitere Fertigungsgeb.
14	Fabrikantenvilla	Thomas-Mann-Straße 8	Fabrikantenvilla; Bestandteil der benachbarten Maschinenfabrik, gründerzeitlicher Putzbau mit Treppenturm	um 1910

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Nr.	Bezeichnung	Anschrift	Kurzcharakteristik	Baualter
Sonstige				
15	Mühlgraben	s. Lageplan	Mühlgraben mit allen wassertechnischen Anlagen; seit dem 15. Jahrhundert nachweislich genutzter, abschnittsweise verrohrter Versorgungsgraben mit wassertechnischen Bauwerken für die Produktionsanlagen in den heute zu Heidenau gehörenden Orten Mügeln und Gommern sowie im Stadtgebiet Dohna (Obj. 09224911) von ortsgeschichtlicher, stadtbildprägender, technikgeschichtlicher und versorgungsgeschichtlicher Bedeutung	16. Jh. und später

Tabelle: Liste der Kulturdenkmale Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand 09/2021

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 3 „Stadtbild“

3.2 Freiflächen und Grün

Zwischen Bahnhof- und Ernst-Thälmann-Straße überwiegen eine dichte Bebauung und hohe Versiegelungsgrade. Einzige Ausnahme ist die Rückbaufläche Bahnhofstraße 7. Nach dem Abbruch der oberirdischen Bauwerke wurde Rasen eingesät. Die Fläche ist jedoch ohne grünökologischen oder stadtgestalterischen Wert.

Der Marktplatz, die größte öffentliche Freifläche, unmittelbar nördlich an das Gebiet angrenzend, ist ebenfalls hochgradig versiegelt.

Im Zuge der Umgestaltung der Ernst-Thälmann-Straße zur verkehrsberuhigten Einkaufsstraße wurde eine Doppelreihe Hochbeete mit Bäumen und Sitzgelegenheiten angelegt. Die Bäume gliedern den Straßenraum und sorgen für Verschattung.

Darüber hinaus ist in diesem Teilgebiet kein öffentliches Grün vorhanden.


Rückbaufläche Bahnhofstraße 7


Marktplatz (an Gebiet angrenzend)


Ernst-Thälmann-Straße

Ähnlich stellt sich die Situation westlich der Bahntrasse dar. Auch hier überwiegen hohe Versiegelungsgrade und eine dichte Bebauung, die durch einfach begrünte Baulücken unterbrochen ist.

Private Freiflächen sind oft ebenfalls stark versiegelt. Gärten sind kaum vorhanden bzw. liegen dezentral, sodass keine zusammenhängenden Grünbereiche von stadtklimatischer oder grünökologischer Relevanz entstehen.

Entlang der Bahntrasse nach Altenberg ist ein lückenhafter Grünzug vorhanden, der im Stadtbild jedoch kaum zur Geltung kommt.

Nennenswerte Großgrünbestände sind zudem in den Randbereichen des Mafa-Areals, so z. B. an der Heinrich-Heine- und an der Mühlenstraße sowie entlang der Bahntrasse vorhanden. Diese Grünbestände sind jedoch stark verwildert und teilweise vermüllt.


Grünfläche A.-Bebel-Str. / H.-Heine-Str.


Baumbestand Heinrich-Heine-Straße


vermüllter Grünbestand im Mafa-Gelände

Eine kleine öffentliche Grünfläche befindet sich an der Einmündung der Heinrich-Heine- in die August-Bebel-Straße. In diese sind die Bushaltestelle und durch Hecken abgeschirmte Sitzgelegenheiten integriert. Die Grünfläche wird im Süden durch den Mühlgraben begrenzt. Die hohe Verkehrsbelastung der August-Bebel-Straße mindert die Aufenthaltsqualität der Anlage, die kaum zum Verweilen einlädt.

Straßenbäume sind nur vereinzelt vorhanden. Im Zuge der Straßensanierung wurden an der August-Bebel-Straße und entlang der Mühlenstraße kleinkronige Bäume gepflanzt, die in erster Linie der Gliederung des Straßenraumes dienen. Grünökologisch sind diese Bäume von geringer Bedeutung. Anders stellt sich die Situation an der bislang nicht grundhaft sanierten Heinrich-Heine-Straße dar. Hier ist eine Allee alter Baumbestände vorhanden, die den Straßenraum wirksam verschatten. Zusammen mit den Großgrünbeständen des benachbarten Mafa-Geländes bilden diese Bäume einen vergleichsweise großflächigen Grünbestand.

Im Gegensatz zu den oben beschriebenen Teilgebieten überwiegen zwischen Dorfkern Mügeln und Ringstraße öffentliche und private Freiflächen, die einen zusammenhängenden Grünbereich ergeben.

Dieses Areal steht im Kontrast zu den oben beschriebenen hochversiegelten Teilen des Untersuchungsgebietes und bietet einen guten Ausgleich.

Zusammen mit dem in der Achse der o. g. Grünflächen liegenden Schulgelände ergibt sich ein zusammenhängender Freibereich mit sehr guten Entwicklungspotenzialen, sowohl im Hinblick auf Stadtgrün als auch für die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen in stadtzentraler Lage.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 3 „Stadtbild“

3.3 Erschließung und Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Als Defizite werden die hohe Belastung mit Bahnlärm, von der das Gebiet fast flächendeckend betroffen ist, sowie eine mangelnde Berücksichtigung von Fußgänger und Radverkehr, insbesondere an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen, bewertet.

Positiv wirkt sich die Nähe zum Wohngebiet Mügeln aus, einem Einwohnerschwerpunkt, von dem aus das Stadtzentrum sehr gut zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Die Anbindung an andere Quartiere insbesondere die Erreichbarkeit aus den Wohngebieten in Heidenau Süd ist hingegen weniger attraktiv. Sowohl der Bahndamm als auch die Müglitz haben eine erhebliche Barrierewirkung. Gleiches gilt für die Staatsstraße 172, die nur an wenigen Punkten sicher überquert werden kann.

Bus- und Bahnverkehr

Der Bahnhof Heidenau grenzt unmittelbar nördlich an das Gebiet an. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Maßnahmen umgesetzt, um diesen Standort zum Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsarten auszubauen. Der Vorplatz wurde umgestaltet und eine zentrale Bushaltestelle angelegt. Unmittelbar am Bahnhof entstand ein P+R-Platz. Der Zugang zum Bahnhof wurde barrierefrei ausgebaut. Auf dem Bahnhofsvorplatz befinden sich zudem ein Taxistand sowie eine Schnellladesäule für Elektrofahrzeuge.

Am Bahnhof Heidenau verkehren die Regionalbahnen der Elbtallinien S1 und S2 sowie die Müglitztalbahn nach Altenberg. Mehrere Regional- und Stadtbuslinien verbinden die Heidenauer Ortsteile mit dem Stadtzentrum bzw. bilden den Anschluss nach Pirna und in das Umland. Über die Buslinien 86 und 88 ist Heidenau an das Oberzentrum Dresden angebunden, wobei das Tarifgebiet Dresden bereits eine Station vor dem Heidenauer Bahnhof endet.

Das Zentrum wird zudem von der Stadtbuslinie A (Heidenau-Dohna-Großsedlitz-Heidenau) bedient. Die Haltestelle befindet sich am Einkaufszentrum „Stadtmitte“.



Kreisverkehr / Bahnunterführung
(an Gebiet angrenzend)



Bahnhofsvorplatz
(an Gebiet angrenzend)



Fahrrad-Abstellplätze am Bahnhof
(an Gebiet angrenzend)

Verkehrslärm

Die durch das Elbtal verlaufende Bahntrasse durchschneidet das Untersuchungsgebiet von Nordwest nach Südost. Die Strecke ist Teil der transeuropäischen Magistrale die die deutschen Nord- und Ostseehäfen mit Südosteuropa und dem Mittelmeer verbinden. Sie dient sowohl dem Regional- wie auch dem Personen- und Güterfernverkehr. Aktuell verkehren auf dem Trassenabschnitt Dresden-Pirna 200 bis 280 Züge täglich. Laut Verkehrsprognose wird vor allem der Fernverkehr weiter zunehmen.

Die von der Bahn ausgehenden Lärmemissionen betreffen das gesamte Untersuchungsgebiet. Unmittelbar an der Strecke werden Werte über 75 dB erreicht. Auch in weiter entfernten Teilen des Untersuchungsgebietes liegen die Werte über 55 dB (s. Abb.).

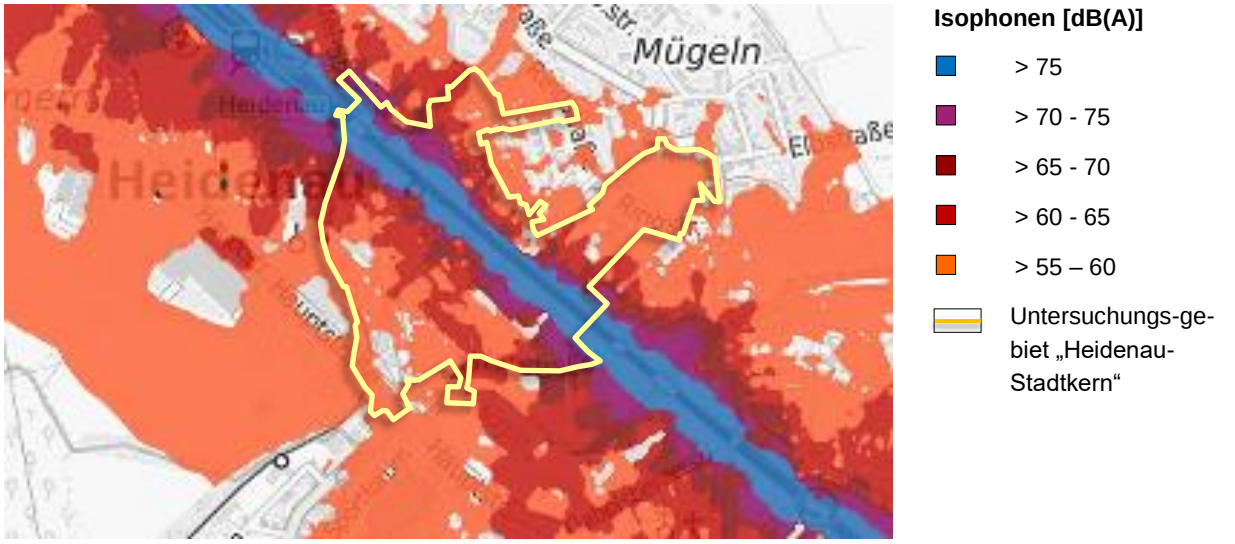


Abb. Umgebungslärm Bahn, Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) Quelle: Eisenbahn-Bundesamt, 2017

Straßen

Die Äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Hauptverkehrsstraßen. Diese sind die August-Bebel-Straße, die das westliche Teilgebiet durchschneidet und die Dresdner Straße, welche das Untersuchungsgebiet am östlichen Gebietsrand im Bereich Drogenmühle tangiert. Beide Straßen sind stark belastet.

Alle anderen Straßen im Gebiet werden überwiegend durch Quell- und Zielverkehr frequentiert.

Der grundhafte Ausbau und die teilweise Neugestaltung von Straßen und Plätzen bildeten einen Schwerpunkt der Stadtsanierung seit 1994. In der Gesamtheit haben diese Maßnahmen zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes beigetragen. In diesem Zusammenhang wurden auch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs realisiert:

- Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 und 20 km/h
- Ausweisung von Einbahnstraßen
- Einrichtung von Fußgängerüberwegen an einigen besonders frequentierten Punkten
- Anlage von kombinierten Geh- und Radwegen entlang der Bahnhofstraße

Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit auch an der August-Bebel-Straße sowie an der Mühlenstraße durchgeführt. Allerdings wurden dabei an der stark befahrenen August-Bebel-Straße keinerlei Querungshilfen vorgesehen.

Trotz der bislang getätigten Investitionen sind insbesondere im Bereich der Nebenstraßen noch Defizite festzustellen. Es gibt erhebliche Fahrbahnschäden, die Gehwege sind vielfach unbefestigt und weisen starke Unebenheiten auf. Radwege sind nicht vorhanden.


August-Bebel-Straße


Ernst-Thälmann-Straße


Bahnhofstraße

Wege

Heidenau versteht sich als Stadt der kurzen Wege und tatsächlich sind die Distanzen innerhalb der Stadt gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigen. Dass dieser Vorteil derzeit noch nicht voll zum Tragen kommt, liegt auch an Defiziten in der Wegeführung und Verkehrssicherheit. Aus Sicht der Stadtmitte ist es von großer Bedeutung, dass die Einwohner der gesamten Stadt die zentralen Einrichtungen gut erreichen können bzw. dass die Einrichtungen im Zentrum gut und sicher miteinander verbunden sind.

Handlungsbedarf besteht vorrangig an folgenden Punkten:

Bahnunterführung Ernst-Thälmann-/Thomas-Mann-Straße

Die relative Undurchlässigkeit des Bahndamms ist ein ganz wesentliches Hemmnis für die Entwicklung einer Stadtmitte für alle Teile Heidenaus. Insofern kommt der Verbindung zwischen Ernst-Thälmann- und Thomas-Mann-Straße eine besondere Bedeutung zu. Diese wird mit der geplanten Entwicklung des Mafa-Geländes weiter zunehmen. Das Defizit besteht hier im Zustand des Weges und der Unterführung, der schlechten Beleuchtung und des verwahrlosten Umfeldes.

Dresdner Straße / Ringstraße

Zwischen dem Spielplatz Ringstraße und der Dresdner Straße (Höhe Elbstraße) ist eine Fußwegverbindung vorhanden, die abschnittsweise unbefestigt und sehr schmal ist. Eine Ertüchtigung dieser Anbindung würde das Wegenetz im Zentrum sinnvoll ergänzen.

Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtzentrum und den südlichen Stadtteilen

Das Stadtzentrum wird nicht nur durch die Bahntrasse von wichtigen Einwohnerschwerpunkten getrennt. Auch die Müglitz stellt eine erhebliche Barriere dar. Mit der Umgestaltung des Mafa-Areals ergibt sich die Chance, eine neue direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtzentrum und den südlichen Stadtteilen zu schaffen. Hierfür ist eine weitere Müglitzbrücke und eine Durchquerung des Mafa-Areals geplant.

Beschilderung Stadtmitte / Elberadweg

Heidenau liegt am Elberadweg, der sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Naherholung und Tourismus von herausragender Bedeutung und entsprechend stark befahren ist. Das Heidenauer Zentrum liegt in einer Entfernung von rund 1,5 km. Im Zuge der Neubeschilderung des Elberadweges wurde in Höhe Elbstraße das Stadtzentrum Heidenau ausgeschildert. Im Stadtgebiet wird diese Zielbeschilderung jedoch nicht fortgeführt. Ein stadtweites Beschilderungssystem ist ebenfalls nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr

Im Stadtzentrum stehen kostenfreie öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl und guter Erreichbarkeit zur Verfügung. Zu nennen sind der Parkplatz Stadtzentrum mit über 50 Stellplätzen, auf denen das Parken zeitlich uneingeschränkt zulässig ist. Entlang der Bahnhofstraße und auf der Ernst-Thälmann-Straße sind weitere Parkbuchten mit limitierter Parkzeit von einer Stunde vorhanden.

Darüber hinaus ist im gesamten Gebiet Parken im Straßenraum möglich.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 4 „Nutzungsstruktur“

3.4 Nutzungsstruktur

Die Stadtmitte lebt von der Vielfalt zentrumsrelevanter Nutzungen und gesamtstädtischer Funktionen. Darüber hinaus soll die gesamte Innenstadt als zentraler Wohnstandort weiter gestärkt werden. In der Vergangenheit sind in Bezug auf diese grundsätzlichen Rahmenbedingungen in Heidenau bereits gute Voraussetzungen geschaffen worden. Die aktuellen Bauvorhaben sind ein eindrücklicher Beleg dafür. Wesentliche Entwicklungshemmnisse, wie die geringe Kaufkraft, eine geringe Zentralität des Standortes und die noch ausbaufähige Akzeptanz des Stadtzentrums in den entfernter liegenden Stadtteilen, bestehen jedoch nach wie vor und bedürfen weiterer Anstrengungen.

Wohnen

Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt, dass das Stadtzentrum als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen und zunehmend genutzt wird. Die im gesamtstädtischen Vergleich günstigere Alterszusammensetzung ist ein Indiz dafür, dass vor allem Familien hier geeigneten Wohnraum finden.

Die Mehrzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind Mietwohnungen. Der Anteil eigengenutzten Wohneigentums beträgt schätzungsweise 10 bis 12 %. Die Eigentumsquote liegt damit noch unter dem ohnehin sehr niedrigen gesamtstädtischen Durchschnitt von nur 15 %.

Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards und Sanierungsstand des Wohnungsbestandes sind sehr unterschiedlich. Hieraus resultiert eine breite soziale Mischung der Bewohner, die positiv bewertet wird und einen Ausgleich zum monostrukturell geprägten Wohngebiet „Mügeln“ darstellt.

Die Zahl leer stehender Wohnungen geht in den teil- bzw. vollständig sanierten Gebäuden gegen null. Einige unsanierte Objekte stehen hingegen komplett leer.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach preiswertem und familienfreundlichen Wohnraum sowie der durch die Umfrageergebnisse belegte Umstand, dass das Stadtzentrum vorrangig durch die Einwohner des unmittelbaren Einzugsbereiches genutzt wird, sprechen dafür, die Wohnfunktion im Gebiet weiter zu stärken. Die geplanten bzw. aktuell schon in der Umsetzung befindlichen Bauvorhaben Bahnhofstraße, Quartier am Markt und Mafa-Areal werden neue starke Impulse für die Entwicklung der Stadtmitte liefern. Die Herausforderung besteht nun darin, den Prozess des Zuzugs in die Innenstadt entsprechend zu begleiten und die Bewohner auf die vor Ort vorhandenen Einrichtungen und Angebote zu lenken.

Gewerbe

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf das Gebiet westlich der Bahntrasse. Schwerpunkte sind die Flächen entlang der beiden Bahntrassen. Im Zuge der nach 1990 einsetzenden Deindustrialisierung wurden die hier befindlichen Betriebe nach und nach geschlossen. Die Standorte werden nur teilweise gewerblich nachgenutzt. Der überwiegende Teil ist mindergenutzt oder steht ganz leer. Infolge dessen befindet sich ein Großteil der Gebäude in schlechtem baulichem Zustand. Die zugehörigen Freianlagen sind teilweise verwildert.

Nr.	Bezeichnung	Lage	Fläche	Nutzung	Zustand
1	Spezialmaschinenbau Gechter & Kühne	A.-Bebel-Straße 14	10.696 m²	Teilleerstand	sanierungsbedürftig bis ruinös
2	ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH	A.-Bebel-Straße 20	5.142 m²	Leerstand	ruinös
3	Photochemische Werke	Fritz-Weber-Straße 6	3.836 m²	Teilleerstand	teilsaniert
4	Maschinenfabrik (Mafa)	Thomas-Mann-Str. 2-6	66.817 m²	überwiegend, mindergenutzt oder leer stehend	sanierungsbedürftig bis ruinös (in Teilen Abrisse 2021 erfolgt)
		Summe	**86.491 m²**		

Tabelle: großflächige Gewerbestandorte Quelle: Eigene Erhebungen, 2021

Im Stadtgefüge stellen diese Standorte sowohl funktional als auch gestalterisch ein großes Defizit dar. Die umliegenden Nutzungen werden ebenfalls beeinträchtigt.

Im übrigen Untersuchungsgebiet sind kleinteilige, nichtstörende Gewerbenutzungen vorhanden. Von diesen gehen aktuell keine Störungen auf benachbarte Nutzungen aus.

Versorgung und Dienstleistung

Im bisherigen Stadtzentrum konzentrieren sich Angebote im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße und Bahnhofstraße. Besonders die vormals durch inhabergeführten, kleinstrukturierten Fachhandel geprägte Haupteinkaufsstraße hat in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel erlebt.

Der Rückzug des Einzelhandels hat sich in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt. Nachgezogen sind Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere Arztpraxen und therapeutische Einrichtungen sowie gesundheitsnahe Dienstleistungen. Diese Entwicklung entspricht dem grundlegend geänderten Einkaufsverhalten der Kunden ist aber auch Indiz für eine veränderte Händlerstruktur, die von Handelsketten dominiert wird. Die Filialen dieser Ketten benötigen größere Gewerbeeinheiten, als sie im Bestand zur Verfügung stehen. Oft werden ausschließlich Ladeneinheiten in Shoppingcentern genutzt.

In Anbetracht dieser lokal kaum zu beeinflussenden Faktoren ist die Neuausrichtung der Einkaufsstraße als „Gesundheitsmeile“ positiv zu bewerten. Der befürchtete Nachzug von Billiganbietern oder langfristige Leerstände konnten weitgehend vermieden werden.

Derzeit sind folgende Angebote angesiedelt (Erdgeschosszone):

Nr.	Branche	Fläche	Bedarfsart
Ernst-Thälmann-Straße			
1	Apotheke	100 - 200 m²	kurzfristiger Bedarf
2	Oberbekleidung	100 - 200 m²	mittelfristiger Bedarf
2a	Lebensmittel	100 - 200 m²	kurzfristiger Bedarf
	Poststelle	50 - 100 m²	kurzfristiger Bedarf
3	Gebrauchtwaren	< 50 m²	langfristiger Bedarf
	Textilien / Blumen / Obst und Gemüse	< 50 m²	kurz-/ mittelfristiger Bedarf
4	Friseur- und Kosmetiksalon	50 - 100 m²	kurzfristiger Bedarf
5	Telekommunikation	< 50 m²	langfristiger Bedarf
	Bistro	< 50 m²	Gastronomie
6	Physiotherapie	< 50 m²	medizinische Versorgung
7	Praxis für Logopädie	< 50 m²	medizinische Versorgung
	Praxis für Kinderheilkunde	100 - 200 m²	medizinische Versorgung
8	Praxis für Ergotherapie	50 - 100 m²	medizinische Versorgung
9	Textilien / Blumen / Obst und Gemüse	50 - 100 m²	kurz-/ mittelfristiger Bedarf
10	Parfümerie	50 - 100 m²	kurzfristiger Bedarf
11	Reisebüro	50 - 100 m²	mittelfristiger Bedarf
	Friseursalon	50 - 100 m²	kurzfristiger Bedarf
12	Kommunikations- und Sicherheitstechnik	< 50 m²	mittelfristiger Bedarf
13	Hörgerätezentrum	100 - 200 m²	medizinische Versorgung
14	Schmuck / Goldschmiede	< 50 m²	langfristiger Bedarf
	Sportartikel / Sportbekleidung	100 - 200 m²	mittelfristiger Bedarf
17	Finanzdienstleistungen	100 - 200 m²	kurzfristiger Bedarf
18	Heilpraktiker und Podologe	50 - 100 m²	medizinische Versorgung
33	Friseursalon	50 - 100 m²	kurzfristiger Bedarf

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Nr.	Branche	Fläche	Bedarfsart
Bahnhofstraße			
1	Kurzwaren / Strümpfe / Nähstube	< 50 m²	kurzfristiger Bedarf
1a	Bar	< 50 m²	Gastronomie
1b	Reisebüro	< 50 m²	mittelfristiger Bedarf
	Friseur	50-100 m²	kurzfristiger Bedarf
1c	Bistro	50-100 m²	Leerstand
1d	Bistro	< 50 m²	Leerstand
9	Café / Restaurant / Backwaren	50 - 100 m²	Leerstand
11	Imbiss	50 - 100 m²	Gastronomie
13	Eisenwaren	< 50 m²	mittelfristig
	Werbeartikel	< 50 m²	langfristig
Einsteinstraße			
2	Küchenstudio	100 - 200 m²	langfristig
Ringstraße			
11	Uhren	50 -100 m²	langfristig

Tabelle: Übersicht Erdgeschossnutzungen E.-Thälmann- u. Bahnhofstraße bis Ecke Ringstraße Quelle: eigene Erhebung, 2020

Gastronomie

Das gastronomische Angebot umfasst verschiedene Bistros und einfache Imbissangebote. Die geplante Gebietserweiterung schließt auch die Drogenmühle mit ein. Die Mühle wurde nach Einstellung der Produktion (1990) zum Gasthaus umgenutzt. Die Gaststätte bietet Gast- und Veranstaltungsräume sowie einen Freisitz im Innenhof. Die Drogenmühle hat sich als Gasthaus und Veranstaltungsort in Heidenau etabliert und zieht auch Publikum aus dem Umland an.

In der Umfrage wurde das gastronomische Angebot insgesamt als nicht ausreichend bewertet. Demnach fehlen hochwertige Angebote im Zentrum.

Generell sind die Rahmenbedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Gaststätte in Heidenau noch schwierig. Derzeit stehen im Zentrum drei Lokale leer.

Siehe dazu auch Anlage 1: Ergebnisse der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“ (Auszug) und Anlage 2: Plan 4 „Nutzungsstruktur“

3.5 Öffentliche Einrichtungen

Stadthaus am Marktplatz (an Gebiet angrenzend)

Der Marktplatz wurde 2006 auf dem Gelände eines ehemaligen Bauunternehmens angelegt. Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus des Unternehmens wurde denkmalgerecht saniert und dient nun als multifunktionales Stadthaus. Ansässig sind verschiedene Beratungsangebote und Anlaufstellen sowie ein Mehrzweckraum, der für öffentliche und private Anlässe genutzt werden kann. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich. Im Erdgeschoss ist ein öffentliches WC untergebracht.

Oberschule „Johann Wolfgang von Goethe“

Der Schulstandort ist eine wichtige Komponente in der Stadtmitte. Derzeit lernen rund 350 Schüler an der Schule. Die Mehrheit der Schüler wohnt in Heidenau und ist damit eine wichtige Zielgruppe für das Heidenauer Stadtzentrum. Derzeit sind hier jedoch noch zu wenige jugendspezifische Angebote vorhanden, um Anreize für einen Aufenthalt im Zentrum zu bieten.

Mit der Aufnahme des Standortes in das Untersuchungsgebiet erhöhen sich die Chancen, langfristige Kooperationen zwischen Schule und den Akteuren der Stadtmitte aufzubauen, die letztlich auch die Wahrnehmung und Akzeptanz des Zentrums bei den Kindern und Jugendlichen erhöht und dem leider noch zu beobachtenden Vandalismus entgegenwirken kann.

Kita „Wurzelzwerge“

Die Kita befindet sich in Trägerschaft des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschland (CJD) und bietet Platz für 37 Krippen- und 52 Kindergartenkinder. Untergebracht sind die Gruppen in einer denkmalgeschützten Villa an der Fritz-Weber-Straße. Zur Erweiterung der Krippenkapazitäten wurde 2015 auf dem Grundstück ein Fertigmodul aufgestellt. Die ehemalige Remise, die sich ebenfalls auf dem Grundstück befindet, kann aus baulichen Gründen nicht mehr für die Kinderbetreuung genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Containers konnte die Kapazität erweitert werden, jedoch ging im Außenbereich ein Teil der ohnehin knapp bemessenen Freifläche verloren.

Die Einrichtung ist trotz Erweiterung voll ausgelastet. In Anbetracht des weiter steigenden Bedarfs ist ein erneuter Ausbau des Platzangebotes dringend erforderlich, stößt auf dem Bestandsgrundstück jedoch an Grenzen.

Seit 2012 ist die Kita im Rahmen des Bundesprogramms „Frühe Chance“ bzw. seit 2016 im Nachfolgeprojekt "Sprach Kita" eine sprachgeförderte Kita. Weiterhin ist die Kita im Projekt „Frühe Hilfen“ integriert.

Die Kita ist eine wichtige Anlaufstelle für Familien. Ihr bedarfsgerechter Ausbau ist für die soziale Infrastruktur und die vorschulische Bildung und Betreuung unerlässlich und wird mit der wachsenden Einwohnerzahl im unmittelbaren Umfeld weiter wachsen.

Für viele Familien führt der Weg zur Kita durch das Stadtzentrum, was zu dessen Belebung beiträgt. Da die Kita im Teilgebiet westlich der Bahntrasse liegt, bekommt die Fußwegverbindung einschließlich des Bahntunnels eine zusätzliche Bedeutung. Bislang sind die Verbindung und ihr unmittelbares Umfeld weitgehend ungestaltet und zu wenig ausgeleuchtet.

Spielplatz „Ringstraße“

Der Spielplatz wurde in den 1950er Jahren als Projekt des nationalen Aufbauwerkes angelegt und seither mehrfach umgestaltet. Der Platz ist unterteilt in einen Bereich für Ballsportarten, einen Spielbereich mit Sandgrube, Klettergerüst und Karussell sowie eine Wiese mit Ruheplätzen und Märchenstation.

Von den Heidenauern wird der weitläufige Platz sehr gut angenommen. Seine Funktion als öffentlicher Treffpunkt soll weiter ausgebaut werden. Dafür ist die Einbeziehung der benachbarten „Kräuterwiese“ vorgesehen.

3.6 Veranstaltungen und Aktivitäten

Eine wesentliche Zielstellung der Gesamtmaßnahme ist es, die Wahrnehmung des Zentrums zu stärken und vielfältige Anlässe für einen Besuch der Innenstadt zu schaffen. Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten bieten hierfür sehr gute Gelegenheiten.

In den vergangenen Jahren wurde der städtische Veranstaltungskalender weiterentwickelt und im Zentrum bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld neue Akzente gesetzt. Beispielhaft zu nennen sind das Gemeindezentrum an der Rathausstraße, das nach seiner Wiedereröffnung neben kirchlichen Zwecken auch der Allgemeinheit als Veranstaltungsort dient sowie die Stadtbibliothek, die mit zahlreichen Projekten und Veranstaltungen verschiedene Zielgruppen anspricht. Auch die Drogenmühle hat sich zu einem gut besuchten Ort für öffentliche Veranstaltungen und Vorträge entwickelt.

Das Stadtfest und der Weihnachtsmarkt sind die größten städtischen Veranstaltungen. Für beide war eine inhaltliche Neuausrichtung erforderlich. 2019 erfolgte diese für den Weihnachtsmarkt durch eine Neuausschreibung. Der Neustart des Stadtfestes erfolgte im Rahmen eines StadtFESTivals an zwei Wochenenden in 09/2021. Ziel ist es, diese Veranstaltungen inhaltlich stärker auf Heidenau auszurichten indem lokale Akteure und Anbieter stärker einbezogen werden.

Weiter gefestigt wurden bereits bewährte Veranstaltungen, wie die Freizeit- und Vereinsmeile und die deutsch-tschechische Osterausstellung, die in jedem zweiten Jahr in Heidenau stattfindet.

Heidenau beteiligt sich seit 2015 regelmäßig am Tag der Städtebauförderung. 2015, 2019 und 2021 wurde dieser Aktionstag für die Vorstellung des SOP-Gebietes „Heidenau-Stadtkern“ genutzt.

2018 ist es gelungen drei neue Veranstaltungsformate in der Stadtmitte zu starten:

Citylauf

Der Citylauf ist eine vielseitige Laufveranstaltung, die seit 2018 von der DLRG-Ortsgruppe Heidenau im Zentrum durchgeführt wird und sowohl bei den Heidenauern als auch in der etablierten Laufszene großen Zuspruch erfährt.

Nachdem die Veranstaltung in den ersten beiden Jahren guten Zuspruch erfahren hat, soll sie weiter ausgebaut werden. So soll der zentrale Start-Ziel-Bereich von seinem bisherigen Standort am Rande des Stadtzentrums auf den zentralen Marktplatz verlegt werden. Potenzial hat auch das sportliche Rahmenprogramm, das die Teilnehmer und das Publikum zusammenbringt und aktiviert.

Musiknacht

Die Musiknacht ist eine niedrigschwellige Musikveranstaltung, die neben Gastronomiebetrieben auch die Bibliothek, das Gemeindezentrum, eine Bäckerei und eine Autowerkstatt als Veranstaltungsorte einbezieht. Zum Programm gehören zudem zwei Freiluftangebote.

Als Gemeinschaftsprojekt einer Vielzahl von Akteuren trägt diese Veranstaltung darüber zur Stärkung von Kooperationen und Netzwerken bei.

Tafeltag

Seit 2017 betreibt die Tafel im Heidenauer Stadtzentrum eine Ausgabestelle sowie ein Kleiderstübchen. Beide Einrichtungen fügen sich in das Angebotssortiment des Zentrums ein. Konflikte bestehen nicht.

Anlässlich des bundesweiten Tafeltages wurde 2018 auch in Heidenau eine Veranstaltung durchgeführt, die die Aufmerksamkeit auf die Themen Bedürftigkeit einerseits und Lebensmittelverschwendung andererseits lenken sollte. Dabei kamen Tafelkunden, Spender und Kommunalpolitiker sowie die Öffentlichkeit miteinander ins Gespräch.

2021 nutzten die Akteure die Vereinsmeile als Plattform , um die bereits genannten Themen mit Dritten zu erörtern und auf die Notwendigkeit der Heidenauer Tafel aufmerksam zu machen.

4 Missstände und Potenziale

Missstände		Potenziale
Städtebauliche Struktur		
fehlende bauliche Dichte und zentrumstypischer Leitbauten im Bereich Marktplatz / Bahnhofstraße		Flächenpotenziale für bauliche Nachverdichtung sind vorhanden, Projekte lokaler Wohnungsunternehmen werden kurzfristig umgesetzt
Bahntrasse als schwer zu überwindende Zäsur in der baulichen Struktur		Entwicklung der Quartiere westlich der Bahntrasse, einschl. der Aufwertung vorhandener sowie Planung künftiger Unterführungen für Fußgänger und Radfahrer
schwere bauliche und strukturelle Defizite im Teilbereich westlich der Bahntrasse mit negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld sowie das Stadtbild		vorhandener und wachsender Bedarf an Wohnraum und öffentlichen Einrichtungen als Basis einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Teils der Innenstadt
hoher Anteil an mindergenutzten Flächen (Baulücken und Gewerbebrachen)		große Flächenpotenziale für eine geordnete Entwicklung neuer innerstädtischer Quartiere
geringe bauliche Dichte im Bereich des ehemaligen Ortskerns von Mügeln		Chancen für die Weiterentwicklung öffentlicher Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen, Ausbau niedrigschwelliger Angebote für Begegnung und Betätigung in stadtzentraler Lage
Bausubstanz		
erhöhter Sanierungsbedarf im Teilgebiet westlich des Bahndammes		guter Sanierungsstand ehemaligen Stadtsanierungsgebiet
teilweise minderwertige Bausubstanz, z. B. Gewebegebäude, Nebengebäude		Erschließung weiterer Flächenpotenziale und Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Rückbau nicht benötigter Gebäude (ggf. Überprüfung Denkmalwürdigkeit)
energetische Sanierung der Gebäudehüllen im Bestand teilweise beschränkt (Klinkerfassaden, Denkmalschutz)		Planung der Neubauvorhaben unter energetischen Gesichtspunkten (Anforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz [GEG] und darüber)
teilweise ruinöser Zustand der denkmalgeschützten Bauten im Mafa-Gelände		Erhalt durch adäquate Nachnutzung; denkmalgerechte Sanierung ausgewählter Leitbauten von stadt- und industriegeschichtlicher Bedeutung Integration in das Gesamtkonzept für das neue Quartier im Mafa-Areal

Missstände		Potenziale
Freiflächen und Grün		
fehlende öffentliche Freiflächen mit adäquater Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität		große Grün- und Freiflächenpotenziale im Bereich Ringstraße
lückenhafte Ausschilderung von Wegebeziehungen und Zielen im Zentrum bzw. Stadtgebiet		Leitsystem „Stadtzentrum“ bietet Möglichkeiten der Ergänzung und Erweiterung
historischer Mühlgraben weitgehend unsaniert und abschnittsweise verrohrt, im Stadtbild kaum erlebbar		Inszenierung des Mühlgrabens stadtgeschichtlich interessante Anlage und als verbindendes Element zwischen den Quartieren
Schulhof weitgehend ungestaltet mit geringer Aufenthaltsqualität , eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und fehlenden bzw. gering gestalteten Grünflächen		zusammenhängender Freibereich zwischen Dresdner Straße - Ringstraße - Ernst-Thälmann-Straße mit Potenzial für eine übergreifende hochwertige Grüngestaltung
Erschließung und Verkehr		
Bahndamm als Trennung zwischen Stadtzentrum und Einwohnerschwerpunkten im Süden und Westen der Stadt		Qualifizierung vorhandener Querungsmöglichkeiten und Planung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke Dresden-Prag (transeuropäischer Trassenkorridor)
harte Tarifzonengrenze zwischen Dresden und Heidenau als Hindernis interkommunaler Synergien		gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit verschiedenen Verkehrsmitteln, insbes. aus den benachbarten Wohnquartieren (zu Fuß, per Rad)
flächendeckend hohe Belastung mit Bahnlärm, fehlende Schallschutzmaßnahmen am Bahndamm		Realisierung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse und städtebauliche Lösungen, z. B. im Mafa-Areal
hohe Belastung der Hauptverkehrsstraßen, insbes. August-Bebel-Straße und Dresdner Straße, fehlende Querungshilfen		verkehrsberuhigte Straßenabschnitte (Bahnhofstraße, Ernst-Thälmann-Straße) und wenig frequentierte Nebenstraßen
Dominanz des motorisierten Individualverkehrs mit negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im Stadtzentrum		ausreichende Stellplatzkapazitäten vorhanden, überwiegend kostenfrei, teilweise zeitlich beschränkt
Öffentliche Einrichtungen		
öffentliche Verwaltung als zentrumstypische Funktion erst seit 2021 im Zentrum angesiedelt		Optionen für die Ansiedlung weiterer gesamtstädtisch bedeutsamer Einrichtungen mit Publikumsverkehr in der Innenstadt sind gegeben (WVH-Geschäftsstelle, Bürgerinfo im Stadthaus)
Kapazitätsengpässe der Kita „Wurzelzwerge“, die mit der Entwicklung des Mafa-Geländes weiter zunehmen werden		Flächenpotenzial für Kapazitätserweiterung bzw. Ersatzneubau der Kita „Wurzelzwerge“ vorhanden
Defizite in der technischen Ausstattung sowie in der Qualität der Außenanlagen; es fehlen normgerechte Sportfreianlagen		Schulstandort mit guten Entwicklungspotenzialen am Standort

Missstände		Potenziale
Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie		
geringes Angebot an kleinstrukturiertem Einzelhandel (Fachhandel) und vielfältiger, auch höherwertiger Gastronomie		gute Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs als wichtiger Ankerpunkt in der Innenstadt
geringe Attraktivität der August-Bebel-Straße als Geschäftsstraße, dadurch erhöhter Leerstand		gute Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Versorgungsinfrastruktur und die Ansiedlung zentrumsrelevanter Funktionen im Zuge geplanter Neubauvorhaben
		gute Funktionsmischung aus Handel, Dienstleistung und öffentlichen Einrichtungen als Basis eines multifunktionalen Stadtzentrums
Kultur / Veranstaltungen / Aktivitäten		
lt. Bürgerumfrage (Anlage) fehlt es an kulturellen Angeboten für verschiedene Altersklassen		neu konzipierte Veranstaltungen werden gut angenommen und unterstützt (Musiknacht, Citylauf, Tafeltag)
		städtische Veranstaltungen, wie Stadtfest und Weihnachtsmarkt, werden wieder verstärkt lokalspezifisch ausgerichtet (Einbindung lokaler Akteure)
		zahlreiche niedrigschwellige Projekte und Initiativen im benachbarten SSP-Gebiet „Mügeln“ sowie in beiden EFRE-Gebieten mit Ausstrahlung auf die Stadtmitte bzw. mit aktivierenden und identitätsstiftenden Effekten für die Einwohner
Zusammenarbeit und Kooperationen		
noch ungenutzte Potenziale bei der Einbindung gesamtstädtischer Akteure in die Zentrumsentwicklung		funktionierende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen, sowohl für projektbezogene Kooperationen als auch für die Zentrumsentwicklung insgesamt
		Nutzung von Synergien und Netzwerken zwischen benachbarten Fördergebieten (SSP / LZP) sowie mit ESF-Vorhaben
		hohe Wohnzufriedenheit und Interesse an der Stadt- bzw. Zentrumsentwicklung in der Bevölkerung vorhanden

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 5 „Missstände und Potenziale“

5 Fotodokumentation

5.1 Beispiele bisher realisierte Maßnahmen (investiv)







Leitsystem „Stadtzentrum“
Zwei markante Stelen weisen auf das Stadtzentrum hin. Das Zentrums-Logo ist als Windspiel konstruiert. Wechselbanner kündigen Veranstaltungen an.

Zum Leisystem gehört zudem eine augenfällige Beschilderung des zentralen Parkplatzes bzw. des Übergangs von dort zur Ernst-Thälmann-Straße







Freiraumkonzept „Heidenauer Industriegeschichte“
Ein Bodenrelief auf dem Marktplatz zeigt wichtige Unternehmen, die Heidenau besonders prägten.

Auf der Ernst-Thälmann-Straße werden sechs für Heidenau typische Berufe vorgestellt.





Barrierefreiheit
Der Abbau von Barrieren ist eine Zielstellung der Zentrumsentwicklung. Bislang konnten zwei Vorhaben umgesetzt werden, ein Drittes befindet sich in Vorbereitung

Bildquelle: DIE STEG, 2019

5.2 Beispiele bisher realisierte Maßnahmen (nicht investiv)





Veranstaltungen

Veranstaltungen des Interessenvereins Stadtzentrum konnten weiter ausgebaut werden, so die Freizeit- und Vereinsmeile und das Weihnachtliche Treiben.

Neue Veranstaltungsformate konnten im Stadtzentrum etabliert werden, wie die Musiknacht und der Heidenauer Citylauf.





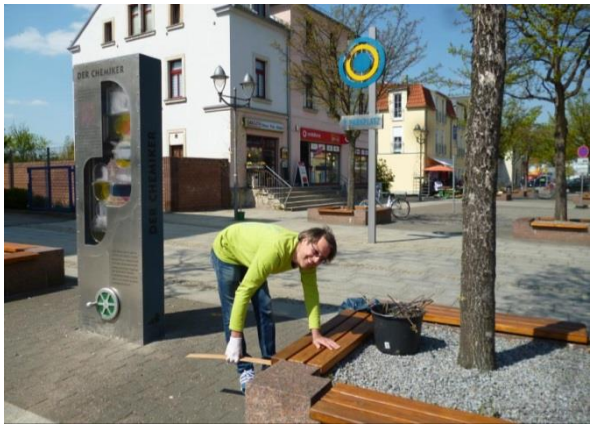


Gemeinschaftsaktionen

Das Bonusprogramm „Baden & Sparen“ ist in Kooperation zwischen dem Albert-Schwarz-Bad und Gewerbetreibenden des Stadtzentrums entstanden.

In Kooperation mit dem Philatelistenverein Heidenau entstehen Ansichtskarten.





Verschönerungsaktionen

Zu Ostern und in der Adventszeit wird das Stadtzentrum geschmückt. Die Gewerbetreibenden übernehmen auch Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen. Die dafür notwendigen Utensilien wurden mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds angeschafft.

Bildquelle: DIE STEG, 2019

5.3 Charakteristische Bebauung im Gebiet





Wohn- und Geschäftshäuser

Zwischen 1890 und 1900 entstanden zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser, wie hier an der August-Bebel-Straße.

Um 1920 errichtete Bauten weisen Stilelemente der Moderne auf.





Gewerbebauten

Die ehemalige Mitteldeutsche Druckanstalt wurde zu Wohnzwecken umgenutzt.

Dieses ehemalige Gewerbeobjekt an der Thomas-Mann-Straße steht überwiegend leer.





Historischer Ortskern Mügeln

Der ehemalige Ortskern befindet sich im Nordosten des Untersuchungsgebiets. Die noch vorhandenen Anwesen stammen überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Bildquelle: DIE STEG, 2019

5.4 Objekte mit Sanierungsbedarf



August-Bebel-Straße
Leer stehendes Wohn- und Geschäftshaus mit erheblichen baulichen Mängeln.



Komplettleerstand eines Gewerbeobjektes an der August-Bebel-Straße.





ehemalige Maschinenfabrik (Mafa)
Die ehemaligen Werkhallen und Funktionsgebäude sind mindergenutzt und befinden sich in einem schlechten bis ruinösen baulichen Zustand. Einige der Gebäude sind als Kulturdenkmale ausgewiesen. 2021 erfolgte der Rückbau erster Gebäude durch den Investor.



Schulstraße/Ringstraße
Das zur Drogenmühle gehörende Nebengebäude befindet sich unmittelbar am Mühlgraben.



Die ehemalige Turnhalle der Oberschule wurde bislang nur teilsaniert.

Bildquelle: die STEG, 2019

5.5 Freiflächen und Grün



Spielplatz Ringstraße
Der öffentliche Spielplatz ist gut besucht. Die naturnahe Anlage bietet eine gute Aufenthaltsqualität.



Zum Spielplatz gehören auch eine befestigte Ballsportfläche und Tischtennisplatten.



Öffentliche Grünanlagen
Die sogenannte „Kräuterwiese ist bislang ungestaltet und deshalb nur eingeschränkt nutzbar.



An der Dresdner Straße wurde ein Skulpturenpark angelegt. Der Mühlgraben ist in diesem Abschnitt saniert und gut wahrnehmbar.



Sonstige Grünflächen
Grünflächen sind kaum vorhanden bzw. von geringer Gestaltungsqualität und Nutzwert.



Mühlgraben
Der Mühlgraben ist überwiegend verrohrt oder zugewachsen. Im Stadtbild kommt er kaum zur Geltung

Bildquelle: die STEG, 2019

5.6 Erschließung und Verkehr



Ernst-Thälmann-Straße
Die Einkaufsstraße wurde grundhaft saniert und eine breite Fußgängerzone angelegt.



Bahnhofstraße
Die Bahnhofstraße befindet sich in sehr gutem Zustand.



August-Bebel-Straße
Die August-Bebel-Straße ist stark befahren. Querungshilfen für Fußgänger sind nicht vorhanden.



Schulstraße
Fahrbahn und Gehwege weisen Mängel auf.



Gehwege
Die Gehwege weisen in beiden Erweiterungsgebieten teilweise erhebliche Mängel auf.



Bahnunterführung
Der Fußgängertunnel und das Umfeld sind ungepflegt und schlecht beleuchtet.

Bildquelle: die STEG, 2019

5.7 Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie





Einzelhandel

Inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte sind vor allem auf der Ernst-Thälmann-Straße angesiedelt.

Die Geschäftslage der August-Bebel-Straße ist aktuell noch nicht sehr attraktiv.





Gesundheitsmeile

Das Sortiment der Ernst-Thälmann-Straße hat in den vergangenen Jahren eine Neuausrichtung erlebt. Dort wo kleinstrukturierter Einzelhandel weggefallen ist sind Arzt- und Therapiepraxen bzw. gesundheitsnahe Dienstleistungen eingezogen.





Gastronomie

Das Café an der Ecke Bahnhof-/Ernst-Thälmann-Straße steht derzeit leer.

Die Drogenmühle bietet vielseitige Gastronomie sowie Vortrags- und Veranstaltungsreihen.

Bildquelle: die STEG, 2019

5.8 Öffentliche Einrichtungen



Stadthaus (an Gebiet angrenzend)
Im Stadthaus am Marktplatz sind Beratungsangebote und Vereinsräume untergebracht.



Mehrzweckraum Stadthaus
Der Mehrzweckraum steht für öffentliche und private Nutzungen zur Verfügung.



Oberschule
An der Oberschule lernen derzeit 350 Schüler. Es werden gute Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit in der Zentrumsentwicklung gesehen.



Sporthalle
Die Zweifeldhalle wurde 2009 gebaut und steht für Schul- und Vereinssport zur Verfügung.



Kita „Wurzelzwerge“
Die Kita „Wurzelzwerge“ befindet sich in Trägerschaft des CJD. Die Einrichtung ist voll ausgelastet.



Kita „Wurzelzwerge“
Die ehemalige Remise kann aus baulichen Gründen nicht mehr für die Kinderbetreuung genutzt werden. Für die Kita ist ein Ersatzneubau vorgesehen.

Bildquelle: die STEG, 2019

6 Beteiligung

Im Beteiligungsprozess konnte unmittelbar an die Zusammenarbeit und Öffentlichkeitsbeteiligung im bisherigen SOP-Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ angeknüpft werden.

6.1 SOP-Steuergruppe

Ausgehend von der SOP-Gebietskulisse „Heidenau-Stadtkern“ und den bislang gewonnenen Erfahrungen in der Zentrumsentwicklung wurden Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung in der Heidenauer Innenstadt diskutiert. Anlass waren die bevorstehenden baulichen Veränderungen im unmittelbaren Umfeld und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtzentrum.

Chancen

- bauliche Verdichtung und neue städtebauliche Qualitäten im Zentrum
- Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, Bevölkerungsanstieg im unmittelbaren Einzugsbereich des Stadtzentrums
- Ansiedlung weiterer Einrichtungen und Funktionen, Stärkung der Zentralität in der Stadtmitte
- städtebauliche Verknüpfung der Funktionsschwerpunkte Marktplatz/Ernst-Thälmann-Straße mit dem Brunneneck/Einkaufszentrum „Stadtmitte“ (nördlich an Gebiet angrenzend)

Risiken

- Entstehung von Konkurrenzen zwischen dem bisherigen Stadtzentrum und einer neuen Stadtmitte im Mafa-Areal
- trennende Wirkung des Bahndamms, wodurch das angestrebte Zusammenwirken der Quartiere beiderseits der Bahn massiv behindert wird
- zunehmende Belastung durch Bahnlärm, Verschlechterung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum

Es wurde deutlich, dass für die Sicherung der bisherigen Erfolge im Stadtzentrum eine engere Verflechtung mit den umliegenden Quartieren unabdingbar ist. Das betrifft sowohl eine Verknüpfung mit den bereits vorhandenen Einrichtungen, wie dem stark frequentierten Einkaufszentrum „Stadtmitte“ und dem Brunneneck, in dem ab 2021 Teile der Stadtverwaltung ansässig sein werden, als auch mit den geplanten bzw. in Bau befindlichen Quartieren an der Bahnhofstraße und im Quartier am Markt.

6.2 Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“, Mai 2019

Nach fünf Jahren SOP-Förderung wurde im Mai 2019 eine Befragung zum Thema Zentrumsentwicklung durchgeführt. An der Umfrage nahmen insgesamt 435 Personen teil, von denen 350 Heidenau als Wohnort angaben. Bezogen auf die Zahl der Haushalte lag die Beteiligung bei rund 4 %.

Die bisherigen Bemühungen, das Stadtzentrum zu beleben und attraktiver zu gestalten wurden von rund dreiviertel aller Teilnehmer positiv bzw. sehr positiv wahrgenommen. Für die weitere Zentrumsentwicklung konnten folgende Handlungsschwerpunkte abgeleitet werden:

- **Gastronomie:** vielfältigeres, auch hochwertiges Angebot schaffen
- **Handel:** zusätzlich zur guten Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sollte ein Sortiment an kleinen Fachgeschäften und Boutiquen vorhanden sein
- **Veranstaltungen:** das Angebot sollte weiter ausgebaut werden, insbes. für junge Menschen und Familien
- **Grünflächen:** die Durchgrünung der Innenstadt soll erhöht und grüne Aufenthaltsbereiche geschaffen werden
- **Verkehr:** mehr Parkplätze, inkl. Behindertenparkplätze und Verkehrsberuhigung schaffen

Siehe Anlage 1: Ergebnisse der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“, 2019

6.3 Informationsveranstaltung mit Workshop zur Zentrumsentwicklung

Am 27.08.2019 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt an der etwa 20 Einwohner teilnahmen. Im ersten Teil der Veranstaltung wurde eine Zwischenbilanz für das bisherige SOP-Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ gezogen und Zielstellungen der künftigen Zentrumsentwicklung anhand kommunaler Schwerpunktmaßnahmen erläutert.

Die Vorstellung der Ergebnisse aus der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“ (s. Kap. 6.2) bildete die Überleitung zum zweiten Teil der Veranstaltung, der als Workshop konzipiert war. Die Bürger hatten die Möglichkeit, anhand von vier thematischen Gebietsplänen ihre Kenntnisse und Anregungen einzubringen. Es entstanden rege und konstruktive Gespräche. Zahlreiche Hinweise konnten aufgenommen werden:

Themenkomplex 1: Gebäude / Brachen / Gewerbe / Handel

- Marktplatz als Veranstaltungsort erhalten
- Modell „Wächterhäuser“, junge Leute für die Stadtentwicklung gewinnen
- Kita „Wurzelzwerge“: Abriss Nebengebäude, Schaffung eines Mehrzweckraumes
- Ernst-Thälmann-Straße als Fußgängerzone ausweisen, Vision „Gastronomiemeile“
- Kino / Saal / Konzertmuschel wäre wünschenswert
- Begegnungsräume für alle, besonders für junge Familien
- zentrumsrelevante Wiedernutzung des Mafa-Geländes voranbringen

Themenkomplex 2: Grünflächen / Spielplätze

- separater, abgeschlossener Spielplatz für die Heidenauer Tagesmütter
- mehr Grün auf und um den Marktplatz (mit Sitzgelegenheiten)
- Markt teilweise für Gastronomie überdachen
- Grünzug / Allee über Bahnhof- und Thälmannstraße und darüber hinaus anlegen
- Großgrün am Brunneneck und auf dem REWE-Parkplatz ergänzen
- Kita „Wurzelzwerge“, Außenanlagen umgestalten
- Mühlgraben abschnittsweise erlebbar machen; einen Abschnitt als Kneippgraben anlegen

Themenkomplex 3: Miteinander / Veranstaltungen

- eigener Raum für Jugendliche
- freies WLAN im Zentrum
- Wiederbelebung der Vereinskonferenz / Vereine unterstützen / Ehrenamt fördern
- Veranstaltungshalle, z. B. im Mafa-Gelände vorsehen
- Integration stärken
- Kontrollen verstärken, einschl. Ahndung von Verstößen, z. B. Ruhestörung, Verschmutzung und Beschädigungen u. a. auf dem Spielplatz Ringstraße

Themenkomplex 4: Verkehr

- Tarifzonengrenze zum Nordbahnhof verlegen oder Übergangszone Dresden/Heidenau einrichten
- Verkehrsberuhigung auf verschiedenen Straßen bzw. -abschnitten und Querungshilfen ergänzen
- hohe Verkehrsbelastung der August-Bebel-Straße, erhöhter Verschleiß durch Schwerlastverkehr
- Radwegekonzeption und Wegeleitkonzept erarbeiten/umsetzen
- Fahrradabstellplätze / E-Bike-Verleih vorsehen / Parkplätze an Bedarf anpassen







Informationsveranstaltung/Workshop Quelle: die STEG

6.4 Informationsveranstaltung zu städtebaulichen Entwürfen für das Mafa-Gelände

Das Interesse der Heidenauer an der Entwicklung der Mafa-Brache ist sehr groß. Das zeigte sich auch an der großen Resonanz, die eine von den Investoren durchgeführte Informationsveranstaltung im Oktober 2020 hatte.

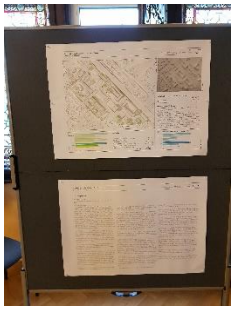
In dieser Veranstaltung wurden die drei im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes erarbeiteten Entwürfe präsentiert und zur Diskussion gestellt.

In den darauffolgenden Wochen hatten die Bürger die Möglichkeit, alle Entwürfe einschließlich Erläuterungen in einer öffentlichen Ausstellung zu begutachten, wobei ausdrücklich um Meinungsäußerungen gebeten wurde. Zu diesem Zweck lagen Fragebögen bereit.

Hinweise aus der Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltung und Ausstellung)

- im Quartier sollen Wohnen und gewerbliche Nutzungen kombiniert werden
- es soll familienfreundlicher Wohnraum entstehen
- viele Bürger sprechen sich für die Ansiedlung einer Schule und eines Kindergartens aus
- weiterhin werden Gastronomie, Handel und Kultureinrichtungen genannt
- die Gestaltung öffentlicher Flächen soll sowohl für die Durchgrünung des Gebietes sorgen als auch vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bieten
- die Mehrheit der Bürger sprich sich für eine zeitgemäße, moderne Bebauung aus, die geplante Errichtung von Hochhäusern wird aber auch kritisch gesehen






Informationsveranstaltung Okt. 2020, Start Umfrage Quelle: Stadt Heidenau

6.5 Öffentliche Beratungen im Stadtrat

Am 17.12.2020 wurde im Stadtrat der Stadt Heidenau in öffentlicher Sitzung nach Vorstellung und Beratung die Abgrenzung „Heidenau - StadtMitte neu denken" mit einer Fläche von 36,6 Hektar als Fördergebiet für das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne" (LZP) beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates am 29.04.2021 erfolgte der Beschluss des SEKOs als Fördergebietskonzept in öffentlicher Sitzung.

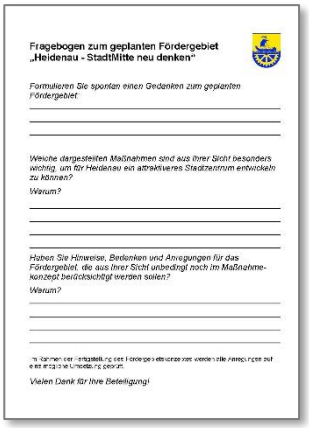
Durch die erforderliche Anpassung der Gebietskulisse wurden die vorgenannten öffentlichen Beratungen des Stadtrates erneut durchgeführt und die Beschlüsse aus 2020/2021 aufgehoben. Im Weiteren erfolgte am 16.12.2021 die Beschlussfassung der Neufassung des vorliegenden SEKOs mit nachfolgender Abgrenzung „Heidenau - StadtMitte neu denken" mit einer Fläche von 34,8 Hektar als Maßnahmegebiet/Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB für das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne" (LZP).

6.6 Präsentation des Gebietskonzeptes und Umfrage (Feb./Mrz. 2021)

Aufgrund der geltenden Beschränkungen, musste auf eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet werden. Stattdessen wurden die wesentlichen Inhalte des Gebietskonzeptes auf Schautafeln zusammengestellt und für zwei Wochen (22.02. – 05.03.2021) in der Passage des Brunnenecks an der Stadtbibliothek im Stadtzentrum öffentlich präsentiert.

Die Bürger erhielten so nochmals die Möglichkeit, ihre Hinweise und Anregungen zum Konzept abzugeben. Zu diesem Zweck wurde ein kurzer Fragebogen entwickelt. Dieser umfasste drei Punkte:

1. Formulieren Sie spontan einen Gedanken zum Fördergebiet.
2. Welche dargestellten Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um für Heidenau ein noch attraktiveres Stadtzentrum entwickeln zu können? Warum?
3. Haben Sie Hinweise, Bedenken und Anregungen für das Fördergebiet, die aus Ihrer Sicht noch im Maßnahmekonzept berücksichtigt werden sollen? Warum?


Fragebogen zum geplanten Fördergebiet
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

Formulieren Sie spontan einen Gedanken zum geplanten Fördergebiet:

Welche dargestellten Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um für Heidenau ein attraktiveres Stadtzentrum entwickeln zu können?

Warum?

Haben Sie Hinweise, Bedenken und Anregungen für das Fördergebiet, die aus Ihrer Sicht unbedingt noch im Maßnahmekonzept berücksichtigt werden sollen?

Warum?

Vielen Dank für Ihre Beteiligung!

Aufgrund des aktuell stark reduzierten Publikumsverkehrs im Stadtzentrum nahmen nur wenige Besucher das Angebot wahr. Insgesamt wurden 13 Fragebögen ausgefüllt. Alle Fragebögen wurden ausgewertet. Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl kann das Ergebnis nicht als repräsentativ bezeichnet werden. Es handelt sich vielmehr um Einzelmeinungen, die in Summe dennoch eine Grundstimmung in Bezug auf die geplanten Einzelvorhaben bzw. die Umsetzung der Gesamtmaßnahme widerspiegeln. Demzufolge wird das Vorhaben insgesamt positiv bewertet. Mehrfach wird die Notwendigkeit betont, das Heidenauer Stadtzentrum bzw. die Heidenauer Stadtmitte weiter zu stärken und zu entwickeln.

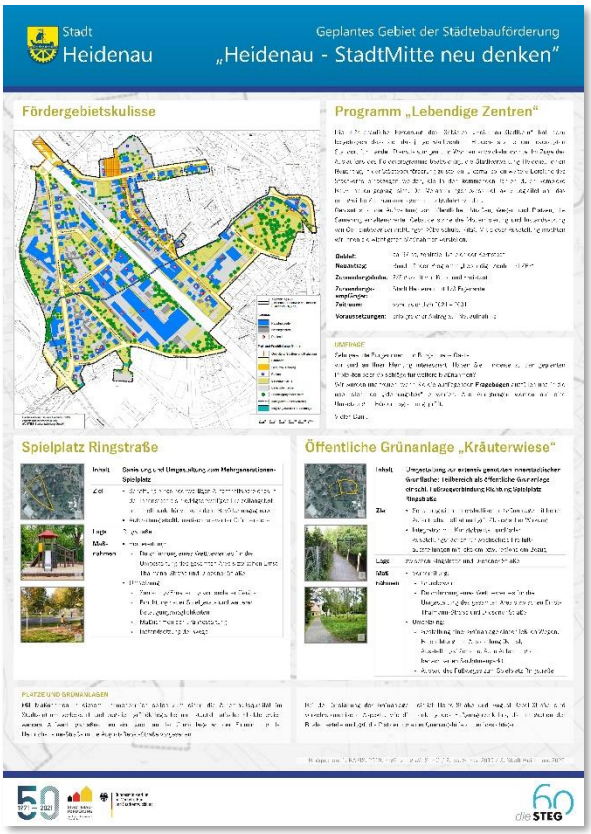
Aus Mehrfachnennung sind folgende Schwerpunkte ableitbar:

- Beseitigung der baulichen Missstände im Mafa-Areal und darüber hinaus
- Schaffung eines vielfältigen Kulturangebotes und Stärkung des Einzelhandels
- Schaffung bzw. Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Ruhezonen, auch als Ausgleich für die aktuelle Bautätigkeit in der Innenstadt

Als ergänzende Hinweise wurden aufgenommen:

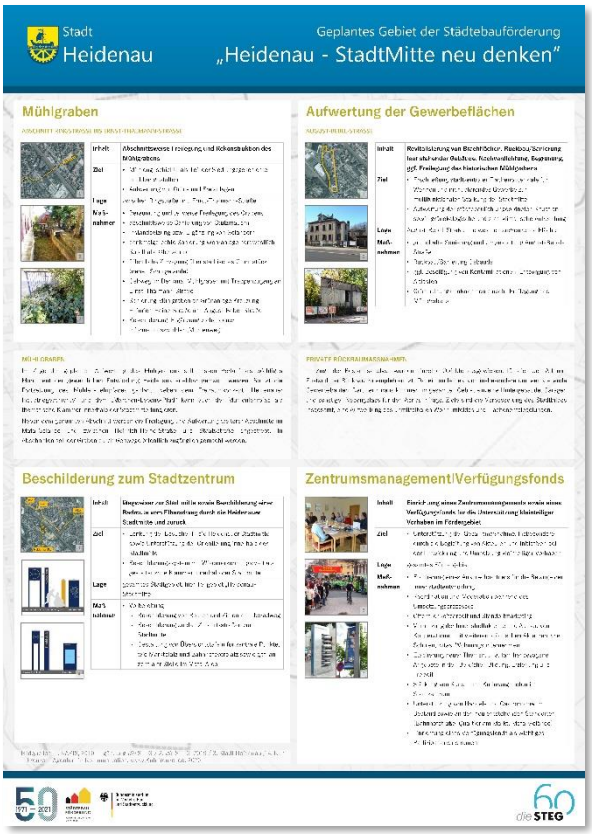
- Die Gebietsentwicklung sollte im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stehen und in einem entsprechenden integrierten Entwicklungskonzept sowie im Flächennutzungsplan der Stadt verankert sein
- im Mühlgraben sollte wieder Wasser fließen
- beim Bauen soll auf Nachhaltigkeit geachtet werden (Baumaterial, Flächenversiegelung)
- die öffentliche Beleuchtung soll verbessert werden
- es sollte eine weitere Querung der Müglitz für Fußgänger und Radfahrer zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Gabelsberger Straße geschaffen werden

Insgesamt wird die Bedeutung der im Gebietskonzept dargestellten Schwerpunktmaßnahmen bestätigt. Die zusätzlich genannten Aspekte werden in die Umsetzung der Gesamtmaßnahme einfließen.









Poster aus Präsentation des Gebietskonzeptes mittels Schautafeln Feb./Mrz. 2021 (Poster 4 von 4, Quelle: die STEG)

6.7 Information und Rundgang Mafa-Gelände

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Bürgerinnen und Bürger Heidenau zu einer Informationsveranstaltung an das Gelände der ehemaligen Mafa eingeladen.

Am 20.07.2021 bestand im Rahmen zweiter Führungen die Gelegenheit, sich über den Stand der Planungen auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik zu informieren. Durch das beauftragte Planungsbüro wurde der aktuellem Stand des Bebauungsplanes erläutert und über Vorbereitungen der Projektentwicklung informiert.

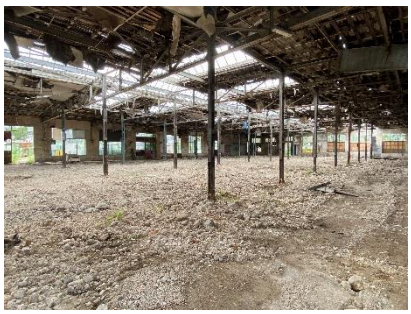
Beide Führungen waren aufgrund des großen Interessens gut besucht.





Informationsveranstaltung Bildquelle: die STEG





Informationsveranstaltung Bildquelle: die STEG





Informationsveranstaltung Bildquelle: die STEG

6.8 Tag der Städtebauförderung 2021

Am 05.09.2021 beteiligte sich die Stadt Heidenau erneut am Tag der Stadtbauförderung. Durch die Kombination mit der Freizeit- und Vereinsmeile und der ABC-Fete in der Stadtmitte konnte ein großes Publikum erreicht werden.

Unter dem Begriff „Tag der Feste in Heidenau“ wurde für alle Veranstaltungen gleichzeitig geworben.



Am Wasserspiel auf der Ernst-Thälmann-Straße, einem Schwerpunktprojekt im Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP), wurden die Besucher über das Fördergebiet „Heidenau-Stadtzentrum“ und über das in diesem Rahmen entwickelte und umgesetzte Freiraumkonzept zur Heidenauer Industriegeschichte informiert.

Darüber hinaus konnte für das Wasserspiel ein weiteres Lied mit den sieben verschiedenen Wasserdüsen inszeniert und feierlich uraufgeführt werden. Die Liedauswahl „Walzer Nr. 2“ von Dmitri Schostakowitsch wurde in diesem Jahr vom Interessensverein Stadtzentrum Heidenau ausgewählt und über den Verfügungsfonds für das Fördergebiet „Heidenau-Stadtzentrum“ finanziert.

Im Rahmen der Freizeit- und Vereinsmeile stellten sich diverse Institutionen und Vereine dem Publikum vor. Wer aktiv sein wollte, konnte verschiedenste Sportarten testen. Aber es gab auch viele Informationen über soziale Projekte aus der Region.

Ergänzt wurde der Tag der Feste durch die ABC-Fete, bei der gezielt die Schulanfänger des aktuellen und des letzten Schuljahres mit Sport- und Spielangeboten angesprochen wurden.



Information Tag der Städtebauförderung
Bildquelle: Stadt Heidenau



Ernst-Thälmann-Straße am Tag der Feste
Bildquelle: Stadt Heidenau

6.9 Erneute Präsentation des Gebietskonzeptes und Umfrage (Nov. 2021)

Aufgrund der weiter vorherrschenden Pandemielage musste auf eine erneute öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet werden. Stattdessen wurden erneut die wesentlichen Inhalte des Gebietskonzeptes mit dem aktuellen Stand auf Schautafeln zusammengestellt und für drei Wochen (08.11. - 26.11.2021) in der Passage des Brunnenecks an der Stadtbibliothek im Stadtzentrum öffentlich präsentiert. Parallel erfolgten Informationen auf der Homepage der Stadt Heidenau, im Heidenauer Journal (Amtsblatt und Stadtzeitung) und auf der Facebook-Seite der Stadt (Heidenauer Stadtportal).

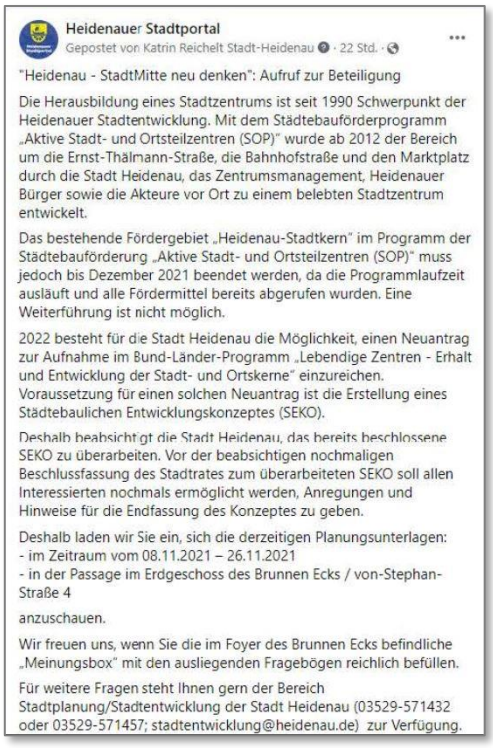
Die Bürger erhielten über die Auslage von Fragebögen nochmals die Möglichkeit, ihre Hinweise und Anregungen zum Konzept abzugeben. Der bereits im Frühjahr 2021 verwendete Fragebogen mit drei Fragen wurde erneut ausgelegt:

1. Formulieren Sie spontan einen Gedanken zum Fördergebiet.
2. Welche dargestellten Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig, um für Heidenau ein noch attraktiveres Stadtzentrum entwickeln zu können? Warum?
3. Haben Sie Hinweise, Bedenken und Anregungen für das Fördergebiet, die aus Ihrer Sicht noch im Maßnahmekonzept berücksichtigt werden sollen? Warum?



Insgesamt wurden 7 Fragebögen ausgefüllt und ausgewertet. An der Onlinediskussion auf der Facebook-Seite Heidenauer Stadtportal beteiligten sich 6 Personen. Aus mehrfacher Nennung sind folgende Schwerpunkte ableitbar:

- Stadtmitte bedarf weiterer Entwicklung und Belebung
- Fuß- und Radwegbrücke über die Müglitz ist wichtige Ergänzung des Wegenetzes
- kulturelle Ausstattung mit Defiziten, Kulturfabrik wird begrüßt
- Revitalisierung der Brachflächen (insbesondere der Mafa)
- Entwicklung des Gebietsbereiches westlich der Bahn


Heidenauer Stadtportal
Gepostet von Katrin Reichelt Stadt-Heidenau · 22 Std. ·

"Heidenau - StadtMitte neu denken": Aufruf zur Beteiligung

Die Herausbildung eines Stadtzentrums ist seit 1990 Schwerpunkt der Heidenauer Stadtentwicklung. Mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“ wurde ab 2012 der Bereich um die Ernst-Thälmann-Straße, die Bahnhofstraße und den Marktplatz durch die Stadt Heidenau, das Zentrumsmanagement, Heidenauer Bürger sowie die Akteure vor Ort zu einem belebten Stadtzentrum entwickelt.

Das bestehende Fördergebiet „Heidenau-Stadtkern“ im Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“ muss jedoch bis Dezember 2021 beendet werden, da die Programmlaufzeit ausläuft und alle Fördermittel bereits abgerufen wurden. Eine Weiterführung ist nicht möglich.

2022 besteht für die Stadt Heidenau die Möglichkeit, einen Neuantrag zur Aufnahme im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ einzureichen. Voraussetzung für einen solchen Neuantrag ist die Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO).

Deshalb beabsichtigt die Stadt Heidenau, das bereits beschlossene SEKO zu überarbeiten. Vor der beabsichtigten nochmaligen Beschlussfassung des Stadtrates zum überarbeiteten SEKO soll allen Interessierten nochmals ermöglicht werden, Anregungen und Hinweise für die Endfassung des Konzeptes zu geben.

Deshalb laden wir Sie ein, sich die derzeitigen Planungsunterlagen:
- im Zeitraum vom 08.11.2021 – 26.11.2021
- in der Passage im Erdgeschoss des Brunnen Ecks / von-Stephan-Straße 4

anzuschauen.

Wir freuen uns, wenn Sie die im Foyer des Brunnen Ecks befindliche „Meinungsbox“ mit den ausliegenden Fragebögen reichlich befüllen.

Für weitere Fragen steht Ihnen gern der Bereich Stadtplanung/Stadtentwicklung der Stadt Heidenau (03529-571432 oder 03529-571457; stadtentwicklung@heidenau.de) zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl kann das Ergebnis wiederum nicht als repräsentativ bezeichnet werden. Es handelt sich um Einzelmeinungen, die in Summe die Grundstimmung in Bezug auf die geplanten Einzelvorhaben bzw. die Umsetzung der Gesamtmaßnahme aus der ersten Umfrage bestätigen. Die Vorhaben werden insgesamt positiv bewertet. Mehrfach wird die Notwendigkeit betont, das Heidenauer Stadtzentrum bzw. die Heidenauer Stadtmitte weiter zu stärken und zu entwickeln.

Insgesamt wird die Bedeutung der im Gebietskonzept dargestellten Schwerpunktmaßnahmen erneut bestätigt.

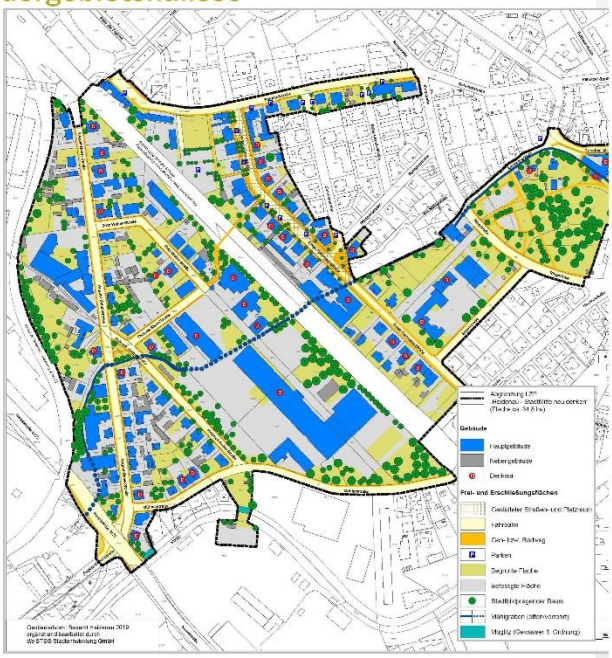
Zum Auftakt der Umsetzungsphase soll eine erneute Informationsveranstaltung durchgeführt und der Beteiligungs- bzw. Mitwirkungsprozess gestartet werden.

Stadt Heidenau

Geplantes Gebiet der Städtebauförderung

„Heidenau - StadtMitte neu denken“

Fördergebietskulisse



Programm „Lebendige Zentren“

Die städtebauliche Förderung des Gebietes „Heidenau-Stadtkern“ hat dazu beigetragen, dass sich das junge Stadtzentrum Heidenaus zu einem bevorzugten Standort für Handel, Dienstleistungen und Wohnen entwickeln konnte. Im Zuge des Auslaufens des Förderprogramms beabsichtigt die Stadtverwaltung Heidenau einen Neuantrag in der Städtebauförderung zu stellen. Diesmal sollen weitere Bereiche des Stadtkerns einbezogen werden, die in den kommenden Jahren durch komplexe Bauvorhaben geprägt sind. Der Veränderungsprozess soll aktiv begleitet und das erfolgreiche Zentrumsmanagement fortgeführt werden. Geplant sind die Aufwertung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, die Sanierung erhaltenswerter Gebäude sowie die Modernisierung und Instandsetzung der Oberschule. Mit dieser Ausstellung möchten wir Ihnen die wichtigsten Maßnahmen vorstellen.
Aufgrund der Überzeichnung der Verfügung stehenden Mittel muss der Antrag auf Programmaufnahme 2022 nochmals erfolgen.

Gebiet:	ca. 35 ha, zentraler Bereich der Kernstadt
Neuantrag:	Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren (LZP)“
Zuwendungshöhe:	2/3 gezahlt von Bund und Freistaat
Zuwendungsempfänger:	Stadt Heidenau mit 1/3 Eigenanteil
Zeitraum:	voraussichtlich 2022 – 2032
Voraussetzungen:	erfolgreicher Antrag auf Neuaufnahme

UMFRAGE

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, liebe Gäste,
wir sind an Ihrer Meinung interessiert! Haben Sie Hinweise zu den geplanten Projekten oder Vorschläge für weitere Maßnahmen?
Wir würden uns freuen, wenn Sie die ausliegenden **Fragebögen** ausfüllen und in die nebenstehende „Meinungsbox“ einwerfen. Alle Anregungen werden auf eine Umsetzung im Förderprogramm geprüft.

Vielen Dank!

Spielplatz Ringstraße







Inhalt	**Sanierung und Umgestaltung zum Mehrgenerationen-Spielplatz**
Ziele	• Schaffung eines hochwertigen Aufenthaltsbereiches in der Innenstadt als niedrigschwelliges Freizeitangebot und Treffpunkt für verschiedene Bevölkerungsgruppen • Aufwertung stadtklimatisch relevanter Grünbereiche
Lage	Ringstraße

Maß-nahmen	• Vorbereitung:
	  • Durchführung eines Wettbewerbes für die Umgestaltung des gesamten Areals zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße
	• Umsetzung:
	  • Sanierung/Erneuerung vorhandener Geräte
	  • Errichtung neuer Spielgeräte und weiterer Betätigungsmöglichkeiten
	  • Maßnahmen der Grüngestaltung
	  • Instandsetzung der Wege

Öffentliche Grünanlage „Kräuterwiese“







Inhalt	**Umgestaltung zur extensiv genutzten innerstädtischen Grünfläche; Teilbereich als öffentliche Grünanlage einschl. Fußwegverbindung Richtung Spielplatz Ringstraße**
Ziele	• Schaffung einer innerstädtischen Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und grünökologischer Wirkung • Integration von Kunstobjekten und/oder Ausstellungsflächen für wechselnde Freiluft-ausstellungen mit lokalem bzw. regionalem Bezug
Lage	zwischen Ringstraße und Dresdner Straße

Maß-nahmen	• Vorbereitung:
	  • Grunderwerb
	  • Durchführung eines Wettbewerbes für die Umgestaltung des gesamten Areals zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße
	• Umsetzung:
	  • Gestaltung einer Grünanlage einschließlich Wegen, Beleuchtung und Ausstattung (Kunst, Ausstellungsflächen u. Ä., in Anlehnung an benachbarten Skulpturenpark)
	  • Ausbau des Fußweges zum Spielplatz Ringstraße

PLÄTZE UND GRÜNANLAGEN

Mit Maßnahmen in diesem Themenbereich sollen zum einen die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum verbessert und zugleich grünökologische und stadtklimatische Effekte erzielt werden. Aufwertungsmaßnahmen sind auch an der Grünanlage an der Einmündung der Heinrich-Heine-Straße in die August-Bebel-Straße vorgesehen.

Bei der Gestaltung der Grünanlage Heinrich-Heine-Straße und August-Bebel-Straße sind verkehrsplanerische Aspekte, wie die Lenkung des Fußgängerverkehrs, die Integration der Bushaltestelle und ggf. die Platzierung einer Querungshilfe zu berücksichtigen.

Bildquellen: 1. RAPIS, 2019, Ergänzung *die* STEG / 2. *die* STEG, 2019 / 3. Stadt Heidenau, 2020

1971 – 2021 STÄDTEBAU-FÖRDERUNG Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

die STEG

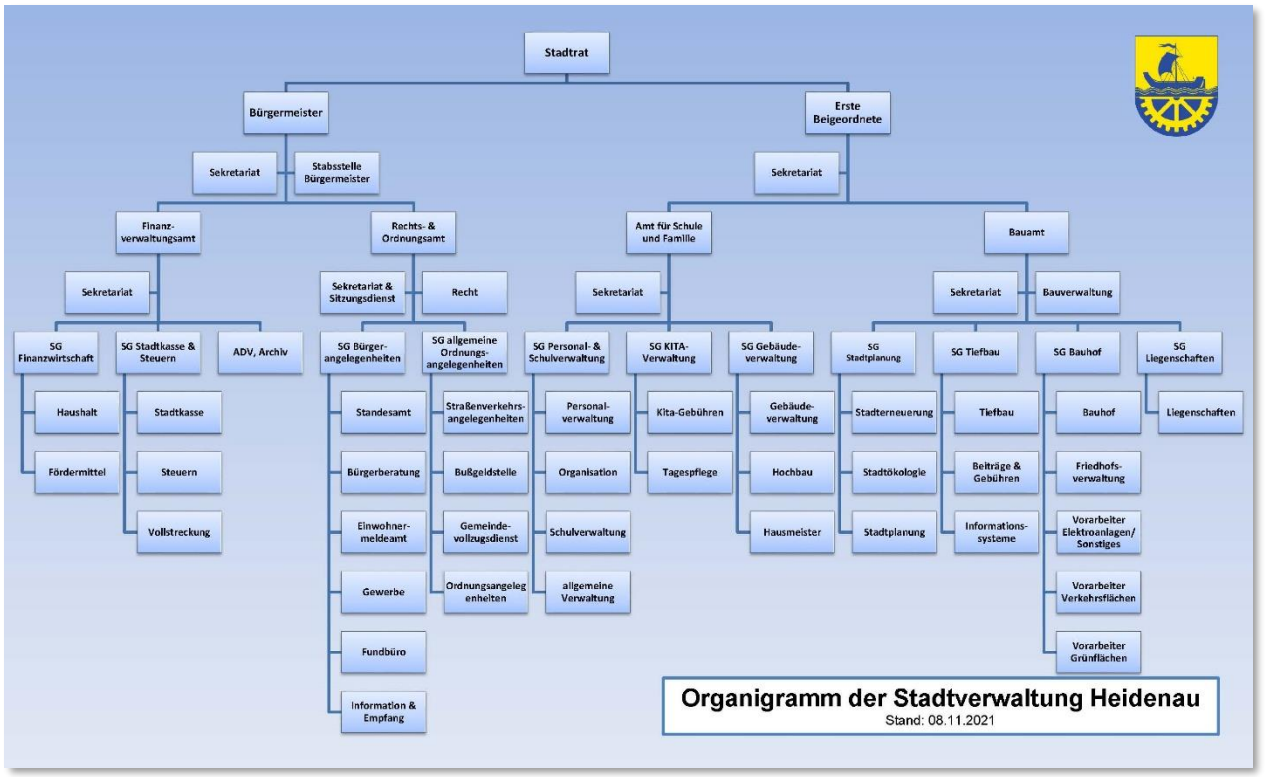
Poster aus Präsentation des Gebietskonzeptes mittels Schautafeln November 2021 (Poster 1 von 4, Quelle: die STEG)

6.10 Interne Abstimmung Stadtverwaltung Heidenau

Der Erarbeitungsprozess des SEKOs war von einer ressortübergreifenden Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung geprägt. Schwerpunkt der Zusammenarbeit waren die Bedarfsanalyse, Maßnahmenplanung und Kostenkalkulation.

Die Federführung oblag dem Bauamt (Sachgebiet Stadtplanung, Bereich Stadterneuerung) und der Ersten Beigeordneten. Mit den jeweils zuständigen Sachgebieten und Bereichen wurden die geplanten Maßnahmen abgestimmt. Entsprechend der geplanten Projekte lag der Schwerpunkt der Abstimmungen bei folgenden Ämtern/Bereichen:

- Finanzverwaltung, Sachgebiet Finanzwirtschaft
- Rechts- & Ordnungsamt, Sachgebiet Bürgerangelegenheiten, Bereich Einwohnermeldeamt
- Amt für Schule und Familie, Sachgebiet KITA-Verwaltung
- Amt für Schule und Familie, Sachgebiet Gebäudeverwaltung
- Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung, Bereich Stadtökologie
- Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung, Bereich Stadtplanung
- Bauamt, Sachgebiet Tiefbau, Bereich Tiefbau
- Bauamt, Sachgebiet Liegenschaften, Bereich Liegenschaften



Organigramm Stadtverwaltung Heidenau (Stand 08.11.2021) (Quelle: Stadt Heidenau)

7 Stadtteilkonzept

Ziel der Gesamtmaßnahme ist die Weiterentwicklung des Stadtzentrums Heidenau unter Einbeziehung vorhandener und neu entstehender Stadtquartiere zu einer räumlich wie funktional weiter gefassten Stadtmitte.

In diesem Prozess fungiert das bisher als Stadtzentrum bezeichnete Kerngebiet zwischen Marktplatz und Ernst-Thälmann-Straße als Impulsgeber und nimmt als zentraler Dreh- und Angelpunkt der Stadtmitte zugleich eine wichtige Brückenfunktion wahr.

Entscheidend für den Erfolg der Gesamtmaßnahme wird unter anderem sein, die Trennwirkung des Bahndammes zu überwinden und das Stadtzentrums vor einer steigenden Belastung mit Bahnlärm zu schützen.

7.1 Funktionale Entwicklung

- **Das Funktionsspektrum der Stadtmitte wird erweitert.** Damit soll einerseits der Bedeutungsverlust des kleinteiligen Einzelhandels kompensiert und anderseits die Konzentration verschiedenartiger Angebote erhöht werden. Die Anlässe, die Stadtmitte aufzusuchen, werden vielfältiger.
- **Die Vernetzung der vereinzelten Funktionsbereiche der Stadtmitte wird intensiviert.** Damit verbessert sich deren Zusammenwirken. Hauptaufgaben sind die Verknüpfung der Schwerpunkte innerhalb des Gebietes (Ernst-Thälmann-Straße, Freizeit-/Grünachse Oberschule-Spielplatz Ringstraße-Kräuterwiese, Mafa-Quartier, Ernst-Thälmann-Straße) mit den angrenzenden Schwerpunktbereichen (Bahnhof, Einkaufszentrum „Stadtmitte“, Brunneneck [Verwaltungssitz] und Marktplatz).
- **Die Stadtmitte wird als zentraler Wohnstandort gestärkt.** Die vorhandenen Flächenpotenziale werden so entwickelt, dass Wohnraum in verschiedenen Größen und Ausstattungsstandards sowie Eigentumsformen entsteht und eine gute soziale Mischung in den Quartieren gewährleistet wird.
- **Die Stadtmitte wird als Standort für Handel, Dienstleistung, Gastronomie stabilisiert.** Das bestehende Angebot wird gesichert und durch neue, auch höherwertige Angebote, ergänzt. Ziel ist es, die Vielfalt zu erhöhen, Synergien zu befördern und Konkurrenzen zu vermeiden.
- **Die Stadtmitte spiegelt den Anspruch einer familienfreundlichen Kommune wieder.** Das bereits vorhandene Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur wird bedarfsgerecht weiterentwickelt. Mit der steigenden Einwohnerzahl sind Einrichtungen von Bildung und Erziehung, der sozialen Infrastruktur und der Freizeitgestaltung auszuweiten bzw. neu anzusiedeln und zu vernetzen.
- **Die Stadtmitte ist das emotionale Zentrum der Stadt.** Dafür werden stadtspezifische und identitätsstiftende Themen, wie die Heidenauer Industriegeschichte, der Mühlen- und der Märchenlebenspfad weiterentwickelt, sodass sie zu Verknüpfungselemente zwischen den Quartieren werden. Die Stadtmitte bietet vielfältige öffentliche Orte des Aufenthalts, der gemeinsamen Freizeitgestaltung, für Kunst und Kultur und ermöglicht neue Formen des zwanglosen wie des organisierten Zusammenkommens.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 6 „Städtebauliches Konzept“ und Plan 7 „Maßnahmen“

7.2 Städtebauliche Entwicklung

- **Die bauliche Dichte in der Stadtmitte wird deutlich erhöht.** Der Siedlungskörper wird durch eine planvolle Nachverdichtung weiterentwickelt. Es entsteht eine innenstadttypische Baustruktur in zeitgemäßer und moderner Formensprache.
- **Die Stadtmitte ist integraler Bestandteil der Kernstadt,** von der sie sich durch eine hohe bauliche Dichte, städtebauliche Qualität und zentrentypische Nutzungskonzentration abhebt. Die Übergänge zu den angrenzenden Quartieren werden mit Bezug auf dortige Baustrukturen sowie bestehende bzw. neu zu schaffende Wegebeziehungen ausgestaltet.
- **Die vorhandene Bebauung spiegelt wichtige Abschnitte der Stadtentwicklung wider** und ist damit auch Teil der Stadtidentität. Der Erhalt und die Sanierung von Bestandsgebäuden hat daher weiterhin Priorität. Dabei sollen die Gebäude an moderne Standards und erhöhte energetische Anforderungen angepasst werden.
- **Areale mit städtebaulichen und funktionalen Defiziten werden nach Möglichkeit ganzheitlich betrachtet.** Die baulich-funktionale Neuordnung dieser Bereiche umfasst Rückbaumaßnahmen sowie eine abgestimmte bauliche und grüngestalterische Nachnutzung.
- **Straßen und Plätze sind wichtige Elemente des Stadtbildes.** Die Anforderungen an die Gestaltung dieser öffentlichen Räume sind entsprechend hoch. Eine abgestimmte Gestaltung, z. B. mit wiederkehrenden Materialen, Farben oder Stadtmöbeln kann die gewünschte Verbindung zwischen den Quartieren zusätzlich unterstützen.
- **Die Grünpotenziale der Stadtmitte gewinnen mit zunehmender Verdichtung an Bedeutung.** Die Grünflächen sollen erhalten und durch lineare Grünelemente, wie z. B. Straßenbäume oder den Mühlgraben, miteinander und mit naturnahen Beständen entlang der Müglitz vernetzt werden.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 6 „Städtebauliches Konzept“ und Plan 7 „Maßnahmen“

7.3 Energetische Stadtsanierung/Stadtklima

- **Die Planung der Gesamtmaßnahme sowie der Einzelvorhaben erfolgt auch unter den Aspekten Klimaschutz und Klimaanpassung.** Die Wohn- und Lebensqualität in der Stadtmitte kann nur gewährleistet werden, wenn die Auswirkungen der prognostizierten Klimaveränderungen durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen gemildert werden. Klimaschutz, Klimaanpassung und Hitzeresilienz sind Querschnittsaufgaben, die viele Bereiche der Stadtentwicklung berühren.
- **Bauvorhaben werden unter dem Aspekt der Energieeinsparung und CO_2-Minderung geplant.** Schwerpunkte sind die energetische Sanierung des Gebäudebestandes (Gebäudehüllen und Haustechnik), die Errichtung energieeffizienter Neubauten, die verstärkte Nutzung von Fernwärme und der Aufbau von Nahwärmenetzen sowie die Umrüstung der Straßenbeleuchtung.
- **Die Entwicklung einer multifunktionalen Stadtmitte wird zur Verkehrsvermeidung beitragen.** Durch die Stärkung der Nahversorgung werden Fahranlässe und damit insbesondere der motorisierte Individualverkehr reduziert. Dazu werden auch der Ausbau bzw. die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes und Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.
- **Die Nachnutzung stadtzentraler Brachen ist eine flächensparende Möglichkeit, Bauland zu erschließen.** Die enge Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Freizeit in einer kompakten, multifunktionalen Stadt trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Umwelteinflüsse bei. Zugleich wird die Effizienz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesteigert.
- **Die stadtklimatischen Bedingungen werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme verbessert.** Insbesondere durch die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Freiflächen und Innenhöfe als strukturreiche und stadtökologisch wirksame Freiräume, die Ergänzung linearer Begrünungselemente in Form von Straßenbegleitgrün und die Reduzierung versiegelter Flächen bzw. deren Versiegelungsgrade durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge wird das Lokalklima positiv beeinflusst.
- **Die Vernetzung des Gebietes mit benachbarten Großgrünbeständen verbessert deren stadtklimatische Wirksamkeit.** Dies betrifft insbesondere die Anbindung an die Freiflächen entlang von Müglitz und Elbe, die innerhalb des Stadtgebietes als Kaltluftbahnen für dessen Belüftung sorgen.

Siehe dazu auch Kap. 8.2.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 6 „Städtebauliches Konzept“ und Plan 7 „Maßnahmen“

7.4 Städtische Mobilität

- **Die Gesamtmaßnahme wird dazu beitragen, Heidenau als Stadt der kurzen Wege weiter zu profilieren.** Dazu gehören eine verbesserte Vernetzung innerhalb des Gebietes sowie eine verbesserte Erreichbarkeit der Stadtmitte aus anderen Stadtteilen, wobei der nichtmotorisierte Verkehr im Vordergrund steht.
- **Die Verkehrssicherheit in der Stadtmitte wird erhöht.** Verschiedene Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, zusätzliche Querungshilfen und außerhalb befahrener Straßen geführte Wege schaffen Anreize auf das Auto zu verzichten und stattdessen Besorgungen im fußläufig bzw. per Rad zu erschließenden Wohnumfeld zu erledigen. Als Initialmaßnahme soll die Umgestaltung der Schulstraße zur gemischten Verkehrsfläche realisiert werden.
- **Der Anteil umweltfreundlicher Verkehrsarten wird erhöht.** Neben den bereits genannten Maßnahmen kommt dem weiteren Ausbau des Bahnhofsumfeldes als Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsarten und als „Tor zum Stadtzentrum“ eine wichtige Rolle zu (an Gebiet angrenzend). Zielstellung ist eine autoarme Innenstadt.
- **Die Orientierung im Stadtzentrum wird verbessert.** Dazu wird das Leitsystem „Innenstadt“ weiterentwickelt und auf die neue Gebietskulisse ausgeweitet. Die Innenstadt wird zudem der erste Baustein eines stadtweit zu installierenden Beschilderungssystems.
- **Die Heidenauer Stadtmitte wird barrierearm.** Neue Stadtquartiere werden barrierearm bzw. -frei konzipiert. Das Gleiche gilt für öffentliche Einrichtungen. Im privaten Gebäudebestand werden Maßnahmen zum Abbau von Barrieren auch weiterhin unterstützt.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 6 „Städtebauliches Konzept“ und Plan 7 „Maßnahmen“

7.5 Beteiligung und Intensivierung des Stadtlebens

- **In der Umsetzungsphase kann auf etablierte Arbeits- und Kommunikationsstrukturen zurückgegriffen werden.** Die Arbeit der Steuergruppe wird fortgeführt und durch eine angepasste Besetzung an die Zielstellung und den Umgriff der erweiterten Stadtmitte angepasst.
- **Das Zentrumsmanagement fungiert auch weiterhin als zentrale Koordinierungsstelle.** Eine Schwerpunktaufgabe wird in der Beförderung des Zusammenspiels der Quartiere innerhalb der Stadtmitte sein. Dazu sind neue Akteure einzubinden und Vorhaben, die der Integration aller Bereiche dienen, zu initiieren.
- **Ein Verfügungsfonds wird die unbürokratische Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen ermöglichen.** Das Finanzbudget dient der Maßnahmenumsetzung und stärkt darüber hinaus die Eigenverantwortung der Akteure sowie ihr Selbstverständnis und ihre Wirksamkeit in der Zentrumsentwicklung. Zudem ist der Verfügungsfonds eine praktische Form der Wertschätzung von Engagement und Eigenarbeitsleistung.
- **Hohe Priorität haben Vorhaben, die Kooperationen und neue Partnerschaften hervorbringen.** Ziel ist die Verstetigung der Zentrumsentwicklung auf Grundlage einer gefestigten Zusammenarbeit. Diese kann projektbezogen sein, z. B. für verschiedene Veranstaltungen oder Gemeinschaftsinitiativen.
- **Von großer Bedeutung sind Vorhaben, die das Stadtleben und den Zusammenhalt befördern und identitätsstiftend wirken.** Dazu zählen nichtinvestive Maßnahmen, wie z. B. Veranstaltungen mit Heidenau spezifischer Ausrichtung aber auch Vorhaben, die Heidenauer Themen aufgreifen, in Szene setzen und damit erlebbar machen.
- **Eine intensive, prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit wird die positive Wahrnehmung der Stadtmitte unterstützen.** Die besondere Herausforderung besteht darin, die neu zu definierende Stadtmitte in den Köpfen der Heidenauer zu verankern. Die mediale Präsenz der Stadtmitte und der hier zu beobachtenden Veränderungsprozesse kann deren Akzeptanz erhöhen, zum Besuch der Stadtmitte anregen oder im besten Fall eine aktive Beteiligung bewirken.

8 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

Das Erreichen der formulierten Zielstellungen für die Gesamtmaßnahme setzt die Umsetzung einer Reihe von Einzelvorhaben voraus. Diese werden nachfolgend in Kapitel 8.1 kurz dargestellt.

Neben allen Maßnahmen, die der weiteren Ausbildung eines städtebaulichen und funktionalen Stadtzentrums dienen, haben Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung hohe Priorität. Hierzu gehören alle Vorhaben, die zur Energieeinsparung, CO_2-Minderung und zur grünökologischen Aufwertung der Stadtmitte beitragen. Diese sind in Abschnitt 8.2 nochmals zusammengefasst.

Ausgewählte Schwerpunktmaßnahmen sind in Maßnahmenblättern im Kapitel 8.3 nochmals ausführlich beschrieben.

Die zeitliche Einordnung und kostenseitige Untersetzung aller Maßnahmen ist der Gesamtübersicht in Kapitel 8.4 zu entnehmen.

8.1 Einzelmaßnahmen

Vorbereitung

Mehr als in anderen Programmen ist im LZP die Information und aktive Einbindung der Bürger vor Ort von großer Bedeutung. Ziel ist es, die Akzeptanz und eine positive Wahrnehmung der Stadtmitte weiter zu stärken und über Möglichkeiten der Mitwirkung zu informieren. Mit der LZP-Steuergruppe und dem Verfügungsfonds bestehen beste Voraussetzungen, die Gebietsentwicklung aktiv zu begleiten und kleinteilige Maßnahmen im Gebiet umzusetzen.

Grunderwerb

Einige der in der Gesamtmaßnahme vorgesehenen Vorhaben erfordern den Erwerb von Grundstücken. Dies betrifft drei als Schwerpunktmaßnahmen eingestufte Vorhaben.

Kita „Wurzelzwerge“ (Schwerpunktmaßnahme 5)

Für den geplanten Ersatzneubau der Kita neben dem bisherigen Standort wird der Ankauf eines benachbarten, derzeit nur mit einem Nebengebäude bebauten Grundstückes mit einer Fläche von rd. 1 800 m² angestrebt. Damit können die baulichen Bedingungen für den Betrieb deutlich verbessert werden (heute in Villa) und die dringend notwendige Erweiterung der Kapazitäten realisiert werden.

Öffentliche Grünanlage „Kräuterwiese“ (Schwerpunktmaßnahme 3 in Verbindung mit 1.3 und 2)

Ein Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme ist die Schaffung einer zentralen Stadtoase. Geplant ist die zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße liegenden Grün- und Freiflächen zu einem durchgängigen Grünzug zu verbinden. Einbezogen werden das Schulgelände der Oberschule, der Spielplatz Ringstraße und die sogenannte „Kräuterwiese“, ein bislang ungestaltetes öffentliches Grundstück südlich der Drogenmühle. Um einen durchgängigen Grünzug anlegen zu können, ist der Ankauf von zwei Gartengrundstücken geplant.

Bahnunterführung Thomas-Mann-Straße (Schwerpunktmaßnahme 4)

Für die wirksame Verbindung der beiderseits der Bahn gelegenen Quartiere kommt der Bahnunterführung eine große Bedeutung zu. Der Durchlass ist sehr schmal und unattraktiv. Das Konzept sieht verschiedenen Maßnahmen zur Aufwertung des Tunnels, der Platzbereiche am Tunnelmund sowie der gesamten Zuwegung vor.

Es soll zudem geprüft werden, ob eine Verbreiterung des Tunnels möglich ist. Hierfür wäre ggf. weiterer Grunderwerb notwendig.

Ebenfalls mit der Zielstellung, die Vernetzung im Gebiet zu verbessern, soll die Möglichkeit geprüft werden, eine zweite Bahnunterführung für den Fußgänger- und Radverkehr zu schaffen. Sofern sich dieses Vorhaben als realisierbar erweist, ist weiterer Grunderwerb notwendig.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen umfassen die Freilegung gemeindeeigener Grundstücke und den Rückbau privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken

Kita „Wurzelzwerge“ (Schwerpunktmaßnahme 5)

Auf dem zum Ankauf vorgesehenen Nachbargrundstück ist ein Nebengebäude abzubrechen.

Rückbau privater baulicher Anlagen

Brachfläche ehemalige Maschinenfabrik (Schwerpunktmaßnahme 6)

Die komplexe städtebaulich-funktionale Neuordnung und Bebauung des Mafa-Geländes erfordert den Rückbau weiterer, nicht mehr benötigter Gewerbebauten. Es handelt sich um Produktionshallen und Nebengebäude überwiegend ohne denkmalpflegerischen oder baulichen Wert. Die Finanzierung soll vollständig durch den privaten Investor erfolgen.

Weitere private Rückbaumaßnahmen

Im Zuge der Bestandsanalyse wurden einzelne Objekte ausgewiesen, für die nach Art und Zustand der Rückbau zu empfehlen ist. Dabei handelt es sich insbesondere um leer stehende Gewerbebauten an der August-Bebel-Straße (siehe Schwerpunktmaßnahme 10).

Darüber hinaus kommen im gesamten Gebiet einzelne Hintergebäude, Garagen und sonstiger Nebengelass für den Abriss infrage. Ziele sind die Verbesserung des Stadtbildes insgesamt, eine Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes und Flächenentsiegelungen.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Straßen

Während die Straßensanierung im nördlich der Bahn gelegenen Teil der Stadtmitte weitgehend abgeschlossen ist, bestehen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes teils erhebliche Defizite. Betroffen sind Anliegerstraßen, wie die Heinrich-Heine-, die Thomas-Mann- und die Fritz-Weber-Straße. Darüber hinaus ist die Sanierung der August-Bebel-Straße als stärker befahrene Durchgangsstraße vorgesehen.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Schul- und die Ringstraße. Beide Straßenzüge tangieren ruhige, sensible Bereiche und sollen deshalb verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Die Entwicklung des Mafa-Geländes als neues Stadtquartier wird Veränderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsflüsse mit sich bringen. Hieraus leitet sich Handlungsbedarf für die Kreuzungsbereiche Mühlenstraße / August-Bebel-Straße und August-Bebel-Straße / Hauptstraße (S172) ab. An beiden Kreuzungen ist in stadteinwertiger Richtung der Abbiegeverkehr neu zu regeln und ggf. eine Linksabbiegerspur zu ergänzen.

Rad- und Fußwege

Um die enormen Vorteile, die Heidenaus kompakte Stadtanlage bietet, tatsächlich nutzen zu können, sind bislang bestehende Barrieren und Lücken im örtlichen Fuß- und Radwegenetz zu schließen.

Das Augenmerk liegt hier vor allem auf der Unterquerung der Bahntrasse. Entsprechende Maßnahmen sind an der vorhandenen Verbindung zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Fritz-Weber-Straße geplant.

Zudem soll geprüft werden, ob im südlichen Teil der Ernst-Thälmann-Straße eine zweite Unterführung entstehen kann. Eine weitere direkte Fuß- und Radwegverbindung wäre für die Vernetzung beider Teile der Stadtmitte sehr wünschenswert.

Das Stadtzentrum wird nicht nur durch die Bahntrasse von wichtigen Einwohnerschwerpunkten getrennt. Auch die Müglitz stellt eine erhebliche Barriere dar. Mit der Umgestaltung des Mafa-Areals ergibt sich die Chance, eine neue direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtzentrum und den südlichen Stadtteilen zu schaffen. Hierfür ist eine weitere Müglitzbrücke geplant. Dazu ist die im städtebaulichen Entwurf bereits vorgesehene Durchquerung des Mafa-Areals in südlicher Richtung fortzusetzen und eine Brücke mit einem Platzbereich zu errichten. Mit der geplanten Entwicklung des dort anschließenden Geländes (Industriebrache ehemals Baustoffe Heidenau) wird die Verbindung bis Heidenau-Süd verlängert.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung der Grünanlagen zwischen Ringstraße und Dresdner Straße ist der Ausbau der dort vorhandenen, sehr schmalen Fußwegverbindung vorgesehen.

Querungshilfen sollen ebenfalls einen Beitrag dazu leisten die Sicherheit und Attraktivität von Fuß- und Radwegeverbindungen zu erhöhen. Vorgesehen sind diese im Kreuzungsbereich August-Bebel-Straße / Hauptstraße (S172) in Ergänzung der bereits vorhandenen Übergänge einschließlich Lichtsignalanlage. Eine weitere Querungshilfe ist an der Mühlenstraße im Verlauf der neuen Fuß- und Radwegverbindung Stadtmitte-Heidenau Süd vorgesehen. Auch die August-Bebel-Straße soll im Rahmen der grundhaften Sanierung eine Querungshilfe in Höhe der Bushaltestelle erhalten.

Plätze und Grünanlagen

Mit Maßnahmen in diesem Themenbereich sollen zum einen die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum verbessert und zugleich grünökologische und stadtklimatische Effekte erzielt werden. Dafür bietet sich im Untersuchungsgebiet eine Reihe von Möglichkeiten.

Einen Schwerpunkt bildet die Anlage eines Grünzuges zwischen Dresdner Straße, Ringstraße und Ernst-Thälmann-Straße. Dieses Vorhaben umfasst insgesamt drei, als Schwerpunktmaßnahmen 1.3 bis 3 eingeordnete Einzelvorhaben. Diese sind die Sanierung der Außenanlagen der Oberschule, die Umgestaltung des Spielplatz Ringstraße und die Neuanlage einer öffentlichen Grünanlage an der Kräuterwiese. Mit diesen Vorhaben wird die Qualität dieser Anlagen und ihre jeweilige Funktion deutlich verbessert. Darüber hinaus ergeben sich positive Effekte aus der wirksamen Vernetzung der einzelnen Grünbereiche. Dafür soll im Rahmen eines Wettbewerbes ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Die Fußgängerunterführung spielt als bislang einzige direkte Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere Rolle für die Verkehrsvernetzung innerhalb der Stadtmitte und ist deshalb als Schwerpunktmaßnahme (Nr. 4) ausgewiesen. Zusätzlich zu den im Punkt Fuß- und Radwege genannten Vorhaben ist vorgesehen, das gesamte Areal zwischen dem südlichen Tunnelausgang und dem Zugang zum Mafa-Gelände neu zu gestalten. Es ist vorgesehen das Freiraumkonzept „Heidenauer Industriegeschichte“ an dieser Stelle fortzusetzen, sodass eine thematische Klammer zwischen den beiden Teilgebieten entsteht.

Aufwertungsmaßnahmen sind auch an der Grünanlage an der Einmündung der Heinrich-Heine- in die August-Bebel-Straße vorgesehen. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der ebenfalls geplanten Umgestaltung des Straßenraumes zu betrachten. Bei der Gestaltung der Grünanlage sind verkehrsplanerische Aspekte, wie die Lenkung des Fußgängerverkehrs, die Integration der Bushaltestelle und ggf. die Platzierung einer Querungshilfe im Verlauf der August-Bebel-Straße zu berücksichtigen.

Ebenfalls in diese Maßnahmenkategorie fällt die geplante Aufwertung des Denkmals Mühlgrabens. Der heute kein Wasser mehr führende Mühlgraben durchläuft das gesamte Gebiet. Im Zuge der geplanten Aufwertung des Mühlgrabens soll der Verlauf als wichtiges Monument der gewerblichen Entwicklung Hei-

denau erlebbar gemacht werden. Fehlende Gehwegabschnitte entlang des Grabens sollen ergänzt werden. Das betrifft z. B. den Zugang zur Wehranlage an der Obermühle. Der im Mafa-Areal liegende Abschnitt wird Bestandteil des Freiflächenkonzeptes für das neue Quartier. Der städtebauliche Entwurf sieht die Freilegung des bislang verrohrten Laufes vor.

Außerhalb des Mafa-Areals soll der Mühlgraben ebenfalls abschnittsweise saniert werden. Dies betrifft den Abschnitt zwischen Ringstraße und Ernst-Thälmann-Straße sowie zwischen Heinrich-Heine-Straße und Staatsstraße. Neben geplanten Maßnahmen am Graben selbst, ist die Fortsetzung des Mühlen-Lehrpfades geplant. Stationen sind bereits an der Drogenmühle und am Obergraben vorhanden. Eine weitere Station soll an der zur Obermühle (Ringstraße 23) gehörenden Wehranlage eingerichtet werden. Neben dem Freiraumkonzept „Heidenauer Industriegeschichte“ und dem „Märchen-Lebens-Pfad“ kann auch der Mühlenlehrpfad als thematische Klammer innerhalb der Stadtmitte fungieren.

Baumaßnahmen

Dieser Maßnahmenkomplex umfasst Maßnahmen an privaten Gebäuden sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Aufgrund des in weiten Teilen bereits erreichten Sanierungsstandes konzentrieren sich Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden auf den Bereich südwestlich der Bahntrasse. Den bei weitem größeren Umfang nehmen Maßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ein.

Gebäude privater Dritter

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht an einzelnen Objekten nach wie vor Sanierungsbedarf, wobei der südlich der Bahntrasse gelegene Teilbereich einen deutlich höheren Bedarf aufweist.

Einzelne Objekte haben aufgrund ihrer Lage oder stadt- bzw. baugeschichtlichen Bedeutung eine erhöhte Priorität bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Beispielhaft zu nennen sind Teile der eingeschossigen Ladenzeile am westlichen Ende der Bahnhofstraße.

Sämtliche Sanierungsvorhaben sind unter dem Aspekt der der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und technischen Gebäudeausrüstung zu planen.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Öffentliche Einrichtungen gehören zum Funktionsspektrum der Stadtmitte. Um diese im Gebiet zu sichern und in ihrer Funktionalität zu stärken sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Gebietsentwicklung als Schwerpunktmaßnahmen ausgewiesen sind.

Eine Reihe von Maßnahmen ist am Oberschulstandort geplant (s. Schwerpunktmaßnahmen 1.1 bis 1.3). Diese betreffen die Gebäudetechnik des Haupthauses, Brand- und Schallschutzmaßnahmen und weitere Maßnahmen. Zudem ist die Sanierung der prägnanten Buntglasfenster der Schulaula vorgesehen.

Die ehemalige Turnhalle wird nach der Errichtung einer neuen Zweifeldsporthalle (2006) nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt. Es ist ein Umbau zur Pausen- und Veranstaltungshalle geplant.

Wie oben beschrieben, ist zudem die Umgestaltung der gesamten Außenanlagen vorgesehen. Geplant ist die Gestaltung eines multifunktionalen Schulgeländes mit Ruhezonen und Rückzugsbereichen sowie Arealen für unterschiedlichste Aktivitäten. Im Gelände zwischen Schulgebäude und Mühlgraben sollen normgerechte Außensportanlagen entstehen. Mit grüngestalterischen Maßnahmen soll das Lokalklima positiv beeinflusst und ein Verbund mit den nördlich der Ringstraße anschließenden Grünanlagen geschaffen werden.

Ebenfalls hohe Priorität hat der Ersatzneubau des Kita-Standortes an der Thomas-Mann-Straße (siehe Schwerpunktmaßnahme 5). Durch die beengten Verhältnisse am jetzigen Standort ist eine Erweiterung der Kapazitäten erforderlich. Auch sind die baulichen Voraussetzungen für einen Kita-Betrieb in der mehrgeschossigen Villa nicht gut geeignet. Ziele sind eine Erweiterung der Kapazitäten und die Verbesserung der Betreuungsbedingungen. Der Ersatzneubau soll auf einem Grundstück neben der heutigen Kita realisiert werden. Dazu ist, wie oben beschrieben, zunächst der Rückbau des Nebengebäudes notwendig. Die Finanzierung des Vorhabens soll durch den Investor des geplanten Mischgebietes auf dem Mafa-Grundstück erfolgen. Sollte ein Ersatzneubau nicht möglich sein, ist die Sanierung und Bestanderweiterung auf dem bestehenden Kita-Gelände erforderlich.

Im neu entstehenden Mafa-Quartier soll neben anderen öffentlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen auch ein Kulturangebot, die „Heidenauer Kulturfabrik“, angesiedelt werden. Zu diesem Zweck soll eines der denkmalgeschützten Produktionsgebäude saniert und umgenutzt werden. Auf Grundlage einer zu erarbeitenden Nutzungskonzeption sollen niedrigschwellige Freizeitangebote geschaffen aber auch der Rahmen für die Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft geschaffen werden (siehe Schwerpunktmaßnahme 7).

Sonstige Maßnahmen

In diese Kategorie gehören die Erstellung des Gebietskonzeptes sowie dessen Evaluation und die Gebietsabrechnung.

Für die gesamte Programmlaufzeit sind Kosten für die Programmbegleitung, für die Einrichtung eines Zentrumsmanagements sowie eines Verfügungsfonds aufgeführt. Mit der Entwicklung des Stadtzentrums ist eine stadtweite Ausschilderung wichtiger Ziele und Routen geplant. Aus Mitteln des Verfügungsfonds sollen neben Wegweisern auch gestaltete Übersichtstafeln, so diese innerhalb der geplanten Gebietskulisse liegen, platziert werden (s. Schwerpunktmaßnahme 11).

Als sonstige Maßnahme ist zudem die Durchführung von Wettbewerben, z. B. für die Gestaltung des Grünzuges zwischen Oberschule, Spielplatz Ringstraße und „Kräuterwiese“ eingeordnet.

Als Teil der programmbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit ist die regelmäßige Teilnahme am bundesweiten Tag der Städtebauförderung geplant.

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 7 „Maßnahmen“

8.2 Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Aufgrund des Stellenwertes von Klimaschutz und Klimaanpassung für die Innenstädte werden wesentliche Maßnahmen und ihre diesbezüglichen Effekte in nachfolgender Übersicht zusammenfassend dargestellt [X = Wirkung, (X) = teilweise Wirkung].

	Energieeinsparung	CO_2-Minderung	Verkehrsvermeidung	klimafreundliche Mobilität	Förderung der Innenentwicklung	Bodenentsiegelung	Flächenrecycling	Erhöhung das Grünanteils	Verbesserung der Grünvernetzung	Verbesserung des Lokalklimas
Städtebau										
Neuordnung Mafa-Areal					X	(X)	X	X	X	X
Aufwertung Gewerbebrachen August-Bebel-Straße					X	X	X	X	X	X
private Rückbaumaßnahmen						X		X	(X)	(X)
Verkehr / Mobilität										
Umgestaltung Schulstraße / Verkehrsberuhigung				X		X		X	X	
Sanierung Anliegerstraßen / Berücksichtigung des Radverkehrs		(X)		X						
Aufwertung Bahnunterführung Ernst-Thälmann-Straße		(X)	X	X						
Neubau Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer		(X)	X	X						
Fuß- und Radwegverbindung über die Müglitz n. Heidenau-Süd		(X)	X	X						
Ausbau Fußweg zwischen Ringstraße und Drogenmühle			X	X						
Neubau Querungshilfen Haupt- und Mühlenstraße			X	X	X					
Beschilderung/Wegweisung				X						

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

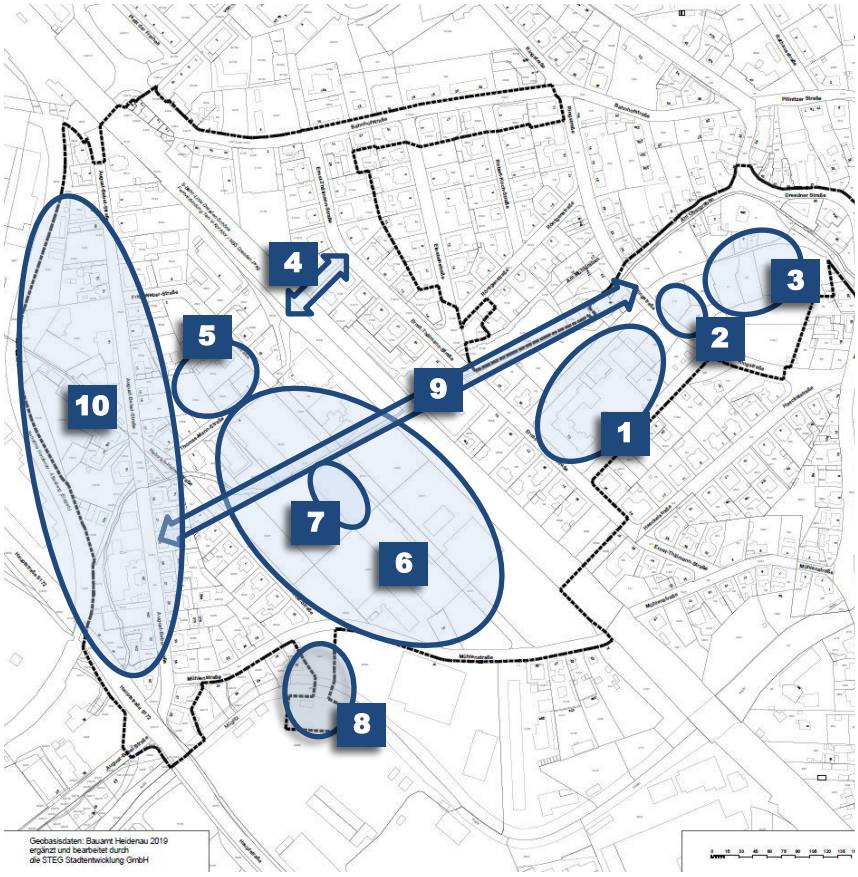
	Energieeinsparung	CO_2-Minderung	Verkehrsvermeidung	Förderung CO_2-armer Verkehrsarten	Förderung der Innenentwicklung	Bodenentsiegelung	Flächenrecycling	Erhöhung des Grünanteils	Verbesserung der Grünvernetzung	Verbesserung des Lokalklimas
Gebäude										
energetische Sanierung privater Gebäude	X	X			X					
Errichtung energieeffizienter Neubauten	X	X			X					
Ausbau der Fernwärmeversorgung		X								
Grün- und Freianlagen										
Platzgestaltung zwischen Bahn und Eingang zum Mafa-Areal								X		
Grünanlage „Kräuterwiese“								X	X	X
Grüngestaltung Spielplatz Ringstraße								X	X	X
Außenanlagen Oberschule								X	X	X
Ergänzung von Straßenbäume, u. a. August-Bebel-Straße								X	X	X
Grünanlage August-Bebel-Str. / Heinrich-Heine-Straße								X		
Sanierung Mühlgraben								X		

Für die Koordinierung und Umsetzungsbegleitung wird die Stadt Heidenau die Förderung eines Klimaschutzmanagements (Klimaschutzmanagerin oder -manager) aus Mitteln der Kommunalrichtlinie beantragen. Der Tätigkeitsbereich wird sich auch auf das Untersuchungsgebiet erstrecken.

8.3 Umsetzungsstrategie für ausgewählte Schwerpunktmaßnahmen

Nachfolgend werden für ausgewählte Schlüsselvorhaben Entwicklungsziele und Einzelmaßnahmen noch einmal gesondert beschrieben, wobei auch in der Vergangenheit realisierte Maßnahmen einbezogen werden. Damit soll eine Einordnung des Geplanten in die laufende Gebiets- bzw. Stadtentwicklung gewährleistet werden. Die dargestellten Vorhaben knüpfen an bisherige Maßnahmen an bzw. erweitern diese. Dadurch wird die Wirkung der bisher investierten Mittel gesteigert.

Schwerpunktmaßnahmen



1 Oberschule Joh. Wolfgang von Goethe

2 Spielplatz Ringstraße

3 öffentliche Grünanlage „Kräuterwiese“

4 Bahnunterführung Thomas-Mann-Straße

5 Kita „Wurzelzwerge“

6 Gelände ehem. Maschinenfabrik (Mafa)

7 Kulturfabrik Heidenau

8 Fuß-/Radwegbrücke über die Müglitz

9 Mühlgraben

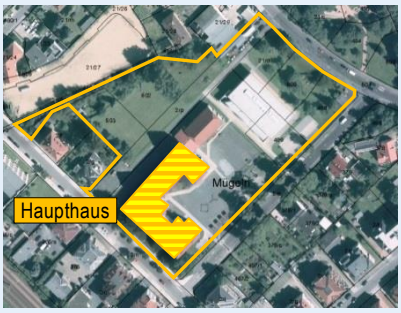
10 städtebauliche Aufwertung Gewerbeflächen/August-Bebel-Straße

11 Beschilderung/Wegweisung Heidenau-Stadtmitte
(ohne Darstellung im Plan)

12 Zentrumsmanagement
(ohne Darstellung im Plan)

Abbildung: Schwerpunktmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Quelle: ALK Heidenau, eigene Darstellung, 2021

Siehe dazu auch Anlage 2: Plan 7 „Maßnahmen“

Schwerpunktmaßnahme 1.1: Oberschule „Johann Wolfgang von Goethe“ - Hauptgebäude			
Inhalt	**Maßnahmen am Hauptgebäude** überwiegend Maßnahmen der technischen Gebäudeausstattung, u. a. Brand- und Schallschutzmaßnahmen, die Erneuerung der Elektroanlage sowie die Instandsetzung der Buntglasfenster in der Aula		
Zielstellung	▪ langfristige Sicherung des zentralen Schulstandortes ▪ Anpassung der technischen Ausstattung an aktuelle Standards ▪ Verbesserung der Lehr- und Lernbedingungen		
 **Luftbild** Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzungen	 **Hauptgebäude** Quelle: die STEG, 2019	 **Aula** Quelle: die STEG, 2019	
Lage	Ernst-Thälmann-Straße 22		
Flurstück	2/1	**Eigentümer**	Stadt Heidenau
Maßnahmen	Priorität 1 (Umsetzung 2022 - 30) - Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung der Elektroanlagen, Trockenlegung und Sonnenschutz - parallel dazu soll die Akustik der Unterrichtsräume verbessert werden (Einbau von Akustikdecken) - im Zuge der o. g. Vorhaben sollen zudem Maßnahmen, die für die Digitalisierung notwendig sind, parallel ausgeführt werden (Leitungsverlegung) Priorität 2 (Umsetzung 2022 - 30) - Instandsetzung denkmalgeschützter Buntglasfenster in der Aula		
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	-		
Zeitraum	2022 bis 2030	**Träger**	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	2.650.000 Euro**, davon Priorität 1: Brandschutz 1.800.000 Euro Elektroinstallation 600.000 Euro Einbau Akustikdecken 35.000 Euro Trockenlegung 50.000 Euro Sonnenschutz 15.000 Euro Priorität 2: Buntglasfenster Aula 150.000 Euro ** ohne Kosten aus Förderung Digitalpakt		
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune, Fachförderung (*Digitalpakt)		

Schwerpunktmaßnahme 1.2: Oberschule „Johann Wolfgang von Goethe“ – Alte Turnhalle	
Inhalt	**Umnutzung alte Turnhalle als Pausenhalle sowie für öffentliche Nutzungen**
Zielstellung	▪ Schaffung eines Indoor-Angebotes zur aktiven Pausengestaltung ▪ Öffnung der Halle für nicht schulische Nutzergruppen, wie Tagesmütter, Turngruppen, Vereine etc. ▪ Schaffung einer zentralen Veranstaltungshalle im Stadtzentrum



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzungen



Alte Turnhalle (Vorderseite zum Hof)
Quelle: die STEG, 2019



Alte Turnhalle (Rückseite)
Quelle: die STEG, 2019

Lage	Ernst-Thälmann-Straße 22
Flurstück	2/1
Eigentümer	Stadt Heidenau
Maßnahmen	Vorbereitung - Erarbeitung einer Nutzungskonzeption Umsetzung - denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle - Innenausbau gemäß geplanter Nutzungen
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	energetische Sanierung
Zeitraum	2026 Nutzungskonzeption 2026 - 28 Umsetzung bauliche Maßnahmen
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	2.000.000 Euro, davon Konzeption: 30.000 Euro Umsetzung: 1.970.000 Euro
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 1.3: Oberschule „Johann Wolfgang von Goethe“ - Außenanlagen	
Inhalt	**Sanierung und Umgestaltung der Außenanlagen**
Zielstellung	übergeordnetes Ziel ▪ Schaffung eines hochwertigen innerstädtischen Freibereiches zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße unter Einbeziehung des Schulhofes, des Spielplatzes Ringstraße und der sog. „Kräuterwiese“ schulbezogene Ziele ▪ Verbesserung der Unterrichtsbedingungen (normgerechte Sportanlagen, „Grünes Klassenzimmer“) ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Pausenzeiten



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzungen



Freifläche (Pausenhof)
Quelle: die STEG, 2019



Freifläche (Sportanlagen)
Quelle: die STEG, 2019

Lage	Ernst-Thälmann-Straße 22
Flurstücke	2/1, 2/p, 21/d, 498, 499, 500, 502, 503
Eigentümer	Stadt Heidenau
Maßnahmen	Vorbereitung - Durchführung eines Wettbewerbes zur Schulhofgestaltung unter Einbeziehung der Schulstraße bzw. des gesamten Areals zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße Umsetzung - Neubau Sportfreianlagen - Umsetzung weiterer Bauabschnitte im Schulgelände, wie Schaffung von Grünzonen mit Sitz- und Bewegungselementen, Erweiterung Lehrerparkplatz, Schaffung überdachter Fahrradabstellplätze, multifunktionales Spielfeld - Zuwegung zur historischen Wehranlage am Mühlgraben über Schulgelände
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Bodenentsiegelung, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität
Zeitraum	2028 / 2029
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	1.820.000 Euro, davon Wettbewerb anteilig (1/3) *: 20.000 Euro Umsetzung Sportanlagen: 900.000 Euro Umsetzung Außenanlagen: 900.000 Euro *weitere Anteile sind den Schwerpunktmaßnahmen 2 und 3 zugeordnet
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 2: Spielplatz Ringstraße	
Inhalt	**Sanierung und Umgestaltung zum Mehrgenerationen-Spielplatz**
Ziele	▪ Schaffung eines hochwertigen Aufenthaltsbereiches in der Innenstadt als niedrigschwelliges Freizeitangebot und Treffpunkt für verschiedene Bevölkerungsgruppen ▪ Aufwertung stadtklimatisch relevanter Grünbereiche



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzung



Spielplatz Ringstraße, Spielgerät
Quelle: Stadt Heidenau, 2020



Spielplatz Ringstraße, Spielfeld
Quelle: die STEG, 2019

Lage	Ringstraße
Flurstücke	505, 506, 494, 495, 21/b, 21/c, 21/e, 19/3
Eigentümer	Stadt Heidenau
Maßnahmen	Vorbereitung - Durchführung eines Wettbewerbes für die Umgestaltung des gesamten Areals zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße Umsetzung - Sanierung/Erneuerung vorhandener Geräte - Errichtung neuer Spielgeräte und weiterer Betätigungsmöglichkeiten - Maßnahmen der Grüngestaltung - Instandsetzung der Wege
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Schaffung/Erhalt von Grünflächen und Freiräumen, Erhöhung der Biodiversität, klimafreundliche Mobilität
Zeitraum	2028/29
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	170.000 Euro, davon Wettbewerb anteilig (1/3) *: 20.000 Euro Umsetzung Außenanlagen: 150.000 Euro *weitere Anteile sind den Schwerpunktmaßnahmen 1.3 und 3 zugeordnet
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 3: öffentliche Grünanlage „Kräuterwiese“	
Inhalt	**Umgestaltung zur extensiv genutzten innerstädtischen Grünfläche; Teilbereich als öffentliche Grünanlage einschl. Fußwegverbindung Richtung Spielplatz Ringstraße**
Zielstellung	▪ Schaffung einer innerstädtischen Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und grünökologischer Wirkung ▪ Integration von Kunstobjekten und/oder Ausstellungsflächen für wechselnde Freiluftausstellungen mit lokalem bzw. regionalem Bezug



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzungen



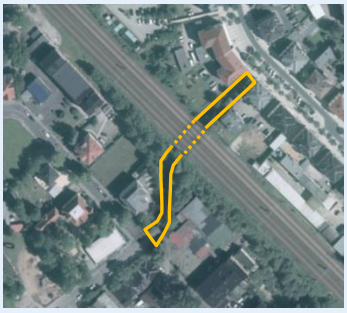
„Kräuterwiese“
Quelle: die STEG, 2019



Verbindungsweg
Quelle: die STEG, 2019

Lage	zwischen Ringstraße und Dresdner Straße
Flurstücke	15/1, 74/4 (Teilfläche), 376/1, 376/2 zusätzlich Ankauf: 15/2, 375
Eigentümer	Stadt Heidenau / Privat
Maßnahmen	Vorbereitung - Grunderwerb FlSt. 15/2 (rd. 1 400 m²) und 375 (rd. 1 100 m²) - Durchführung eines Wettbewerbes für die Umgestaltung des gesamten Areals zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Dresdner Straße Umsetzung - Gestaltung einer Grünanlage einschließlich Wegen, Beleuchtung und Ausstattung (Kunst, Ausstellungsflächen u. ä., in Anlehnung an benachbarten Skulpturenpark) - Ausbau des Fußweges zum Spielplatz Ringstraße
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, klimafreundliche Mobilität, Erhöhung der Biodiversität
Zeitraum	2028 bis 2031
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	808.000 Euro, davon Ankauf Grundstücke: 28.000 Euro Wettbewerb (anteilig 1/3) * 20.000 Euro Umsetzung Grünanlage: 700.000 Euro Fußwegverbindung: 60.000 Euro *weitere Anteile sind den Schwerpunktmaßnahmen 1.3 und 2 zugeordnet
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 4: Bahnunterführung Thomas-Mann-Straße und Platzgestaltung	
Inhalt	**Aufwertung der Fußwegverbindung zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Thomas-Mann-Straße einschl. Platzgestaltung am südlichen Tunnelausgang**
Zielstellung	▪ attraktivere Verbindung der zentralen Innenstadtbereiche beiderseits der Bahn ▪ verbesserte Anbindung der Stadtmitte an die peripheren Stadtquartiere ▪ Aufwertung des Übergangs zwischen den Quartieren beiderseits der Bahn unter Verwendung der thematischen Klammer „Heidenauer Industriegeschichte“



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzung



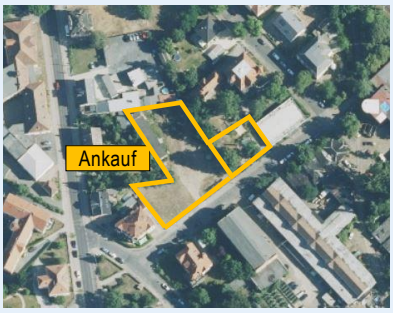
Bahnunterführung
Quelle: die STEG, 2019



Bahnunterführung, Fußweg
Quelle: die STEG, 2019

Lage	zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Thomas-Mann-Straße
Flurstücke	361/b, 21/k zusätzlich Ankauf: 310/g (tlw.), 362/a (tlw.), 439/59 (tlw.), 361 (tlw.), 361/a
Eigentümer	Stadt Heidenau
Maßnahmen	Geh- und Radwegsanierung - Sanierung des gesamten Geh- und Radweges zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Thomas-Mann-Straße - Erarbeitung einer Lichtkonzeption - Installation einer Beleuchtung gemäß Lichtkonzeption Platzgestaltung - Platzgestaltung östlicher Tunnelmund bis Thomas-Mann-Straße unter Fortführung des Freiraumkonzeptes „Heidenauer Industriegeschichte“ - Festsetzung Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche am westlichen Tunnelausgang im B-Plan „MAFA-Park“ - Ankauf notwendiger Grundstücke
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	klimafreundliche Mobilität, Schaffung von Grünflächen und Freiräumen
Zeitraum	2021f Festsetzung Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche B-Plan „MAFA-Park“ 2026 Geh- und Radweg einschl. Beleuchtung 2029 ff Platzgestaltung einschl. Grunderwerb
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	850.000 Euro, davon Sanierung, Lichtkonzept, Beleuchtung: 180.000 Euro Platzgestaltung 500.000 Euro Grunderwerb 170.000 Euro
Finanzierung	Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 5: Kita „Wurzelzwerge“	
Inhalt	**Errichtung eines Ersatzneubaus mit entsprechenden Funktionsräumen**
Zielstellung	▪ Optimierung und Erweiterung der räumlichen Kapazitäten für bestehenden und weiter steigenden Bedarf ▪ Verbesserung der Betreuungsbedingungen



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2021, eigene Ergänzung



Vorhandenes Nebengebäude
Quelle: die STEG, 2016



Außenanlagen
Quelle: die STEG, 2016

Lage	Thomas-Mann-Straße 3, 5, 7
Flurstücke	359d zusätzlich Ankauf: 356/b, 358/e
Eigentümer	Stadt Heidenau, städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft (WVH)
Maßnahmen	Kita-Neubau - Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ im B-Plan „MAFA-Park“ - Ankauf Flurstück 358/e und 356/b von der WVH GmbH (2024) - Errichtung eines Ersatzneubaus mit Gruppenräumen und erforderlichen Funktionsräumen - Gestaltung der Außenanlagen - Umnutzung des Bestandsgebäudes der Kita zu Wohnzwecken (Thomas-Mann-Straße 1, FlSt. 359/a, Fritz-Weber-Straße 7, FlSt. 359/c) Hinweis: Sollte ein Ersatzneubau nicht möglich sein, ist die Sanierung und Bestanderweiterung auf dem bestehenden Kita-Gelände erforderlich.
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität (gute Erreichbarkeit, zentrale Lage)
Zeitraum	2021 bis 2027
Träger	Stadt Heidenau (ggf. Investor Mafa)
Gesamtkosten	In Verhandlung, in Städtebauförderung folgende Mittel eingeplant: * Ankauf Grundstück 240.000 Euro *Hinweis: in der Städtebauförderung sind vorerst keine weiteren Mittel eingeplant, da die Finanzierung durch den Investor des Mafa-Geländes erfolgen soll.
Finanzierung	private Eigenmittel (Investor Mafa-Gelände), Städtebauförderung, Eigenmittel Kommune

Schwerpunktmaßnahme 6: Brachfläche ehem. Maschinenfabrik (Mafa)	
Inhalt	**Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche für multifunktionale Nutzung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und weiteren öffentlichen und privaten Einrichtungen, grünökologische und stadtklimatische Aufwertung, Freilegung des historischen Mühlgrabens**
Zielstellung	▪ Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit vielfältigen Wohnmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen in stadtzentraler Lage ▪ enge Verknüpfung mit dem östlich der Bahntrasse gelegenen Teil der Stadtmitte



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2021, eigene Ergänzung



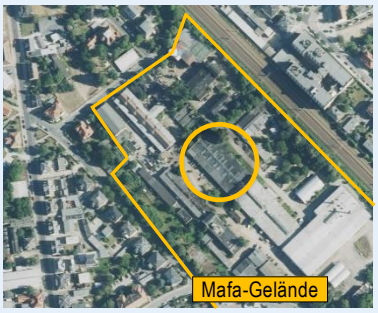
Ehemalige Pforte
Quelle: die STEG, 2019



Werkhalle
Quelle: die STEG, 2019

Lage	Thomas-Mann-Straße 4-6
Flurstücke	358/f, 361, 362/2, 362/3, 362/b, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 396 und 414, 415
Eigentümer	privat
Maßnahmen	- teilweiser Abriss und Beräumung der Flächen - ggf. Altlastensanierung - Gesamtkonzept zur baulichen und funktionalen Entwicklung des Quartiers - Aufstellung Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ mit entsprechenden Festsetzungen (Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen etc.) - Realisierung von Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen - Grünordnungsmaßnahmen einschl. denkmalgerechte Gestaltung des Mühlgrabens
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Flächenrecycling, Schaffung/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, klimafreundliche Mobilität
Zeitraum	ab 2021
Träger	Stadt Heidenau / Private
Gesamtkosten	unbekannt, in Städtebauförderung folgende Mittel eingeplant: - Schaffung von Angeboten für Freizeit und Kultur sowie für die Kreativwirtschaft („Kulturfabrik Heidenau“) siehe Schwerpunktmaßnahme 7
Finanzierung	Städtebauförderung, kommunale und private Eigenmittel (Investor Mafa-Gelände)

Schwerpunktmaßnahme 7: Kulturfabrik Heidenau	
Inhalt	**denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung einer Werkhalle im Mafa-Gelände**
Zielstellung	▪ Bestandsicherung durch dauerhafte Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ▪ Schaffung von Räumen für niedrigschwellige Freizeitangebote und Gewerbe, vorzugsweise der Kreativwirtschaft



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2021, eigene Ergänzung



ehemalige Werkhalle (von Osten)
Quelle: die STEG, 2019



ehemalige Werkhalle (von Norden)
Quelle: die STEG, 2019

Lage	Thomas-Mann-Straße
Flurstück	390/2, Tfl. 390/1
Eigentümer	Stadt Heidenau / Private
Maßnahmen	Vorbereitung - Abstimmung mit Eigentümer - Erarbeitung einer Nutzungskonzeption Umsetzung - denkmalgerechte Sanierung - Umbau für Nutzung als Freizeiteinrichtung / für Gewerbe - Gestaltung der Außenanlagen
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Flächenrecycling
Zeitraum	2027 bis 2029
Träger	Stadt Heidenau / Private
Gesamtkosten	1.200.000 Euro
Finanzierung	Städtebauförderung, Fachförderung, private Eigenmittel

Schwerpunktmaßnahme 8: Fuß- und Radwegbrücke über die Müglitz	
Inhalt	**Neubau einer Fuß- und Radwegebrücke über die Müglitz, Anbindung durch Fuß- und Radwege, Ausbildung eines Platzbereiches südlich der Müglitz**
Zielstellung	▪ Realisierung einer direkten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtzentrum und den südlichen Stadtteilen als Teil des Radwegenetzes ▪ Anbindung der neuen Wohnquartiere „Mafa-Park“ (ehem. Maschinenfabrik) und „Quartier an der Müglitz“ (ehem. Betonwerk/Baustoffe Heidenau) und den südlich angrenzenden bestehenden Wohnquartiere ▪ Querung der Müglitz und damit Minderung der Barrierewirkung



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2021, eigene Ergänzung



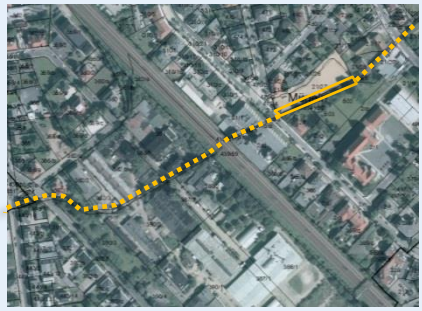
Müglitz, Bereich Brückenquerung
Quelle: Stadt Heidenau, 2021



Wegeführung über Mafa-Gelände
Quelle: Peter Kulka Architektur, 2020

Lage	zwischen Mühlenstraße und Industriebrache ehemals Baustoffe Heidenau (Betonwerk)
Flurstücke	399/7, 399/6 (Teilflächen)
Eigentümer	Stadt Heidenau, privat
Maßnahmen	Vorbereitung - vertragliche Vereinbarung mit Grundstückseigentümer - Planungsleistungen Wegeführung, Platzgestaltung und Brückenbau Umsetzung - Beräumung des Geländes - Neubau Fuß- und Radwege, Platz und Brücke - Neubau Querungshilfe Fußgänger/Radfahrer über die Mühlenstraße
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	klimafreundliche Mobilität
Zeitraum	2027 - 28
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	1.620.000 Euro, davon Brücke inkl. Wege: 1.600.000 Euro Querungshilfe Mühlenstr.: 20.000 Euro
Finanzierung	Fachförderung, Städtebauförderung, kommunale und private Eigenmittel

Schwerpunktmaßnahme 9: Mühlgraben (Abschnitt Ringstraße bis Ernst-Thälmann-Straße)	
Inhalt	**Abschnittsweise Freilegung und Rekonstruktion des Mühlgrabens**
Zielstellung	▪ Mühlengeschichte als Teil der Siedlungsgeschichte erlebbar gestalten ▪ Aufwertung von Grün- und Freianlagen



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzung



Mühlgraben (Höhe Drogenmühle)
Quelle: die STEG, 2019



Mühlgraben (August-Bebel-Straße)
Quelle: die STEG, 2019

Lage	zwischen Ringstraße und Ernst-Thälmann-Straße
Flurstück	2p, 21/30, 416/1, 416/2, 502
Eigentümer	Stadt
Maßnahmen	- Festsetzung von Abschnitten des Mühlgrabens als öffentliche Grünanlage im Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ - Beräumung und teilweise Freilegung des Grabens - abschnittsweise Sanierung von Stützmauern - Instandsetzung bzw. Ergänzung von Geländern - denkmalgerechte Sanierung Wehranlage nordwestlich Sporthalle Oberschule - öffentliche Zuwegung über städtisches Grundstück (neben Schulgelände) - Gehweg im Denkmal Mühlgraben mit Treppenzugang an Ernst-Thälmann-Straße - Sanierung Mühlgraben an Grünanlage Kreuzung Heinrich-Heine-Straße und August-Bebel-Straße - Beschilderung, Ergänzung vorhandener Informationsschilder „Mühlenweg“
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Bodenentsiegelung, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen
Zeitraum	2028 (Maßnahmen in Städtebauförderung)
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	140.000 Euro in Städtebauförderung eingeplant, davon Sanierung Mühlgraben, einschl. Zuwegung / Beschilderung 50.000 Euro Wegführung im Mühlgraben, einschl. Zugang v. Ernst-Thälmann-Str. 90.000 Euro Hinweis: Die Maßnahmen am Mühlgraben auf dem Mafa-Gelände werden durch den Investor finanziert und sind hier nicht aufgeführt.
Finanzierung	Städtebauförderung, kommunale und private Eigenmittel (Investor Mafa-Gelände)

Schwerpunktmaßnahme 10: Städtebauliche Aufwertung Gewerbeflächen/August-Bebel-Straße	
Inhalt	**Revitalisierung von Brachflächen, Rückbau/Sanierung leerstehender Gebäude, Nachverdichtung, Begrünung, ggf. Freilegung des historischen Mühlgrabens**
Zielstellung	▪ Erschließung stadtzentraler Flächenpotentiale für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zur multifunktionalen Stärkung der Stadtmitte ▪ Aufwertung der städtebaulich ungeordneten Situation sowie grünökologische und stadtklimatische Aufwertung



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzung



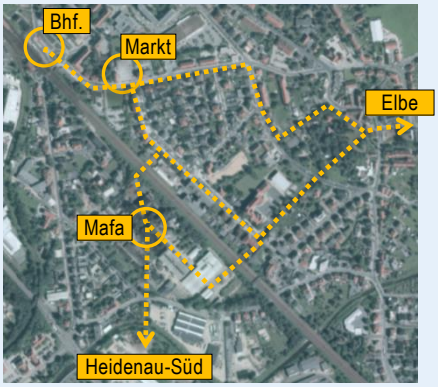
Komplettleerstand Gewerbegebäude
Quelle: die STEG, 2019



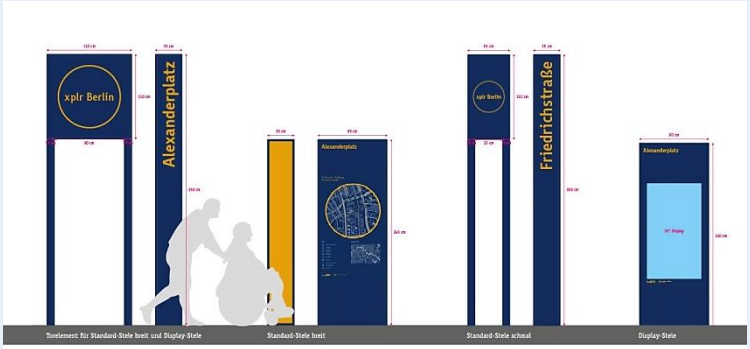
Gewerbebrache
Quelle: die STEG, 2020

Lage	August-Bebel-Straße und westlich angrenzende Flächen
Flurstücke	diverse
Eigentümer	Stadt Heidenau, Private
Maßnahmen	- grundhafte Sanierung und Umgestaltung August-Bebel-Straße - Rückbau Gebäude - Sanierung Gebäude - ggf. Beseitigung von Kontaminationen, Entsorgung von Altlasten - Grünordnungsmaßnahmen einschl. Freilegung des Mühlgrabens
Beitrag Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung	Bodenentsiegelung, Flächenrecycling
Zeitraum	ab 2026
Träger	Stadt Heidenau / private Eigentümer
Gesamtkosten	unbekannt, in Städtebauförderung folgende Mittel eingeplant: Rückbauten August-Bebel-Straße 120.000 Euro Sanierung August-Bebel-Straße (Durchgangsstraße) 600.000 Euro Aufwertung Grünanlage Kreuzung Heinrich-Heine-Str. und August-Bebel-Straße, Erlebbarkeit Mühlgraben 30.000 Euro
Finanzierung	Städtebauförderung, kommunale und private Eigenmittel

Schwerpunktmaßnahme 11: Beschilderung/Wegweiser zum Stadtzentrum	
Inhalt	**Wegweiser zur Stadtmitte sowie Beschilderung einer Radroute vom Elberadwege durch die Heidenauer Stadtmitte und zurück**
Zielstellung	▪ Lenkung der Besucher in die Heidenauer Stadtmitte sowie Unterstützung der Orientierung innerhalb der Stadtmitte ▪ Beschilderungssystem mit Wiedererkennungswert als gestalterische Klammer innerhalb der Stadtmitte



Luftbild
Quelle: RAPIS, 2019, eigene Ergänzung



Beispiel für Beschilderung
Quelle: Kuhl + Frenzel - Agentur für Kommunikation, www.Kuhlfrenzel.de, 2020

Lage	gesamtes Stadtgebiet, hier Teilgebiet „Heidenau-Stadtmitte“
Flurstücke	diverse
Eigentümer	Stadt Heidenau (öffentlicher Straßenraum)
Maßnahmen	Vorbereitung - Erstellung einer Wegekonzeption für die Stadtmitte Umsetzung - Beschilderung von Routen und Zielen ab Elberadweg - Beschilderung an den Zufahrtsstraßen zur Stadtmitte - Gestaltung von Übersichtstafeln für zentrale Punkte, wie Marktplatz und Bahnhofsvorplatz sowie ggf. an zentraler Stelle im Mafa-Areal
Zeitraum	2028
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	20.000 Euro (im Budget Verfügungsfonds, Schwerpunktmaßnahme 12 enthalten) Hinweis: aus Mitteln der Städtebauförderung werden nur Maßnahmen finanziert, die innerhalb des Fördergebietes liegen.
Finanzierung	Städtebauförderung, kommunale Eigenmittel, private (Verfügungsfonds)

Schwerpunktmaßnahme 12: Zentrumsmanagement / Verfügungsfonds	
Inhalt	**Einrichtung und Verstetigung eines Zentrumsmanagements sowie eines Verfügungsfonds für die Unterstützung kleinteiliger Vorhaben im Fördergebiet**
Zielstellung	Unterstützung der Gesamtmaßnahme, insbesondere durch die Begleitung von Akteuren und Initiativen bei der Entwicklung und Umsetzung kleinteiliger Vorhaben.



Abstimmung in den LZP- Gremien
Quelle: die STEG, 2019



Nicht-investive VF-Maßnahmen
Quelle: die STEG, 2019





Investive VF-Maßnahmen
Quelle: die STEG, 2019

Lage	gesamtes Fördergebiet
Flurstück	----
Eigentümer	----

Maßnahmen	- Etablierung eines Ansprechpartners für die Belange der Innenstadtentwicklung
	- Unterstützung der Vorhabenträger und Innenstadtakteure bei der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen
	- Koordination und Moderation während des Umsetzungsprozesses
	- Öffentlichkeitsarbeit und Standortmarketing
	- Vernetzung der Innenstadtakteure und Aufbau von Kooperationen mit weiteren städtischen Akteuren, wie Schulen, Kitas, Wohnungsunternehmen u. a.
	- Ausweitung der Zentrumsentwicklung auf die vergrößerte Gebietskulisse
	  - Etablierung neuer Themen, u. a. familienbezogene Angebote in den Bereichen Bildung, Erziehung und Freizeit
	  - Stärkung von Kunst- und Kulturangeboten im Stadtzentrum
	  - Unterstützung von Handel- und Gastronomie im Bestand sowie an den neu entstehenden Standorten (Bahnhofstraße, Quartier am Markt, Mafa-Gelände)
	  - Vermittlung zwischen den Teilgebieten der Stadtmitte beiderseits der Bahntrasse
	- Einrichtung eines Verfügungsfonds als wichtiges Partizipationsinstrument

Zeitraum	2023 bis 2032
Träger	Stadt Heidenau
Gesamtkosten	416.000 Euro, davon Zentrumsmanagement: 330.000 Euro (30.000 Euro jährlich, 11 Jahre) Verfügungsfonds: 86.000 Euro (6.000 Euro jährlich, 11 Jahre; + 20.000 Euro Beschilderung)
Finanzierung	Städtebauförderung, kommunale und private Eigenmittel/Eigenarbeitsleistung

8.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenschätzung und zeitlichen Einordnung für einen Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren (2022 bis 2032). Die Gliederung der KuF entspricht der Systematik der Städtebauförderung.

Maßnahmen	Priorität	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
			Kosten gesamt	davon zuwendungs-fähig	davon Förder-rahmen	in %	Antragsjahr 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 2032
1. Vorbereitung			**7,000**	**7,000**	**7,000**		Förderrahmen									
1.2 weitere Vorbereitung			**7,000**	**7,000**	**7,000**		Förderrahmen									
Öffentlichkeitsarbeit	1	Flyer, Sanierungsschilder	7,000	7,000	7,000	100		1,000	1,000	1,000		1,000		1,000		2,000
2. Grunderwerb			**438,000**	**438,000**	**438,000**		Förderrahmen									
2.1 zum Zwecke der Erschließung			**198,000**	**198,000**	**198,000**		Förderrahmen									
An Bahnunterführung: Ernst-Thälmann-Str. 9 (nordöstlich: Tfl. FlSt. 310/g, südwestlich: TFl. 362/a, TFl. 439/59, TFl. 361, 361/a)	2	Verbreiterung Geh-/Radweg Bahnunterführung E.-Thälmann-Str. /Th.-Mann-Str.	170,000	170,000	170,000	100										170,000
Gartengrundstücke zwischen Spielplatz Ringstraße und Kräuterwiese (FlSt. 15/2, 375)	2	für Lückenschluss Grünzug	28,000	28,000	28,000	100							28,000			
2.2 für Gemeinbedarf			**240,000**	**240,000**	**240,000**		Förderrahmen									
Thomas-Mann-Straße 5 (FlSt. 358/e mit 1760 m² und 356/b mit 564,50 m²)*	1	für Ersatzneubau Kita Wurzelzwerge	240,000	240,000	240,000	100			240,000							
*) Erwerb von Eigengesellschaft mit Verkehrswert förderfähig																
2.5 zum Zwecke des Rückbaus			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									
					0,000	100										

- Fortsetzung –

- Fortsetzung -

Maßnahmen	Priorität	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
			Kosten gesamt	davon zuwendungs-fähig	davon Förder-rahmen	in %	Antragsjahr 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 2032
3. Ordnungsmaßnahmen			**11.990,000**	**4.460,000**	**3.405,000**		Förderrahmen									
3.4 Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									
Thomas-Mann-Straße 5 (FlSt. 358/e)	2	Nebengebäude nach Ankauf für Erw. Kita Wurzelzwerge	*	*	*	100										
*) Finanzierung durch Investor																
3.5 Rückbau priv. baul. Anlagen			**120,000**	**120,000**	**120,000**		Förderrahmen									
Mafa, Rückbau Gewerbegebäude	2	Rückbau Gebäude für Entwicklung "Neue Mitte"	*	*	*	max. 100										
Rückbauvorh. in Quartieren südwestl. Bahndamm (A.-Bebel-Str., F.-Weber-Str., H.-Heine-Str. u. a.)	2	weitere private Rückbaumaßnahmen	120,000	120,000	120,000	max. 100						120,000				
*) Finanzierung durch Investor																
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			**11.870,000**	**4.340,000**	**3.285,000**		Förderrahmen									
Straßen							max. 25 % bei Anlieger-, 50 % innerörtl. Durchgangsstr.der ff. Kosten									
Schulstraße	1	Sanierung Anliegerstraße, Verkehrsberuhigung	300,000	300,000	75,000	25						75,000				
Ringstraße	2	Sanierung Anliegerstraße	360,000	360,000	90,000	25							90,000			
Heinrich-Heine-Straße	1	Sanierung Anliegerstraße	540,000	**	**	25										
Thomas-Mann-Straße	1	Sanierung Anliegerstraße	240,000	**	**	25										
Fritz-Weber-Straße	2	Sanierung Anliegerstraße	400,000	**	**	25										
August-Bebel-Straße	2	Sanierung Durchgangsstraße	600,000	600,000	300,000	50					300,000					
Kreuzungsbereich Mühlenstraße - August-Bebel-Str.	3	Optimierung Verkehrsfluss	2.250,000	**	**	50										
Kreuzungsbereich August-Bebel-Str.- S172	3	Optimierung Verkehrsfluss	1.000,000	**	**	75										
**) Finanzierung über Fachförderung bzw. Investor Mafa geplant																

- Fortsetzung –

- Fortsetzung -

Maßnahmen	Priorität	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
			Kosten gesamt	davon zuwendungs-fähig	davon Förder-rahmen	in %	Antragsjahr 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 2032
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			**11.870,000**	**4.340,000**	**3.285,000**		Förderrahmen									
Rad- und Fußwege																
Bahnunterführung Geh-/Radweg zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Fritz-Weber-Straße	1	Sanierung, Lichtkonzept, Beleuchtung	180,000	180,000	180,000	100					180,000					
Fuß- und Radwegbrücke über die Müglitz einschließlich Anschluss Mühlenstraße (anteilige Kostenübernahme durch Dritte)	1	erstmalige Herstellung	1.600,000	800,000	800,000	100						400,000	400,000			
Neue Bahnunterführung Geh-/Radweg zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Mafa-Gelände	1	Tunnel- und Wegebau	2.500,000	500,000	500,000	100									90,000	410,000
Gehweg von Spielplatz Ringstraße bis Drogenmühle (Kräuterwiese)	1	erstmalige Herstellung	60,000	60,000	60,000	100									60,000	
Fußgängerquerung Mühlenstraße für Verbindung Fuß- und Radwegbrücke über die Müglitz - Zentrum	2	erstmalige Herstellung	20,000	20,000	10,000	50							10,000			
Gehweg, Querungshilfe Kreuzungsbereich August-Bebel-Straße/Hauptstraße (S 172)	3	erstmalige Herstellung	300,000	**	**	50										
**) Finanzierung über Fachförderung bzw. Drittmittel geplant																
Plätze, Grünanlagen																
Platz mit Grünanlage zwischen Bahnunterführung Geh-/Radweg und Mafa-Gelände (Fortsetzung Themenschwerpunkt Industriegeschichte	2	erstmalige Herstellung Platzanlage und öffentliche Grünflächen	500,000	500,000	250,000	50								25,000	150,000	75,000
Grünanlage zwischen Ringstraße und Dresdner Straße (Kräuterwiese/"Drogenmühle")	2	Sanierung und erstmalige Herstellung öffentliche Grünflächen (Kräuterwiese etc.)	700,000	700,000	700,000	100								100,000	300,000	300,000
Spielplatz Ringstraße	1	Erweiterung öffentl. Spielpl. (Mehrgenerationen)	150,000	150,000	150,000	100							30,000	120,000		
Grünanlage Kreuzung Heinrich-Heine-Straße und August-Bebel-Straße	2	Aufwertung, Erlebbarkeit Mühlgraben (Denkmal)	30,000	30,000	30,000	100									30,000	
Gehweg im Denkmal Mühlgraben mit Treppenzugang an Ernst-Thälmann-Straße	2	Aufwertung, Erlebbarkeit Mühlgraben (Denkmal)	90,000	90,000	90,000	100							90,000			
Sanierung techn. Denkmal Mühlgraben	2	Freilegung, Sicherung Herstellung Zugänglichkeit, Informationstafeln	50,000	50,000	50,000	100							50,000			
3.8 öffentliche Parkierungsflächen			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									
					0,000											
3.9 sonstige Ordnungsmaßnahmen			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									
					0,000											

- Fortsetzung –

- Fortsetzung -

Maßnahmen	Priorität	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
			Kosten gesamt	davon zuwendungs-fähig	davon Förder-rahmen	in %	Antragsjahr 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 2032
4. Baumaßnahmen			**7.650,000**	**7.358,000**	**6.977,000**											
4.1 Erneuerung von Gebäuden			**0,000**	**408,000**	**102,000**		Förderrahmen									
4.1.1 Gebäude privater Dritter			**0,000**	**408,000**	**102,000**		Förderrahmen (Ansatz pauschal 25 % der zuwendunggsfähigen Ausgaben (7.2.4.2 RLStBauE)									
Bauvorhaben in Quartieren nördöstlich Bahndamm (Bahnhofstr., E.-Thälmann-Str., Dresdener Str. u. a.)	1	energ. Sanierung		120,000	30,000										15,000	15,000
Bauvorhaben in Quartieren südwestlich Bahndamm (A.-Bebel-Str., F.-Weber-Str., H.-Heine-Str. u. a.)	2	energ. Sanierung		288,000	72,000							18,000		24,000	30,000	
4.1.2 gemeindeeigene Gebäude			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			**7.650,000**	**6.950,000**	**6.875,000**		Förderrahmen									
optional, wenn keine Fachförderung zur Verfügung steht																
4.2.1 Oberschule "Johann Wolfgang von Goethe", Ernst-Thälmann-Straße 22	1	Brandschutz (1.800 T€), Schallschutz (35 T€), Buntglasfenster (150 T€), Elektro (600 T€), Trockenlegung (50 T€) Sonnenschutz (15 T€)	2.650,000	2.650,000	2.650,000	100		490,000	810,000	980,000	237,500	37,500	35,000	35,000	25,000	
4.2.1 Oberschule "Johann Wolfgang von Goethe", Ernst-Thälmann-Straße 22	1	Umnutzung Pausenhalle zu Schulkantine und Veranstaltungsraum	2.000,000	2.000,000	2.000,000	100					300,000	800,000	900,000			
4.2.1 Oberschule "Johann Wolfgang von Goethe", Ernst-Thälmann-Straße 22	1	Sanierung Schulaußen-anlagen, Sanierung und Erweiterung Außensportanl.	1.800,000	1.800,000	1.800,000	100							900,000	900,000		
4.2.2 Kita Wurzelzwerge, Ersatzneubau Fritz-Weber-Straße 3, 5, 7	1	auf Flurstücken 359/d, 358e, 356b	*	*	*											
4.2.6 Kulturfabrik Mafa, Thomas-Mann-Straße 4	2	Umbau denkmalgeschützte Fabrikationshalle	1.200,000	500,000	425,000	KEB						25,000	200,000	200,000		
*) Finanzierung durch Investor Mafa																
5. Sicherungsmaßnahmen			**0,000**	**0,000**	**0,000**		Förderrahmen									

- Fortsetzung –

- Fortsetzung -

Maßnahmen	Priorität	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
			Kosten gesamt	davon zuwendungs-fähig	davon Förder-rahmen	in %	Antragsjahr 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 2032
6. Sonstige Maßnahmen			**1.045,000**	**1.002,000**	**1.002,000**		Förderrahmen									
6.1 Vergütung Sanierungsträger	1	Sanierungsbetreuung	460,000	460,000	460,000	100	6,000	46,000	47,000	45,000	46,000	46,000	46,000	44,000	44,000	90,000
6.2 Zentrumsmanagement	1		330,000	330,000	330,000	100		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	90,000
6.3 Wettbewerb Grünzug Oberschule-Kräuterwiese	2		60,000	60,000	60,000	100							60,000			
6.5 Evaluation/Gebietsabrechnung	2		21,000	21,000	21,000	100										21,000
6.7 Verfügungsfonds	1	jährliches Budget + Beschil-derung Radroute in 2027	86,000	43,000	43,000	50		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	13,000	3,000	3,000	9,000
6.8 Fördergebietskonzept SEKO	1		30,000	30,000	30,000	100	12,000						18,000			
6.11 Sonstige Maßnahmen	1	Tag der Städtebauförderung	58,000	58,000	58,000	100		9,000			9,000		10,000		12,000	18,000
Gesamtkosten Programm SU				**13.265,000**	**11.829,000**		18,000	579,000	1.131,000	1.059,000	1.105,500	1.555,500	2.910,000	1.482,000	789,000	1.200,000
= Finanzhilfe-Bedarf (66,66 %)			-	-	7.886,000		12,000	386,000	754,000	706,000	737,000	1.037,000	1.940,000	988,000	526,000	800,000
= Eigenanteil Gemeinde (33,33 %)			-	-	3.943,000		6,000	193,000	377,000	353,000	368,500	518,500	970,000	494,000	263,000	400,000

8.5 Beschlussempfehlungen

Die Analyse des Untersuchungsgebietes hat ergeben, dass städtebauliche Missstände und Funktionsverluste sind in allen Bereichen festgestellt worden. Insbesondere wurde festgestellt, dass

1. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nummer 2 BauGB) sowie
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich erheblich beeinträchtigt ist (§ 136 Abs. 3 Nummer 2 BauGB).

    - Es wird empfohlen, das Untersuchungsgebiet **mit einer Größe von 34,8 ha vollständig als neue Gebietskulisse für eine Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauför**derung vorzusehen.

Die Art der Missstände und Funktionsverluste entsprechen den Handlungsschwerpunkten des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)“, denn „Ziel des LZP ist die Belebung sowie die Stärkung der Zentrenfunktion von Innenstädten. Dabei kommt der Entwicklung der Kommunen zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Soziales und Kultur eine besondere Bedeutung zu. […] Im LZP können städtebauliche Gesamtmaßnahmen gefördert werden, deren Schwerpunkt in der Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und dem Erhalt von Stadt- und Ortskernen […], der Profilierung und Standortaufwertung sowie dem Erhalt und der Förderung der Nutzungsvielfalt von baulicher Infrastruktur besteht.“

- Es wird empfohlen, für das Untersuchungsgebiet ein **Antrag auf Neuaufnahme im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)“ zu stellen.**

Die räumliche Festlegung eines Städtebaufördergebiets im LZP kann als Sanierungsgebiet nach § 142 des Baugesetzbuches, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches, als Maßnahmegebiet nach § 171b oder § 171e des Baugesetzbuches erfolgen. Das Untersuchungsgebiet ist von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen. Eine Festlegung des Untersuchungsgebietes als Maßnahmegebiet/Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB kann insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

    - Es wird empfohlen, das **Untersuchungsgebiet als Maßnahmegebiet/Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB** und das vorliegende **SEKO als Fördergebietskonzept nach § 171b Abs. 2 BauGB** zu beschließen.

8.6 Übergangsszenario, Maßnahmenrealisierung, Kumulierung und Verstetigung

SOP Heidenau-Stadtkern (2012 - 12/2021)

Das in 2021 auslaufende und bereits abgerechnete SOP-Fördergebiet mit einer Fläche von nur 6 ha hatte seinen Schwerpunkt in der Verstetigung der Zentrumsentwicklung in Zusammenarbeit mit den engagierten Innenstadtakteuren, die sich mit ambitionierten Ideen und viel Nachdruck für die Weiterentwicklung des Zentrums und seine stadtweite Wahrnehmung einsetzten.

Zielerreichung: Seit 2013 konnten bereits bestehende Projekte und Kooperationen verstetigt und neue Vorhaben initiiert werden. Eine wesentliche Maßnahme war die gemeinsame Entwicklung des Freiraumkonzeptes „Heidenauer Industriegeschichte“, welches einen ganz wesentlichen Aspekt der Stadtidentität in Szene setzt. Mithilfe eines Verfügungsfonds konnten viele kleinteilige Vorhaben umgesetzt werden. Dadurch wurden die Initiativen der Zentrumsakteure wirksam unterstützt und das Miteinander im Zentrum sowie mit anderen städtischen Partnern gestärkt. Alle diese Anstrengungen haben dazu beigetragen, dass dieser innerstädtische Bereich als Stadtzentrum zunehmend wahrgenommen und belebt wird.

Gebietsabrechnung: Die Gebietsabrechnung wurde auf Basis der vertraglich bis Ende 2021 vereinbarten Ausgaben erarbeitet und im Februar 2021 bei der SAB eingereicht.

Maß an Überlagerung: In Abstimmung mit der SAB wird die neue Gebietskulisse im Programm "Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) beantragt, welche die Bereiche des alten SOP-Gebiets nahezu vollständig beinhalten wird.

Anlass für Überlagerung: Durch die Erweiterung der Gebietskulisse werden weitere zentrenrelevante Bereiche einbezogen, die einem starken Veränderungsdruck unterliegen. Dieser Veränderungsprozess soll über Mittel der Städtebauförderung proaktiv beeinflusst werden. Neue Akteure sollen durch das erfolgreiche Zentrumsmanagement frühzeitig einbezogen werden, um ein Miteinander von neuen und bestehenden Strukturen/Akteuren zu befördern und Konkurrenzen zu vermeiden.

Maßnahmenseitig sollen in diesem Bereich aber vor allem das Zentrumsmanagement und der Verfügungsfonds zur Verstetigung der bisherigen, von Händlern und Bewohnern sehr positiv wahrgenommenen Entwicklungen weitergeführt werden. Außerdem sollen die beiden innerstädtischen Schwerpunktbereiche „Mafa-Areal“ und „Marktplatz/Ernst-Thälmann-Straße“ eng miteinander vernetzt werden, um einen sich funktional ergänzenden Zentrumsbereich zu schaffen. Dabei soll z. B. die im SOP-Programm entwickelte Heidenauer Industriegeschichte als Thema fortgeführt und weitergedacht werden.

Maßnahmenrealisierung

Der Schwerpunkt im LZP-Programm liegt nun auf folgenden Handlungsfeldern:

- **Stärkung des Stadtzentrums als Standort für Handel, Dienstleistung, Gastronomie** Das bestehende Angebot wird gesichert und durch neue, auch höherwertige Angebote, ergänzt.
- **Funktionsspektrum der Stadtmitte erweitern** Angebotserweiterung und Anbindung des Mafa-Quartiers
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit** Fortsetzung der Einbeziehung der Akteure/Gewerbetreibenden/Vereine etc. u. a. im Rahmen eines Verfügungsfonds und der Gremienarbeit, neue Partnerschaften hervorbringen.
- **Stadtmitte wird als zentraler Wohnstandort gestärkt.** Die vorhandenen Flächenpotenziale werden so entwickelt, dass Wohnraum in verschiedenen Größen und Ausstattungsstandards sowie Eigentumsformen entsteht und eine gute soziale Mischung in den Quartieren gewährleistet.

- **Qualifizierung und Erweiterung des Geh- und Radwegenetzes** für eine bessere Erreichbarkeit des Zentrums
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** - Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Qualifizierung von Grün und Freiräumen bzw. klimagerechter Umbau/Klimaanpassungsmaßnahmen
- **Revitalisierung von Brachflächen** - Verortung von zentrenrelevanten Nutzungen
- **Der Anteil umweltfreundlicher Verkehrsarten wird erhöht.** Zielstellung ist eine autoarme Innenstadt.
- **Stadtbaukultur** - Erhalt/Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie behutsame und stadtbildverträgliche Erweiterung bzw. Abrundung der Quartiere

Kofinanzierung/Kumulierung

Die Stadt Heidenau wird im EU-Förderzeitraums 2014 - 2020 in den Programmen der Integrierten Stadtentwicklung (ISE) und der Nachhaltige soziale Stadtentwicklung (ESF) gefördert.

Aktuell ist die Fortsetzung beider Förderprogramme in der neuen Förderperiode 2021 - 2027 durch die Stadt vorgesehen. Bei einer Gebietsüberlagerung mit der geplanten LZP-Gebietskulisse soll eine Kofinanzierung der EFRE-Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung geprüft werden.

Sofern eine Kumulierungsmöglichkeit besteht, wird diese insbesondere für die Fördertatbestände ‚Stadtbegrünung‘, ‚Energieeffizienz öffentlicher Gebäude‘, ‚Verbesserung der Sicherheit im öffentlichen Raum‘ sowie ‚Steigerung der Attraktivität als lebenswerter Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsort‘ angestrebt.

Aufgrund der noch nicht vorhandenen Richtlinien für EFRE und ESF ist eine nähere Konkretisierung noch nicht möglich.

Verstetigung

Bereits in der Durchführungsphase des SOP Heidenau-Stadtkern konnten erfolgreich Maßnahmen durch das Zentrumsmanagement initiiert werden, die inzwischen durch Dritte fortgeführt werden. Die Erfahrung aus dem SOP haben gezeigt, dass viele Projekte nur durch die Anschubfinanzierung aus dem Verfügungsfonds möglich waren.

Folgende Maßnahmen werden inzwischen vollständig durch Dritte organisiert und finanziert:

- Citylauf (durch DLRG, Ortgruppe Heidenau)
- Heidenauer Musiknacht (durch Gastronomen in Heidenau, Bibliothek, Ev.-Luth. Kirchgemeinde, Migrationsbeauftragter der Stadt, Autohaus Streit)
- Frühling im Stadtzentrum (durch Händler der Ernst-Thälmann-Straße)
- Weihnachtliches Treiben (durch Händler der Ernst-Thälmann-Straße, Städtepartnerschaftsverein)

Durch die Erweiterung des Fördergebietes ergeben sich neue Chancen für Kooperationen. Insbesondere in der Zusammenarbeit mit neuen Akteuren werden neue Projektpartnerschaften ermöglicht. Der Investor der Projektentwicklung „Mafa-Park“ auf den Brachflächen der ehemaligen Mafa hat bereits Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet. Aus der Kooperation ergeben sich Vorteile für die Belebung und Imagebildung des noch jungen Stadtquartieres.

Mit den Erfahrungen und Erfolgen von zwei Perioden Zentrumsmanagement wird eine Überführung desselben in eine neue, dauerhafte Form (z. B. Verein oder Arbeitsgruppe) möglich.

8.7 Monitoring und Evaluierung

Im Rahmen der Gebietsentwicklung sowie der jährlichen Fortschreibung der Ziele, der Einzelmaßnahmen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen der Städtebauförderung kann durch die Stadtverwaltung ein Monitoring zu wesentlichen Indikatoren der Stadtentwicklung erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist eine regelmäßige Erfolgskontrolle durchzuführen, die auch die Umsetzung der Projekte bilanziert. Dabei ist in Kooperation mit den Akteuren eine Evaluation der geleisteten Arbeit vorzunehmen, bei der die Wirksamkeit und die Zielerreichung der Maßnahmen und Instrumente geprüft werden soll. Für die Wirkungskontrolle kann zu Beginn des Prozesses ein auf Indikatoren gestütztes Analysesystem erarbeitet werden, das auf quantitativ und qualitativ messbaren Kriterien, im Wesentlichen als Vorher-Nachher-Vergleich, aufbaut.

			Vergleichs-jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
LZP-Gebiet			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A	**Bevölkerung**									
1	Bevölkerung	absolut	944							
		2020=100%	100							
2	über 65-Jährige	absolut	117							
		Anteil in %	12,4							
3	unter 15-Jährige	absolut	181							
		Anteil in %	19,2							
4	Frauen	absolut	453							
		Anteil in %	48,0							
5	Ausländer	absolut	60							
		Anteil in %	6,4							
B	**Städtebau / Gebäudebestand**									
6	Hauptgebäudebestand	absolut	140							
		2020=100%	100							
7	unsanierte Hauptgebäude	absolut	38							
		Anteil in %	27,1							
C	**Öffentlicher Raum / Mobilität**									
8	unsanierte/fehlende Straße, Wege, Plätze	absolut	15							
		2020=100%	100							
9	unsanierte/fehlende öff. Grünflächen/Spielplätze	absolut	3							
		Anteil in %	100							

- Fortsetzung –

			Vergleichs-jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
LZP-Gebiet			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
D	**Handel / Dienstleistungen**									
10	Gewerbeeinheiten*	absolut	48							
		2020=100%	100							
11	- davon Einzelhandel	absolut	20							
		2020=100%	100							
12	- davon Dienstleistungen	absolut	6							
		2020=100%	100							
13	- davon Gastronomie	absolut	11							
		2020=100%	100							
14	- davon med. Versorgung	absolut	11							
		2020=100%	100							
15	Gewerbeleerstand *	absolut	9							
		Anteil in %	100							
16	- davon Einzelhandel	absolut	5							
		2020=100%	100							
17	- davon Dienstleistungen	absolut	0							
		2020=100%	100							
18	- davon Gastronomie	absolut	4							
		2020=100%	100							
19	- davon med. Versorgung	absolut	0							
		2020=100%	100							

* ***nur*** *Erdgeschossnutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und med. Versorgung*

Datenquellen (Vergleichsjahr 2020):

- Teil A: Stadtverwaltung Heidenau
- Teil B: Anzahl gemäß Plan Missstände und Potenziale
- Teil C: Anzahl gemäß Plan Missstände und Potenziale (A.-Bebel-Str. 2-fach wegen Bauabschnitten)
- Teil D: Erhebung vor Ort (Begehung)

Anlagen

Anlage 1 Ergebnisse der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“, 2019 (Auszug)

Anlage 2 Planteil

Anlage 1 –
Ergebnisse der Bürgerbefragung „Wir im Zentrum“ (Auszug)

Stand: Juli 2019

Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

die STEG

Stadt Heidenau
Landkreis
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bürgerumfrage „Wir im Zentrum“

im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)
für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“



Eine Umfrage der Stadt Heidenau
in Kooperation mit dem Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e. V.

August 2019

Stadt Heidenau
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Auswertung
Bürgerumfrage „Wir im Zentrum“
im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Auftraggeber:	Stadtverwaltung Heidenau Dresdner Straße 47 01809 Heidenau
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Niederlassung Dresden Bodenbacher Straße 97 01277 Dresden
Auftragsnummer STEG:	10245
Bearbeitung:	Martin Neumann Uwe Steinacker Katrin Geißler Dominik Vogt Katrin Fasold
Endbericht:	August 2019

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS ... 3

1 Vorbemerkungen ... 1

2 Befragungsergebnisse ... 2
2.1 Teilnehmerzahl und -struktur ... 2
2.2 Wohnort und Wohndauer ... 3
2.3 Wohnzufriedenheit ... 5
2.4 Einschätzung der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation im Stadtzentrum ... 7

2.5 Künftige Ausrichtung und Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung ... 14

3 Zusammenfassung und Fazit ... 17

4 Anlagen ... 18
4.1 Fragebogen ... 19
4.2 Einzelantworten auf offene Fragen ... 22

Hinweis: Die Anlagen sind im SEKO nicht enthalten.

Bildquellen Titelblatt:
Stadt Heidenau, 2019

1 Vorbemerkungen

Die Herausbildung und Etablierung eines Stadtzentrums ist seit Mitte der 1990er Jahre erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Heidenau. Seit 2013 wird diese Zielstellung mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) unterstützt.

In den vergangenen Jahren konnten zahlreiche investive und nicht investive Vorhaben umgesetzt werden, die zur Belebung und Identitätsfindung des Zentrums beigetragen haben.
Nach mehrjähriger gemeinsamer Arbeit bestand nunmehr großes Interesse, die Wahrnehmung der Zentrumsentwicklung in der Öffentlichkeit zu ermitteln. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2019 eine Umfrage unter allen Heidenauer Einwohnern durchgeführt.
Schwerpunkte bildeten die Einschätzung der bisherigen Zentrumsentwicklung und Anregungen für zukünftige Vorhaben.

Ein repräsentatives Meinungsbild setzt die Beteiligung möglichst vieler Einwohner unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, z. B. nach Alter, Wohnort- und Dauer in Heidenau, voraus. Um dies zu erreichen, wurde der Fragebogen auf unterschiedlichen Wegen veröffentlicht:

- Heidenauer Journal (Auflage ca. 10 000 St.)
- Auslage in städtischen Einrichtungen und bei freiwilligen Dritten (ca. 500 Exemplare)
- Straßenbefragung am Tag der Städtebauförderung 2019
- Heidenauer Stadtportal, Online-Befragung für PC, Tablett und Smartphone

Die Befragung wurde anonym durchgeführt. Der Online-Fragebogen konnte jeweils nur einmal je Endgerät ausgefüllt werden.

Der Fragebogen umfasste insgesamt 11 Fragen in offener und geschlossener Form. Für die Beantwortung wurde ein Zeitaufwand von 5 bis 10 Minuten veranschlagt. Die vorgegebenen Antworten geschlossener Fragen waren schlüssig und nachvollziehbar.

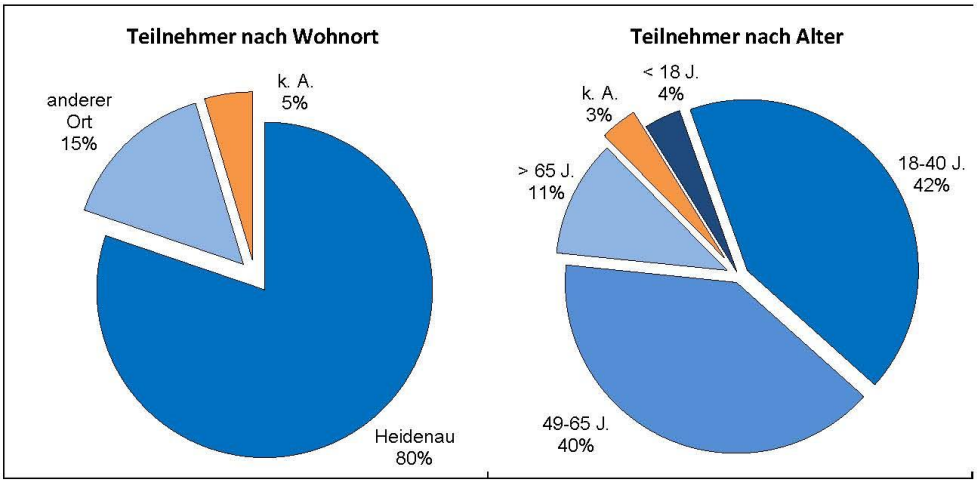
Die Auswertung der Fragebögen erfolgte für die geschlossenen Fragen rein statistisch in einem vorbereiteten Antwortschema. Die vielfältigen Antworten auf die offenen Fragen wurden einzeln im Wortlaut erfasst (siehe Anlage). In einem zweiten Schritt wurden ähnlich lautende bzw. sinngemäß gleiche Antworten in Clustern zusammengefasst und ebenfalls statistisch ausgewertet.

Die vorliegende Auswertungsbroschüre stellt die Ergebnisse für jede Frage einzeln grafisch dar und gibt Erläuterungen zur jeweiligen Beteiligung sowie zum Antwortverhalten.

2 Befragungsergebnisse

2.1 Teilnehmerzahl und -struktur

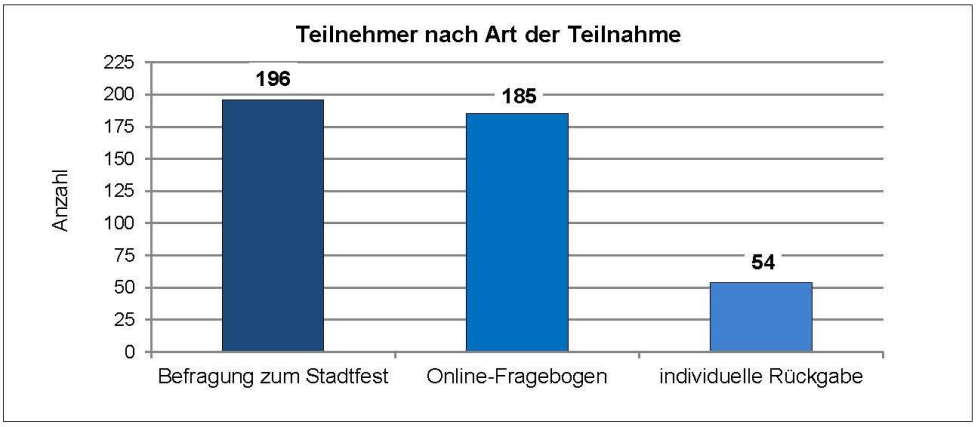
An der im Folgenden ausgewerteten Bürgerumfrage beteiligten sich insgesamt 435 Personen, von denen 349 ihren Wohnsitz in Heidenau haben, 66 Teilnehmer leben in angrenzenden Kommunen und 20 ließen die Frage nach dem Wohnort unbeantwortet.



Grafik: Angaben zum Wohnort und Alter der Teilnehmer — Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

An der Befragung beteiligten sich vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Diese machten 85 % der Teilnehmer aus, wobei die Personen dieser Altersgruppe etwa je zur Hälfte unter 40 Jahre bzw. 40 Jahre und älter waren.

Etwa 11 % der Befragten waren über 65 Jahre alt. Nur 4 % gaben an, noch nicht volljährig zu sein. 15 Teilnehmer machten keine Angabe zum Alter.



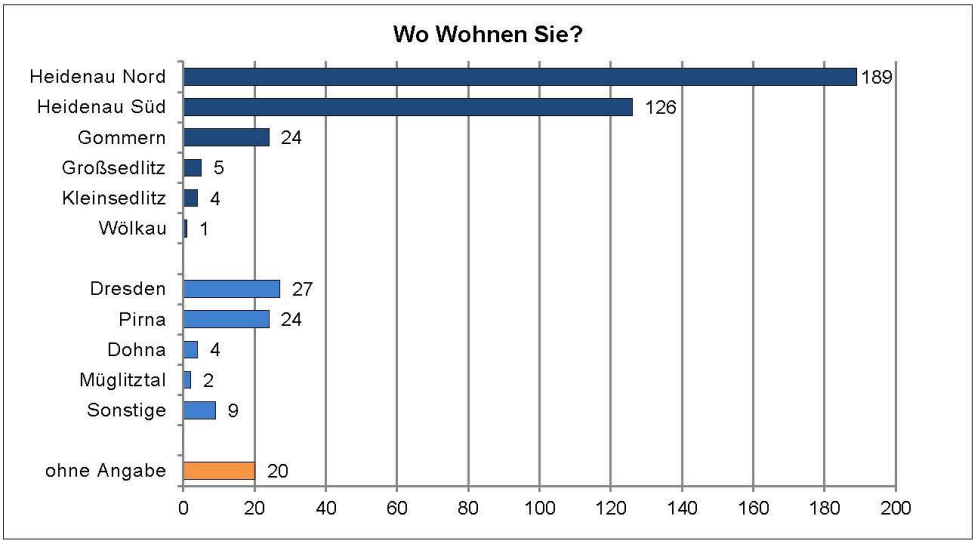
Grafik: Angaben zum Alter (Nennungen, absolut) — Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Von den insgesamt 435 Teilnehmern beteiligten sich 185 Bürger an der Onlineumfrage, 196 gaben ihre Antworten während des Stadtfestes ab und 54 nutzten die Möglichkeit, die beantworteten Fragebögen einzusenden bzw. an den vorgesehenen Stellen abzugeben.

2.2 Wohnort und Wohndauer

Frage 1: Wo wohnen Sie? (beantwortet: 415 mal, entspr. 95 %)

Die Frage nach dem Wohnort wurde von nahezu allen Teilnehmern beantwortet. Lediglich 20 Teilnehmer machten hierzu keine Angaben.



Grafik: Angaben zum Wohnort (Nennungen, absolut) Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

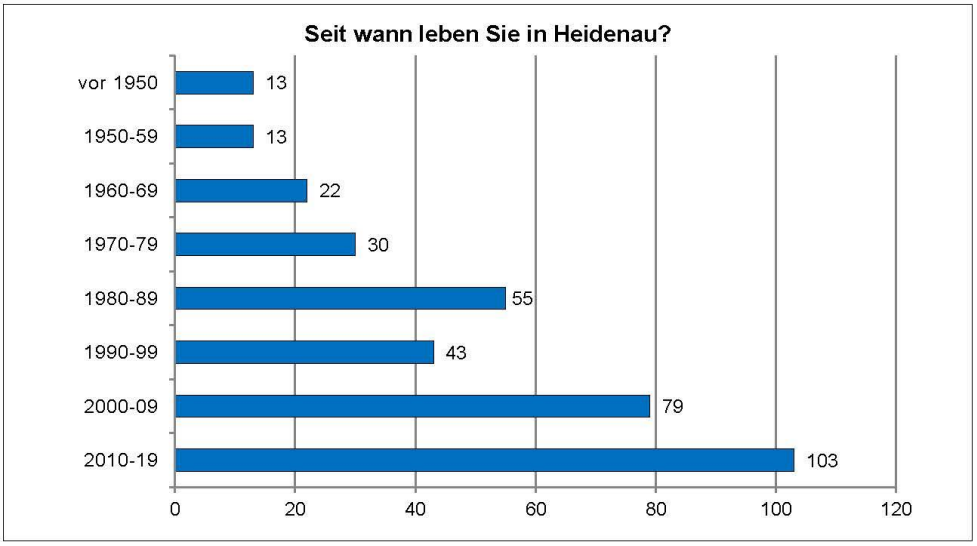
Mit 43,5 % gab der Großteil aller Befragten an, in Heidenau Nord zu leben. Gefolgt von Heidenau Süd mit 29 %. Der Anteil der Befragten aus anderen Stadtteilen blieb überschaubar mit Werten zwischen 0,2 und 5,5 %.

Von den benachbarten Kommunen wurden vor allem Dresden und Pirna als Wohnorte angegeben.

Frage 2: Seit wann leben Sie in Heidenau? (beantwortet: 358 mal, entspr. 82 %)

Aufgrund der Fragestellung konnte diese Frage nur von Heidenauer Einwohnern beantwortet werden. Bezogen auf die Teilnehmer, die in Frage 1 Heidenau als Wohnort angegeben haben, ergibt sich eine 100%ige Antwortrate zzgl. einiger Teilnehmer, die keine Angaben zu Wohnort gemacht haben.

Antworten, bei denen sowohl ein Wohnort außerhalb Heidenaus, als auch eine Wohndauer innerhalb Heidenaus angegeben wurden, wurden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.



Grafik: Wohndauer nach Zuzugsjahr Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

In den Ergebnissen wird deutlich, dass etwa die Hälfte der Befragten erst seit der Jahrtausendwende in Heidenau wohnt, 37,1 % lebten bereits während der DDR-Zeit in der Stadt und 3,6 % der Befragten gaben an, schon vor 1950 in Heidenau gewohnt zu haben.

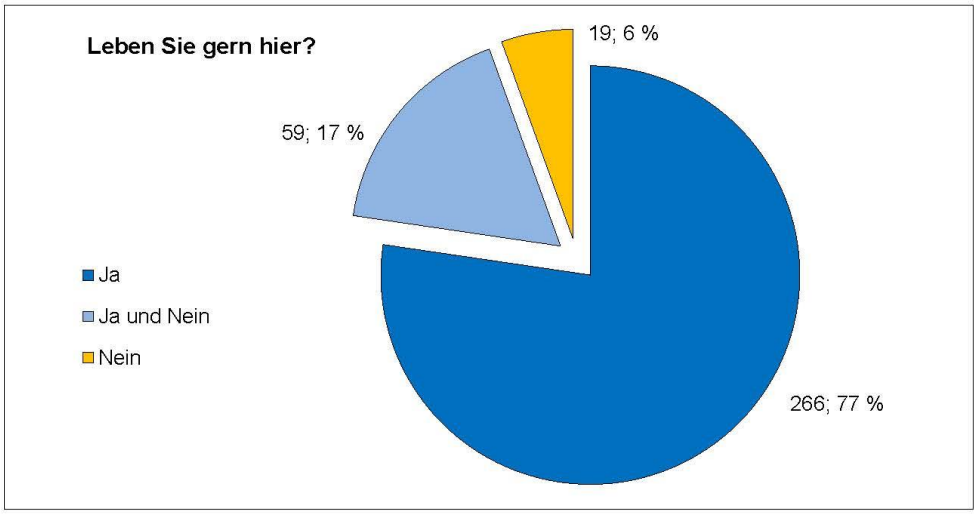
Ein Teilnehmer gab an, seit 1934 in der Stadt zu leben.

Der geringere Anteil von Teilnehmern, die in den 1990er Jahren zugezogen sind, kann im Zusammenhang mit den damaligen Wanderungsverlusten erklärt werden. In den ersten Nachwendejahren verlor Heidenau infolge von Abwanderungen und geringen Zuzugs massiv an Einwohnern (Quelle: StaLa Sachsen).

2.3 Wohnzufriedenheit

Frage 3: Leben Sie gern hier? (beantwortet 344 mal, entspr. 79 %)

Wie bei der vorangegangenen Frage wurden auch hier nur Einwohner Heidenaus angesprochen, eventuelle Antworten von außerhalb Heidenaus lebenden Umfrageteilnehmern wurden nicht berücksichtigt. Die Beteiligung entspricht etwa dem in Heidenau lebenden Teilnehmerkreis.



Grafik: Aufteilung nach Antwortverhalten Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Die Aufteilung nach Antwortverhalten zeichnet ein positives Bild. Mehr als Dreiviertel der Teilnehmer (77 %) gaben an, gern in Heidenau zu wohnen.

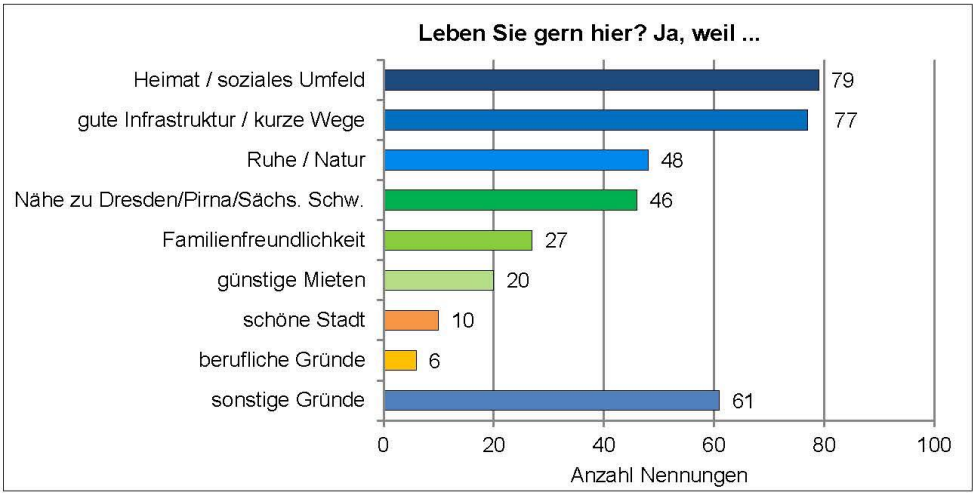
Weitere 17 % der Teilnehmer nutzten beide Antwortmöglichkeiten und gaben jeweils Gründe dafür an, warum sie gern bzw. nicht gern hier leben. Nur 6 % der Befragten gaben ausschließlich an, nicht gern in Heidenau zu leben.

Die Teilnehmer wurden in der Fragestellung gebeten, ihre Antwort kurz zu begründen. Die angegebenen Begründungen wurden in Kategorien zusammengefasst.

Die Antwort: „Ja, weil …“ wurde von 325 Personen gewählt. Insgesamt wurden 344 Gründe angegeben, warum die Teilnehmer gern in Heidenau leben. Diese lassen sich den nachfolgenden Kategorien zuordnen:

- Heimat/soziales Umfeld
- gute Infrastruktur/kurze Wege zur Versorgung
- Ruhe/Natur
- Nähe zu Dresden/Pirna/Sächsische Schweiz
- Familienfreundlichkeit
- günstige Mieten
- schöne Stadt
- berufliche Gründe
- sonstige Gründe

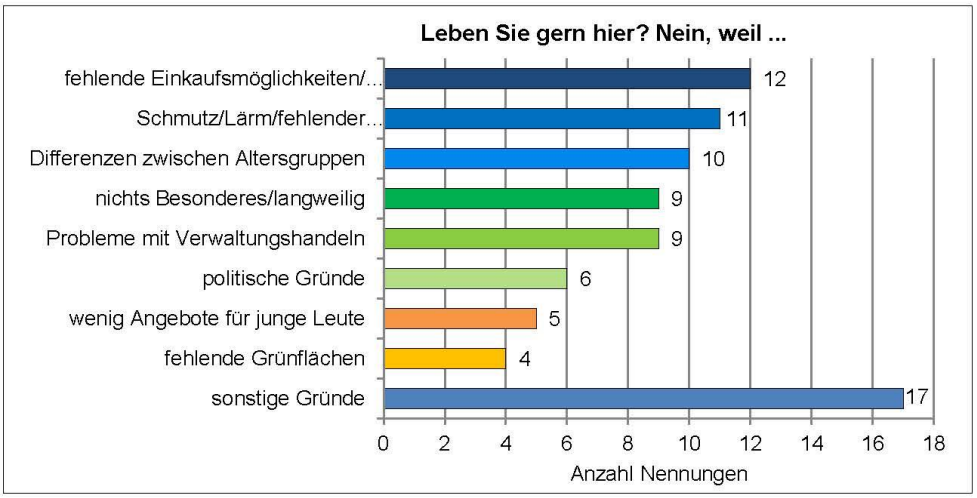
Alle Antworten im Wortlaut sind in der Anlage zusammengestellt.



Grafik: Gründe für Wohnzufriedenheit (nach Kategorien) Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Für die Antwortmöglichkeit „Nein, weil …“ haben sich insgesamt 78 Personen entschieden, von denen insgesamt 83 Gründe angegeben wurden. Diese Gründe konnten den nachfolgenden Kategorien zugeordnet werden:

- fehlende Einkaufsmöglichkeiten/kulturelle Angebote/Gastronomie
- Schmutz/Lärm/fehlender Wohlfühlcharakter
- Differenzen zwischen Altersgruppen
- nichts Besonderes/langweilig
- Probleme mit Verwaltungshandeln
- politische Gründe
- wenig Angebote für junge Leute
- fehlende Grünflächen
- sonstige Gründe

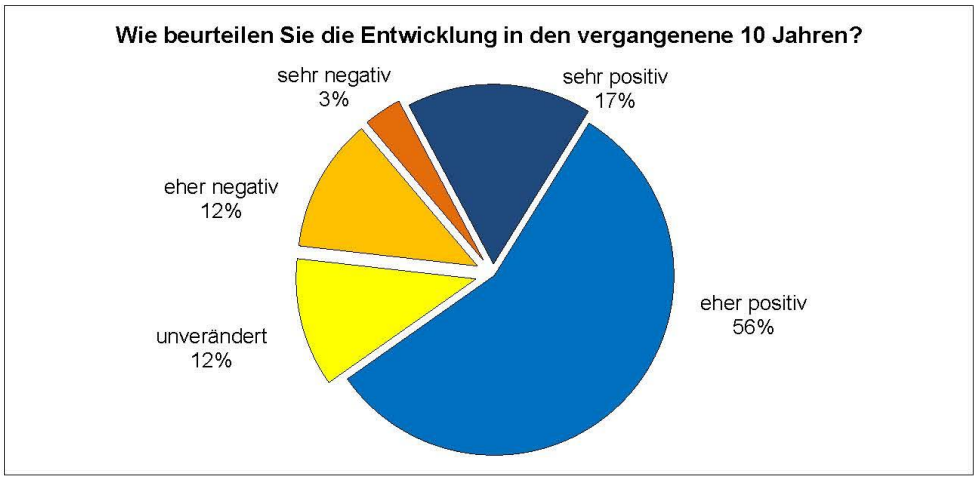


Grafik: Gründe für Unzufriedenheit mit dem Wohnort Heidenau (nach Kategorien) Quelle: Eigene Darstellung (STEG 2019)

2.4 Einschätzung der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation im Stadtzentrum

Frage 4: Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Stadtzentrums in den vergangenen 10 Jahren? (beantwortet: 415 mal; entspricht 95,4 %)

Diese Frage wurde von nahezu allen Teilnehmern beantwortet. Nur 20 Befragte ließen diese Frage offen.



Grafik: Zufriedenheit mit der Zentrumsentwicklung Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

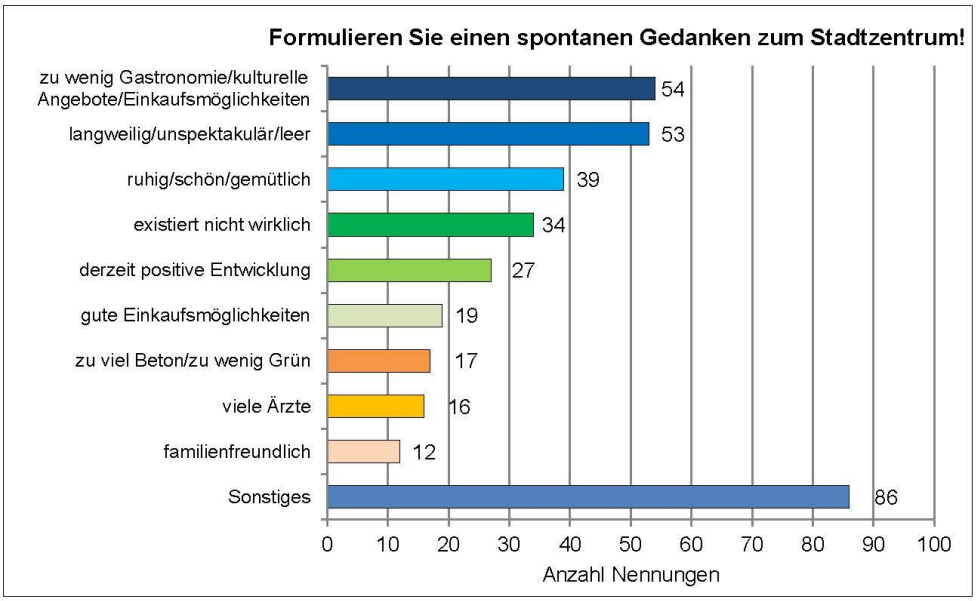
Die Antworten machen deutlich, dass ein Großteil der Bewohner wie der Besucher Heidenaus die Entwicklung des Stadtzentrums als positiv oder sehr positiv beschreibt (73 %). 12 % der Befragten bezeichnen die Entwicklung als unverändert und insgesamt 15 % gaben an, dass sich das Heidenauer Stadtzentrum in den letzten 10 Jahren eher bzw. sehr negativ entwickelt hat.

Frage 5: Formulieren Sie einen spontanen Gedanken zum Stadtzentrum!

(beantwortet: 336 mal; entspricht 77,2%)

Die Teilnehmer nannten in ihren Antworten mitunter mehrere Aspekte. Insgesamt wurden 357 Gedanken zum Stadtzentrum geäußert. Davon konnten 271 Angaben in folgende Kategorien eingeordnet werden. Weitere 86 wurden als Einzelnennungen in der Kategorie „Sonstiges“ erfasst.

- zu wenig Gastronomie/kulturelle Angebote und Einkaufsmöglichkeiten
- langweilig/unspektakulär/leer
- ruhig/schön/gemütlich
- existiert nicht wirklich
- derzeit positive Entwicklung
- gute Einkaufsmöglichkeiten
- zu viel Beton/zu wenig Grün
- viele Ärzte
- familienfreundlich
- Sonstiges



Grafik: Spontane Gedanken zum Stadtzentrum Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Am häufigsten wird das unzureichende Angebot in den Bereichen Gastronomie, Kultur und Handel benannt. Zudem wird das Zentrum als langweilig und unspektakulär bezeichnet. 34 Teilnehmern schätzen ein, dass es das Stadtzentrum nicht wirklich gibt. Deutlich seltener werden fehlendes Grün bzw. zu viel Beton benannt.

Als positive Aspekte werden vor allem die Ruhe und Beschaulichkeit gelobt. Die aktuell positive Entwicklung wird von 27 Teilnehmern genannt. Mehrere Teilnehmer führen die guten Einkaufsmöglichkeiten, das Vorhandensein von Ärzten und die Familienfreundlichkeit an.

Weitere 86 Aspekte lassen sich keiner der genannten Kategorien zuordnen.

Alle Einzelantworten sind im Anhang aufgelistet.

Frage 6: Wie oft besuchen Sie das Heidenauer Stadtzentrum und aus welchem Anlass? (Mehrfachnennungen möglich)

Die vorgegebenen Antwortmöglichkeiten wurden wie folgt gewählt:

Antwortmöglichkeiten	Anzahl Nennungen	Anteil, bezogen auf alle 435 Teilnehmer
zum Einkaufen/für Besorgungen	408	94 %
um in die Bibo, das Rathaus, das Stadthaus zu gehen	354	81 %
um Essen zu gehen	353	81 %
für einen Arztbesuch	358	82 %
als Veranstaltungsbesucher	370	85 %
zum Bummeln/um Bekannte zu treffen	342	79 %
Sonstige Gründe:		
Arbeitsplatz im Zentrum	13	---
Wohnort im Zentrum	9	---
Spielplatz- oder Kitabesuch	5	---

Tabelle: Anlässe für einen Besuch im Stadtzentrum Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Die Antworten lassen erkennen, dass es sehr viele verschiedene Anlässe für einen Besuch des Zentrums gibt. Am häufigsten werden Einkaufen und Besorgungen genannt. Erwartungsgemäß führt dieser Anlass die Menschen besonders häufig in das Zentrum. Die Hälfte der Befragten gab an, dafür mehrmals pro Woche ins Zentrum zu kommen. Weitere 26 % tun dies mehrmals pro Monat.

Alle anderen vorgegeben Anlässe führen die Menschen deutlich seltener in das Stadtzentrum, was aber überwiegend auf den konkreten Anlass zurückzuführen ist.

Vergleichsweise hoch ist die Frequentierung der ansässigen Ärzte und medizinischen Dienstleistungen. Die Häufigkeit der Besucher ist individuell sehr unterschiedlich.

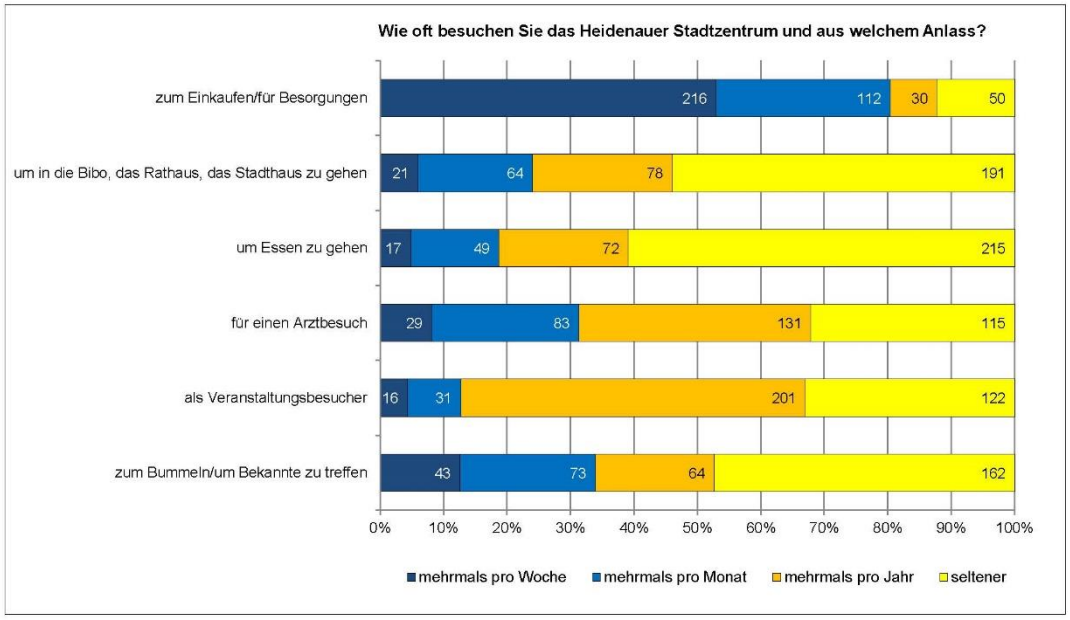
Mehr als die Hälfte der Teilnehmer gab an, mindestens mehrmals pro Jahr in das Zentrum zu kommen, um Veranstaltungen zu besuchen.

Deutlich niedriger sind die Nennungen im Bereich Gastronomie. Die Hälfte der Teilnehmer besucht das Zentrum nur sehr selten (oder gar nicht), um Essen zu gehen. Diese Aussage korrespondiert mit vorangegangenen Einschätzungen, wonach das gastronomische Angebot im Stadtzentrum nicht ausreichend ist.

Die Kategorie „Bummeln/Bekannte“ treffen weist eine breite Streuung bzgl. der angegebenen Häufigkeit auf.

Im Fragebogen konnten weitere Gründe für einen Besuch des Zentrums benannt werden. Häufig wurde das Zentrum als Wohn- oder Arbeitsort sowie Spielplatz- und Kitabesuch genannt.

Weitere Nennungen sind in der Anlage zusammengestellt.



Grafik: Anlässe und Häufigkeit für einen Besuch des Stadtzentrums (Nennungen absolut/prozentual) Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

*die*STEG 01.08.2019 10

Frage 7: Wie erreichen Sie das Stadtzentrum in der Regel? (Mehrfachnennungen möglich)

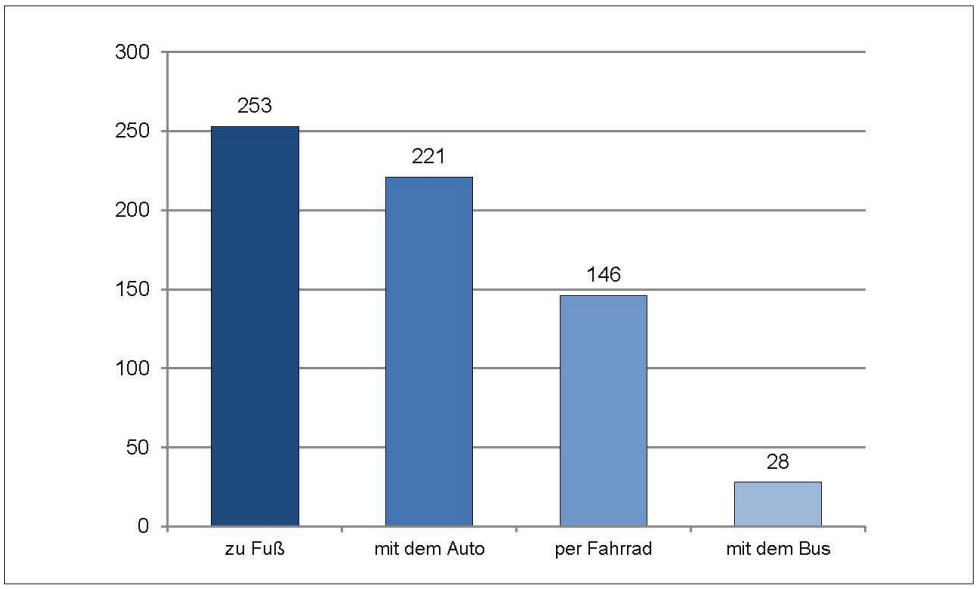
(beantwortet: 414 mal; entspricht 95,2 %)

Diese Frage wurde von fast allen Teilnehmern beantwortet. Aufgrund von Mehrfachnennungen übersteigt die Summe der Einzelnennungen die Teilnehmerzahl deutlich.

Am häufigsten wurde angegeben, dass das Zentrum zu Fuß erreicht wird. In dieser hohen Zahl spiegelt sich der Anteil der Teilnehmer, die im Zentrum bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld wohnen, wieder.

An zweiter Stelle wird das Auto als Verkehrsmittel genannt.

Deutlich seltener wird das Zentrum per Rad erreicht. Öffentliche Verkehrsmittel spielen mit nur 28 Nennungen eine sehr untergeordnete Rolle.



Grafik: Verkehrsmittel für den Weg in das Stadtzentrum Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Frage 8: Wie schätzen Sie die Bedingungen im Stadtzentrum ein? (Vergeben Sie Schulnoten)

Die vorgegebenen Antwortmöglichkeiten wurden wie folgt gewählt:

Antwortmöglichkeiten	Anzahl Nennungen	Anteil, bezogen auf alle 435 Teilnehmer
Einkaufsmöglichkeiten	411	95 %
Dienstleistungsangebot einschl. med. Versorgung	398	92 %
Gastronomisches Angebot	403	93 %
Veranstaltungen	396	91 %
Gestaltung von Gebäuden, Straßen und Plätzen	403	93 %
Ordnung und Sauberkeit	412	95 %
Sicherheit	285	66 %
Erreichbarkeit	382	88 %
Parkplatzangebot	393	90 %

Besonders positiv wird die Erreichbarkeit des Stadtzentrums bewertet. Mehr als 300-mal werden die Noten „gut“ und „sehr gut“ vergeben. Daraus ergibt sich eine Gesamtnote von 1,9.

Das Dienstleistungsangebot einschließlich der medizinischen Versorgung sowie die Sicherheit werden mit einer Gesamtnote von 2,4 bewertet.

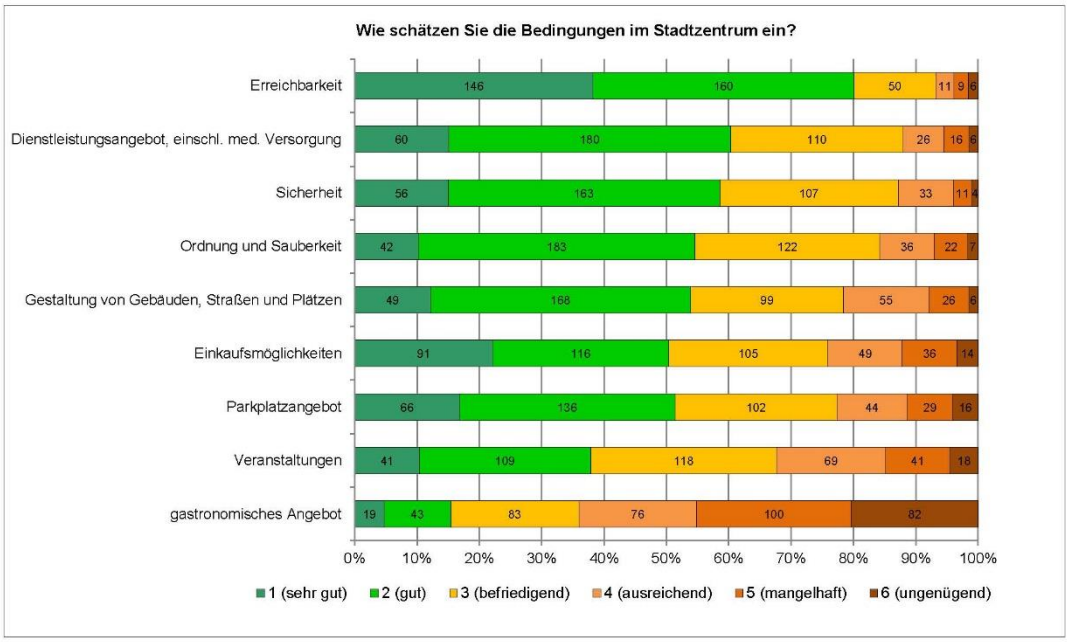
Mit 2,6 nur leicht schlechter fällt die Bewertung von Ordnung und Sauberkeit im Stadtzentrum aus. Wobei immer noch die Hälfte aller Befragten die Situation als gut bis sehr gut einschätzt.

Ähnlich hoch ist die Zustimmung im Bereich der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen. Auch hier vergibt rund die Hälfte der Befragten die Noten gut und sehr gut. Aufgrund des höheren Anteils negativer Einschätzungen liegt die Gesamtnote bei 2,7.

Ebenfalls mit einer Gesamteinschätzung von 2,7 werden die Einkaufsmöglichkeiten und das Parkplatzangebot im Stadtzentrum bewertet. Auffallend ist bei diesen beiden Aspekten, dass die Einschätzung deutlich uneinheitlicher ausfällt. Die Einschätzungen reichen über alle sechs vorgegeben Einzelnoten innerhalb einer geringeren Schwankungsbreite.

Gleiches gilt für die Einschätzung des Veranstaltungsangebotes, das insgesamt mit 3,0 bewertet wird.

Die negative Einschätzung des gastronomischen Angebotes wird in dieser Frage nochmals bestätigt. Die Gesamtbewertung liegt mit 4,1 deutlich hinter der aller anderen Kategorien zurück.



Grafik: Einschätzung der Bedingungen im Stadtzentrum (Nennungen absolut und prozentual) Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

dieSTEG 01.08.2019 13

2.5 Künftigen Ausrichtung und Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung

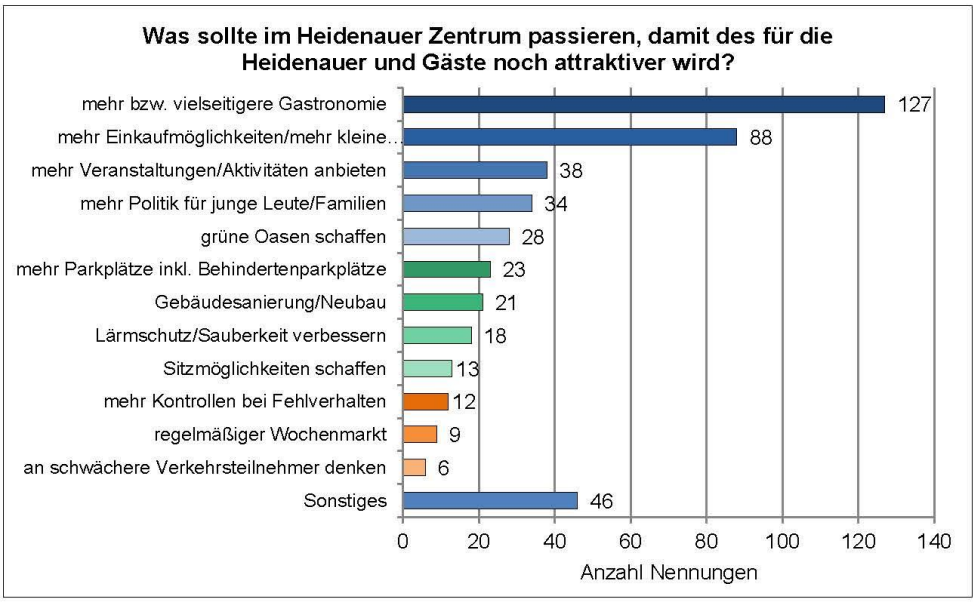
Frage 9: Was sollte im Heidenauer Zentrum passieren, damit es für die Heidenauer und Gäste noch attraktiver wird? (beantwortet: 329 mal; entspr. 76 %)

Während alle Fragen zur Einschätzung der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation im Stadtzentrum von einer übergroßen Mehrheit der Befragten beantwortet wurden, ist die Antwortrate bei der hier gestellten Frage nach der zukünftigen Ausrichtung der Zentrumentwicklung mit 76 % deutlich geringer.

Aus den Antworten auf die offene Frage wurden nachträglich folgende Kategorien festgelegt:

- mehr bzw. vielseitigere Gastronomie
- mehr Einkaufsmöglichkeiten/mehr kleine Geschäfte
- mehr Veranstaltungen/Aktivitäten anbieten
- mehr Politik für junge Leute/Familien
- grüne Oasen schaffen
- mehr Parkplätze inkl. Behindertenparkplätze
- Gebäudesanierungen/Neubau
- Lärmschutz/Sauberkeit verbessern
- Sitzmöglichkeiten schaffen
- mehr Kontrollen bei Fehlverhalten versch. Personengruppen
- regelmäßiger Wochenmarkt
- an schwächere Verkehrsteilnehmer denken
- Sonstiges

Alle Einzelantworten sind im Anhang zusammengestellt.



Grafik: Anregungen für Verbesserungen im Stadtzentrum Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

Insgesamt vermisst ein Großteil der Befragten im Heidenauer Stadtzentrum ein gastronomisches Angebot sowie kleinere Geschäfte und Cafés, welche zum Bummeln und Verweilen einladen. Hier wurde mehrmals kritisiert, dass sich zumeist nur Arztpraxen im Zentrum befinden.

Des Weiteren sind mehr Veranstaltungen und Aktivitäten gewünscht, welche das Zentrum beleben sollen. Dazu gehört auch ein regelmäßiger Wochenmarkt und Angebote für junge Leute und Familien.

Dem Wunsch nach mehr Parkplätzen steht der Wunsch nach mehr Grünflächen mit Sitzgelegenheiten entgegen, welchen 7 bzw. 8,5 % äußerten.

Beim Fehlverhalten wurden häufig das Verhalten von Jugendlichen, besonders in den Abendstunden sowie Geschwindigkeitsübertretungen angeprangert.

Neben dem mehrmals auftauchenden Wunsch nach einer Schwimmhalle spielte auch der Lärmschutz, besonders an den Hauptstraßen und entlang der Bahntrasse eine Rolle.

Darüber hinaus wünschen sich einige Befragte, dass zukünftig mehr an schwächere Verkehrsteilnehmer wie Kinder, Rad- und Rollstuhlfahrer gedacht und die Infrastruktur dementsprechend umgestaltet wird. Hierzu wird auch angeregt, dass die Ernst-Thälmann-Straße generell zur Fußgängerzone mit Geschäften und Restaurants umgestaltet werden sollte, um das Heidenauer Zentrum erkennbarer zu gestalten.

Die einzelnen Antworten sind auch hier im Anhang zu finden.

10. Haben Sie noch weitere Anregungen? (beantwortet: 191 mal, entspr. 56 %)

In der abschließenden inhaltlichen Frage konnten die Teilnehmer zusätzliche Themen und Schwerpunkte benennen, die in der bisherigen Befragung noch nicht zur Sprache gebracht werden konnten.

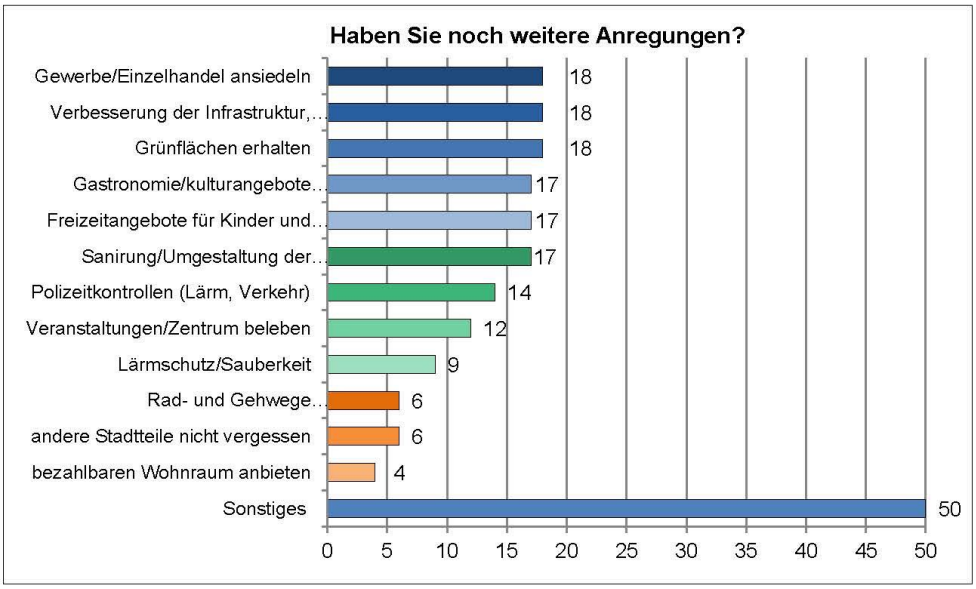
Diese Möglichkeit nutzten immerhin 56 % der Teilnehmer. Wobei nur selten neue Themen benannt wurden. Vielmehr wurde diese offene Antwortmöglichkeit genutzt, um zuvor bereits angesprochene Aspekte nochmals zu anzuführen und so deren Stellenwert zu betonen.

Die Antworten wurden in folgende Kategorien eingeordnet:

- Grünflächen erhalten
- Gewerbe/Einzelhandel ansiedeln
- Verbesserung Infrastruktur inkl. Tarifzonen
- Sanierungen/Umgestaltungen Gebäude
- Gastronomie/kulturelle Angebote ansiedeln
- Freizeitangebote für Kinder/Jugendliche
- Polizeikontrollen (Lärm, Geschwindigkeit)
- Veranstaltungen abhalten/Zentrum beleben
- Lärmschutz/Sauberkeit
- Rad- u. Gehwege anlegen und bestehende reinigen
- andere Stadtteile nicht vergessen
- bezahlbarer Wohnraum

Insgesamt 50 Antworten konnten als Einzelnennungen keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden und sind deshalb unter „Sonstiges“ zusammengefasst.

Alle Antworten sind in der Anlage einzeln im Wortlaut aufgeführt.



Grafik: weitere Anregungen für die Zentrumsentwicklung Quelle: eigene Darstellung (STEG 2019)

3 Zusammenfassung und Fazit

An der Umfrage zum Heidenauer Stadtzentrum beteiligten sich 435 Personen, davon rund 350 mit Wohnsitz in Heidenau. Bezogen auf rund 8 800 Heidenauer Haushalte ergibt sich eine Beteiligung von rund 4 %. Diese liegt leicht über der bei Umfragen zu erwartenden Beteiligung von etwa 3 %.

Maßgeblich für die gute Beteiligung waren die Breitstellung einer Online-Version des Fragebogens sowie persönliche Befragungen anlässlich des Stadtfestes bzw. des Tages der Städtebauförderung.

Der Teilnehmerkreis ist bezüglich der Altersstruktur, des Wohnortes und der Wohndauer in Heidenau relativ repräsentativ.

Die Befragungsergebnisse sowie zusätzlich gegebene Informationen in den Interviewgesprächen belegen ein deutliches Interesse an den Belangen der Stadtentwicklung, sowohl in Bezug auf das Stadtzentrum als auch angrenzender Quartiere sowie anderer Stadtteile.

Insgesamt zeichnen die Befragten ein positives Bild. So wird die Frage, ob die Heidenauer gern in ihrer Stadt leben, weit überwiegend mit „Ja“ beantwortet. Nur ein sehr geringer Anteil der Befragten gibt an, nicht gern in Heidenau zu leben. Die aufgeführten Aspekte, die diese Aussage belegen, sind individuell.

Auch die Zentrumsentwicklung wird überwiegend positiv bewertet. Deutliche Kritik gibt es am gastronomischen Angebot. Die Menschen wünschen sich ein hochwertigeres Angebot, das Anlass für einen Besuch im Zentrum gibt und zum Verweilen einlädt.

Die Einkaufmöglichkeiten werden insgesamt als gut eingeschätzt, wobei sich diese Einschätzung auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bezieht. Vermisst werden hingegen kleine Fachgeschäfte und Boutiquen, die zum Bummeln und Kaufen animieren.

Gute Bewertungen erhalten die Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie das Angebot an Dienstleistungen und medizinischen Angeboten.

Die Befragung wurde nach mehrjähriger Förderung des Gebietes „Heidenau-Stadtkern“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durchgeführt und in Vorbereitung einer geplanten Gebietserweiterung. Anlass dieser Erweiterung sind bestehende Mängel und Handlungsbedarfe in benachbarten Quartieren, die aufgrund bestehender Wechselbeziehungen mit dem Zentrum maßgeblich für dessen weitere Entwicklung sind.

Die Umfrageergebnisse machen deutlich, dass wesentliche Aspekte auch in der Bevölkerung wahrgenommen und in Beziehung zum Stadtzentrum gesehen werden, so u. a.:

- Aufwertung der Brachflächen / des MAFA-Geländes
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen/Ruheplätzen
- Aufwertung/Erneuerung Spielplatz Ringstraße
- Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche

Die Befragungsergebnisse und Anregungen fließen in die weitere Zentrumsentwicklung ein und gehören zu den Schwerpunkten der geplanten Gebietserweiterung.

Anlage 2 – Planteil

Plan 1	Übersichtsplan Fördergebiete
Plan 2	Abgrenzung
Plan 3	Stadtbild
Plan 4	Nutzungsstruktur
Plan 5	Missstände und Potenziale
Plan 6	Städtebauliches Konzept
Plan 7	Maßnahmen

Übersichtsplan Fördergebiete

LZP „Heidenau - StadtMitte neu denken“

Laufende Fördergebiete

ESF "Heidenau-Südwest"

EFRE "Heidenau-Südwest"

SZP "Heidenau-Nordost"

ESF "Heidenau Nordost"

Abgeschlossene Fördergebiete

SOP "Heidenau-Stadtkern"
(2021 abgeschlossen)

SUO-R
-"Heidenau-Neu-Mügeln"
(2013 abgeschlossen)
-"Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte"
(2020 abgeschlossen)

SSP "Wohngebiet Mügeln"
(2019 abgeschlossen)

SEP "Heidenau-Stadtzentrum"
(2018 abgeschlossen)

SUO-R "Heidenau-Gommern 2"
(2012 abgeschlossen)

SUO-R "Heidenau-Süd 2"
(2009 abgeschlossen)

0 50 100 200 300 400 500 m

Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stadt Heidenau

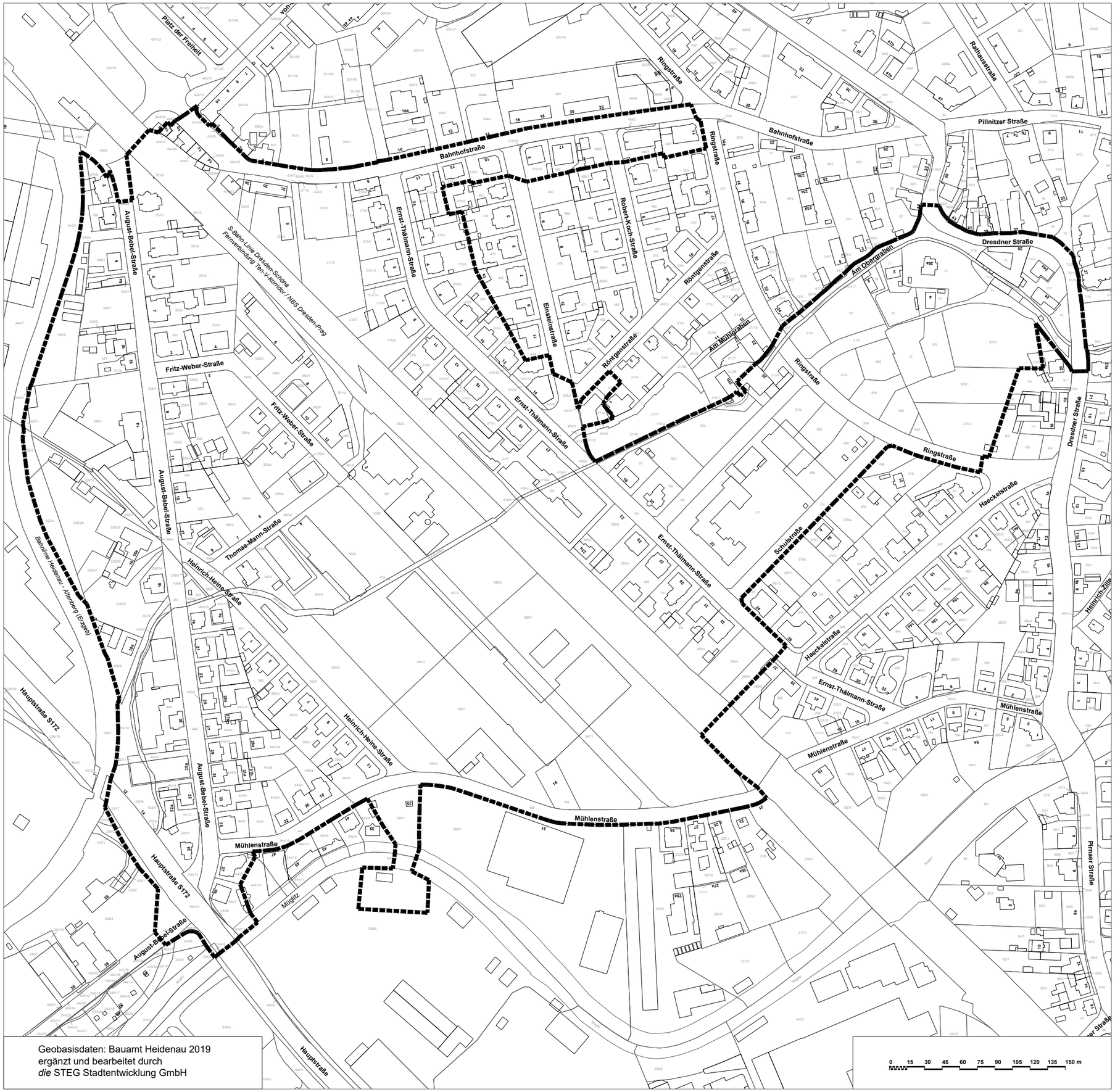
Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

N

Plan 1

	05.11.2021 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



Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Abgrenzung

Abgrenzung LZP
„Heidenau - StadtMitte neu denken“
Fläche ca. 34,8 ha

Stadt Heidenau

Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

N

Plan 2

	07.10.2021 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



Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stadtbild

Abgrenzung LZP
„Heidenau - StadtMitte neu denken“
(Fläche ca. 34,8 ha)

Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Denkmal

Frei- und Erschließungsflächen

- Gestalteter Straßen- und Platzraum
- Fahrbahn
- Geh- bzw. Radweg
- Parken
- Begrünte Fläche
- Befestigte Fläche
- Stadtbildprägender Baum
- Mühlgraben (offen/verrohrt)
- Müglitz (Gewässer 1. Ordnung)

Stadt Heidenau

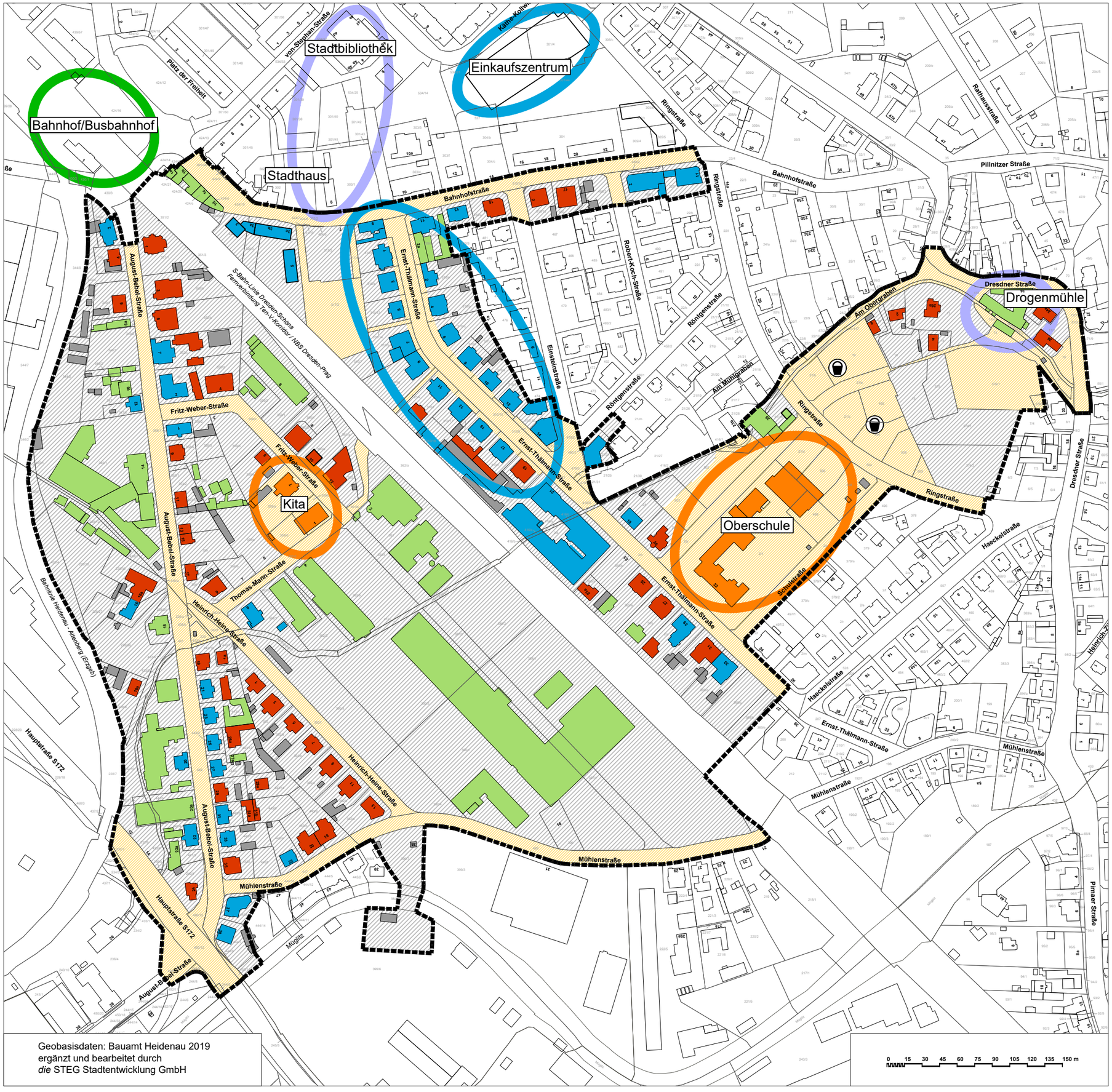
Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

N

Plan 3

	07.11.2021 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


Stadtbibliothek
Einkaufszentrum
Bahnhof/Busbahnhof
Stadthaus
Drogenmühle
Kita
Oberschule
Bahnhofstraße
Ringstraße
Pillnitzer Straße
Dresdner Straße
Am Obergraben
Am Mühlgraben
Rathausstraße
Robert-Koch-Straße
Röntgenstraße
Einsteinstraße
Ernst-Thälmann-Straße
Fritz-Weber-Straße
August-Bebel-Straße
Thomas-Mann-Straße
Heinrich-Heine-Straße
Haeckelstraße
Mühlenstraße
Schulstraße
Dresdner Straße
Pirnaer Straße
Hauptstraße S172
Mühlitz
Platz der Freiheit
von-Stephan-Straße
S-Bahn-Linie Dresden-Schöna
Fernverbindung Ten-V-Korridor / NBS Dresden-Prag
Bahnhofstraße
Ringstraße
Ernst-Thälmann-Straße
Röntgenstraße
Ringstraße
Ringstraße
Haeckelstraße
Ernst-Thälmann-Straße
Mühlenstraße
Mühlenstraße
Mühlenstraße
Fritz-Weber-Straße
Fritz-Weber-Straße
August-Bebel-Straße
August-Bebel-Straße
Thomas-Mann-Straße
Heinrich-Heine-Straße
Heinrich-Heine-Straße
Hauptstraße S172
Hauptstraße S172
August-Bebel-Straße
Mühlitz
Bahnhofstraße
Pillnitzer Straße
Dresdner Straße
Am Obergraben
Rathausstraße
Robert-Koch-Straße
Röntgenstraße
Einsteinstraße
Ernst-Thälmann-Straße
Am Mühlgraben
Ringstraße
Haeckelstraße
Ernst-Thälmann-Straße
Mühlenstraße
Mühlenstraße
Pirnaer Straße
Dresdner Straße
Bahnhofstraße
Ringstraße
Ringstraße
Haeckelstraße
Ernst-Thälmann-Stra

Missstände und Potenziale

Abgrenzung LZP
„Heidenau - StadtMitte neu denken“
(Fläche ca. 34,8 ha)

Funktionale und gestalterische Mängel

- gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Straßenbereich
- mangelhafte bzw. fehlende öffentliche Fußwegverbindung
- Gestaltungsmängel öffentlicher Grünanlagen
- Gestaltungsmängel im Freiflächen- und Grundstücksbereich/ungeordnete Bereiche
- Nachverdichtungspotenzial
- Gebäudeleerstand/-teilleerstand
- funktionale Mängel an öffentlich genutzten Spielplätzen/Gebäuden
- fehlende Mobilitätsangebote
- Gestaltungsmängel Parkplatz
- Angsträume
- fehlende Erlebbarkeit Fluss/Graben
- fehlende Raumkante
- Bahntrasse in Dammlage - Immissionsbelastung/Barrierewirkung

Gebäudezustand

- Hauptgebäude ohne Substanzmängel
- Hauptgebäude zum Teil mit Substanzmängeln
- Hauptgebäude mit erheblichen Substanzmängeln
- Nebengebäude

Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150 m

Stadt Heidenau

Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

N

Plan 5

	08.11.2021 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

Städtebauliches Konzept

Abgrenzung LZP
„Heidenau - StadtMitte neu denken“
(Fläche ca. 36,6 ha)

Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Neubauten/Nachverdichtung (Prinzipdarstellung)
- Denkmal

Frei- und Erschließungsflächen

- Gestalteter Straßen- und Platzraum
- Fahrbahn
- Geh- bzw. Radweg
- Fußgängerüberweg/Querungshilfe
- öffentliches Parken
- Begrünte Fläche
- Befestigte Fläche
- Stadtbildprägender Baum
- Mühlgraben (offen/verrohrt)
- Müglitz (Gewässer 1. Ordnung)

Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150 m

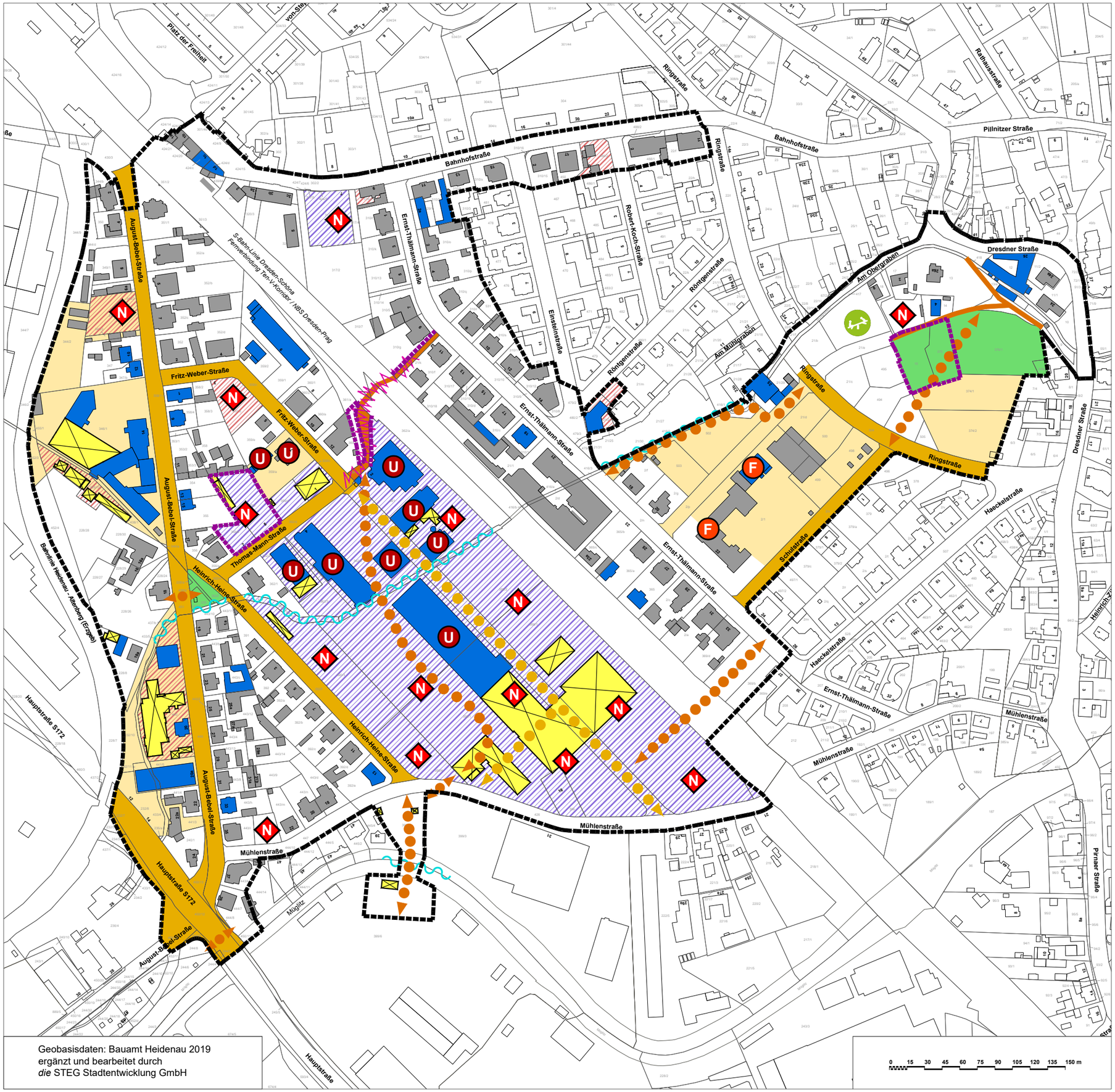
Stadt Heidenau

Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

Plan 6

	06.11.2021 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



Geobasisdaten: Bauamt Heidenau 2019
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Maßnahmen

Abgrenzung LZP
„Heidenau - StadtMitte neu denken“
(Fläche ca. 34,8 ha)

Gebäude

- Sanierung/Instandsetzung
- Rückbau/Abbruch
- ohne Veränderung/Nebengebäude/nicht einsehbare Gebäude
- N — Neubau/Ersatzneubau/Erweiterung
- U — Umbau für Nutzungsänderung
- F — Behebung funktioneller Mängel

Erschließung

- Instandsetzung/Neubau im Straßenbereich
- Instandsetzung/Neubau im Wegebereich
- P — Neuordnung Parken

Grundstücke/Freiflächen

- Aufwertung öffentliche Grünanlagen
- Gestaltungsmaßnahmen im Grundstücksbereich
- städtebauliche Neuordnung/-entwicklung
- Prüfung städtebauliche Neuordnung/ -entwicklung bei Leerstand
- Grundstücksankauf
- Herstellung/Änderung Spielplatz
- Herstellung Erlebbarkeit Fluss/Graben
- Beseitigung von Angsträumen

Stadt Heidenau

Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne - LZP“
„Heidenau - StadtMitte neu denken“

N

Plan 7

	18.12.2019 Neumann/Gillis/Wolf
1. Änd.	23.11.2020 Neumann/Gillis
2. Änd.	

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