

Stadt Heidenau
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

**Stadtstruktur, Wohnen
und Baukultur**



30.04.2024

4.1 Fachkonzept Stadtstruktur, Wohnen und Baukultur

Teil A – Bestandsanalyse	6
4.1.1 Siedlungsstruktur und Stadtbild	6
4.1.2 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete	10
4.1.3 Brachflächen (Fachteil Brachen)	13
4.1.4 Städtebau- und EU-Förderung	18
4.1.5 Denkmale und Baukultur	19
4.1.6 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung	21
4.1.7 Eigentümerstruktur Wohnungen	25
4.1.8 Wohnungsmarkt und Haushaltsstruktur	26
4.1.9 Entwicklung der Mietkosten	27
4.1.10 Schwerpunktstandorte Mietwohnungen	28
4.1.11 Leerstand Wohnungen	36
4.1.12 Prognose Wohnungsbedarf und Baulandentwicklung für Wohnen	37
4.1.13 Image und Identität	40
4.1.14 Zusammenfassung und Fazit	41
Teil B – Konzeption	45
4.1.15 Trendbewertung	45
4.1.16 Ziele und Handlungsansätze	47
4.1.17 Maßnahmen – gesamtstädtisch und in Teilräumen	50
Anlagen	53

Tabellen: Flächensteckbriefe Brachen

Übersichtskarte: Siedlungsstruktur

Übersichtskarte: Brachflächen

Übersichtskarte: Bestehende Städtebau- und EU- Fördergebiete

Übersichtskarte: Abgeschlossene Städtebau- und EU- Fördergebiete

Übersichtskarte: Kulturdenkmale

Übersichtskarte: Wohnstandorte

Fotos/Grafiken, wenn nicht anders angegeben © dieSTEG Stadtentwicklung GmbH, Titelblatt: S-Bahn am Bahnhof Heidenau (Sachs) (oben), Dresdner Straße (mitte), Symbolfoto (unten)

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

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Anzahl neu gebauter Wohnungen nach Gebäudetyp
- Abb. 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, 2022
- Abb. 3: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 1995 – 2021
- Abb. 4: Wohngebäude nach Baualterstufen
- Abb. 5: Wohnungen nach Baualterstufen
- Abb. 6: abgegrenzte Wohnstandorte

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Siedlungsstrukturtypen in Heidenau
- Tab. 2: Bebauungspläne mit Wohnnutzungen in Heidenau
- Tab. 3: Bebauungspläne für Gewerbe und Industrie in Heidenau
- Tab. 4: Bebauungspläne für Sondernutzungen in Heidenau
- Tab. 5: Beispiele für Nachnutzungen ehemaliger Gewerbestandorte
- Tab. 6: Brachflächen und -objekte in Heidenau (ehem. Industrie/Gewerbe)
- Tab. 7: Brachflächen und -objekte in Heidenau (ehem. Wohnen)
- Tab. 8: Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung in Heidenau
- Tab. 9: Kulturdenkmale in Heidenau (Auswahl)
- Tab. 10: Wohnraumentwicklung im Vergleich der Jahre 2021 zu 2011
- Tab. 11: Entwicklung der Wohnfläche in Heidenau 1995, 2000 – 2021
- Tab. 12: Gebäude und Wohnungsbestand nach Eigentümern 2011
- Tab. 13: Haushaltstruktur Heidenau, Zensus 2011
- Tab. 14: Wohnungen nach Preiskategorien Kaltmiete 2024
- Tab. 15: Entwicklung Betriebskosten
- Tab. 16: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Heidenau

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DH	Doppelhaus/Doppelhäuser
DU	Detailuntersuchung (gem. Handbuch zur Altlastenbehandlung, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2003)
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EH	Einfamilienhaus/Einfamilienhäuser
EKZ	Einkaufszentrum
ESF	Europäischer Sozialfonds
FIST.	Flurstück
GB	Gemeinbedarf (nach BauNVO)
GE	Gewerbe oder Gewerbegebiet (nach BauNVO)
GI	Industriegebiet (nach BauNVO)
GWG	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau e G
ha	Hektar
HE	Historische Erkundung (gem. Handbuch zur Altlastenbehandlung, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2003)
HQ 100	100-jährliches Hochwasser (Abkürzung HQ aus „Hoch“ und Abfluss-Kennzahl Q)
Kita	Kindertagesstätte
km	Kilometer
KWIS	Kommunales Wirtschaftsinformationssystem Sachsen
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LW	landwirtschaftliche Nutzung
m ²	Quadratmeter
MAFA	Maschinenfabrik Heidenau
MFH	Mehrfamilienhaus/Mehrfamilienhäuser
MI	Mischgebiet (nach BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (nach BauNVO)
OU	Orientierende Untersuchung (gem. Handbuch zur Altlastenbehandlung, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2003)
S	Staatsstraße
SALKA	Sächsisches Altlastenkataster
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SMUL	Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft
SO	Sondergebiet (nach BauNVO)
StaLa	Statistisches Landesamt Sachsen
VB-Plan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VE-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VEB	Volkseigener Betrieb
WA	Allgemeine Wohngebiete (nach BauNVO)
WE	Wohneinheit/Wohneinheiten
WR	Reine Wohngebiete (nach BauNVO)
WS	Kleinsiedlungsgebiete (nach BauNVO)
WGE	Wohnungsgenossenschaft "Elbtal" Heidenau eG
WVH	Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH
z. T.	zum Teil

Teil A – Bestandsanalyse

Stadtentwicklung ist ein andauernder Prozess der Anpassung der Stadtstruktur an sich verändernde Anforderung und Erwartungen.

Heidenau hat in der Vergangenheit bereits viele Transformationen und Herausforderungen bewältigt. Beispielhaft seien hier die Industrialisierung, die Hochwasserereignisse oder der noch andauernde Umstrukturierungsprozess nach dem Verlust vieler Industrien im Zuge der politischen Wende genannt.

Heutige Treiber sind der demografischer Wandel, der Klimawandel oder die Energiewende. Trends

wie die Digitalisierung, Künstliche Intelligenz (KI) oder Robotik entwickeln sich in Richtungen, deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung gegenwärtig nicht absehbar sind.

Es gilt, zwischen unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen abzuwägen und einen für die Stadt Heidenau geeigneten Weg in (und für) die Zukunft zu finden, um die Stadt zukunftssicherer und nachhaltiger zu entwickeln, ohne ihre Wirtschafts- und Gestaltungskraft zu beschneiden.

4.1.1 Siedlungsstruktur und Stadtbild

Heidenau erwuchs aus dem sukzessiven Zusammenschluss von sechs Dörfern:

- den Gassendörfern **Heidenau** und **Mügeln**,
- den Rundweilern bzw. Rundlingen **Gommern**, **Kleinsedlitz** und **Wölkau** und
- **Großsedlitz**, das sich aus einer Gutsiedlung mit zwei Rittergutshöfen entwickelt hat.

Bedingt durch die rasante Industrialisierung waren die ehemaligen Bauerndörfer **Mügeln** und **Heidenau** sowie Teilbereiche von **Gommern** zum Beginn des Ersten Weltkrieges zu einem geschlossenen Siedlungsraum zusammengewachsen. Die Siedlungsstruktur entwickelte sich bandförmig auf der Niederterrasse zwischen Elbe und Elbhängen entlang der Eisenbahnstrecke und der Elbe auf einer Länge von ca. 5 km.

Noch heute ist das Stadtbild Heidenaus deutlich von Industrieanlagen und gewerblichen Flächen geprägt, an die sich unmittelbar die Wohngebiete anschließen. Durch die strukturellen Umbrüche nach 1990 sind jedoch auch viele gewerbliche Brachflächen entstanden.

Im Gegensatz dazu stehen die ehemaligen Dörfer **Groß-** und **Kleinsedlitz** sowie **Gommern** und **Wölkau**, die ihren ländlichen Charakter behalten haben. In ihnen sind noch heute dörfliche Siedlungsstrukturen zu erkennen.

Das Stadtgebiet wird auf voller Länge von der Elbe im Nordosten begrenzt und durch die Gleisanlagen der **Bahnstrecken Dölln–Dresden-Neustadt und Pirna–Coswig** sowie von der **Staatsstraße 172** durchzogen. Diese drei (Haupt-) Verkehrswege prägen sehr nachhaltig die Entwicklung und das Bild der Stadt. Das Elbufer östlich der Müglitz (-mündung) sowie das Stadtgebiet zwischen Bahnstrecke und Staatsstraße sind Standorte zahlreicher Industrie- und Gewerbebetriebe. Diese bandförmige Struktur, die auf weiten Strecken nicht querbar ist, bildet eine Barriere mitten im Stadtgebiet.

Durch den Zusammenschluss der sechs Dörfer fehlte es seit der Stadtgründung an einem zentralen **Stadtzentrum**. Auch später wurde bei der schnellen Weiterentwicklung zur Fabrikstadt dem Aufbau eines ansprechenden Stadtkerns nur wenig Bedeutung beigemessen. Heute verteilen sich viele Versorgungseinrichtungen entlang der S 172, die von Dresden nach Pirna führt. Seit den 1990er-Jahren ist es ein Hauptziel der Stadtentwicklung, dass Stadtzentrum in Heidenau an der Bahnhofstraße und der Ernst-Thälmann-Straße funktional und baulich weiter aufzuwerten.

Die **Elbe** als Bundeswasserstraße tritt derzeit dagegen kaum im Stadtbild in Erscheinung. Hier wir-

ken die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie das ehemalige Industriestammgleis parallel zum Ufer (Elbgeländebahn) als schwer überschreitbare und unattraktive Grenze.

Der Flusslauf der **Müglitz** als Gewässer 1. Ordnung bildet eine Quergliederung des Stadtgebietes von Südwest nach Nordost: Allerdings sind die Uferzonen kaum öffentlich zugänglich und durch Ufermauern wenig attraktiv.

Die **Hänge des Elbtals** sind in weiteren Bereichen mit Obstbaumkulturen bestanden und bilden einen einprägsamen Rahmen für Stadtstruktur und Stadtbild. **Waldflächen** erstrecken sich zum größten Teil in den Hanglagen zwischen Kleinsedlitz und Großsedlitz.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich hauptsächlich auf den Hochebenen um Klein- und Großsedlitz und in der Wölkauer Umgebung sowie in den Tallagen von Gommern und Mügeln in Richtung Zschieeren.

47 % des Stadtgebietes sind **Siedlungs- und Verkehrsfläche**. Im Vergleich zu anderen Städten im Elbtal wird der hohe Anteil dieser oft versiegelten Flächen deutlich (Pirna 29 %, Freital 30 %, Dresden 44 %, Radebeul 47 %).

Anlage

Übersichtskarte: **Siedlungsstruktur**

Aus der Luftbildanalyse lassen sich folgende Siedlungsstrukturtypen in Heidenau ableiten:

Siedlungsstrukturtyp	Schwerpunktbereiche/Charakteristik
	<p>Offene Bebauung, überwiegend ländlich geprägt</p> <ul style="list-style-type: none"> - historische, teils angerförmige Dorfkerne sowie daran anschließende, gewachsene Bereiche - Schwerpunkte: Kleinsedlitz, Wölkau und Gommern <p>Foto: Gommern, Gartenstraße</p>
	<p>Offene Bebauung städtischer Prägung bis 1945</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorrangige Einzelbebauung, überwiegend größere Stadthäuser bzw. Gründerzeithäuser, z. T. mit einheitlichem Siedlungscharakter - Beethovenstraße, Geschwister-Scholl-Straße, südlich der Bahnhofstraße, nur vereinzelt in den ländlich geprägten Stadtteilen <p>Foto: Mügeln, Einsteinstraße</p>
	<p>Geschosswohnungsbau/Zeilenbebauung 1950 bis 1970</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standorte des Siedlungsbaus der 1950er-, 1960er-Jahre mit Ergänzungen bis 1990 - größere Siedlungen, insbesondere in Heidenau-Süd südlich der Bahnanlagen und im südlichen Teil Mügeln <p>Foto: Heidenau, Pestalozzistraße</p>
	<p>Geschosswohnungsbau/Plattenbau 1970 bis 1990</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus DDR-Zeiten, 1970 bis 1990 - Gebiet in Mügeln (Käthe-Kollwitz-Straße, Emil-Schemmel-Straße) - Gebiet in Heidenau-Süd (Hartmut-Fiedler-Ring, Beethovenstraße, Ernst-Scheller-Straße) - Einzelgebäude Rosa-Luxemberg-Straße 20, 22, 24, 26 <p>Foto: Mügeln, Emil-Schemmel-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße</p>

– Fortsetzung –

**Siedlungsstruktur-
typ**

Schwerpunktbereiche/Charakteristik



Geschosswohnungsbau/nach 1990

- Mehrfamilienhäuser teils in Einzelbebauung, überwiegend jedoch in hoch verdichteter Blockrandbebauung
- Schwerpunkte: Mügeln am Mühlgraben und einzelne verdichtete Bereiche in Heidenau-Süd

Foto: Mügeln, Dresdner-Straße



Offene Bebauung 1950 bis 1990

- aus DDR-Zeiten, 1950 bis 1990
- vorrangig kleinteilige Bebauung (Einfamilien-/Reihenhäuser), vereinzelt Mehrfamilienhäuser
- Schwerpunkte: Kleinsedlitz, Heidenau-Süd, Mügeln, Gommern, Wölkau

Foto: Heidenau, Dohnaer Straße



Offene Bebauung nach 1990

- vorrangig kleinteilige Bebauung (Einfamilien-/Reihenhäuser)
- Schwerpunkte: Kleinsedlitz, Wölkau und Gommern

Foto: Kleinsedlitzer Straße, Elbtalblick



Gewerbeflächen, großflächiger Einzelhandel

- offene, großflächige Bebauung mit großflächigen Stellplatzanlagen
- Schwerpunkte: Heidenau-Süd und Mügeln, entlang der Hauptstraße (S 172)

Foto: Mügeln, Hauptstraße (mein Real, ehem. Real)



Gewerbe- und Industrieflächen,

- großflächige durch Industrie und Gewerbe geprägte Bereiche
- vor allem in Heidenau-Süd entlang der Bahntrasse
- weitere Schwerpunkte in Gommern an der Güterbahnhofstraße sowie Einzelstandorte in Mügeln

Foto: Heidenau, Hauptstraße (AGRO-Terminal Heidenau)



sonstige Baustruktur

- insbesondere größere Standorte von Schulen, Kindereinrichtungen, Pflege- und Altenheimen, Bahnhöfen, Rathäusern, Garagenanlagen, größere öffentliche Stellplatzanlagen, Friedhöfe, Gedenkstätten, Kultureinrichtungen, Denkmale, Feuerwehr, Sportanlagen, Freibad
- Schwerpunkte: Heidenau-Süd, Großsedlitz, Mügeln

Foto: Barockgarten Großsedlitz

–Fortsetzung –

Siedlungsstruktur- typ	Schwerpunktbereiche/Charakteristik
	<p>Kleingärten/Freizeitanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - außerhalb der dicht bebauten Gebiete angrenzend an Wohngebiete, oft im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, beispielsweise nahe des Brüchichtgraben im Nordosten - Schwerpunkte: Mügeln, Kleinsedlitz, Großsedlitz <p>Foto: Mügeln, Nordstraße</p>
	<p>Brachen- und Konversionsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit wenigen Ausnahmen überwiegend bereits freigelegte Flächen, durch Nicht- oder Mindernutzung geprägt - Standorte konzentrieren sich in Mügeln und Heidenau <p>Foto: Mügeln, Nordstraße, Zschierener Straße</p>

Tab. 1: Siedlungsstrukturtypen in Heidenau

Quelle Luftbildausschnitte: URL <https://www.geodaten.sachsen.de/downloadbereich-dop-4826.html>, (Stand 12/2022), eigene Darstellung

4.1.2 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

Für die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Heidenau bestehen Nachverdichtungspotenziale im sogenannten Innenbereich mit Genehmigungsfähigkeit nach § 34 Baugesetzbuch, BauGB („im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) sowie auf Flächen, deren bauliche Entwicklung durch Bebauungspläne (§ 30 BauGB) geregelt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans wurden in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotenziale ermittelt, da diese – ebenso wie Baulücken im planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Im Folgenden sind alle Bebauungspläne aufgeführt, die rechtskräftig sind oder sich im Aufstel-

lungsverfahren befinden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan nach § 12 BauGB) sind Sonderformen des Bebauungsplans, welche durch einen Investor für ein konkretes Vorhaben in Abstimmung mit der Gemeinde aufgestellt werden.

Alle Varianten führen letztlich zu dem Ergebnis, dass Vorhaben planungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

Außerdem existiert für das Stadtgebiet Heidenau eine Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung, Stand: 20.12.2012).

Wohnen/Mischgebiete

Gemarkung	Planart		Bezeichnung	Nutzung*	vorwiegende Bauweise**	Auslastung in %	Baulücken in ha
Rechtskräftige Bebauungspläne Wohnen/Mischgebiete							
Gommern	B-Plan	G 15/2	"Wohnbebauung Gartenstraße Heidenau - Gommern"	WA	EH / DH	100	0,00
Gommern	B-Plan	G 22/1	„Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“	WA / GB	EH / DH	20	1,04
Gommern	B-Plan	G 23/1	„Wohngebiet Sporbitzer Straße“	WA	EH / DH	33	1,00
Großsedlitz	B-Plan	GS 02/1	"Feldweg"	WA	EH	100	0,00
Heidenau	B-Plan	H 04/2	"Beethovenstraße"	WA / WR	EH / DH	30	1,00
Kleinsedlitz	B-Plan	KS 01/1+2	"Sedlitzer Straße"	WA / WR	EH	98	0,27
Kleinsedlitz	B-Plan	KS 02/1	"Bäckerweg"	WA	EH	53	0,55
Mügel	B-Plan	M 06/2	"Wohnungsbaugelände Heinrich-Zille-Straße"	WA/WS/MI	EH / DH	83	0,27
Mügel	B-Plan	M 09/1	"Friedensstraße"	WA	EH	100	0,00
Summe verfügbarer Flächen (rechtskräftig)							4,13

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Bebauungspläne Wohnen/Mischgebiete in Aufstellung							
Mügeln	B-Plan	M 13/1	"MAFA-Park"	MU/WA/GB	MFH	1,26***	5,9
Mügeln	B-Plan	M 14/1	"Quartier an der Müglitz"	WA/MI	MFH/DH	-	3,46
Mügeln	B-Plan	M 15/1	„Wohngebiet Hermann-Löns-Str“	WA	MFH/EH	-	0,38
Großsedlitz	B-Plan	GS 04/1	„Schäferweg“	WA/MI/SO	EH/DH	-	0,98
Summe verfügbarer Flächen (in Planung)							10,72
Summe verfügbarer/künftig verfügbarer Flächen in Bebauungsplänen für Wohnen/Mischgebiete							14,85

Tab. 2: Bebauungspläne mit Wohnnutzungen in Heidenau

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

*WA = Allgemeine Wohngebiete, WR = Reine Wohngebiete, WS = Kleinsiedlungsgebiete, MI = Mischgebiet, GB = Gemeinbedarf, MU = Urbanes Gebiet

** EH = Einfamilienhäuser, DH = Doppelhäuser; MFH = Mehrfamilienhäuser

*** bereits bebaut (Denkmale/Bestand) 1,26 ha. davon in Nutzung (Kita) 0,37 ha

Gewerbe/Industrie

Gemarkung	Planart	Bezeichnung		Nutzung*	Bauflächen in ha	Auslastung in %	Baulücken in ha
Rechtskräftige Bebauungspläne Gewerbe/Industrie							
Gommern	B-Plan	G 03/1	"BP Tankstelle"	GE	0,36	100	0,00
Gommern	B-Plan	G 09/1	„Gewerbegebiet Hauptstraße“	GE	2,8	100	0,00
Heidenau/ Mügeln	B-Plan	H 01/1	"Malzfabrik Hafenstraße"	GI	2,9	76	0,7
Mügeln	B-Plan	M 08/1	"Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau - Teilbereich Heidenau"	GE	4,22	72	1,18
Summe verfügbarer Flächen (rechtskräftig)							1,88
Bebauungspläne Gewerbe/Industrie in Aufstellung							
Gommern	B-Plan	G 24/1	„Güterbahnhofstraße“	MI	7,0	30	2,8**
Großsedlitz	B-Plan	IPO 1.2	„Gewerbepark Dohna/Heidenau“****	GE	15,0	0	15,0
Summe verfügbarer Flächen (in Planung)							17,8
Summe verfügbarer/künftig verfügbarer Flächen in Bebauungsplänen für Gewerbe/Industrie							19,69

Tab. 3: Bebauungspläne für Gewerbe und Industrie in Heidenau

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

*GE = Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet

** Annahme: 60 % der Bruttofläche des B-Plans für bauliche Nutzungen

*** Planungshoheit liegt beim Zweckverband IndustriePark Oberelbe, 112 ha nutzbare Gewerbe- und Industriefläche auf dem Gemeindegebieten von Pirna, Heidenau und Dohna gemäß Masterplan vom 01.11.2017, davon 15 ha Gewerbefläche in Heidenau

Sondergebiete

Gemarkung	Planart		Bezeichnung	Nutzung*	Bauflächen in ha	Auslastung in %	Baulücken in ha
Rechtskräftige Bebauungspläne Sondergebiete							
Gommern	VE-Plan	G 02/1	"Einkaufszentrum - Meuschaer Weg"	GE / SO Handel	1,8	100	0,00
Gommern	VE-Plan	G 04/1	"Möbelhaus Bastian" ("Möbelmarkt Roller")	SO Handel	0,57	100	0,00
Gommern	B-Plan	G 08/2	"Sondergebiet Möbelwerke" ("Hammer-Markt / Praktiker-Markt")	GE / SO Handel	Überplanung durch B-Plan G 09/1		
Mügel	VB-Plan	M 10/1	"Einkaufszentrum Stadtmitte"	SO EKZ	0,4	100	0,00
Gommern/ Mügel	B-Plan	M 11/1	"Solarpark Güterbahnhof"	SO Solar	4,4	100	0,00
Summe verfügbarer Flächen (rechtskräftig)							0,00
Bebauungspläne Sondergebiete in Aufstellung							
Gommern	VB-Plan	-G 25/1	„Am Lugturm“	SO Ausflugs- gastronomie-	0,02	100	0
Summe verfügbarer Flächen (in Planung)							0,00
Summe verfügbarer/künftig verfügbarer Flächen in Bebauungsplänen für Sondergebiete							0,00

Tab. 4: Bebauungspläne für Sondernutzungen in Heidenau

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

*GE = Gewerbegebiet, SO = Sondergebiet, EKZ = Einkaufszentrum

4.1.3 Brachflächen (Fachteil Brachen)

Entsprechend der Vorgabe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom September 2014 sind als Zuwendungsvoraussetzung in der EU- und Landesförderung des Freistaates Sachsen für die Brachflächenrevitalisierung Brachen im INSEK darzustellen.

Im hierfür geforderten Fachteil „Brachen“ sind folgende Bestandteile darzustellen:

- Textliche Beschreibung der Brachen mit Mindestkriterien (Lage, Zustand, Beschaffenheit, bisherige Nutzung, Altlasten) und Darstellung im Übersichtsplan,
- Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung,
- notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der geplanten Nutzung (Umsetzungskonzept).

Definition Brache

Unter einer Brache werden dabei Flächen und Objekte verstanden, die ihre ursprüngliche Funktion oder überwiegende Nutzung verloren haben und in ihrem aktuellen Zustand nicht mehr genutzt werden können. Es kann sich dabei um vormals industriell/gewerblich, verkehrstechnisch, öffentlich/sozial, militärisch, landwirtschaftlich oder sonstig genutzte Flächen handeln, die häufig in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und der demografischen Entwicklung brachfielen.

Baulücken und sonstige mindergenutzte Flächen

Weitere Flächenpotenziale stellen neben brachliegenden Flächen und Objekten auch mindergenutzte Flächen dar. Auf diesen Flächen sind Rest- bzw. Zwischennutzungen vorhanden, die jedoch nur Teilbereiche in Anspruch nehmen, nicht dem Nutzungspotenzial der Flächen entsprechen (z. B. dynamische Nutzungen wie Parkplätze) oder temporär sind, so dass die Flächen in absehbarer Zeit für Folgenutzungen zur Verfügung stehen werden. Dabei kann es sich auch um Baulücken handeln; unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Siedlungsstrukturen bzw. im unmittelbaren Anschluss daran.

Eine Zuwendungsvoraussetzung stellt zudem die Erfassung der im Fachteil genannten Brachen im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen KWIS.net dar.

Eine Flächenuntergrenze bzw. Mindestgröße für die Erfassung von Brachflächen existiert in den Anforderungen des SMI bzw. SMUL nicht. Gemäß den Förderbedingungen ist i. d. R. eine Aufgabe der Nutzung mindestens 10 Jahre vor der Bewilligung erforderlich.

Das hier vorliegende Kapitel umfasst dabei die grundsätzlichen Inhalte des vom SMI geforderten „Fachteils Brachen“ im INSEK.

Bei landwirtschaftlichen Brachen handelt es sich jedoch nicht um Grünlandbrachen (z. B. aus Flächenstilllegungen), sondern um Flächen mit nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden.

Oft sind die bestehenden Brachen durch verfallene Bausubstanz und ggf. Altlasten bzw. Kontaminationen noch mit Entwicklungshemmnissen oder Sicherheitsgefahren behaftet.

Beispielhaft sind die im folgenden benannten Flächen, die von besonderer städtebaulicher bzw. stadtstrategischer Relevanz für die Stadt Heidenau sind:

Süd-Bahnhof, Kino (Pirnaer Str.), Pirnaer Str. 11, Güterbahnhofstr. 24, ehem. Kiesgrube Zschierener Str., ehem. Gewerbefläche Hauptstr. 66 (FIS. 288/13), Gewerbefläche Pirnaer Str. 76, Bahngelände zwischen PRÄG/Elaskon und Eisenbahnstrecke Coswig-Pirna/Děčín-Dresden-Neustadt, ehem. Elbtalwerk Heidenau (Rudolf-Breitscheid-Str. 19, 19a), ehem. GFA Gießereianlagen (Siegfried-Rädel-Str. 7a).

Stand der Brachflächenrevitalisierung

Die Revitalisierung von Brachflächen hat für die Stadt Heidenau zur Gewinnung von Bau- und Grünflächen eine hohe Bedeutung. Durch die Vielzahl an gewerblichen Brachflächen in Folge des Strukturwandels in den 1990er-Jahren besteht hierfür auch ein großes Potenzial im Stadtgebiet.

Durch die räumliche Verflechtung von Gewerbe- und Wohnbauflächen befinden sich viele Brachen in integrierten, teilweise stadtzentralen Lagen. Das

INSEK 2005 legte einen Schwerpunkt auf die Entwicklung und städtebauliche Integration dieser Standorte. Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung wurde 2018 ein Fachteil Brachen ergänzt. Dieser bildete die Grundlage für die planmäßige Entwicklung dieser Flächenpotenziale. Bis 2020 ist es gelungen, ehem. Brachen zu revitalisieren bzw. – falls erforderlich – entsprechende B-Plan-Verfahren durchzuführen und zum Teil auch abzuschließen. (Tab. 5)

Brache / ehem. Unternehmen	Fläche (ha)	Standort	Nachnutzung
Mitteldeutsche Druckanstalt	0,7	Ernst-Thälmann-Straße 21	Wohngebäude
Maschinenfabrik (MAFA)	6,7 ¹	Thomas-Mann-Straße	neues Stadtquartier
Rote Mühle (B-Plan M 06/2)	1,0	Heinrich-Zille-Straße 17	Wohnbebauung, Grünanlage
Baustoffe Heidenau	5,8	Gabelsberger Straße 8	neues Stadtquartier
Dachpappenfabrik / Stadtwirtschaft	1,1	Ringstraße	Einkaufszentrum „Stadtmitte“
Baubetrieb	0,3	Bahnhofstraße 8	Marktplatz und Stadthaus
Güterbahnhof	4,1	Güterbahnhofstraße	PV-Anlage
Summe	19,7		

Tab. 5: Beispiele für Nachnutzungen ehemaliger Gewerbestandorte
1 = nur ehem. Brachfläche der MAFA, die Fläche des B-Planes ist größer

Quelle: Stadtverwaltung Heidenau, 2023, eigene Darstellung

Ausgewählte Brachflächen und -objekte

Insgesamt wurden folgende 26 Flächen und Objekte mit städtebaulicher bzw. stadtstrategischer Relevanz für die Stadt Heidenau ausgewählt. 21 Flächen haben ein gewerblich/industrielle Vornutzung, fünf eine Vornutzung im Wohnen.

Es wurde eine Unterteilung der aufgenommenen Flächen und Objekte anhand der **Priorität der Beräumung** nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- **A** – sehr hohe Priorität: Für diese Brachflächen und -objekte besteht der höchste Handlungsbedarf für eine Brachenberäumung. Sie sollen bevorzugt kurz- bis mittelfristig (innerhalb von maximal fünf Jahren) beräumt sowie entsprechend ihrem Nutzungspotenzial entwickelt werden.
- **B** – hohe Priorität: Diese Brachflächen und -objekte weisen einen hohen Handlungsbedarf

auf, der eine bevorzugt mittel- bis längerfristige Beräumung (innerhalb von fünf bis maximal 15 bis 20 Jahren) notwendig macht.

- **C** – mittlere Priorität: Es handelt sich vorrangig um mindergenutzte Flächen. Angestrebt werden eine Beseitigung der stark sanierungsbedürftigen baulichen Anlagen sowie eine mittel- bis längerfristige Wiederbelebung oder (Teil)Renaturierung

Bei den aufgenommenen Flächen handelt es sich überwiegend um vormals gewerblich/industriell genutzte Bereiche und Objekte, die häufig in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels nach 1990 brachfielen. Eine Ausnahme bildet die die landwirtschaftlich genutzte Fläche am Heimweg/Schäferweg (Brache Nr. 2).

Lfd. Nr.	Bezeichnung für Brachfläche/-objekt (ehem. Gewerbe/Industrie)	Priorität	Grundstücksfläche in m ²	Lage	Eigentum	Zielsetzung**
1	ehem. Maschinen-Fabrik (MAFA), Thomas-Mann-Str./Heinrich-Heine-Str./ Mühlenstr.	A	66 817	I	privat	W/MU
2	ehem. Agrarproduktion, Heimweg 3/Schäferweg	A	9 359	I	privat	W/SO
3	ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsberger Str. 8/ Hauptstr.	A	58 031	I	privat	W/MI
4	ehem. Kutterfläche, Hermann-Löns-Str. 1a	A	11 270	I	privat	W
5	Bauhofgelände, verlängerte Nordstr. ***	B	16 380	A	Stadt	G
6	Am Mühlgraben	B	2 049	I	Stadt	W
Summe (Flächen mit Priorität A + B)		A+B	163 906			
7	ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Str. 98	C	12 301	I	privat	G
8	ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH, A.-Bebel-Str. 20	C	3 880	I	privat	MI
9	ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstr. 25/27/29	C	51 676	A	privat	R
10	ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35	C	30 233	I	privat	G
11	ehem. Druckmaschinenwerk Victoria, Geschwister-Scholl-Str. 1	C	23 680	I	privat	G
12	Schmiedestr. 15	C	3 200	I	privat	MI
13	Bahnhofstr. 7	C	1 780	I	privat	MI/MU
14	Am Marktplatz (Bahnhofstr 10a + Parkplatz)	C	4 063	I	privat	MI/MU
15	Beethovenstr. (Bebauungsplan H 04/2 „Beethovenstraße“)	C	9 400	I	privat	W
16	ehem. SUSA Sauer, Hauptstr. (Tfl. Flurstück 291/5)	C	17 000	I	privat	G
17	Hallen der Agrarproduktion Neubauernweg	C	49 000	A	privat	LW
18	ehem. Elbgeländebahn	C	37 300	I+A	privat + Stadt	Rad
19	Mühlgraben zwischen August-Bebel-Str und Bahn sowie zwischen Thälmannstr. und Ringstr.	C	1 570	I	privat + Stadt	Denkmal
20	Wasserturm	C	750	A	Stadt	SO
21	alte Bahnanlagen Heidenau-Nord (hinter Siegfried-Rädel-Str. 9)	C	72 000	A	privat	G
Summe (Flächen mit Priorität C)		C	317 833			
Summe Gesamt (Priorität A+ B + C)			481 739			

Tab. 6: Brachflächen und -objekte in Heidenau (ehem. Industrie/Gewerbe)

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

* I = Innenbereich, A = Außenbereich (gemäß Abgrenzungssatzung vom 20.12.2012)

** W = Wohnen, MI = Mischgebiet, MU = Urbanes Gebiet, G = Gewerbe, SO = Sondergebiet, LW = landwirtschaftliche Nutzung, R = Renaturierung, AF = Ausgleichfläche, Rad = Radweg

*** identisch mit Bauhofgelände, Zschierener Straße (Mügeln)

Lfd. Nr.	Bezeichnung für Brachfläche/-objekt (ehem. Wohnen)	Prio-rität	Grund-stücks-fläche in m ²	La-ge	Eigen-tum	Zielset-zung**
w1	ehem. Wohngebäude, Schmiedestr. 2/4/6 (Dreiseithof)	B	5 790	I	Stadt	MI
w2	ehem. Kulturhaus "Aufbau", Dresdner Str. 25	C	1 630	I	privat	W
w3	ehem. Niederhof, Am Niederhof 2/2a/2b/2c/2d	C	3 836	I	Stadt	MI
w4	Hauptstr. 48	C	1 020	I	privat	GE
w5	Hauptstr. 50	C	1 000	I	privat	GE
Summe Gesamt (Flächen ehem. Wohnnutzungen)			13 276			

Tab. 7: Brachflächen und -objekte in Heidenau (ehem. Wohnen)

** MI = Mischgebiet, W = Wohnen, GE = Gewerbe

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

Die 21 gewerblich/industriellen Brachflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 481 739 m², darunter ca. 164 000 m² für Flächen mit Priorität A und B sowie ca. 318 000 m² für Flächen mit Priorität C. Die Gesamtfläche entspricht ca. 2,9 % des gesamten Stadtgebietes von Heidenau (1107 ha). Eine räumliche Konzentration ist beidseitig der Bahnstrecken Děčín-Dresden-Neustadt/Coswig-Pirna bzw. im Umfeld der Flüsse Elbe und Müglitz erkennbar. Drei Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidenau (Nr. 5, 6 und 20 sowie 14, 18 und 19 teilweise); die restlichen 17 Grundstücke gehören Privateigentümern bzw. auch in Teilbereichen der Stadt.

Ca. 47 % der gewerblich/industriellen Brachflächen befinden sich im Außenbereich gemäß Abgrenzungssatzung von 2012 (227 400 m²). Alle Brachen ehem. Wohnnutzungen liegen im Innenbereich.

Die Flächen im Innenbereich sollen einer Gewerbe-/Industrie-, Wohn- oder Mischnutzung zugeführt werden. Auf den Flächen, die direkt an eine Wohnbebauung angrenzen, ist dabei auf die Entwicklung wohnverträglicher Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu achten. Für Teilflächen, insbesondere entlang der Gewässer, wird eine Renaturierung angestrebt. Das ehem. Gaswerk Mügeln (Nr. 9) soll teilweise einer naturnahen Nutzung zugeführt werden.

Die umzusetzenden Maßnahmen beinhalten mehrheitlich einen Abriss der sanierungsbedürftigen bzw. einsturzgefährdeten Bausubstanz sowie eine Beräumung und (Teil-)Entsiegung der Freiflächen.

Ausnahmen bilden denkmalgeschützte Gebäude, bei denen das weitere Vorgehen besonders zu prüfen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Aufgrund der hohen Anzahl an Flächen mit bekannten Altlasten sind Altlastenbehandlungen ebenfalls Bestandteil der umzusetzenden Maßnahmen. Darüber hinaus ist nach der Flächenberäumung eine Anlage von Grünflächen oder Neubebauungen geplant.

Als Anlage sind Flächensteckbriefe der 26 dargestellten Brachflächen beigefügt. Darin erfolgt eine Erfassung und Bewertung der ausgewählten Brachflächen und -objekte hinsichtlich ihrer Lage, Größe, des Zustandes der Gebäude und Freifläche, der bisherigen Nutzung, Eigentumsverhältnisse, vorhandener Altlasten sowie des Denkmalschutzstatus. Außerdem wurden für die Brachflächen Ansätze zur weiteren Entwicklung bzw. Nutzungspotenziale inkl. dafür notwendigen Umsetzungsmaßnahmen erarbeitet.

Ergänzend zu der vorgenannten Aufstellung und der Bachen in den Flächenpässen wurden **weitere Brachen identifiziert**, die im Rahmen eines Strategisches Flächenerwerbs- und Entwicklungskonzeptes näher untersucht werden sollen:

- Südbahnhof,
- ehem. Kino (Pirnaer Str. 3),
- Pirnaer Str. 10,
- Rudolf-Breitscheid-Str. 29,
- Güterbahnhofstr. 54-56,
- Scheune Großlugaer Str./Lugturmstraße,
- Naumannstr. 2,
- Sedlitzer Str. 63,

- Neubauernweg/Heimweg,
- Parkstr. 81,
- Parkstr. 54,
- Parkstr. 59,
- Ensemble Schloss Lützwow,
- Güterbahnhofstr. 24.

Weitere Flächenpotenziale stellen die mindergenutzten Flächen dar (s. Kapitel „Baulücken und sonstige mindergenutzte Flächen“ oben).

Anlage

Übersichtskarte: **Brachflächen**

Tabellen: **Flächensteckbriefe Brachen**

4.1.4 Städtebau- und EU-Förderung

Bereits 1993 konnte Heidenau im Rahmen der Stadtsanierung erste Fördermittel zur Sanierung im Stadtzentrum einsetzen. Ab 2003 kamen mit dem Stadtumbau weitere Mittel hinzu, die sowohl für Aufwertungs- als auch Rückbaumaßnahmen eingesetzt wurden. Außerhalb der Städtebauförderung konnten seit 2014 auch Mittel der Europäischen Union aus dem Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds

(ESF) eingesetzt werden.

Schwerpunkte der Heidenauer Stadtentwicklung sind das Stadtzentrum und die Großwohngebiete. In den ersten Jahren lag der Schwerpunkt in der Sanierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur. Mit weitgehender Realisierung der baulichen Ziele sind es zunehmend funktionale und soziale Themen, die über die Förderprogramme verbessert werden.

Förderprogramm Gebietsbezeichnung	Flächen- größe	Durchführungszeitraum	
		Aufnahme	Abschluss
Abgeschlossene Gebietskulissen			
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP): Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“	22,8 ha	1993	2018
Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R): "Heidenau-Süd 2"	34,0 ha	2003	2009
Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R): "Heidenau-Gommern 2"	34,1 ha	2003	2012
Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R): "Heidenau-Neu-Mügeln"	6,7 ha	2004	2013
Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (SSP): "Wohngebiet Mügeln"	25,6 ha	2007	2019
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP): „Heidenau-Stadtkern“	5,5 ha	2012	2021
Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R): „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“	6,7 ha	2013	2020
Integrierte Stadtentwicklung EFRE 2014-2020: „Heidenau-Südwest“	93,3 ha	2015	2023
Nachhaltige soziale Stadtentwicklung (ESF) Heidenau Nordost	96,5 ha	2016	2022
Laufende Gebietskulissen			
Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (SSP bis 2019, Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP ab 2020): „Heidenau-Nordost“	32,3 ha	2016	2027*
Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP) „Heidenau - StadtMitte neu denken“	34,8 ha	2022	2032*
Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ESF Plus „ESF-Fördergebiet Heidenau 2021 bis 2027“	244 ha	2024	2027/29*
Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung (NiSE) im EFRE „EFRE-Fördergebiet Heidenau 2021 bis 2027“	129,6 ha	2024	2027/29*
Beantragte Gebietskulissen			
zz. keine			

Tab. 8: Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung in Heidenau

Quelle: Stadt Heidenau, 2024, eigene Darstellung

4.1.5 Denkmale und Baukultur

Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Kulturdenkmale profaner und sakraler Baukultur. Die Bedeutung der industriellen Entwicklung wird an den baulichen Zeugnissen der Bau- und Technikgeschichte deutlich.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist 238 **Einzeldenkmale** im Stadtgebiet aus. In einer **Sachgesamtheit** werden Einzeldenkmale unter einer einheitlichen Bezeichnung zusammengefasst, wenn diese in einem übergreifenden Zusammenhang stehen und dadurch zusammengenommen ein Kulturdenkmal bilden. In Heidenau gibt es 8 Sachgesamtheiten (Stand 04/2023).

Herausragende Sachgesamtheit ist das **Kammergut Sedlitz** mit 14 Einzeldenkmalen, darunter das Friedrichsschlösschen und der Barockgarten als Gartendenkmal. Heute ist der "Barockgarten Großsedlitz". einer der bedeutendsten barocken Parkanlagen Sachsens im französischen Stil.

Als weitere Sachgesamtheiten sind geschützt:

- Eisenbahnersiedlung Mügeln
- Müglitztalbahn
- Nordfriedhof Heidenau
- Südfriedhof Heidenau
- Wohnanlage Fritz-Gumpert-Platz
- Wohnanlage Wasserstraße Heidenau-Mügeln

Kulturdenkmale: Einzeldenkmale und/oder Sachgesamtheiten (Auswahl)

Themen	Beispiele
Industrie- und Technikgeschichte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 von ortsgeschichtlicher, stadtbildprägender, technikgeschichtlicher und versorgungsgeschichtlicher Bedeutung. ▪ Sachgesamtheit Müglitztalbahn mit Einzeldenkmalen und Sachgesamtheitsteilen in den folgenden Teilabschnitten: Sachgesamtheit mit allen Bahnanlagen, darunter Gleisanlagen mit Unter- und Oberbau, Streckenkilometrierungen, Fernmelde- und Signalanlagen, Bahnstationen einschließlich aller Funktionsbauten, Wärterhäuschen, Brücken und Durchlässen in den Gemeinden mit folgenden Einzeldenkmalen im Teilabschnitt Heidenau: Empfangsgebäude des Bahnhofs (Siegfried-Rädel-Straße 1) sowie folgende Sachgesamtheits- und Einzeldenkmale: die Eisenbahnüberführung Güterbahnhofstraße (km 0,087) und Eisenbahnüberführung Hauptstraße (S 172, km 0,663); singuläre Anlage einer Schmalspurbahn von technikgeschichtlicher und überregionaler geschichtlicher Bedeutung, bedeutsames Denkmal der Eisenbahngeschichte. ▪ Chromo- und Kunstdruck-Papierfabrik Krause & Baumann Dresden-Heidenau; Lutherstein: Hauptgebäude und Nebengebäude einer Papierfabrik sowie Luthereiche mit Gedenkstein und Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges auf dem Fabrikgelände; Hauptgebäude Putzbau mit zwei Ecktürmen, Werkhalle Putzfassade mit Klinkergliederung, Kriegerdenkmal für die gefallenen Arbeiter der Papierfabrik, 1883 anlässlich des 400. Geburtstages von Martin Luther neben Eingang der Papierfabrik eine Eiche gepflanzt, von entscheidender ortshistorischer, baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. ▪ Wasserturm an der Parkstraße: Ziegelbau mit Flachdach, im Stil der Moderne, Rundturm zur Wasserversorgung von Groß- und Kleinsedlitz mit darin befindlichem Wasserbehälter sowie gusseiserner, in einer Zweitverwendung eingebauter Treppe, baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung.

Themen	Beispiele
Kommunalbauten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pestalozzi-Gymnasium: Schulbau mit Turnhalle und Einfriedung; großer repräsentativer Schulbau, im Stil des Späthistorismus, teilweise mit Jugendstildekoration, baugeschichtliche und ortsgeschichtliche Bedeutung
Sakralbauten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordfriedhof Heidenau (Sachgesamtheit), mit folgenden Einzeldenkmalen: Kapelle, Aufbahrungshalle, einige bemerkenswerte Grabmale, Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges sowie Einfriedungsmauer im Südwesten mit zwei Friedhofstoren; Friedhof der Ev. Christusgemeinde, Kapelle kleine Saalkirche mit Satteldach und Dachreiter, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Wohngebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Villa Else, Pirnaer Straße 39: Fabrikantenvilla mit Einfriedung; markanter Putzbau mit Turm, ortsgeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung ▪ Wohnanlage Fritz-Gumpert-Platz (Sachgesamtheit), Fritz-Gumpert-Platz 2, 4, 6, 8 mit den Einzeldenkmalen: Mehrfamilien- und Reihenhäuser einer Wohnanlage (Fritz-Gumpert-Platz 2/4, 6/8, Hauptstraße 83–97 ungerade, Mittelsteig 1–10, Mozartstraße 1–15 ungerade, Querstraße 1–7 und Rosa-Luxemburg-Straße 27–37 ungerade) einschließlich Vorgärten und Siedlungsgrün (Gartendenkmal) ▪ Mittelmühle/Drogenmühle: Mühlenanwesen mit Wohnhaus, Seitengebäude, Scheune und Hofmauer (mit Torbogen und Pforte) sowie Nebengebäude am Mühlgraben; alte Ortslage Mügeln, geschlossen erhaltene Hofanlage, Hauptgebäude im Schweizerstil der Zeit um 1900 umgebaut, hinteres Nebengebäude eingeschossiger Massivbau mit zwei Korbbogenportalen, von ortsgeschichtlicher und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung ▪ Sog. Schloss Lützwow, Pechhüttenstraße 10: Villa mit Villengarten; herrschaftliche Villa mit Turm, streng gegliederte Putzfassade, aufwändiger Eingangsvorbau, im Stil der Neorenaissance, baugeschichtlich von Bedeutung.
Gartendenkmale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barockgarten Großsedlitz; Friedrichsschlösschen; Obere Orangerie; Untere Orangerie; Kammergut Sedlitz (Sachgesamtheit) mit folgenden Einzeldenkmalen: Friedrichsschlösschen (mit den Kellergeschossen der abgebrochenen Gebäudeflügel), Barockgarten einschließlich zweier Eingangstore und der Einfriedungsmauer, der Gartenskulpturen, Oberer Orangerie und Unterer Orangerie sowie Lindenallee der Parkstraße und Kastanienallee (Parkstraße 46–89); neobarockes Schlösschen des 19. Jahrhunderts, wertvolle barocke Obere Orangerie in einer der bedeutendsten barocken Parkanlagen Sachsens im französischen Stil, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung ▪ Südfriedhof Heidenau (Sachgesamtheit) mit folgenden Einzeldenkmalen: Kapelle, Einfriedung, Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und Fremdarbeitergrab, dazu der Friedhof (Gartendenkmal); von ortsgeschichtlicher Bedeutung ▪ Karl-Liebknecht-Platz mit VdN-Denkmal (Verfolgte des Naziregimes): Stadtplatz mit Gedenkanlage für die Opfer des Faschismus; als Grünanlage gestalteter Stadtplatz mit diagonal verlaufenden Alleen, gartenkünstlerisch und stadtgeschichtlich von Bedeutung
Denkmalschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgebiet Klein- und Großsedlitz: Ist als Vorschlag des Landesamtes in der Prüfung zur Ausweisung.

Tab. 9: Kulturdenkmale in Heidenau (Auswahl)

Quelle: Kulturdenkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen (LfD); 2023, eigene Darstellung

Seit 2017 sind Denkmale sowohl als Liste als auch als Karte im Internet (<https://www.lfd.sachsen.de/denkmalliste.html>) abrufbar.

Anlage

Übersichtskarte: **Kulturdenkmale**

4.1.6 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Der Heidenauer Wohnungsmarkt hatte nach 1990 infolge von Einwohnerverlusten, Überalterung und hoher struktureller Leerstände einen erheblichen Anpassungsbedarf. Mithilfe der Städtebauförderung, insbesondere mit den Programmen des „Stadtumbau Ost“ konnte der Wohnungsmarkt inzwischen nachhaltig stabilisiert werden.

Schwerpunkte waren der Teilrückbau von Geschosswohnungsbauten sowie die Sanierung des verbleibenden Bestandes. Ein Teil der Wohnungen im Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaft wurde zu Seniorenwohnungen umgebaut. Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, die Sanierung der öffentlichen Infrastruktur sowie Vorhaben der sozialen Stadtentwicklung flankierten den Umstrukturierungsprozess.

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Zum Ende des Jahres 2021 gab es in Heidenau 2 142 Wohngebäude. Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag bei 9 743 Wohneinheiten. Zwischen 2011 und 2021 wurden 18 Wohneinheiten (WE) zurückgebaut. In Wohngebäuden sind 177 WE neu entstanden.

In Summe aller Neu- und Rückbauvorhaben hat sich der Wohnungsbestand nur geringfügig um

Die Angaben in den Kapiteln 4.1.6 bis 1.8 basieren auf den Daten des Statistischen Landesamt im Freistaat Sachsen (StaLa, Stand: 11/2023). Zusätzlich wurden Daten zu den Beständen der örtlichen Wohnungsunternehmen erhoben.

Eine detaillierte Gebäude- und Wohnraumzählung sowie Erfassung der Haushaltsstrukturen und Wohnsituation erfolgte mit dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022. Da die Daten der letzten Erhebung erst nach Redaktionsschluss zur Verfügung stehen werden, wurden die Daten des Zensus 2011 und deren jährliche Fortschreibungen herangezogen. Ein Vergleich mit den Jahren vor 2011 ist aufgrund abweichender Erhebungswerte nur bedingt aussagefähig.

165 WE erhöht. Die Zahl der Wohngebäude stieg um 119, davon 107 Ein- Zweifamilienhäuser.

Die Gesamtwohnfläche nahm um 27 400 m² zu. Da im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl ebenfalls angestiegen ist, blieb die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner annähernd gleich, bei derzeit knapp 39 m². (Tab. 10)

	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnfläche in m ²	Einwohner	Wohnfläche je Einwohner in m ²
2011	2 023	9 578	617 600	15 981	38,6
2021	2 142	9 743	643 200	16 540	38,9
Veränderungen					
absolut	+ 119	+ 165	+ 27 400	+ 559	+ 0,3
prozentual	+ 5,6	+ 1,7	+ 4,4	+ 3,5	+ 0,8

Tab. 10: Wohnraumentwicklung im Vergleich der Jahre 2021 zu 2011

Quelle: StaLa, eigene Berechnung und Darstellung; 2022

In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsnachfrage gestiegen. Dabei ist eine über den Eigenbedarf hinausgehende Nachfrage nach Mietwohnungen und Bauland sowohl aus Dresden als auch aus dem ländlichen Umfeld zu verzeichnen.

Dieser Nachfrage wird durch die Realisierung privater Bauvorhaben entsprochen. Darüber hinaus

haben sowohl die städtische Wohnungsgesellschaft als auch beide Wohnungsgenossenschaften Neubauvorhaben realisiert.

Für diese Bauprojekte konnten Flächenpotenziale in integrierten, vornehmlich stadtzentralen Lagen reaktiviert und damit zugleich städtebauliche Lücken geschlossen werden.

Dem wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen wurde mit dem Umbau von Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens

„Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH“ (WVH) in Seniorenwohnungen Rechnung getragen.

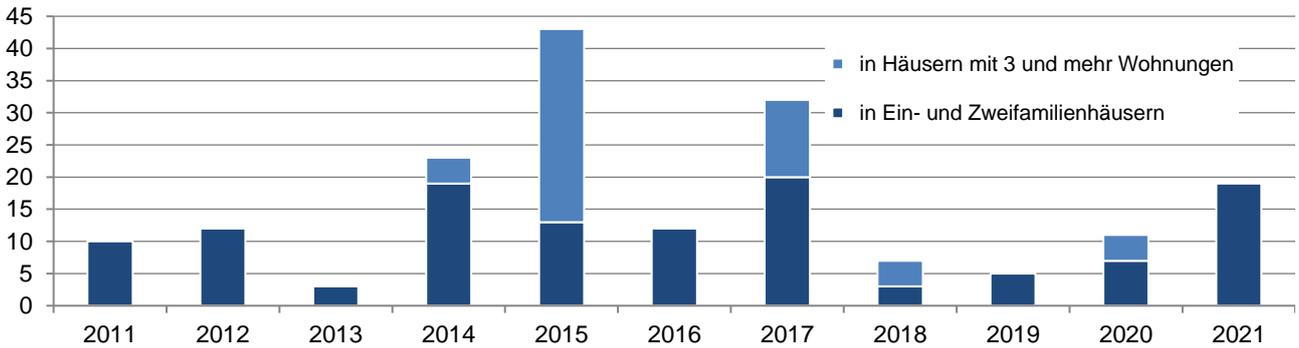


Abb. 1: Anzahl neu gebauter Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

Wohnungsgrößen nach Zahl der Räume

Bei der Einteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume ist zu beachten, dass gemäß StaLa alle abgeschlossenen Räume > 6 m² erfasst werden, d. h. es werden auch abgeschlossene Küchen und bewohnbare Kellerräume gezählt.

Den StaLa-Daten zufolge sind je ein Drittel aller Wohnungen 3- und 4-Raum-Wohnungen. Etwa 16 % aller Wohnungen haben weniger als 3 Räume und 17 % verfügen über mehr als 4 Räume.

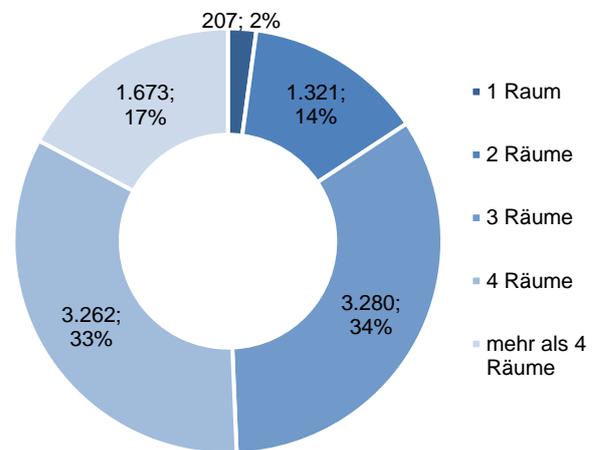


Abb. 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, 2022
Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

Gegenüber 2011 ist ein leichter Zuwachs bei den großen Wohnungen (+ 136 WE) und ein Rückgang bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen zu verzeichnen (- 61 WE).

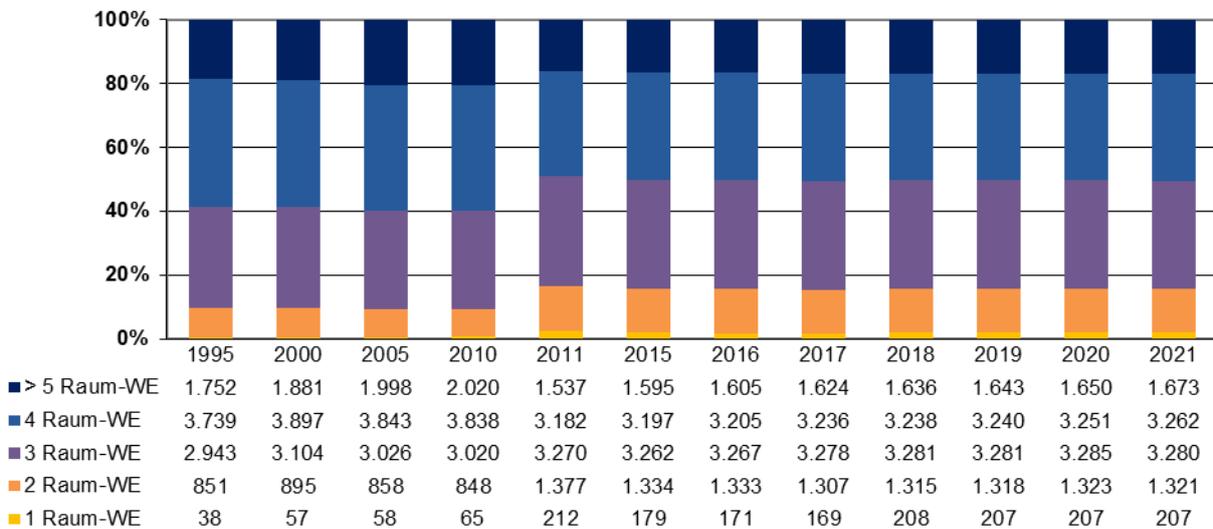


Abb. 3: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 1995 – 2021

Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

Hinweis: seit 2011 einschließlich Wohnfläche in Nichtwohngebäuden, vorher nur Wohnungen in Wohngebäuden

Wohnflächenentwicklung

Die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie die Wohnfläche je Einwohner sind bis zum Zensus 2011 kontinuierlich gestiegen. Seit 2011 findet nur noch ein leichtes Wachstum statt.

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich von 58 m² im Jahr 1995 auf ca. 66 m² im Jahr 2021 erhöht.

Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Die Werte sind daher mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leer stehenden Wohneinheiten einfließt. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger.

Jahr	Wohngebäude (Anzahl)	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Veränderung gegenüber Vorjahr (WE)**	Wohnfläche (WF) in m ² ***	Einwohner (EW)	Wohnfläche je EW in m ² **	Wohnfläche je WE in m ² **
1995	1 773	9 323	-	540 700	18 998	28,46	58,00
2000	1 875	9 834	-	583 000	17 171	33,95	59,28
2001	1 892	9 868	34	587 500	16 888	34,79	59,54
2002	1 902	9 891	23	590 400	16 836	35,07	59,69
2003	1 906	9 763	- 128	586 300	16 799	34,90	60,05
2004	1 916	9 756	- 7	588 000	16 753	35,10	67,15
2005	1 934	9 783	27	591 400	16 735	35,34	60,45
2006	1 945	9 794	11	592 600	16 695	35,50	60,51
2007	1 951	9 777	- 17	591 800	16 456	35,96	60,53
2008	1 963	9 780	3	592 600	16 405	36,12	60,59
2009	1 963	9 761	- 19	591 500	16 379	36,11	60,60
2010	1 973	9 791	30	595 500	16 431	36,24	60,82
Zensus 2011 ***							
2011	2 023	9 578	-	617 600	15 981	38,65	64,48
2012	2 035	9 569	- 9	618 800	16 051	38,55	64,67
2013	2 038	9 512	- 57	616 600	16 151	38,18	64,82
2014	2 059	9 512	0	621 800	16 257	38,25	65,37
2015	2 073	9 567	55	625 800	17 085	36,63	65,41
2016	2 083	9 581	14	627 400	16 399	38,26	65,48
2017	2 105	9 614	33	632 800	16 598	38,13	65,82
2018	2 110	9 678	64	634 500	16 649	38,11	65,56
2019	2 116	9 689	11	636 200	16 540	38,46	65,66
2020	2 126	9 716	27	639 300	16 641	38,42	65,80
2021	2 142	9 743	27	643 200	16 540	38,89	66,02

Tab. 11: Entwicklung der Wohnfläche in Heidenau 1995, 2000 – 2021

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

** eigene Berechnungen

*** seit 2011 einschließlich Wohnfläche in Nichtwohngebäuden, vorher nur Wohnungen in Wohngebäuden

Quelle: StaLa 2023, eigene Berechnungen/Darstellung

Gebäude und Wohnungen nach Baualter

Etwa die Hälfte aller Wohngebäude entstand vor 1948. Knapp die Hälfte dieser ältesten Gebäude wurde vor 1919 errichtet, wobei die Stadt in den Jahrzehnten der Industrialisierung einen regelrechten Bauboom erlebte.

Etwa ein Viertel des heutigen Wohngebäudebestandes wurde zwischen 1949 und 1990 errichtet. Da überwiegend Geschosswohnungsbauten entstanden, stieg die Zahl der Wohnungen überproportional.

10 % des Wohngebäudebestandes wurde in der ersten Nachwendedekade errichtet, wobei überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

Die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen pro Gebäude sank von 10,2 WE auf 3,7 WE.

Nach dem Jahr 2000 ging die Neubautätigkeit weiter zurück. Der Fokus lag weiterhin im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. (Abb. 4 und Abb. 5)

Parallel zur Neubautätigkeit erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen. Der bei weitem größte Teil der Wohngebäude befindet sich heute in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand.

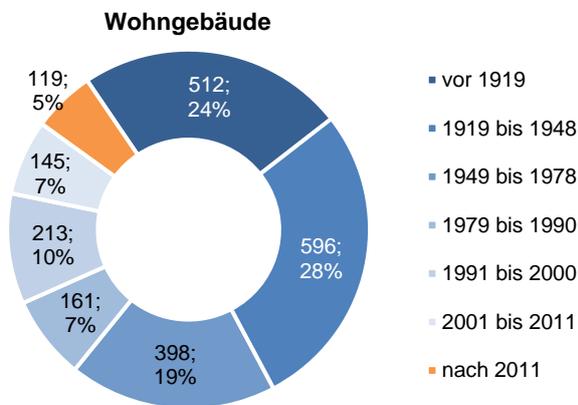


Abb. 4: Wohngebäude nach Baualterstufen
Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

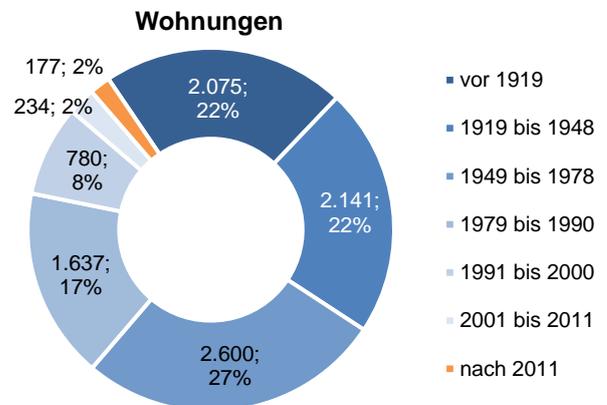


Abb. 5: Wohnungen nach Baualterstufen
Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

4.1.7 Eigentümerstruktur Wohnungen

Zwei Drittel aller Gebäude mit Wohnraum und 40 % aller Wohnungen befanden sich gemäß Zensus 2011 im Eigentum privater Einzelpersonen und Eigentümergemeinschaften. In diese Kategorie fallen neben selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern auch Mietshäuser unterschiedlicher Baualterstufen im gesamten Stadtgebiet.

Knapp ein Fünftel des Wohngebäudebestandes und fast 30 % der Wohnungen sind genossenschaftliches Eigentum.

Weitere 11 % der Gebäude und ein Viertel der Wohnungen sind kommunales Eigentum bzw. Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft. (Tab. 12)

Die Daten aus dem Zensus 2022 standen bis zum Redaktionsschluss nicht zur Verfügung.

Eigentümer	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
Insgesamt	2 079	100	9 653	100
Privatpersonen	1 171	56,3	2 485	25,7
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	202	9,7	1 402	14,5
Juristische Person des Privatrechts	474	22,8	3 353	34,7
- davon Wohnungsgenossenschaften	376	18,1	2 754	28,5
- davon privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	64	3,1	426	4,4
- davon andere privatwirtschaftliche Unternehmen	34	1,6	173	1,8
Juristische Person des öffentlichen Rechts	232	11,2	2 413	25,0
- davon Kommune oder kommunale Wohnungsunternehmen	226	10,9	2 383	24,7
- davon Bund, Land	6	0,3	9	0,1
- davon Organisationen ohne Erwerbszweck	-	-	21	0,2

Tab. 12: Gebäude und Wohnungsbestand nach Eigentümern 2011

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

4.1.8 Wohnungsmarkt und Haushaltsstruktur

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Heidenau ist aufgrund der Marktsituation in der Tendenz ein **Vermietermarkt**, d. h. ein kleines Vermietungsangebot steht einer großen Nachfrage gegenüber.

Die Nachfrage nach barrierefreien und großen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) kann nicht gedeckt werden.

Haushaltsstruktur

Die für die Stadt Heidenau existierenden Daten zur Bevölkerung in Haushalten stammen aus dem Zensus 2011. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für kreisfreie Städte und Landkreise vor, weshalb keine Daten außerhalb des

Zensus 2011 für die Stadt Heidenau erhoben wurden. Nach den StaLa-Daten für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat sich die Anzahl der Einwohner pro Haushalte weiter verringert.

Merkmal Heidenau	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen
	absolut	in %	absolut	in %	je Haushalt
Insgesamt	8 465	100	15 843	100	1,9
Haushaltsgröße					
Einpersonenhaushalte	3 610	42,6	3 610	22,8	1,0
Mehrpersonenhaushalte	4 855	57,4	12 233	77,2	2,5
davon					
mit 2 Personen	3 203	37,8	6 406	40,4	2,0
mit 3 Personen	971	11,5	2 913	18,4	3,0
mit 4 und mehr Personen	681	8,0	2 914	18,4	4,3
Familienform des Haushalts					
Einpersonenhaushalte	3 610	42,6	3 610	22,8	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	114	1,3	236	1,5	2,1
Paare	4 084	48,2	10 302	65,0	2,5
Paare ohne Kinder	2 737	32,2	5 544	35,0	2,0
Paare mit Kindern	1 347	15,9	4 758	30,0	3,5
Alleinerziehende	622	7,3	1 525	9,6	2,5
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	35	0,4	170	1,1	4,09
Kinder im Haushalt					
ohne Kinder	6 470	76,4	9 426	59,5	1,5
mit Kindern	1 995	23,6	6 417	40,5	3,2
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt					
ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	5 526	65,3	11 096	70,0	2,0
mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	2 939	34,7	4 747	30,0	1,6
darunter					
nur mit Personen im Alter von 65 und mehr J.	2 462	29,1	3 605	22,8	1,5
Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt					
ohne Personen mit Migrationshintergrund	8 089	95,6	15	94,4	1,8
mit Personen mit Migrationshintergrund	376	4,4	884	5,6	2,4

Tab. 13: Haushaltstruktur Heidenau, Zensus 2011

Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

4.1.9 Entwicklung der Mietkosten

Die Mietkosten setzen sich aus der Netto-Kaltniete und Nebenkosten zusammen.

Die drei großen Wohnungsunternehmen in Heidenau wurden um entsprechende Angaben gebeten (WVH, WGE, GWG).

Die im Folgenden dargestellten Daten basieren auf den Daten von zwei Wohnungsunternehmen (WGE, WVH). Durch die Wohnungsunternehmen werden in Summe 4 071 Wohnungen in Heidenau vermietet. Das entspricht einem Anteil von etwa 42 % aller Wohnungen im Stadtgebiet (einschließlich Wohnungen, die nicht vermietet werden).

Aufgeteilt in vier Preiskategorien der Kaltniete ist ein niedriges Mietkostenniveau vieler Wohnungen in Heidenau erkennbar. Mehr als zwei Drittel aller Mietwohnungen der WVH und WGE werden zu einem Preis von unter 6 Euro vermietet.

unter 6 Euro	6 – 8 Euro	8 – 10 Euro	über 10 Euro
2 763	1 057	241	10

Tab. 14: Wohnungen nach Preiskategorien Kaltniete 2024
Quelle: Wohnungsunternehmen WVH, WGE 2024, eigene Darstellung

Die Entwicklung der Betriebskosten weist einen kontinuierlichen Anstieg seit 2018 auf. Auffällig ist dabei, dass hierfür insbesondere der Anstieg der kalten Betriebskosten (max. +10,8 % zum Vorjahr), weniger der der warmen Betriebskosten ausschlaggebend war (max. +5,6 % zum Vorjahr).

Jahr	Betriebskosten gesamt (in €)	davon kalte Betriebskosten (in €)	davon warme Betriebskosten (in €)
2017	2,33 €	1,08 €	1,25 €
2018	2,29 €	1,11 €	1,18 €
2019	2,42 €	1,23 €	1,19 €
2020	2,47 €	1,27 €	1,20 €
2021	2,60 €	1,36 €	1,24 €
2022	2,78 €	1,48 €	1,31 €
2023	steigend	steigend	steigend

Tab. 15: Entwicklung Betriebskosten

Quelle: Wohnungsunternehmen WVH, WGE 2024, eigene Darstellung

4.1.10 Schwerpunktstandorte Mietwohnungen

Um im INSEK Aussagen zu aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungsperspektiven treffen zu können, erfolgte eine Abgrenzung von Wohnstandorten (Abb. unten). Kriterien für die Definition der Teilgebiete waren:

- hohe Konzentration von Mietwohnungen, z. B. Großwohngebiete
- städtebaulicher Zusammenhang
- einheitliche Standortmerkmale
- Gebiete mit hohem Anteil Wohnungseigentum der Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften WVH, WGE und GWG

Insgesamt wurden sieben Standorte abgegrenzt:

Gemarkung Gommern

- Wohnstandort Gartenstraße
- Wohnstandort Rudolf-Breitscheid-Straße

Gemarkung Mügeln

- Wohnstandort Mügeln
- Wohnstandort Heidenau Nord

Gemarkung Heidenau

- Wohnstandort Pirnaer Straße
- Wohnstandort Heidenau-Süd, westlicher Teil
- Wohnstandort Heidenau-Süd, östlicher Teil

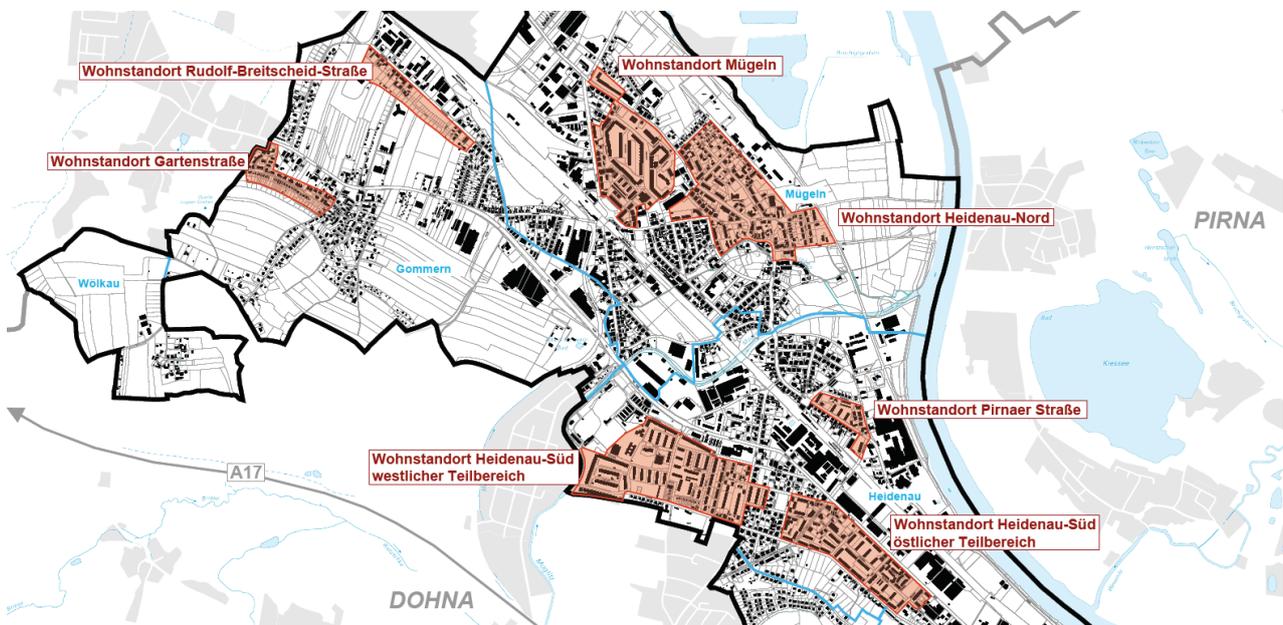


Abb. 6: abgegrenzte Wohnstandorte

Quelle Kartengrundlage: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016, eigene Ergänzungen/Darstellung, 2023

Der Wohnungsbestand in den sieben Wohnstandorten befindet sich weitgehend im Eigentum der großen drei Wohnungsunternehmen in Heidenau:

- Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH)
- Wohnungsgenossenschaft „Elbtal“ Heidenau e G (WGE)
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau e G (GWG)

Der Wohnungsbestand in diesen Wohnstandorten stellt die Schwerpunkte der Mietwohnungen in Heidenau dar. Aus der Befragung der drei Wohnungsunternehmen wurden die Daten je Wohnstandort ermittelt. Auf den folgenden Seiten ist dieser zusammengefasst dargestellt.

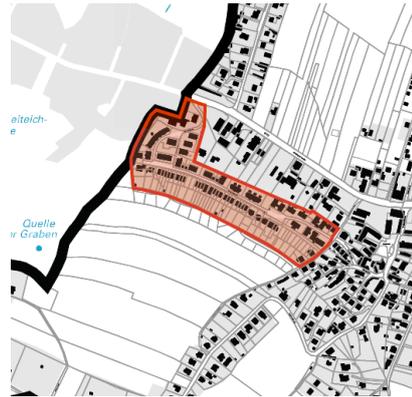
Anlage

Übersichtskarte: **Wohnstandorte**

Wohnstandort Gartenstraße

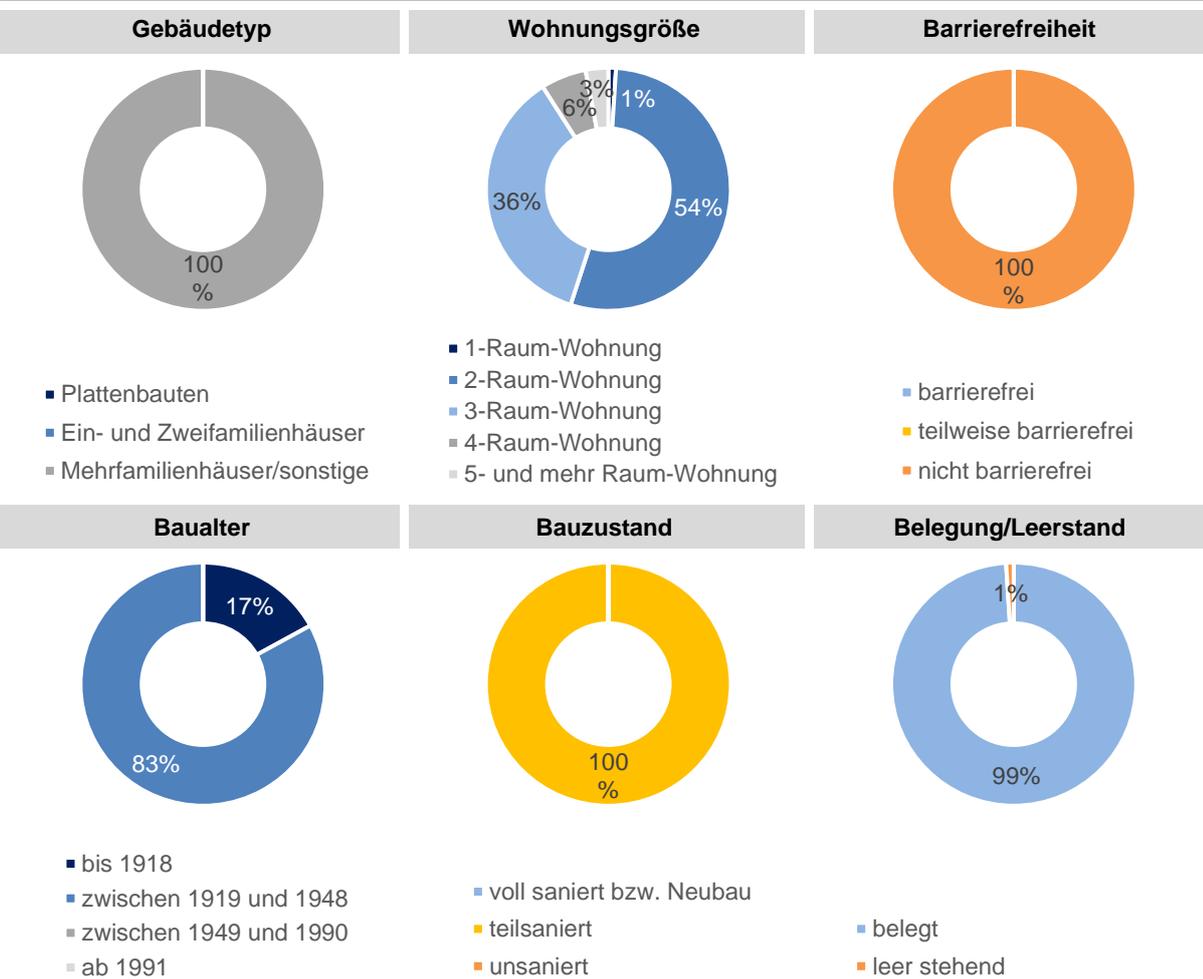
Gebietsdaten

Gemarkung	Gommern
Fläche	5,1 ha
Bebauungsstruktur	z. T. Siedlungswohnungsbau der 1920er-Jahre mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, straßenbegleitend, bis vier Vollgeschosse, teils Kulturdenkmale
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	118 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	100 % GWG



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



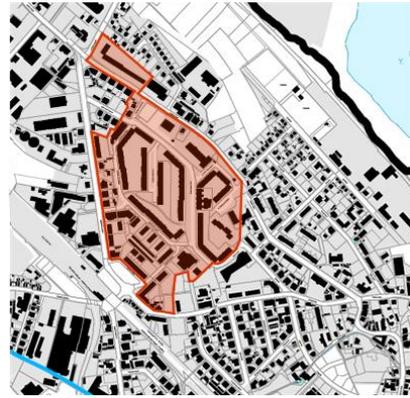
Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> Wohnumfeld ist ansprechend gestaltet Mietgärten vorhanden ausreichende Fahrradabstellplätze im Freien vorhanden kein Handlungsbedarf Anpassungen im Wohnungszuschnitt
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> keine ausreichenden öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden parkende Fahrzeuge beeinträchtigen Wohnumfeld Wohnumfeld nicht weitgehend barrierefrei Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (inkl. altersgerechter Umbau) vorhanden

Wohnstandort Mügeln

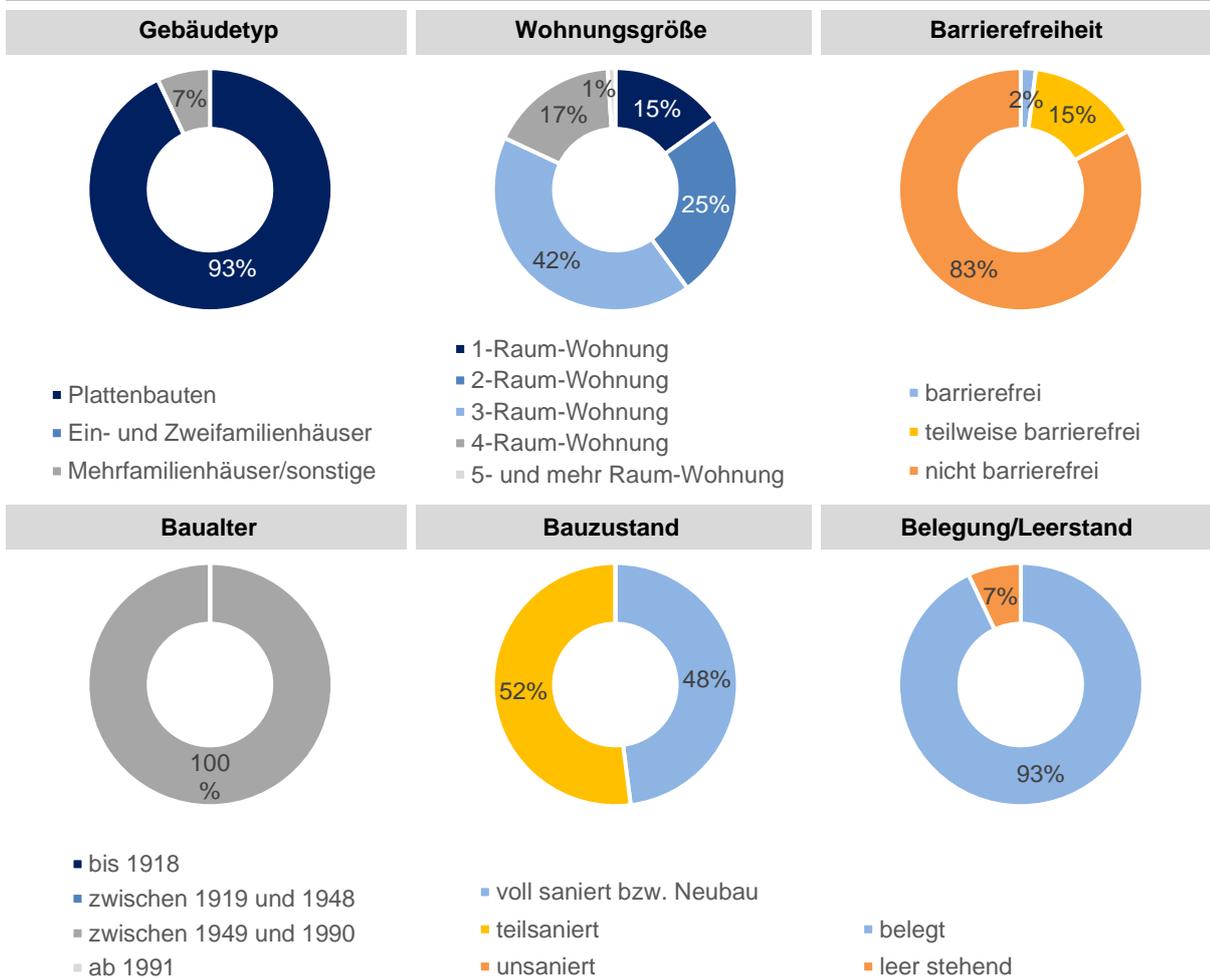
Gebietsdaten

Gemarkung	Mügeln
Fläche	16,6 ha
Bebauungsstruktur	Einzelblöcke und Blockrandbebauung, Altneubau und industrieller Wohnungsbau, vier bis sechs Geschosse
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	1 220 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	35 % WGE 65 % WVH



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



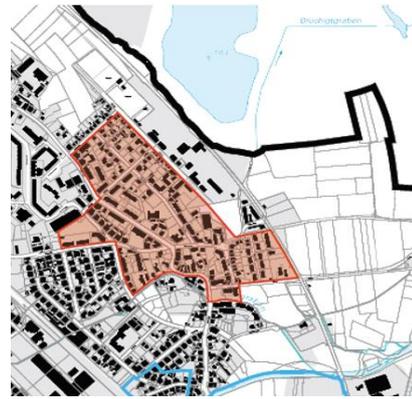
Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld weitgehend barrierefrei - kein Handlungsbedarf Anpassungen im Wohnungszuschnitt - kein Handlungsbedarf altersgerechter Umbau
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - keine ausreichenden öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden - Angebot mietbarer PKW-Stellplätze ausgelastet - parkende Fahrzeuge beeinträchtigen Wohnumfeld - keine ausreichenden Fahrradabstellplätze im Freien vorhanden

Wohnstandort Heidenau-Nord

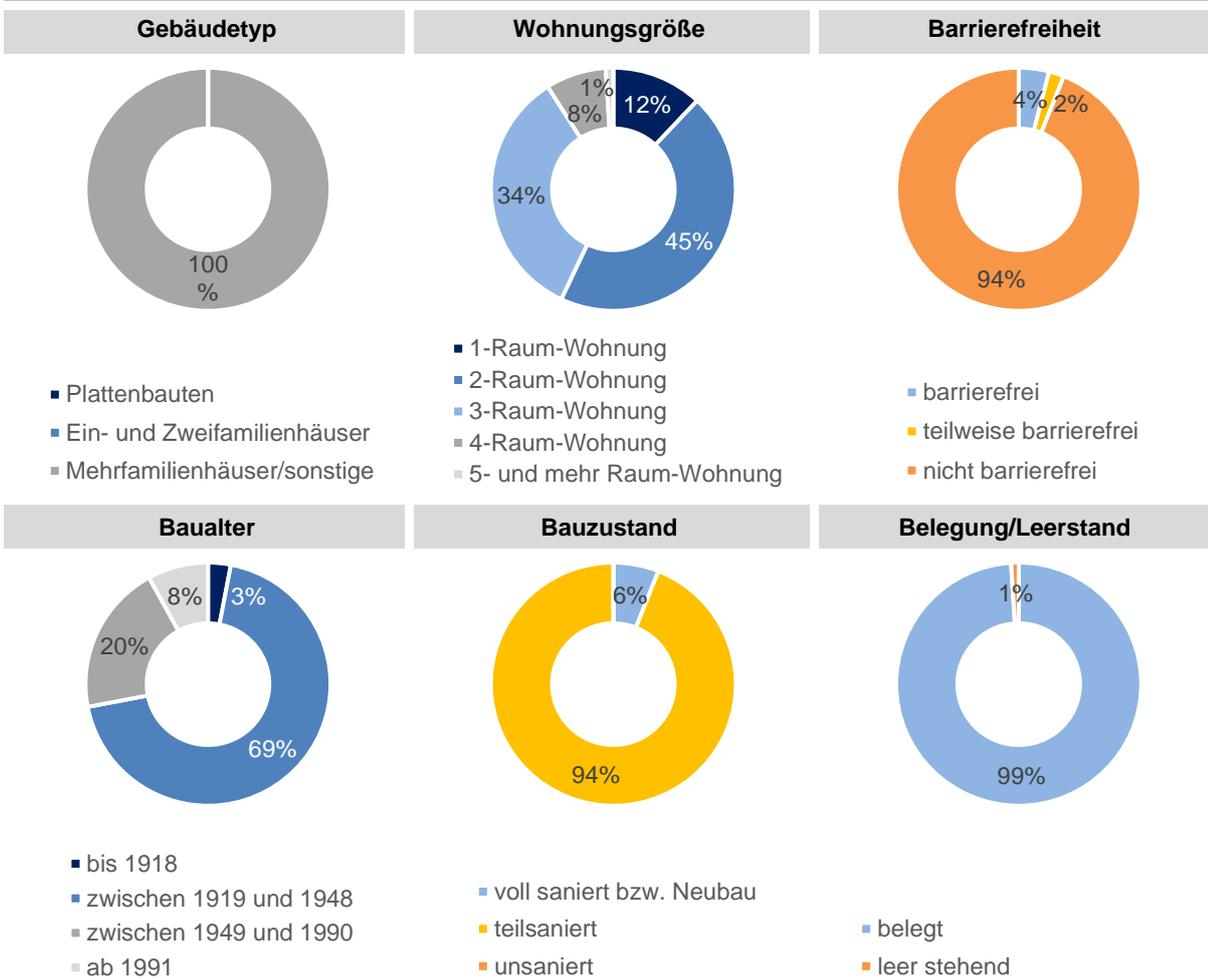
Gebietsdaten

Gemarkung	Mügeln
Fläche	23,3 ha
Bebauungsstruktur	heterogen, z. T. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Höfe, Blockbebauung bis fünf Vollgeschosse, überwiegend vor 1960 errichtet, teils Kulturdenkmale
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	534 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	75 % GWG 25 % WVH



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



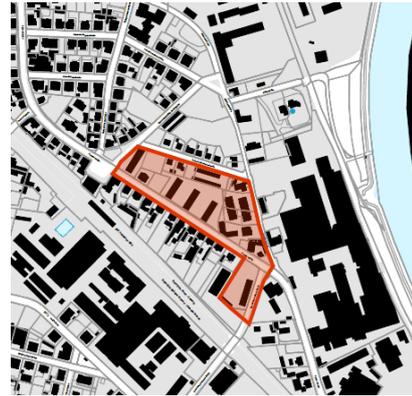
Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Mieter können PKW-Stellplätze anmieten - Wohnumfeld von Mietern genutzt
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden - Anpassungen im Wohnungszuschnitt erforderlich

Wohnstandort Pirnaer Straße

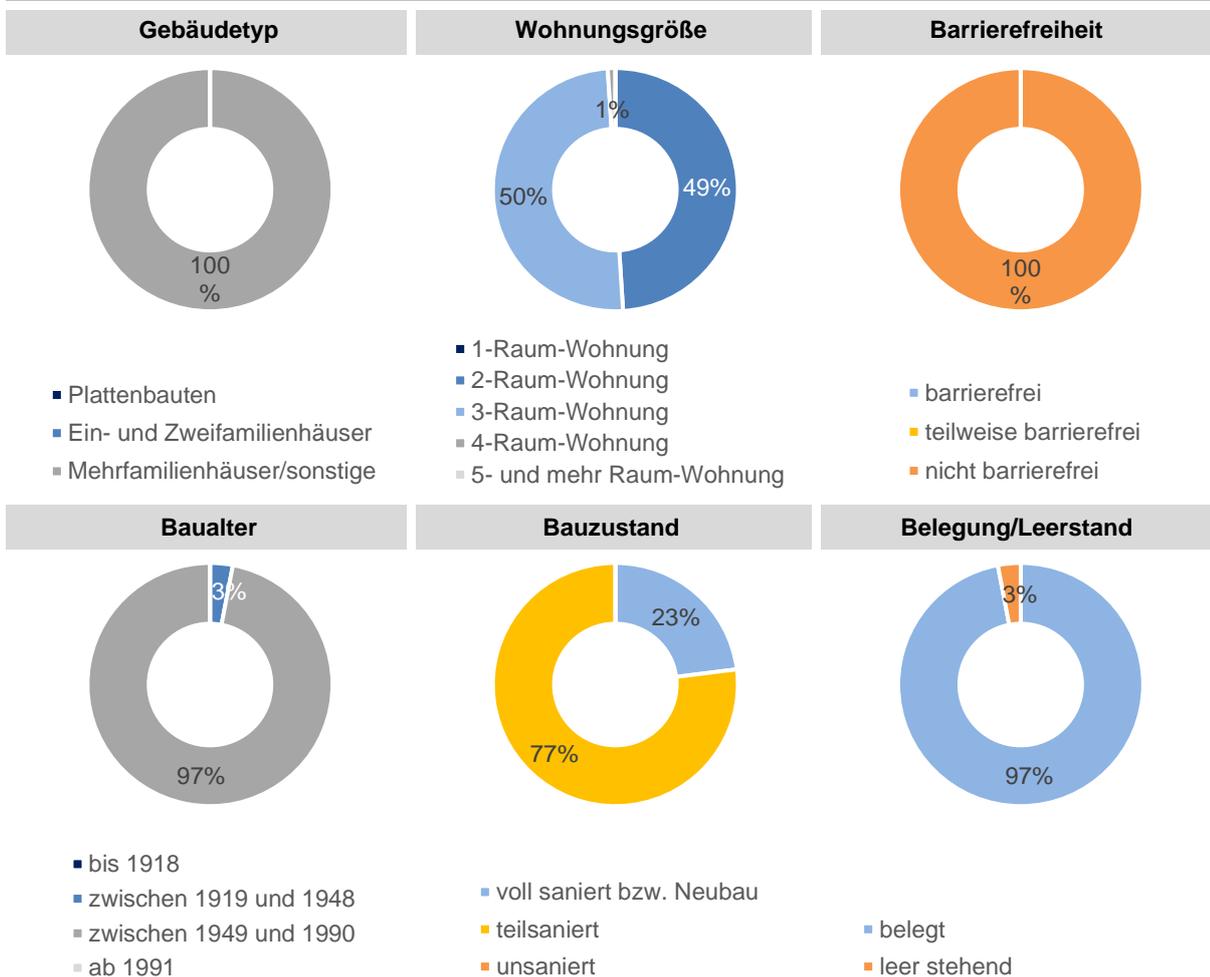
Gebietsdaten

Gemarkung	Heidenau
Fläche	3,2 ha
Bebauungsstruktur	Ein- und Mehrfamilienhäuser (teils Montagebauweise), Zeilenbebauung, bis vier Geschosse
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	116 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	23 % WGE 77 % WVH



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld ansprechend gestaltet - Wohnumfeld wird nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt - Wohnumfeld von Mietern genutzt
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld nicht weitgehend barrierefrei - keine Mietgärten vorhanden

Wohnstandort Rudolph-Breitscheid-Straße

Gebietsdaten

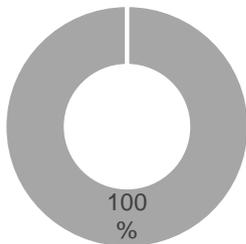
Gemarkung	Gommern
Fläche	6,3 ha
Bebauungsstruktur	freistehende Mehrfamilienhäuser, bis vier Vollgeschosse
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	8 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	100 % WVH



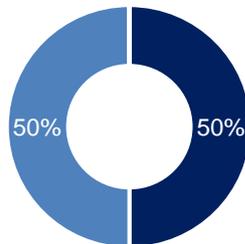
Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)

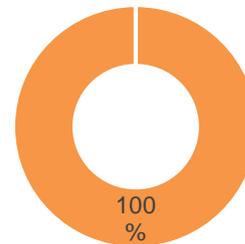
Gebäudetyp	Wohnungsgröße	Barrierefreiheit
------------	---------------	------------------



- Plattenbauten
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser/sonstige

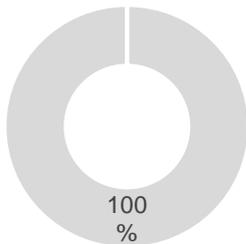


- 1-Raum-Wohnung
- 2-Raum-Wohnung
- 3-Raum-Wohnung
- 4-Raum-Wohnung
- 5- und mehr Raum-Wohnung

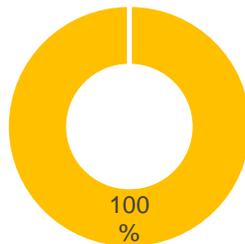


- barrierefrei
- teilweise barrierefrei
- nicht barrierefrei

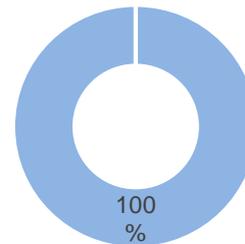
Baualter	Bauzustand	Belegung/Leerstand
----------	------------	--------------------



- bis 1918
- zwischen 1919 und 1948
- zwischen 1949 und 1990
- ab 1991



- voll saniert bzw. Neubau
- teilsaniert
- unsaniert



- belegt
- leer stehend

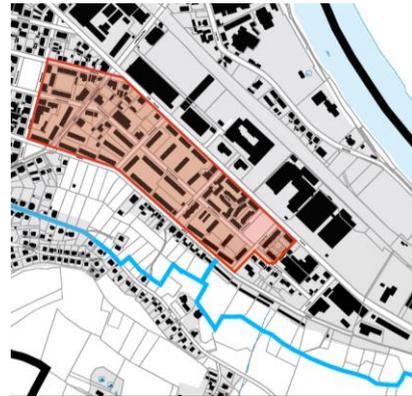
Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld von Mietern genutzt - keine akuten Defizite im Gebäudebestand
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - keine ausreichenden öffentlichen PKW-Stellplätze vorhanden - Angebot mietbarer PKW-Stellplätze ausgelastet - parkende Fahrzeuge beeinträchtigen Wohnumfeld - keine ausreichenden Fahrradabstellplätze im Freien vorhanden - Defizite im Wohnumfeld: Gestaltung, Barrierefreiheit

Wohnstandort Heidenau-Süd - östlicher Teilbereich

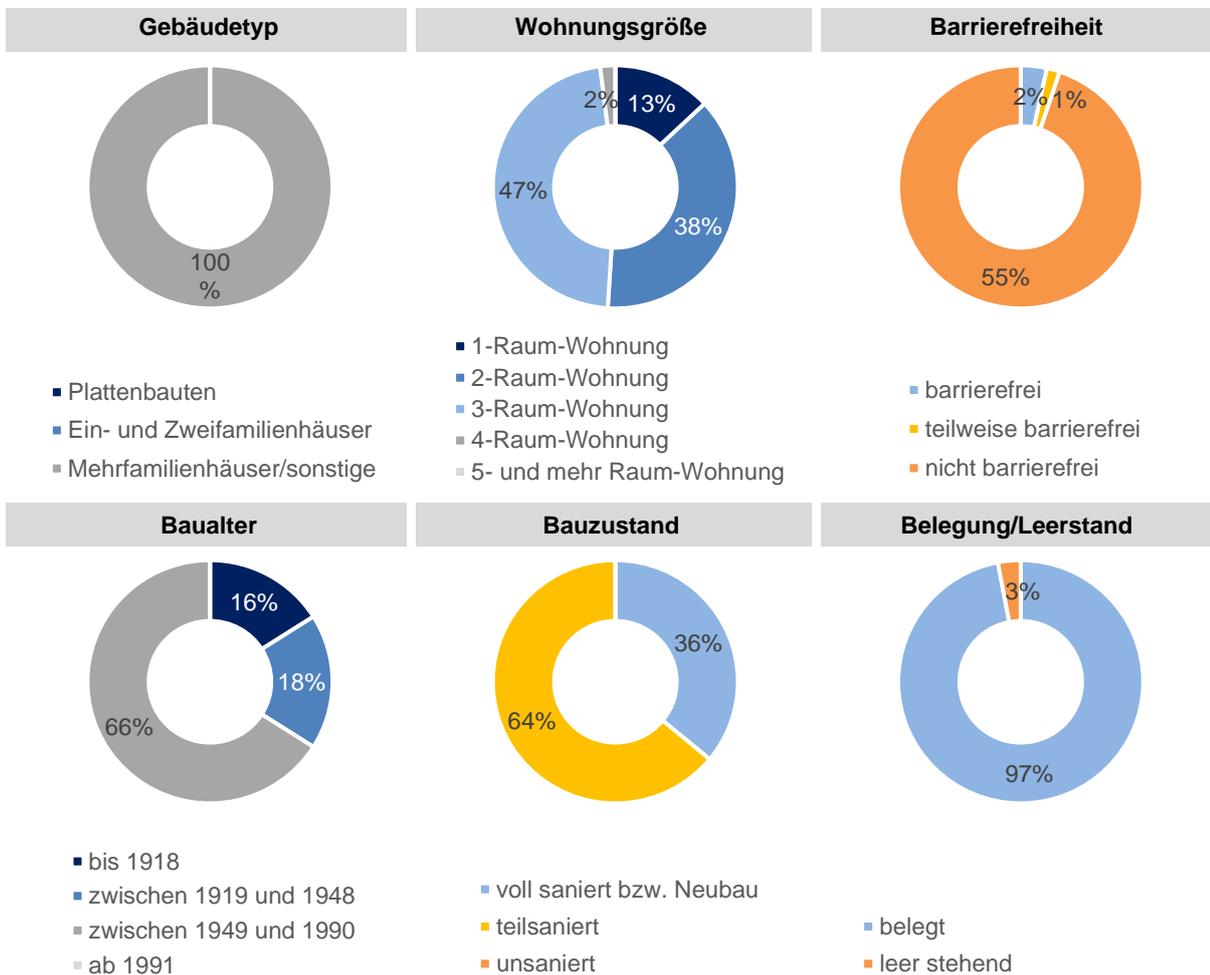
Gebietsdaten

Gemarkung	Heidenau
Fläche	15,0 ha
Bebauungsstruktur	heterogen, z. T. Geschosswohnungsbau mit symmetrisch angelegter Innenhofbebauung (um 1910), Zeilenbebauung, Blockbebauung (Montagebauweise, 1980er), bis sechs Vollgeschosse, teils Kulturdenkmale
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	914 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	43 % GWG, 31 % WGE, 26 % WVH



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



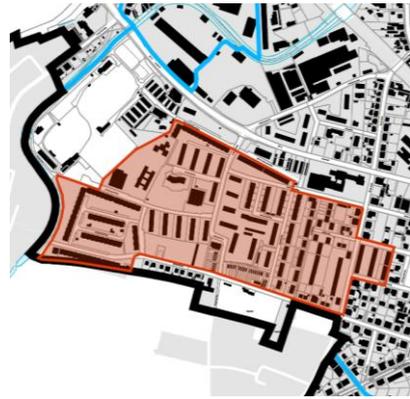
Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - kein Handlungsbedarf Anpassungen im Wohnungszuschnitt - Wohnumfeld ansprechend gestaltet - Wohnumfeld von Mietern genutzt
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld nicht weitgehend barrierefrei - keine ausreichenden öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden - Angebot mietbarer PKW-Stellplätze ausgelastet - parkende Fahrzeuge beeinträchtigen Wohnumfeld - keine Mietgärten vorhanden

Wohnstandort Heidenau-Süd - westlicher Teilbereich

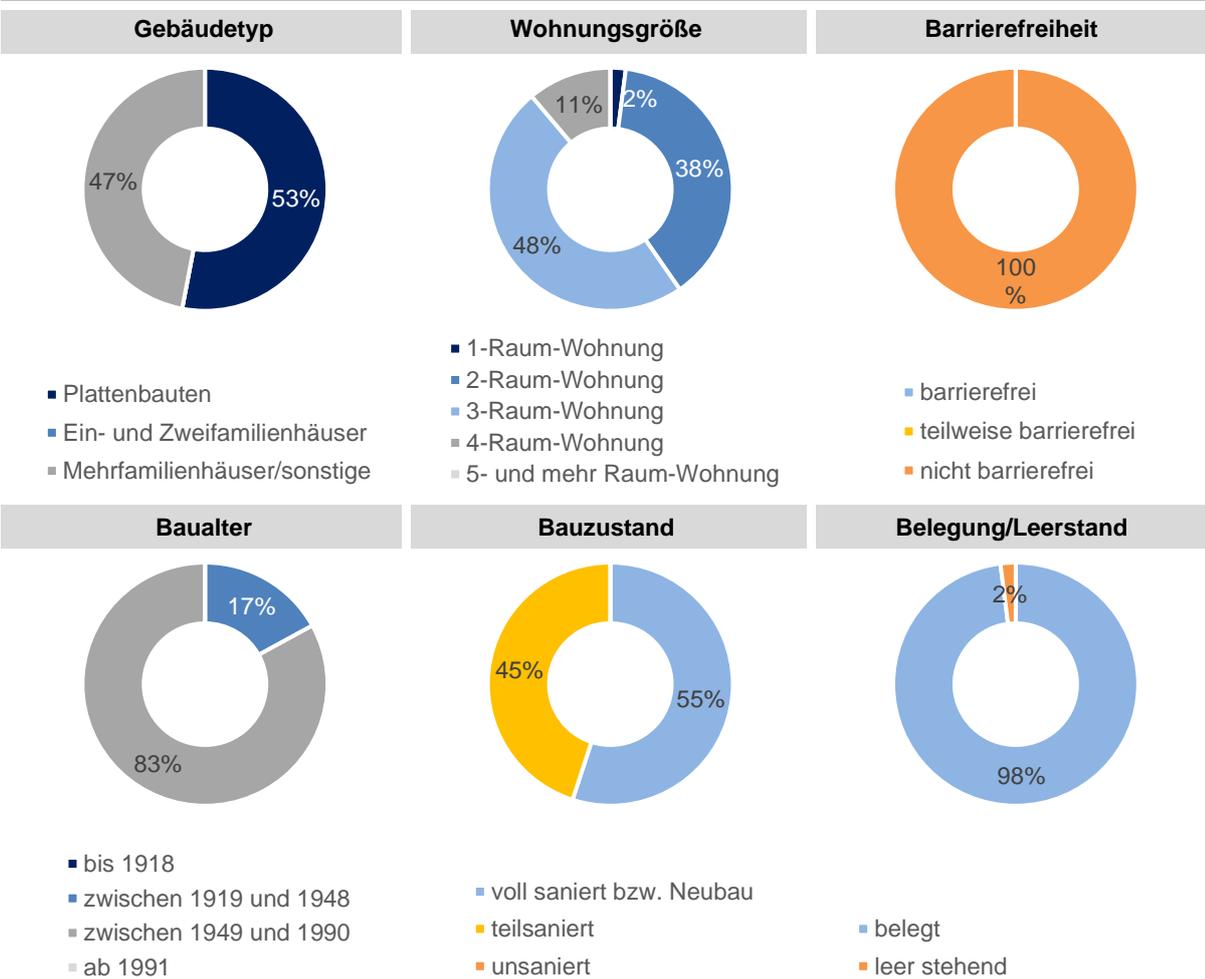
Gebietsdaten

Gemarkung	Heidenau
Fläche	24,9 ha
Bebauungsstruktur	Heterogen, z.T. Reihenhäuser, Block- und Zeilenbebauung (Altneubau und industrieller Wohnungsbau), bis sechs Vollgeschosse, teils Kulturdenkmale
Wohnungsbestand (GWG, WGE, WVH)	1.846 Wohnungen (ohne weitere Dritte)
Eigentumsstruktur	53 % WGE 47 % WVH



Quelle: GeoSN, eigene Ergänzungen

Gebäude- und Wohnungsdaten der Wohnungsunternehmen (GWG, WGE, WVH)



Stärken und Schwächen

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Mieter können PKW-Stellplätze anmieten - Wohnumfeld ansprechend gestaltet - Wohnumfeld von Mietern genutzt - kein Handlungsbedarf Anpassungen im Wohnungszuschnitt und altersgerechter Umbau
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Angebot mietbarer PKW-Stellplätze ausgelastet - Parkende Fahrzeuge beeinträchtigen Wohnumfeld - Wohnumfeld nicht weitgehend barrierefrei

4.1.11 Leerstand Wohnungen

Der Wohnungsleerstand der gesamten Stadt Heidenau wurde zuletzt mit dem Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung am 30.09.2011 – erfasst. Die Daten der 2022 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung sind noch nicht veröffentlicht (Leerstand wurde auch erhoben).

2011 waren in Heidenau 2 082 Gebäude mit Wohnraum und 9 769 Wohnungen registriert, davon 2 025 reine Wohngebäude und 9 656 reine Wohnungen. Die **Leerstandsquote betrug 9,4 %**. Damit lag Heidenau etwas **unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von Sachsen (9,9 %)**.

Die aktuelle Leerstandsquote (2023) wird deutlich niedriger eingeschätzt. Nach Angaben der großen Wohnungsunternehmen liegen die Leerstandsquoten zwischen 0 und 7 % im jeweils verwalteten Wohnungsbestand. Es wird angenommen, dass die gesamtstädtische Quote sich auch in diesem Korridor bewegt. Da die Leerstandsquote bei den

großen Wohnungsunternehmen erfahrungsgemäß höher sind als bei sonstigen Vermietern, wird gesamtstädtisch eine **Quote von 3 %** angenommen. Bei 9 800 statistisch erfassten Wohnungen (Stand Ende 2022) entspricht dies **etwa 300 leer stehenden Wohneinheiten** im gesamten Stadtgebiet. 2022 wurde wieder eine Bevölkerungs- sowie Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Die Ergebnisse des **Zensus 2022** werden voraussichtlich Ende 2024 veröffentlicht. Anhand der Ergebnisse sollte die o.g. Annahme überprüft werden.

Es wird angenommen, dass sich der Leerstand vor allem in zentralen Stadtlagen im Mehrfamilienhausbestand konzentriert.

Es wird empfohlen, insbesondere Daten zu Leerständen u. a. in Zusammenarbeit mit den größeren Wohnungsunternehmen regelmäßig zu aktualisieren und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu prüfen.

4.1.12 Prognose Wohnungsbedarf und Baulandentwicklung für Wohnen

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus den Parametern

- **Ergänzungsbedarf** (infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung)
- **Auflockerungsbedarf** (infolge einer Reduzierung der Belegungsdichte)

Ergänzungsbedarf

Hinsichtlich des Ergänzungsbedarfes werden die Daten des Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (StaLa) herangezogen. Es prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung für Heidenau bis 2040 in drei Varianten:

Variante 1: mehr Geburten, langfristige Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland (bis 2036);

Variante 2: mittleres Geburtenverhalten, mittelfristige Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland (bis 2031) und

Variante 3: weniger Geburten, nur kurzfristige Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland (bis 2026).

Folgende Kriterien werden in allen Varianten gleich angesetzt: Sterberaten, Lebenserwartung, Effekte durch ukrainische Schutzsuchende, Wanderungsgewinne gegenüber dem Bundesgebiet, Binnenwanderung innerhalb Sachsens.

Bis 2035 wird gemäß Prognose die Bevölkerung zwischen 0,4–3,4 % abnehmen (70 – 570 Personen). Die Abnahme bis 2040 fällt mit 1,1 – 5,0 % höher aus (180 – 820 Personen).

Auflockerungsbedarf

Da die Stadt Heidenau mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird. Dem wird durch den Ansatz der vorhandenen **Belegungsdichte von 1,7 Einwohner/Wohnung** für den Planungshorizont 2035 Rechnung getragen.

- **Ersatzbedarf** (infolge der Abgängigkeit nicht sanierungsfähigen Wohnraums) sowie
- **Veränderungsbedarf** (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum)

ableiten.

Jahr	Variante 1	Variante 2	Variante 3
2021	16 540	16 540	16 540
2030	16 610	16 490	16 310
2035	16 470	16 230	15 970
2040	16 360	16 040	15 720

Tab. 16: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Heidenau

Quelle: StaLa, 2023, eigene Darstellung

Vor dem Hintergrund der heute nur geringen Leerstandsquoten (Angabe der Wohnungsunternehmen) ist bis 2035 aufgrund der nur geringen Abnahmen kein quantitativer Ergänzungsbedarf im Wohnungsbestand ableitbar.

Aufgrund der prognostizierten Entwicklungen in der IT-Brache im Großraum Dresden ist jedoch von einem Bevölkerungsanstieg auch in Heidenau auszugehen. Diese Entwicklung konnte in der vorliegenden 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2023 noch nicht berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund der heute nur geringen Leerstandsquoten wird daher für die Zukunft ein **quantitativer Ergänzungsbedarf im Wohnungsbestand erwartet**.

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungsprognose von ca. 16 230 EW (mittlere Variante 2) ergibt sich für das Jahr 2035 ein Bedarf von ca. 9 550 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 9 743 Wohnungen gedeckt werden. Auch unter Annahme der positiven Variante 1 ergibt sich **kein Ergänzungsbedarf** (16 470 Einwohner, Bedarf ca. 9 690 Wohnungen).

Ersatzbedarf

Für nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand wird ein Ersatzbedarf von bis zu 3 % angenommen. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Ersatz vorwiegend an Ort und Stelle erfolgt, die Bauflä-

Veränderungsbedarf

Hinsichtlich des Veränderungsbedarfs wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 die Mieter von ca. 1 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand von ca. 8 000

Ergebnis der Prognose Wohnungsbedarf und Baulandentwicklung für Wohnen

Aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der erwarteten Haushaltsgröße (Ergänzungs- und Auflockerungsbedarf) lässt sich kein Handlungsbedarf ableiten. Der Ersatzbedarf für nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand steht innerhalb der Bestandsbauflächen zur Verfügung.

Zusätzlicher Bedarf entsteht aus den Veränderungsbedarf von Wohnungsmietern, die in ein Einfamilienhaus umziehen.

Im Gegensatz zu den Annahmen des StaLa werden jedoch deutlichere **Wanderungsgewinne in der Binnenwanderung** erwartet. Durch den angespannten Wohnungsmarkt in Dresden und den angrenzenden Gemeinden wird Heidenau als Wohnungsstandort von den Wachstumseffekten der Region weiter profitieren.

Es ist feststellbar, dass neu fertig gestellte Wohnprojekte im Geschosswohnungsbau in Heidenau zeitnah einer Vollvermietung zugeführt werden können. Es wird erwartet, dass dieser Trend auch in den nächsten Jahren anhält, da für Dresden ein Bevölkerungswachstum bis 2040 von 2,2 %

chen für den Ersatzbedarf somit **innerhalb der Bestandsbauflächen zur Verfügung** stehen. Eine Ausweisung neuer Baugebiete aufgrund des pauschalen Ersatzbedarfs wird als nicht erforderlich eingeschätzt.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das **80 Wohnungen** im Planungshorizont bzw. 6 bis 7 Wohnungen pro Jahr, die in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden.

(+ 12 200 Personen) prognostiziert wird. ¹ Das StaLa erwartet bis 2040 in zwei Varianten ein Wachstum (+ 22 560, +7 659 Personen) und in Variante 3 eine Bevölkerungsabnahme (- 6 731 Personen).

Zusätzlich hat es in den letzten Jahren vermehrt **Zuzüge durch Rückkehrer** und Personen gegeben, die ihr **Eigenheim auf dem Land für die Lagevorteile einer Wohnung in der Stadt aufgegeben** haben. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung wird eine Fortsetzung dieses Trends auch in den kommenden Jahren erwartet.

Im Ergebnis sind trotz des noch vorhandenen Leerstands von Wohnungen zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Dies beinhaltet die Nachverdichtung auf Baulücken und die Entwicklung von Neubaustandorten, die auf integrierten Lagen, im Idealfall auf Rückbaustandorte realisiert werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

¹ Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden, 2022

Anpassungsbedarfe bestehender Wohnungsbestand

Anpassungsbedarfe am bestehenden Wohnungsbestand ergeben sich aufgrund des sich ändernden Altersaufbaus der Bevölkerung mit einem steigenden Anteil von Senioren. Für Senioren ist oft eine barrierefreie Wohnung erforderlich oder es

werden spezielle Wohnformen nachgefragt: Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, Pflegeheime etc.

Aktuell besteht ein Mangel an großen Wohnungen (4-5-Zimmer-Wohnungen).

4.1.13 Image und Identität

Heidenau hatte bis 1990 ein positives Image als **Industriestadt am Rand von Dresden**. Ein Großteil der eigenen Bevölkerung fand in den ortsansässigen Betrieben eine Beschäftigung.

Durch die wirtschaftlichen Umbrüche der 1990er-Jahre mussten jedoch viele Betriebe ihre unternehmerischen Aktivitäten einstellen oder wurden abgewickelt. Mit dem Verlust der Arbeitsplätze ging die enge Einbindung der Werktätigen in die betrieblichen Strukturen mit Betriebskindergarten und -krippe, Krankenstation, Betriebsferienheim und -ferienlager, Aktivitäten innerhalb der Brigade, Festen und Kulturveranstaltungen etc. verloren. Angebote in der Stadt verschwanden, da für diese nun auch die Pendler als Kunden entfielen (Einkauf, Kneipen, Kino).

Der Verlust bewirkte eine große Verunsicherung und Unzufriedenheit über die Situation. Das Gefühl des Zusammenhalts ging verloren („Proletarische Klammer“). Oft gingen durch die Abwanderung von Freunden und Bekannten in die westlichen Bundesländer weitere Beziehungen verloren bzw. der Kontakt wurde weniger.

Heidenau begreift heute seine wirtschaftliche Vergangenheit als einen zentralen Baustein seiner Identität. So wurde 2017 ein Bodenmosaik auf dem Marktplatz zusammengesetzt, auf dem die Industriegeschichte der Elbestadt dargestellt wird: 36 einstige bzw. noch heute existierende Firmen werden beschrieben.

Als relativ junge Stadt verfügt die Stadt nicht über ein gewachsenes/historisches Stadtzentrum. Seit den 1990er-Jahren ist es ein Hauptziel der Stadtentwicklung, dass **Stadtzentrum** an der Bahnhofstraße und der Ernst-Thälmann-Straße funktional und baulich weiter aufzuwerten (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Neubau des Marktplatzes und angrenzender Bebauung, Aufwertung der Ernst-Thälmann-Straße, Zentrumsmanagement, Zuzug von Bereichen der Stadtverwaltung etc.).

Bis heute bezieht sich das Gemeinschaftsgefühl der alteingesessenen Einwohner mehr auf den eigenen Stadtteil. Die Sicht auf Heidenau erfolgt aus

der Perspektive des eigenen Stadtteils. Es wird erwartet, Einrichtungen der Daseinsvorsorge im eigenen Stadtteil vorzufinden, die Bereitschaft, in andere Stadtteile zu fahren, ist keine Selbstverständlichkeit. Das freiwillige Engagement der Einwohner für Ihre Stadt ist nicht sehr ausgeprägt.

Vertreter Heidenaus schätzen das heutige Image der Stadt als das einer Schlafstadt ein. Damit ist eine positive (günstige Mieten, verkehrsgünstige Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen) und negative Sichtweise verbunden (wenig Angebot für Kultur und Freizeit).

In der Außenwahrnehmung wird die **Kinderfreundlichkeit** der Stadt als besonders positiv empfunden. Einige Dresdener schicken ihre Kinder auf die Schulen Heidenaus, da diese sich durch eine individuellere Betreuung auszeichnen. Für Heidenau selbst ist die Kinderfreundlichkeit ein Schwerpunkt kommunalen Handelns: Die Sanierung und der Ausbau von Kindergärten, Schulen, Horteinrichtungen und Spielplätzen sind Schwerpunkte der Investitionstätigkeit vergangener und kommender Jahre.

Mit dem **Barockgarten Großsedlitz** hat Heidenau einen „Hochkaräter“ barocker Gartenbaukunst im Stadtgebiet. In der Selbstwahrnehmung spielt dies jedoch für die meisten Heidenauer nur eine untergeordnete Rolle. Es gibt nur wenige Anlässe für Besuche, die eine Identifikation stärken würden. Liebgewonnene Tätigkeiten sind nicht mehr möglich (Rodeln). Die Stadt versucht, mit der Finanzierung des Eintritts für Schulen positiv einzuwirken.

In Kenntnis der genannten Defizite versucht die Stadtverwaltung über **Veranstaltungen** (Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Vereinsmeile etc.) das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. Über soziale Medien und das Amtsblatt (Heidenauer Journal) erfolgt eine kontinuierliche **Presse- und Medienarbeit**, um die positiven Merkmale der Stadt in die Bevölkerung zu tragen.

Es sind zumeist die Zugezogenen, die sich positiv über die Qualitäten der Stadt äußern und dies auch nach außen tragen.

4.1.14 Zusammenfassung und Fazit

Siedlungsstruktur, Denkmale und Baukultur

Siedlungsstruktur: Heidenau, entstanden aus sechs Dörfern, hat sich durch die begünstigte Lage im Elbtal im Rahmen der Industrialisierung zu einem geschlossenen Siedlungsraum mit einer starken Durchmischung von Wohn- und Gewerbe- bzw. Industriegebieten entwickelt. 47 % des Stadtgebietes sind Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Dörfer an den Hängen des Elbtals sind bis heute durch dörfliche Siedlungsstrukturen geprägt. Ein

Stadtzentrum konnte sich historisch nicht herausbilden.

Denkmale/Baukultur: 238 Einzeldenkmale stehen in Heidenau als Kulturdenkmale unter Schutz. In 7 Sachgesamtheiten sind Einzeldenkmale zusammengefasst, die in einem übergreifenden Zusammenhang stehen. Das herausragende Beispiel ist das Kammergut Sedlitz mit dem Barockgarten Großsedlitz.

Flächenpotenziale / Brachflächen

Brachflächen: Durch die strukturellen Umbrüche nach 1990 sind viele gewerbliche Brachflächen entstanden. Durch die oftmals integrierte Lage der Flächen sind diese für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung. Durch privates Eigentum ist die Handlungsfähigkeit der Kommune jedoch stark eingeschränkt. Knapp 20 ha ehem. Brachflächen konnten bis heute revitalisiert werden. 21 Brachen mit einer Gesamtfläche von ca. 482 000 m² sind heute im Stadtgebiet noch vorhanden.

Wohnen: Für Wohnnutzungen stehen neben Baulücken auch 4,13 ha in Gebieten mit Bebauungsplänen für eine Bebauung zur Verfügung (Einfamilienhäuser). Auf zwei Brachflächen befinden sich größere Wohngebiete in der Planung (Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser).

Gewerbe: In Gebieten rechtskräftiger Bebauungspläne stehen 1,88 ha für Ansiedlungen zur Verfügung. Mit dem IndustriePark Oberelbe befinden sich 112 ha nutzbare Gewerbe- und Industriefläche im interkommunalen Gewerbegebiet mit Pirna und Dohna in der Planung (davon 15,0 ha in Heidenau).

Städtebau- und EU-Förderung

Abgeschlossene Gebietskulissen: Seit 1993 wird in Heidenau die Entwicklung von Teilgebieten mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Schwerpunkte der Heidenauer Stadtentwicklung sind das Stadtzentrum und die Großwohngebiete. Außerhalb der Städtebauförderung konnten seit 2014 auch Mittel der Europäischen Union aus dem Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) eingesetzt werden. Für insgesamt 10 Gebiete konnten bis Ende 2023 die Fördermaßnahmen abgeschlossen werden. Die Gebiete erfuhren eine deutliche städtebauliche Aufwertung, der Wohnungsmarkt wurde nachhaltig stabilisiert und Vorhaben der sozialen Stadtentwicklung flankierten den Umstrukturierungsprozess.

Laufende Gebietskulissen: Das Stadtzentrum („Heidenau–StadtMitte neu denken“ im Programm „Lebendige Zentren–Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, LZP), „Heidenau-Nordost“ (Programm „Sozialer Zusammenhalt–Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“, SZP) sowie seit 2024 die EU-Fördergebiete im ESF (Europäischen Sozialfonds) und EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) befinden sich aktuell in der Förderung.

Künftige Gebietskulissen: Weiterer Bedarf zeichnet sich für Teilräume des Stadtgebietes ab. Insbesondere die Anpassung und Aufwertung der Wohnungsschwerpunkte einschließlich der Aufwertung des Wohnumfeldes, die Aufwertung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Erschließung von derzeit untergenutzten öffentlichen Räumen ist eine langfristige und zyklisch wiederkehrende Aufgabe.

Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt

Gebäude- und Wohnungsbestand: Die Anzahl der Wohngebäude hat sich seit 1995 um 20 % erhöht. Dieses Wachstum geht mit einem Anstieg der Gesamtwohnfläche (+ 19 %) einher. Die Wohnfläche je Einwohner hat sich im Durchschnitt von 28,5 m² (1995) auf 38,9 m² (2021) erhöht. Seit 2011 steigt die Wohnfläche je Einwohner nur noch moderat. Gegenüber 2011 ist ein leichter Zuwachs bei den großen Wohnungen und ein Rückgang bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen zu verzeichnen.

Eigentümerstruktur: Ca. 53 % aller Wohnungen befinden sich in genossenschaftlichem oder städtischem (inkl. WVH als Eigengesellschaft) Eigentum (Stand 2011). Sozialer Wohnungsbau ist aufgrund des hohen Marktanteils der kommunalen WVH mit günstigen Wohnungen nicht erforderlich.

Leerstand: 2011 betrug die durch den Zensus ermittelte Leerstandsquote 9,4 %. Die Daten des Zensus von 2022 liegen noch nicht vor. Unter Einbeziehung der aktuellen Leerstandsdaten der Wohnungsunternehmen wird gesamtstädtisch eine Quote von 3 % angenommen.

Mietpreisentwicklung: Die beiden größten Wohnungsunternehmen in Heidenau (WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH und Wohnungs-

genossenschaft Elbtal Heidenau eG) verwalten einen Bestand von über 4 000 Wohnungen in Heidenau. Mehr als zwei Drittel davon werden zu einer Kaltmiete von unter 6 Euro, nur wenige über 8 Euro vermietet. Seit 2018 steigen die Betriebskosten im Wohnungsbestand der Unternehmen. Auffällig ist, dass der Anstieg der kalten Betriebskosten höher ausfällt, als der der warmen.

Wohnungsmarkt: Der Wohnungsmarkt in Heidenau ist aufgrund der Marktsituation in der Tendenz ein Vermietermarkt (Nachfrage überwiegt). Die Nachfrage nach barrierefreien und großen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) kann nicht gedeckt werden.

In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsnachfrage gestiegen. Dabei ist eine über den Eigenbedarf hinausgehende Nachfrage nach Mietwohnungen und Bauland sowohl aus Dresden als auch aus dem ländlichen Umfeld zu verzeichnen. Für die Zukunft wird erwartet, dass der Zuzug nach Heidenau durch das Wachstum der Landeshauptstadt Dresden, durch Rückkehrer und Personen, die ihr Eigenheim auf dem Land für die Lagevorteile einer Wohnung in der Stadt aufgeben, weiter anhalten wird.

Image und Identität

Image: Heidenau hatte bis 1990 ein positives Image als Industriestadt am Rand von Dresden. Durch die wirtschaftlichen Umbrüche der 1990er-Jahre mussten jedoch viele Betriebe ihre unternehmerischen Aktivitäten einstellen oder wurden abgewickelt. In der Außenwahrnehmung wird die Kinderfreundlichkeit der Stadt als besonders positiv empfunden. Mit dem Barockgarten Großsedlitz hat Heidenau einen „Hochkaräter“ barocker Gartenbaukunst im Stadtgebiet.

Identität: Als relativ junge Stadt verfügt die Stadt nicht über ein gewachsenes/historisches Stadtzentrum. Seit den 1990er-Jahren ist es ein Hauptziel der Stadtentwicklung, das Stadtzentrum funktional und baulich weiter aufzuwerten. Der Verlust

vieler Arbeitsplätze in den 1990er-Jahren bewirkte eine große Verunsicherung und Unzufriedenheit in der Bevölkerung. Das Gefühl des Zusammenhalts ging verloren, durch die Abwanderung wurde dieser Effekt noch verstärkt. Bis heute bezieht sich das Gemeinschaftsgefühl der alteingesessenen Einwohner mehr auf den eigenen Stadtteil. Die Sicht auf Heidenau erfolgt aus der Perspektive des eigenen Stadtteils, die Bereitschaft, in andere Stadtteile zu fahren, ist keine Selbstverständlichkeit. Der Barockgarten Großsedlitz spielt in der Selbstwahrnehmung für die meisten Heidenauer nur eine untergeordnete Rolle. Es sind zumeist die Zugezogenen, die sich positiv über die Qualitäten der Stadt äußern und dies auch nach außen tragen.

Stärken-Schwächen-Profil

Wesentliche Kernaussagen zur aktuellen Situation in den Handlungsfeldern Städtebau und Wohnen sind im nachfolgenden Stärken-Schwächen-Profil zusammengefasst.

Stärken	Schwächen
Siedlungsstruktur, Denkmale und Baukultur	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ differenzierte Siedlungsstruktur und Wohnlagen im Stadtgebiet sowie den ländlichen Gemarkungen ➤ traditionelles, konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie ➤ Barockgarten Großsedlitz; als eine der bedeutendsten barocken Parkanlagen Sachsens ➤ Potenziale für hohe Wohnqualität (Fluss/Natur) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bandstadtcharakter ohne gewachsenes/historisches Zentrum, funktional schwach ausgeprägtes Stadtzentrum ➤ städtebauliche Zäsuren durch Bahntrasse und überdimensionierte ehem. Bundesstraße (Teilbereiche) ➤ Brachflächen deutliche „Leerstellen“ im Stadtkörper, meist auch städtebaulicher Missstand ➤ städtebauliche Brüche durch Quartiere unterschiedlicher Bauepochen ➤ oft nur geringer Anspruch an Baukultur bei Sanierung und Neubau
Flächenpotenziale/Brachflächen	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brachflächen mit Entwicklungspotenzial ➤ zusammenhängende Entwicklungsflächen im Innenbereich ➤ neue Standorte für Wohnen sowie Industrie- und Gewerbe in der Vorbereitung/Planung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fast vollständige Auslastung der bestehenden Flächen für Wohnen sowie Industrie- und Gewerbe ➤ Brachflächen in privatem Eigentum ohne Bereitschaft der Eigentümerschaft für Entwicklung ➤ geringer Gestaltungsspielraum der Stadt durch fehlendes Eigentum
Städtebau- und EU-Förderung	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prioritäten der Förderprogramme der Stadterneuerung in den letzten Jahren passen zu Problemlagen der Stadt ➤ umfangreiche Förderung in den letzten Jahren, gute Ergebnisse in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Handlungsspielräume der Stadt für den Einsatz von Fördermitteln zur Revitalisierung von Brachflächen aufgrund des privaten Eigentums stark eingeschränkt
Wohnstandort	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ kernstadtnahe Siedlungsgebiete: geringer Wohnungsleerstand in den sanierten Objekten, gute Wohnqualität ➤ guter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Dresden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ attraktive Wohnlagen in der Innenstadt, jedoch umgeben von Industriestandorten und mit z. T. hoher Verkehrsbelastung ➤ hohe Lärm- und Immissionsbelastung durch die Eisenbahntrasse
Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnungsleerstand in den letzten Jahren deutlich gesunken ➤ in dörflich geprägten Stadtteilen: geringer Wohnungsleerstand, gute Wohnqualität, hoher Grünanteil ➤ ausreichendes Angebot bezahlbarer Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fehlendes Wohnungsangebot für Familien im Mietsegment (große Wohnungen) ➤ eingeschränktes Angebot barrierefreier Wohnungen ➤ abnehmende Neubautätigkeit trotz positiver Bevölkerungsprognose

– Fortsetzung –

–Fortsetzung –

Stärken	Schwächen
Identität (Eigenwahrnehmung)	
<ul style="list-style-type: none">➤ guter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Dresden➤ in dörflich geprägten Stadtteilen und kernstadtnahen Siedlungsgebieten starke Bindung der Einwohner an ihr Stadtteilgebiet	<ul style="list-style-type: none">➤ Identifikation als Industriestandort durch Unternehmensschließungen nur noch aus historischer Betrachtung möglich➤ Image als „Schlafstadt“➤ Einwohner dörflich geprägter Stadtteile identifizieren sich mit Stadtteil, weniger mit der Gesamtstadt
Image (Außenwahrnehmung)	
<ul style="list-style-type: none">➤ guter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Dresden➤ sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen für Kinder: Schulen, Kita, Spielplätze	<ul style="list-style-type: none">➤ Industriestandort

Teil B – Konzeption

4.1.15 Trendbewertung

Eine wichtige Grundlage für die nachhaltige und effiziente Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur. Die Stadtplanung hat hierbei eine Steuerungsfunktion, um die ungebrochene Nachfrage nach Flächen für eine Bebauung möglichst flächenschonend zu lenken.

Ein attraktives Wohnungsangebot bedient im Idealfall die Nachfrage der Nutzer. Es gilt dabei, den sozialen Zusammenhalt zu gewährleisten und eine Integration neuer Bewohner zu erreichen.

Gesunde Stadt

Lebensqualität und gesunde Wohnumgebung werden zu einem wichtigen Standortfaktor für den Wettbewerb der Städte von morgen. Wichtige Faktoren der gesunden Stadt sind die Emissionsarmut, ein ausreichendes Angebot an Bewegungsmöglichkeiten, geringe Überhitzung sowie exzellente Angebote der Gesundheitsversorgung und -vorsorge.

Für Heidenau bedeutet dieser Trend:

- Aufwertung des Stadtraumes durch öffentliche Grünflächen und Grünachsen
- Verminderung von Emissionen
- Erhalt und Ausbau der Gesundheitsangebote
- vermehrter Einsatz natürlicher Baustoffe
- Begrünung baulicher Strukturen

Zenit der Einwohnerzahl wird erreicht

In den aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (StaLa) wird für Heidenau eine Trendwende in der Einwohnerentwicklung vorausgesagt. Nur in einer Variante wird es ein Wachstum bis 2030 geben. Bis 2035 wird gemäß aller Prognosen die Bevölkerung zwischen 0,4–3,4 % abnehmen (70–570 Personen). Die Abnahme bis 2040 fällt mit 1,1–5,0 % höher aus (180–820 Personen).

Für Heidenau bedeutet die Einwohnerentwicklung:

- kein quantitativer Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand ableitbar
- Anpassungsbedarfe aufgrund des sich ändernden Altersaufbaus mit einem steigenden Anteil von Senioren für barrierefreie Wohnungen, Wohngruppen, betreutes Wohnen etc.
- teilträumlich von einem Neubaubedarf in den nächsten Jahren auszugehen

Stadt der Älteren

Die Alterung der Bevölkerung und der erhöhte Zugang von älteren Menschen in die Städte – zum Beispiel die Rückkehr der „Empty Nester“ aus dem suburbanen Umland – führt zu neuen programmatischen, gestalterischen und technischen Anforderungen (Seniorinnen- und Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Gesundheitsdienste, Freizeit- und Kulturangebote).

Für Heidenau bedeutet dies:

- Ausbau des Angebotes mittel- bis hochwertiger Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und von Wohnungen
- Schaffung von speziellen Wohnformen für ältere (auch Mehrgenerationenwohnen)
- Erhalt und Ausbau der Gesundheitsangebote

Geringere Wohnungsbauaktivitäten

Steigende technologische Anforderungen, steigende Bau- und Finanzierungskosten bei gleichzeitig nicht entsprechend steigenden Einkommen

führen zu weniger Bauanträgen und Baufertigstellungen im Wohnungsmarkt. Zusätzlich besteht ein Material- und Fachkräftemangel.

Für Heidenau bedeutet dies:

- weniger Nachfrage nach Bauflächen
- geringere Nachfrage nach Bauleistungen

Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen

Klimaschutz, gesellschaftlicher und demografischer Wandel sowie die Digitalisierung erfordern kontinuierliche Anpassungsprozesse im Wohnungsbestand. Die Anforderungen durch administrative Vorgaben steigen.

Eine besondere Herausforderung werden in den kommenden Jahren die Energiekosten bleiben. Um eine finanzielle Überlastung der Mieterinnen und Mieter bei den Wohnkosten zu verhindern, muss die Energieversorgung günstiger werden.

Die Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände und damit das klimagerechte, energieeffiziente, barrierefreie und moderne Wohnen gerät zunehmend unter Druck.

Gleichzeitig steigt bei Mieterinnen und Mietern das Bewusstsein der Bedeutung von nachhaltigem Handeln. Hinzu kommen ein erhöhtes Umweltbewusstsein und Sensibilität für das eigene verantwortliche Handeln. Das Interesse an neuen Mobilitätsformen und digitaler Gebäudetechnik steigt.

Angesichts der steigenden Lebenshaltungskosten relativieren die Mieterinnen und Mieter jedoch ihre

- mehr Wettbewerb um Wohnraum aufgrund steigender Einwohnerzahl
- steigende Mieten

Anforderungen an das Wohnen. Die Bereitschaft, für eine moderne Wohnungsausstattung mehr zu zahlen, sinkt. Um die Wohnkosten zu reduzieren, steigt die Umzugsbereitschaft.

Wohnungsunternehmen und -eigentümer überdenken angesichts der hohen Sanierungskosten zunehmend die einst geplante Tiefe der Modernisierung, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern bzw. Mieter zu finden.

Für Heidenau bedeutet dies:

- Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand nur bedingt möglich, wirtschaftlich oft nicht umsetzbar
- Energiewende in den Wohnquartieren mit regenerativen Energiequellen (Fernwärmeanschluss und Mieterstrom)
- kommunale Wärmeplanung als Planungssicherheit für Wohnungseigentümer
- ideologiefreie und technologieoffene Klimaschutzmaßnahmen müssen den CO₂-Fußabdruck der Wohngebäude verringern
- E-Mobilität muss durch Stadt und Wohnungseigentümer mitgedacht werden.

Singularisierung und Vereinsamung

Der demografische Wandel und die höhere räumliche Flexibilität in der Berufswahl führt zu mehr Einpersonenhaushalten. Zunehmend haben Menschen keine oder nur wenige Personen, die Ihnen nahestehen. Armut verstärkt die Vereinsamung.

Um dem entgegen zu wirken, ist eine soziale Integration der Betroffenen wichtig, dass sich Menschen in der Nachbarschaft treffen und vernetzen können.

Für Heidenau bedeutet dies:

- Möglichkeitsräume für Treffen im Wohnumfeld oder Quartier schaffen.
- Angebote der niederschweligen Gemeinwesenarbeit für eine Vernetzung ausbauen
- Anstiftung zur Selbstorganisation im Quartier
- steigender Bedarf nach Wohnungen

Zunehmende Flächenknappheit

Das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf weniger als täglich 30 Hektar zu vermindern, Biodiversitäts- und Klimaschutzziele und das Primat der Innenentwicklung erschweren künftig die Aktivierung von Siedlungsflächen.

Für Heidenau bedeutet dieser Trend:

- verstärkte Bemühungen für eine Revitalisierung der integrierten Brachflächen
- höhere Verdichtung

4.1.16 Ziele und Handlungsansätze

Für das Handlungsfeld Stadtstruktur, Wohnen und Baukultur werden folgende Ziele formuliert:

Themenbereich Stadtstruktur, Baukultur	
Ziele	Handlungsschwerpunkte
Baulandentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fokus auf Brachflächen, jedoch nur eingeschränkte Handlungsoptionen aufgrund Fremdeigentum ▪ Fokus auf Innenentwicklung sowie teilräumliche Abrundung der Siedlungsstrukturen ▪ Handlungsoptionen der Stadt durch zielgerichtete Teilnahme am Grundstücksmarkt erweitern (kommunale Bodenpolitik) ▪ Nachverdichtungsoptionen in zentralen Lagen, auch durch weitere Geschosse ▪ Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale durch bessere Grundstücksausnutzung vor allem im Gewerbebetrieben
Weitere Qualifizierung des Stadtzentrums	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktionale Stärkung ▪ Stärkung von Orten der Begegnung und von funktionalen Freiräumen ▪ Schaffung vielseitiger Nutzungen und Angebote
Aufwertung Stadtbild und Identitätsbildung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung der Sanierungsmaßnahmen ▪ Erhaltung der typischen städtischen und ländlichen Strukturbereiche und ihrer jeweils eigenen Qualitäten ▪ Nutzung von Brachflächen für die Stadtgestaltung ▪ Gestaltung von Grün- und Freiflächen ▪ Müglitz und Mühlgraben für Naherholung und Identität
Erhalt der ländlichen Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt typischer Einzelbauten und historischer Ensembles
Minderung der Barrierewirkung linearer Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubaustrecke Dresden-Prag und Bestandsstrecken Děčín-Dresden-Neustadt/Coswig-Pirna ▪ Müglitz ▪ Staatsstraße 172

- Fortsetzung -

Themenbereich Wohnen	
Ziele	Handlungsschwerpunkte
Anpassung des Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung des Gebäudebestandes an veränderte Bedarfe von Familien, Einkommensschwachen und von Menschen mit (altersbedingten) Einschränkungen ▪ flexible Grundrissgestaltung
Flächenaktivierung für Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzung von Brachen für Wohnen ▪ maßvolle Verdichtung in den gewachsenen Wohngebieten
Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkere/gezieltere Zusammenarbeit mit den Eigentümern
Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung bedarfs- und altersgerechten Wohnraumes in der vorhandenen Siedlungsstruktur (z. B. Einbau von Aufzügen) ▪ flexible Wohnmodelle (Mehrgenerationen-Wohnen) ▪ Gestaltung eines barrierefreien Wohnumfeldes
Sicherung von Wohnungsangeboten für sozial Benachteiligte und Geringverdiener	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verpflichtung der Wohnungsgesellschaften zum Erhalt des Angebots
Stabilisierung von Wohnquartieren mit sozialen Konfliktpotenzialen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung einer sozialen Durchmischung ▪ Integration neuer Wohnquartiere in die Stadtteile
Aufwertung des Wohnumfeldes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung von Flächen für Freizeit, Begegnung und Erholung für verschiedene Generationen ▪ Ordnung der Pkw-Parkmöglichkeiten

- Fortsetzung -

Querschnittsthemen	
Ziele	Handlungsschwerpunkte
Klimaschutz, Klimaanpassung und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltiges Bauen ▪ Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel unter Berücksichtigung städtebaulicher und sozialer Aspekte ▪ Einsatz von regenerativen Energien und Reduzierung der Treibhausgasemissionen ▪ energetische Sanierungsmaßnahmen kommunaler und privater Gebäude ▪ Förderung von umweltfreundlicher Infrastruktur und Mobilität
Digitalisierung/Smart City	<ul style="list-style-type: none"> ▪ digitale Infrastruktur (Breitband-Ausbau) ▪ Ausarbeitung einer kommunalen Digitalisierungsstrategie
Verbesserung von Identität und Image	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung identitätsstiftender Orte ▪ Stärkung des Gemeinschaftsgefühls ▪ Stärkung des öffentlichen Raums ▪ Stadtmarketing

4.1.17 Maßnahmen – gesamtstädtisch und in Teilräumen

In der nachfolgenden Übersicht sind konkrete Einzelmaßnahmen auf Ebene der Gesamtstadt und der Teilgebiete benannt. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Priorität in die Kategorien hoch, mittel und gering eingestuft. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von der kommunalen Haushaltssituation sowie von der Bereitstellung von Fördermitteln und Zuwendungen abhängig.

Gemarkung	Maßnahmen	Priorität
Siedlungsstruktur / Flächennutzungen / Brachflächen / Denkmale / Baukultur / Städtebauförderung		
Gesamtstadt	Strategisches Flächenerwerbs- und Entwicklungskonzept der Stadt Heidenau - Erarbeitung	hoch
	Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung)– aktualisieren	hoch
	Öffentlicher Raum und Stadtgrün - Beförderung kommunaler Tätigkeiten/Aktivitäten Beantragung von Fördermitteln	hoch
	Industrie-/Gewerbe- und Wohnbrachen – Revitalisierung	hoch
	Hitzeschutzplan – Erarbeitung	mittel
	Beantragung von Städtebaufördermitteln für weitere Gebietskulissen	mittel
	Landmarken - im Stadtgebiet als Orte der Wiedererkennung und Identität schaffen (z. B. Hafencity)	mittel
	Gebäudehüllen – Materialität als Teil der Baukultur stärker beachten	mittel
Heidenau	Stadtraum zur Elbe öffnen	hoch
	Industriebrache MAFA – Revitalisierung zu einem verdichteten Stadtraum mit zentrenrelevanten Funktionen (Sport- und Veranstaltungshalle, öffentlicher Platzbereich etc.), denkmalgerechte Sanierung von historischen Gebäuden, Umnutzung eines ehem. Gewerbebaus für Jugendkultur und verschiedene Sport- und Kreativangebote, funktional/städtebauliche Verbindung zum Stadtzentrum Ernst-Thälmann-Straße im Sinne eines Zentrums der Stadt	hoch
	Industriebrache Betonwerk – Revitalisierung	hoch
	Elbuferbereiche – weitere Qualifizierung für Erholung, Freizeit und Tourismus	mittel
	Quartierszentrum um den S-Bahnhof Heidenau Süd – funktionale Stärkung eines Bereiches an der Pirnaer Straße vom ehem. Kino/ehem. Löwenapotheke bis S-Bahnhof Süd	mittel
	Müglitz – für Naherholung Uferbereiche qualifizieren (Fuß- und Radwege, Sitzterrassen etc.)	mittel
	Bahntrasse, Querungsmöglichkeiten - Ergänzung einer weiteren Unterführung zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Heidenau Süd	mittel
Mügel	Marktplatz – weitere Aufwertung durch Brunnen, Bäume, Café und Sitzgelegenheiten	hoch
	Müglitz – für Naherholung Uferbereiche qualifizieren (Wege, Sitzterrassen etc.)	mittel
	Müglitz – Neubau einer Fußgänger- und Radbrücke im Zuge einer neuen Verbindung zwischen Heidenau Nord, Stadtmitte und Heidenau Süd	mittel
	Mühlgraben – verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit des technischen Denkmals mit Bezug zur Stadtgeschichte	gering

Gommern	Lugturn – Sanierung des Denkmals und Entwicklung des umgebenden Areals: Öffnung des Lugturmes für die Öffentlichkeit, Waldspielplatz Perspektive: Ausflugsgasthaus)	hoch
	Mühlgraben – verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit des technischen Denkmals mit Bezug zur Stadtgeschichte	gering
Klein-/ Großsedlitz	Ortsmitte – Entwicklung zwischen Heinrich-Heine-Grundschule und Feldweg mit Gemeinschaftshaus, Aufwertung Spielplatz, Verkehrslenkung u.a.	mittel
	Parkstraße 81, 83 – Sicherung und Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles	mittel
	Heimweg/Schäferweg – städtebauliche Aufwertung des Bereiches (Neuordnung, Nachnutzung)	mittel
	Wasserturm Kleinsedlitz - Entwicklung als technisches Denkmal mit Aussichtsturm und Ausflugsziel	mittel
Wölkau	Dorfplatz – Neugestaltung	gering

Gemarkung	Maßnahmen	Priorität
-----------	-----------	-----------

Wohnraumentwicklung und Wohnungsmarkt

Gesamtstadt	Wohnungsangebote - Schaffung von Wohnungsangeboten für junge Einwohner (Familien, Paare, Singles) durch geeignete Wohnungsangebote in Heidenau halten bzw. für einen Zuzug gewinnen (incl. entsprechender Wohnumfeldgestaltung)	hoch
	Wohnungsangebote – Angebote von großen Wohnungen (insbes. 4- bis 5-Raum-Wohnungen) erweitern, Miethöhe unter Berücksichtigung einkommensschwacher Haushalte	mittel
	Bestandwohnraum – Förderung Privater in Fördergebieten für eine Sanierung der Gebäudehülle und die Realisierung von sommerlichen Wärmeschutz (Verschattung, Begrünung)	mittel
	Bestandwohnraum, energetische Qualifizierung – Förderung Privater in Fördergebieten für eine Sanierung der Gebäudehülle	mittel
	Bestandwohnraum, Ausstattung – Unterstützung Privater für den Anbau von Balkonen an Mietwohnungen, Förderung in Fördergebieten	mittel
	Bestandwohnraum, Barrierefreiheit – Unterstützung Privater für den Anbau von Aufzugsanlagen an Mehrfamilienhäusern, Förderung in Fördergebieten	mittel
	Wohnumfeld – Aufwertung von Wohnhöfen einschl. Instandsetzung und Ergänzung von Quartierswegen	mittel
	Flächenangebote für Einfamilienhäuser – Angebot erweitern, Grunderwerb auch für Schwellenhaushalte ermöglichen (z. B. Einheimischenmodell)	gering
	Wohnungsangebote - kommunale Angebote auf Bedürftige fokussieren	gering
Heidenau		
Mügel	Belegungspolitik Wohngebäude der WVH - zur Vermeidung sozialer Brennpunkte gezielte Auswahl der Mieter (insbesondere bei erhöhtem Nutzerwechsel durch Generationenwechsel)	mittel

Gommern	
Klein-/ Groß- sedlitz	
Wölkau	

Gemarkung	Maßnahmen	Priorität
Digitalisierung, Image und Identität		
Gesamtstadt	Mentale Teilung des Stadtgebietes in Nord und Süd – gefühlte Distanz zwischen den Bewohnern durch geeignete Maßnahmen verringern/aufheben	hoch
	Flüchtlinge – Weiterführung der in der Außenwahrnehmung positiven dezentralen Unterbringung (Verhinderung einer Stigmatisierung/eines negativen Image von Quartieren)	hoch
	Themenstadtplan – Einführung eines digitalen Informationsangebots (Geoportal) über Daten der Stadt	hoch
	Stadtverwaltung – Digitalisierung forcieren	hoch
	Internetauftritt Stadtverwaltung – modernisieren	mittel
	Gastronomie – Angebote erweitern, Private bei neuen Projekten unterstützen	mittel
	Stadtentwicklung – Fokus der Maßnahmen auf die Einwohner Heidenaus richten	mittel
	Wohnungsangebote – durch neue, hochwertige Angebote die Stadt für gut gebildete und wohlhabende Zuzügler attraktiv machen	mittel
	Verwaltungskommunikation – zum Bürger verbessern	mittel
Mentale Teilung zwischen ländlich und städtisch geprägten Stadtgebieten - gefühlte Distanz zwischen den Bewohnern durch geeignete Maßnahmen verringern/aufheben	mittel	

Anlagen

*Tabellen: **Flächensteckbriefe Brachen***

*Übersichtskarte: **Siedlungsstruktur***

*Übersichtskarte: **Brachflächen***

*Übersichtskarte: **Bestehende Städtebau- und EU- Fördergebiete***

*Übersichtskarte: **Abgeschlossene Städtebau- und EU- Fördergebiete***

*Übersichtskarte: **Kulturdenkmale***

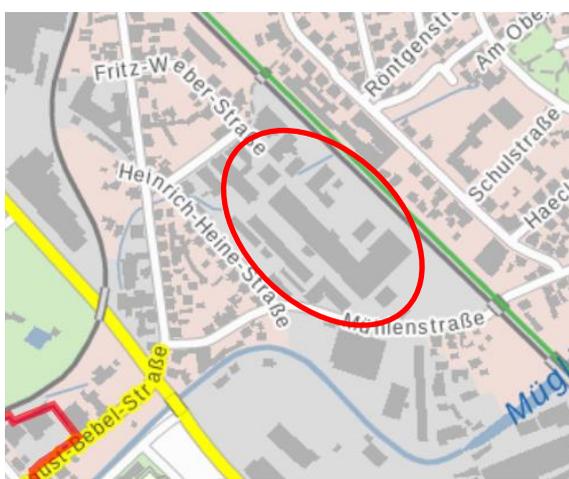
*Übersichtskarte: **Wohnstandorte***

Flächensteckbriefe Brachen

Nr. 1 - ehem. Maschinen-Fabrik (MAFA), Thomas-Mann-Str./Heinrich-Heine-Str./Mühlenstraße

Objektdaten

Lage,	Stadtzentrum, an Bahnstrecke Děčín-Dresden-Neustadt/ Coswig-Pirna
Größe,	66 817 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 358/f, 361, 362/2, 362/3, 362/b, 387/1, 87/2, 388/1, 388/2, 390/1, 390/2 und 390/3



Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Industrie
Objektbeschreibung/Zustand	bebaut, Teilabriss erfolgt, z. T. verwildert, hoher Versiegelungsgrad, verrohrter Mühlgraben und stillgelegte Bahnanschlussgleise verlaufen durch das Gelände
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Bebauungsplan M 13/1 "MAFA-Park" (aktuell in Aufstellung), Teilbereich im Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - 1912 bis 1999: Maschinenfabrik (MAFA) - Bis ca. 2020 Nutzung durch Vereine und Gewerbe in Teilbereichen - Seit ca. 2020 leerstehend, Beräumung von Teilbereichen
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	Obj.-Dok.-Nr. 09221427 (FSt. 358/f; 361; 362/b; 388/2; 390/1; 390/2): Maschinenfabrik J. M. Lehmann Dresden-Heidenau
Altlasten	SALKA-Nr. 87214019: Heidenauer Maschinenfabrik – HE/OU abgeschlossen, stillgelegte Tankstelle (FSt. 388/2) oberirdisch (zurückgebaut)

Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung der Fläche als Wohnstandort bzw. nicht störende Gewerbe- oder sonstige Nutzungen (öffentliche Einrichtungen) - Renaturierung von Teilflächen (als private Grünflächen)
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen Bebauungsplan - Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden - Flächenberäumung und Entsiegelung - Altlastenbehandlung, ggf. Zwischennutzungen

Nr. 2 – ehem. Agrarproduktion, Heimweg 3/Schäferweg

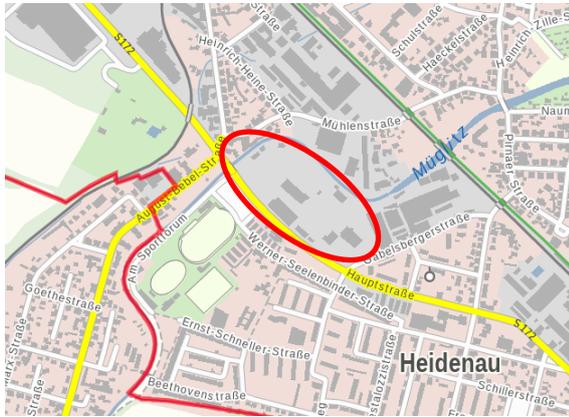
Objektdaten

Lage,	Angrenzend an Dorfkern Großsedlitz, nahe Barockgarten Großsedlitz	 <p>Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen</p>
Größe,	9 359 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Großsedlitz, FSt. 140/k, 140/47, 140/58 und 140/59	
Art der Brache	Landwirtschaft	
Objektbeschreibung/Zustand	teilweise bebaut, Teilabriss erfolgt, z. T. verwildert, Schotterplatz und -wege, Grünfläche, mittlerer Versiegelungsgrad	
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	B-Plan GS 04/1 "Schäferweg" (aktuell in Aufstellung), Teilbereiche § 34 BauGB	
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehem. landwirtschaftliche Nutzung durch Agrarproduktion - Gebäude leerstehend seit ca. 2006 - Freiflächen teilweise als Lagerplatz genutzt 	
Eigentümer	privat	
Denkmalschutz	nein (aber Teil der Sachgesamtheit Kammergut Sedlitz)	
Altlasten	SALKA-Nr. 87214054: LPG Großsedlitz – Baugrunduntersuchung abgeschlossen ¹	
Nachnutzungspotenzial		
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität - Entwicklung als Wohnstandort mit ortsangepasster Bauweise und Einbindung wohnverträglicher Nutzungen (ggf. Besucherzentrum Barockgarten) - Eventuell Zuwegung zum Barockgarten 	
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der baulichen Anlagen - Flächenberäumung und Entsiegelung - Neubebauung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplan 	

1 = SALKA = Sächsisches Altlastenkataster

Nr. 3 - ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsberger Str. 8/Hauptstraße

Objektdaten

Lage,	Zwischen Müglitz und Staatsstraße 172,	 <p>Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen</p>
Größe,	58 031 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 399/6; Gemarkung Heidenau, FSt. 228/4	

Art der Brache	Industrie
----------------	-----------

Objektbeschreibung/Zustand	unterkellertes Verwaltungsgebäude mit Nebengebäuden, große und kleine Gewerbehalle, Gebäude in mittelmäßigem bis schlechtem Zustand, verwildert, hoher Versiegelungsgrad, Ablagerungen/Baumaterialien
----------------------------	---

Baurecht, Zulässigkeitsnorm	B-Plan 14/1 Quartier an der Müglitz“ (aktuell in Aufstellung), Lage im Überschwemmungsgebiet der Müglitz (HQ 100)
-----------------------------	---

Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ab 1904: Gießerei, später Maschinenfabrik, Asbest- & Gummiwerke - ab 1954: Baustoffe - bis ca. 2019: Fertigteilewerk & Baustoffhandel Heidenau GbR - Verwaltungs- und Nebengebäude leerstehend - mindergenutzte Flächen
-----------------------------------	---

Eigentümer	privat
------------	--------

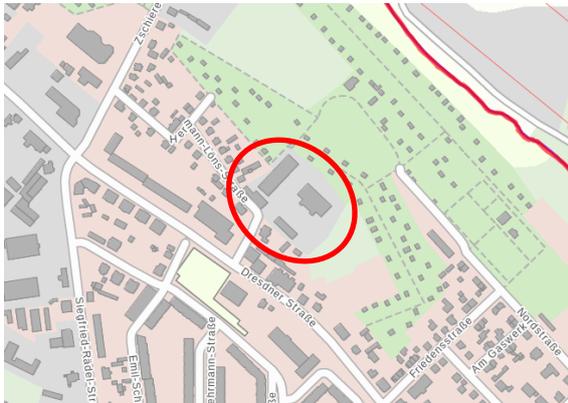
Denkmalschutz	nein
---------------	------

Altlasten	SALKA-Nr. 87214005: VEB Baustoffe Heidenau – Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen
-----------	--

Nachnutzungspotenzial

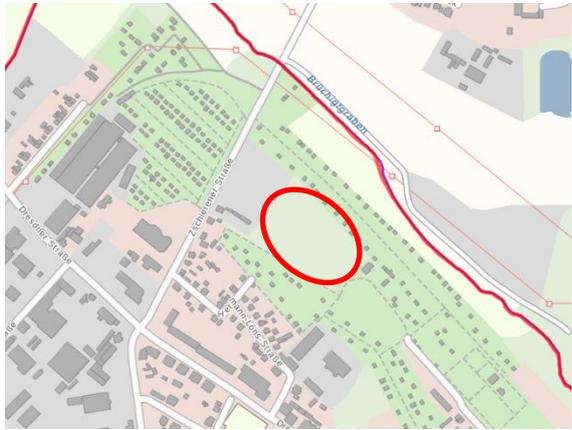
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung/Entwicklung der Flächen für Misch- und Wohnnutzung - Entwicklung gemäß der Festsetzungen des B-Plans
----------------------	---

Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastenbehandlung
--------------------------------	---

Nr. 4 - ehem. Kutterfläche, Hermann-Löns-Str. 1a	
Objektdaten	
Lage,	Stadtrandlage im nördlichen Stadtgebiet, angrenzend zu Wohnbebauung und Kleingartenanlage
Größe,	11 270 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FlSt. 239/11
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	beräumte ehemalige Gewerbefläche
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	B-Plan M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" (aktuell in Aufstellung)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - 1990-2000: Betriebsstätte der Kutter GmbH Co. KG (Hoch-, Tief- und Straßenbauunternehmen) - 2000-ca. 2021: nur noch Verwaltungssitz (Außenstelle) der Kutter GmbH Co. KG
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	keine
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung - Gestaltung des Stadtrandes als Raumkante - Entwicklung als Wohnstandort - Entwicklung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der Erschließungsmaßnahmen - Bebauung gemäß Bebauungsplan

Nr. 5 - Bauhofgelände, verlängerte Nordstraße

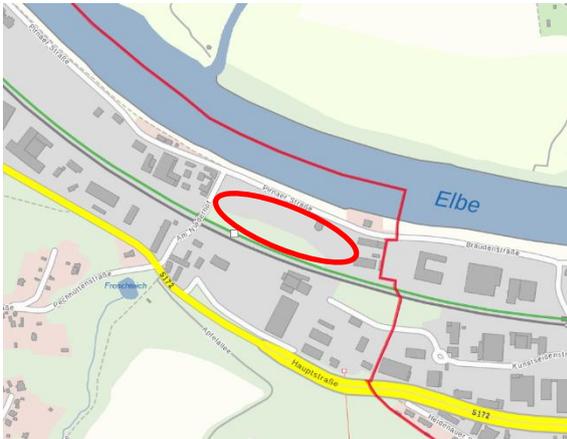
Objektdaten

Lage,	Zwischen Nordstraße und Zschierener Straße, umgeben von Kleingartenanlagen	
Größe,	16 380 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 236 und 252	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen		
Art der Brache	Gewerbe	
Objektbeschreibung/Zustand	unbebaute, z. T. verwilderte Fläche mit Lagerung von Bauschutt/-material, Schotterwege, geringer Versiegelungsgrad	
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Außenbereich, § 35 BauGB	
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehem. Kiesgrube - momentan Nutzung als Lagerplatz durch Bauhof der Stadt Heidenau bzw. Teilnutzung als Kleingartenanlage im nordöstlichen Bereich 	
Eigentümer	Stadt Heidenau	
Denkmalschutz	nein	
Altlasten	SALKA-Nr. 87114003: ehem. Kiesgrube an der Zschierener Str. – Detailuntersuchung (DU) abgeschlossen	
Nachnutzungspotenzial		
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft sowie Naherholung und Freizeit 	
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenberäumung und Entsiegelung - Altlastenbehandlung 	

Nr. 6 - Am Mühlgraben	
Objektdaten	
Lage,	Stadtzentrum
Größe,	2 049 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FIST. 21/34
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	beräumt und erschlossen
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (WA)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehemalige Kfz-Werkstatt - aktuell brachliegend
Eigentümer	Stadt
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Wiederbelebung des innerstädtischen Grundstücks - Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität - Entwicklung als Wohnstandort mit ortsangepasster Bauweise
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Parzellierung - Klärung des Ausschreibungsverfahrens für bauwillige Käufer - Bebauung

Nr. 7 - ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Str. 98

Objektdaten

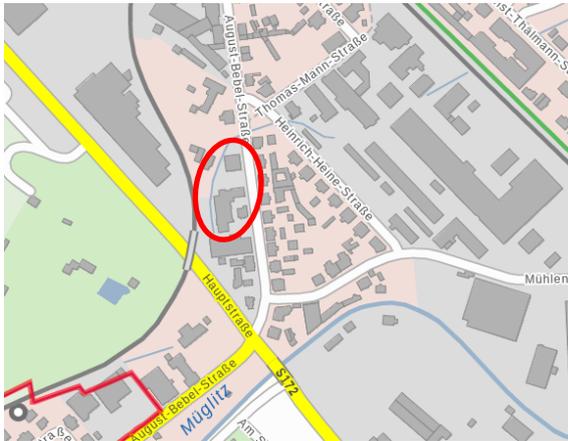
Lage,	Stadtrand zu Pirna, nördlich Haltepunkt Heidenau-Großsedlitz an Bahnstrecke Dresden–Prag, nahe der Elbe	
Größe,	12 301 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FlSt. 624/1 und 624/2	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Industrie
Objektbeschreibung/Zustand	Gebäude bereits abgerissen, geringer Versiegelungsgrad (Betonplatten), Lagerung von Bauschutt/-materialien
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (GE)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehem. Nutzung durch Zellstoffwerke Pirna, später durch Erdbau- und Recyclingbetrieb - seit 1998 leerstehend - östlicher Teilbereich: temporär als Parkplatz genutzt
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	SALKA-Nr. 87214031: Zellstoffwerke Pirna – Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen

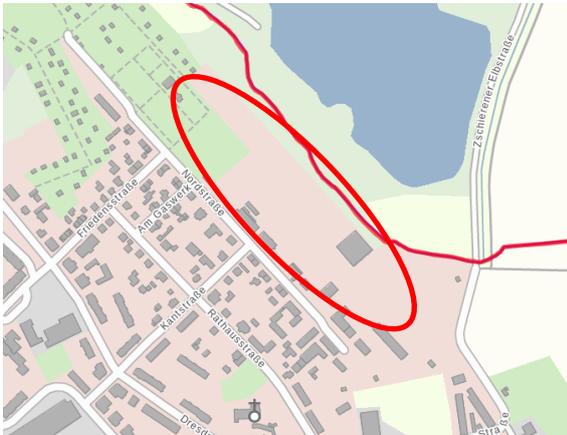
Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	- Revitalisierung/Entwicklung für Gewerbenutzung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenberäumung und Entsiegelung - Altlastenbehandlung - Neubebauung mit Begrünungsmaßnahmen

Nr. 8 - ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH, August-Bebel-Str. 20	
Objektdaten	
Lage,	Zwischen August-Bebel-Straße und Bahngleis der Müglitztalbahn bzw. Mühlgraben
Größe,	3 880 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FIST. 440
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Industrie/Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	Nr. 20 unterkellertes Hauptgebäude, Hintergebäude mit Seitenanbau und Nebengebäude, Gebäude in ruinösem Zustand, Halle in Leichtbauweise in sehr schlechtem Zustand, verwilderte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (MI), Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- 1893-2005: Nutzung durch Bohrwerkzeugfirma - seit 2005: leerstehend/ungenutzt
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	SALKA-Nr. 87214035 (FIST. 440): Geologische Bohrwerkzeuge GmbH – Historische Erkundung (HE) abgeschlossen
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	- Revitalisierung/Entwicklung als Wohnstandort oder für nicht störendes Gewerbe - ggf. Renaturierung der Flächen am Mühlgraben
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Altlastenbehandlung - Rückbau Gebäude

Nr. 9 - ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstr. 25/27/29

Objektdaten

Lage,	Stadtrandbereich zu Dresden, angrenzend an Friedhof Heidenau-Nord	
Größe,	51 676 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FIST. 222/3	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Industrie
----------------	-----------

Objektbeschreibung/Zustand	Nr. 25 Gebäude mit Pförtnerhaus/Tor, Nr. 27 unterkellertes Gebäude (jeweils guter Zustand), Nr. 29 Halle mit Anbau und Schuppen, Zentrallager mit Unterstellplatz und Vordergebäude, mehrere Nebengebäude (letztgenannte in mittelmäßigem Zustand) , Fläche mit hohem Versiegelungsgrad,
----------------------------	--

Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Außenbereich, § 35 BauGB angrenzend zum Überschwemmungsgebiet
-----------------------------	---

Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - 1900-1982: Ferngaswerk, (1982: Einstellung der Gasproduktion), - 1982-2010: Nutzung durch ENSO - 2011-2021: Nebenstelle der Stadtverwaltung Heidenau in Nr. 27 - mehrere Gewerbenutzungen vorhanden - Teilflächen ungenutzt/minder genutzt
-----------------------------------	--

Eigentümer	privat
------------	--------

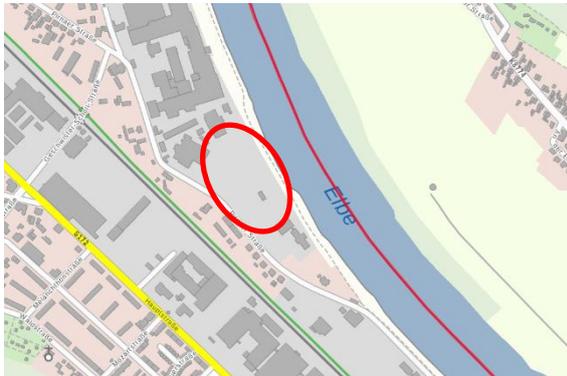
Denkmalschutz	Obj.-Dok.-Nr. 09221703: Verwaltungsgebäude des ehem. Gaswerkes (Nr. 25)
---------------	---

Altlasten	SALKA-Nr. 87214014: Gaswerk Heidenau – Sanierung teilweise abgeschlossen
-----------	--

Nachnutzungspotenzial

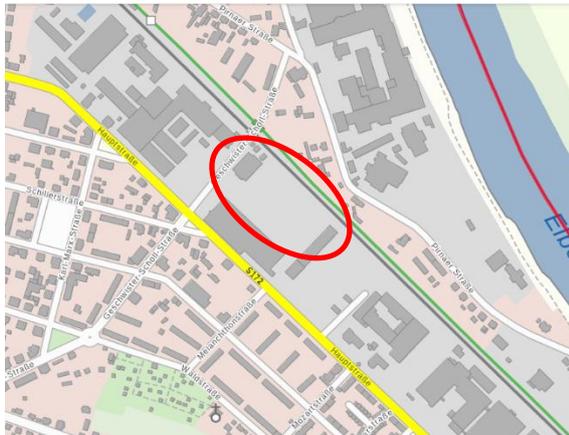
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung/Entwicklung der Flächen für Wohnen - Revitalisierung Gebäude im vorderen Teil für Gewerbe-/Sondernutzung - Renaturierung der rückwärtigen Grundstücksbereiche - Altlastensanierung ist notwendig - Bebauungsplanverfahren ist notwendig
----------------------	---

Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastensanierung - Bebauungsplanverfahren
--------------------------------	--

Nr. 10 - ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35	
Objektdaten	
Lage,	Zwischen Papiertechnischen Stiftung (südl.) und Papierfabrik Glatfelter Dresden GmbH (nördl.), nahe der Elbe
Größe,	30 233 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FlSt. 64/3
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Industrie
Objektbeschreibung/Zustand	Mindergenutzte Gewerbefläche mit Halle, 2 kleineren Nebengebäuden und Lagerplatz in mittelmäßigem Zustand, Betriebskläranlage mit zwei Becken, Lagerung von Baumaterialien, mittlerer Versiegelungsgrad, Hochwasserschutzanlage 2017 errichtet
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (GE)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ab 1902: ehem. Papierfabrik Krause & Baumann, später VEB - nach 1990: Papierfabriken Heidenau GmbH - ab 2013: Umfirmierung in Glatfelter Dresden GmbH (nördl. angrenzend), vorrangig als Lagerplatz genutzt
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	SALKA-Nr. 87214009: Dresden Papier AG – Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaltefläche für weitere Entwicklungen des Unternehmens oder anderer Gewerbe - ggf. Teilrenaturierung der Flächen an der Elbe - Neubau mit Grünmaßnahmen
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastenbehandlung

Nr. 11 - ehem. Druckmaschinenwerk Victoria, Geschwister-Scholl-Str. 1

Objektdaten

Lage,	Angrenzend an Bahnstrecke Dresden – Prag	
Größe,	23 680 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FlSt. 288/10 und 288/11	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Industrie
Objektbeschreibung/Zustand	Fabrikgebäude und Halle in ruinösem Zustand, stark sanierungsbedürftige Einfriedung/Mauer unterhalb Fabrikgebäude, verwildert, geringer Versiegelungsgrad, z. T. Müllablagerungen
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (GE)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- Nutzung als Druckmaschinenwerk ab 1899 - 1992: Produktionseinstellung, seitdem leerstehend
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	Obj.-Dok.-Nr. 09221413: Ehem. Rockstroh-Werke, ehem. VEB Druckmaschinenwerk – zwei Fabrikgebäude und Einfriedung des ehem. Werks
Altlasten	SALKA-Nr. 87214026: Druckmaschinenwerk – Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	- Ortsbildverbesserung, Beseitigung des städtebaulichen Missstandes - Revitalisierung/Entwicklung für Gewerbenutzung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Altlastenbehandlung - (Teil)Sanierung

Nr. 12 - Schmiedestraße 15

Objektdaten

Lage,	Heidenau-Süd, zwischen Elbe und Bahn	
Größe,	3 200 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FSt. 36/1 und 38/3	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	bebaut, Leerstand, z. T. verwildert, hoher Versiegelungsgrad
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (MI)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- ehemals: Büro/Verwaltung - aktuell: leerstehend
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	unbekannt

Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	- Wiederbelebung des Bürostandorts für Gewerbe und Wohnen - Begrünte Außenanlagen
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Entsiegelung der Außenanlagen - Sanierung und Umnutzung - Ggf. Flächenberäumung und Abriss der baulichen Anlagen

Nr. 13 - Bahnhofstraße 7

Objektdaten

Lage,	Stadtzentrum, angrenzend an den Marktplatz	
Größe,	1780 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 317/3	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	beräumt und erschlossen
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (MI/MU)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- aktuell: brachliegende Fläche
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt

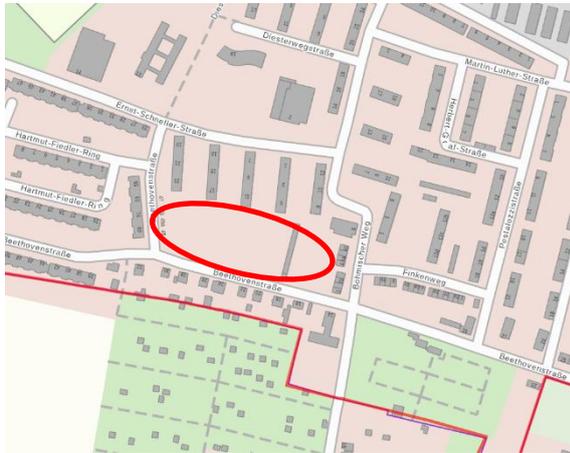
Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Wiederbelebung des innerstädtischen Grundstücks - Verbesserung des Ortsbildes und Ergänzung der Bebauung am Markt - Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Bebauung

Nr. 14 - Am Marktplatz (Bahnhofstr 10a + Parkplatz)	
Objektdaten	
Lage,	Stadtzentrum, angrenzend an den Marktplatz
Größe,	4 063 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 303/3 und 534/14
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	teilweise bebaut, hoher Versiegelungsgrad, teilweise verwildert
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (MI/MU)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- aktuell: beide Flurstücke in Nutzung (Gewerbebetrieb und Parkplatz)
Eigentümer	privat und Stadt
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivierung der mindergenutzten Flurstücke am Marktplatz - Verbesserung des Ortsbildes und Ergänzung der Bebauung am Markt - Entwicklung als Wohn- und Gewerbebestandort - Belebung des Marktplatzes durch bspw. gastronomisches Angebot
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Flächenberäumung und Abriss der baulichen Anlagen - Umnutzung durch Bebauung

Nr. 15 - Beethovenstraße (Bebauungsplan H 04/2 „Beethovenstraße“)

Objektdaten

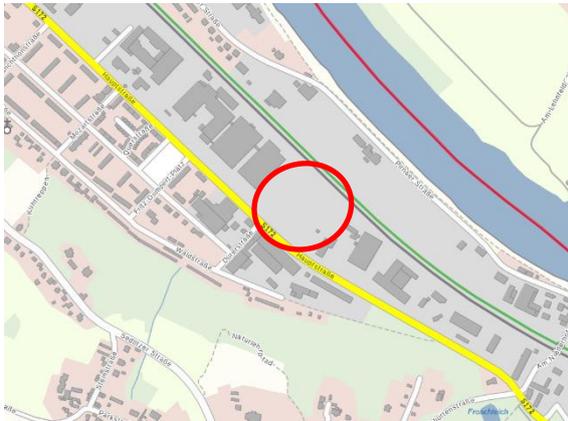
Lage,	Heidenau-Süd Übergang zwischen städtischen Stadtgebiet und ländlichen Bereich	
Größe,	9 400 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FSt. 647 + 472/h	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	unbekannt
Objektbeschreibung/Zustand	beräumt, begrünt
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Geltungsbereich B-Plan H 04/1 Beethovenstraße (§ 30 BauGB)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- Aktuell: in einem Teilbereich Bürgergarten, Großteil Wiese
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt

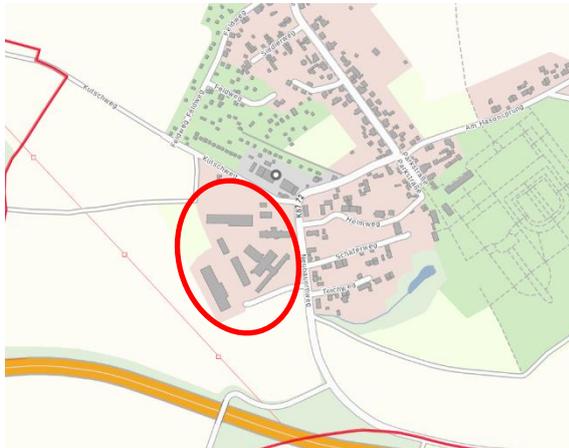
Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Wohnstandorts - Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans - Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Mehrfamilienhäusern
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Durchführung Erschließungsmaßnahmen - Bebauung

Nr. 16 – ehem. SUSA Sauer, Hauptstraße	
Objektdaten	
Lage,	Heidenau-Süd, Gewerbegebiet südlich der Bahnstrecke
Größe,	17 000 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FSt. 291/5
	
<small>Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen</small>	
Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	teilweise versiegelt, größtenteils Wiese
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - bisher gewerbliche Nutzung - Gegenwärtig teilweise als Lagerflächen
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung als Gewerbebestandort - Ggf. Erweiterung angrenzender Betriebe - Schließung der Baulücke
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung

Nr. 17 - Hallen der Agrarproduktion Neubauernweg

Objektdaten

Lage,	Angrenzend an Dorfkern Großsedlitz	
Größe,	49 000 m²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Großsedlitz, FSt. 121/2, 121/3	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Landwirtschaft
Objektbeschreibung/Zustand	bebaut, z. T. verwildert, Schotterwege, Betonplatten, mittlerer Versiegelungsgrad
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- ehem. landwirtschaftliche Nutzung durch Agrarproduktion - Hallen und Außenflächen als Lagerplatz genutzt
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt

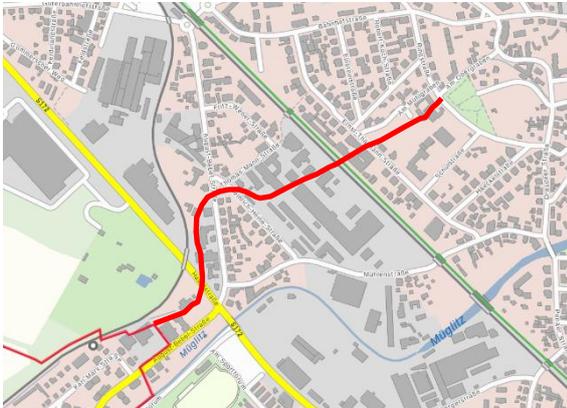
Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	- Revitalisierung der Flächen für die Landwirtschaft - Verbesserung des Ortsbildes - ökologische Aufwertung
Notwendige Umsetzungs- maßnahmen	- Abriss der baulichen Anlagen - Flächenberäumung und Entsiegelung

Nr. 18 - ehem. Elbgeländebahn	
Objektdaten	
Lage,	Nördlicher/nordöstlicher Stadtrand im Übergang zur offenen Landschaft
Größe,	37 300 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 281/9, 281/8, 281/13, 281/14, 508/5, 508/4, 508/2, 508/3, 509/1, 509/2, Gemarkung Heidenau, FSt. 574/1
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Ehemalige Infrastrukturanlage
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - Gleisanlagen und Brücken sind zurückgebaut, - zum Teil bewachsen, - Damm ist teilweise erhalten
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegend; Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - Ehemalige Industriebahn - seit Anfang 2000er Jahre nicht mehr in Nutzung - Gegenwärtig als Grünfläche genutzt - Indirekter Hochwasserschutz aufgrund des Dammes (nicht durchgängig)
Eigentümer	privat + Stadt
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung als Radschnellweg oder Fußweg - Ergänzung der Naherholungsgebiete am nördlichen Stadtrand - Stärkung des Radverkehrs - Kombination mit Hochwasserschutzmaßnahmen
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Beräumung - Sanierung des Dammes und Ergänzung durch neue Brücken - Anknüpfung an bestehendes Wegenetz - Bau der Fahrbahn bzw. des Gehwegs

Nr. 19 - Mühlgraben zwischen August-Bebel-Str und Bahn sowie zwischen Thälmannstraße und Ringstraße

Objektdaten

Lage,	Stadtzentrum	
Größe,	1 570 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 433/b, 414/1, 414/2, 415/2, 416/2, 416/1, 417, 418	

Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Industrie-/Gewebe-/technische Anlage
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise verrohrt - offene Bereiche zum Teil verwildert
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich gemäß § 34 BauGB, teilweise im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - historisch: Versorgung der Mühlen mit Wasser - gegenwärtig: teilweise Grünfläche
Eigentümer	Stadt + privat
Denkmalschutz	ja
Altlasten	teilweise (im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik MAFA)

Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung des Denkmals - Integration des linearen Bauwerks in den öffentlichen Raum - Attraktivierung der angrenzenden Quartiere und des Stadtzentrums
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Freilegung der verrohrten Bereiche - Sanierung und Gestaltung - Herstellung der Begehbarkeit

Nr. 20 - Wasserturm	
Objektdaten	
Lage,	Stadtrand, oberer Bereich des Elbhangs, westlich Kleinsedlitz in offener Landschaft
Größe,	750 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Kleinsedlitz, FSt. 170/b
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	ehemalige technische Anlage (Wasserturm)
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - nur noch eingeschränkt als Aussichtsturm und Denkmal nutzbar/erleubar - Pflege der Außenmauern erfolgt zeitweise - sanierungsbedürftig
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - bis 1999 als Wasserturm - seit 1999 unregelmäßig als Aussichtsturm
Eigentümer	Stadt
Denkmalschutz	ja
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Freizeit- und Kulturareals - Revitalisierung des Denkmals für die Öffentlichkeit - Schaffung eines Ausflugsziels für die Naherholung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung des Turms - Herstellung der Erschließungsanlagen - Entwicklung eines Betreiberkonzepts

Nr. 21 - alte Bahnanlagen Heidenau-Nord

Objektdaten

Lage,	Nördlich Bahnhof Heidenau (Sachs) an Bahnstrecke Děčín-Dresden-Neustadt/Coswig-Pirna	
Größe,	72 000 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 288/7, Gemarkung Gommern, FSt. 167/b	

Quelle: Geoportail 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	ehem. Eisenbahnbetriebsgelände
----------------	--------------------------------

Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - Großteile mit ruderalem Bewuchs - verwildert - teilweise Gärten vorhanden - starke Betroffenheit durch Immissionen
----------------------------	---

Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
-----------------------------	----------------------------------

Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehemals Nutzung für den Eisenbahnbetrieb - Aktuell: Gleise für den Güterverkehr, Teilbereiche werden als Gärten genutzt
-----------------------------------	--

Eigentümer	privat
------------	--------

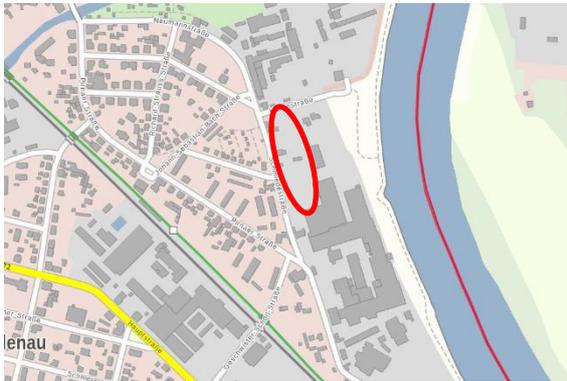
Denkmalschutz	nein
---------------	------

Altlasten	nicht bekannt
-----------	---------------

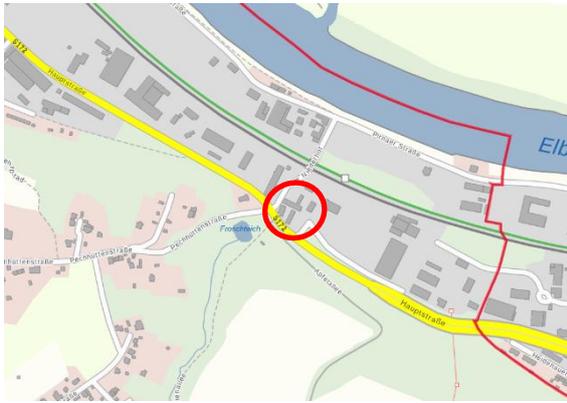
Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsfläche für Gewerbe - städtebaulich verträgliche Nutzung für den immissionsbelasteten Standort
----------------------	--

Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Beräumung - Erschließungsmaßnahmen - Bauleitplanverfahren notwendig - Bebauung
--------------------------------	---

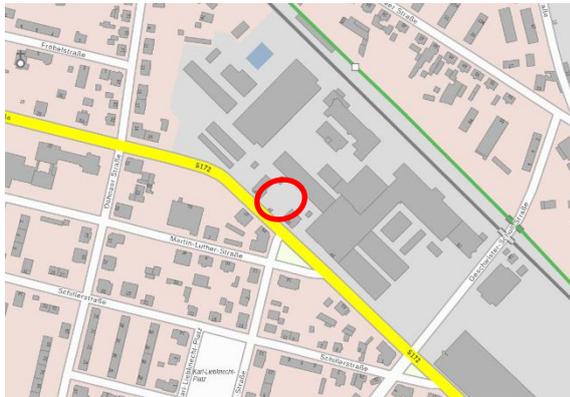
Nr. W1 - ehem. Wohngebäude, Schmiedestraße 2/4/6 (Dreiseithof)	
Objektdaten	
Lage,	Östliches Stadtgebiet im Gewerbeband an der Elbe
Größe,	5 790 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FISSt. 25/1, 25/2, 25/6, 25/7, 26/10
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Wohnen (Relikte des ursprünglichen Dorfs Heidenau)
Objektbeschreibung/Zustand	Nr. 2 Wohnhaus mit Seitengebäude und Keller; Nr. 4 Wohnhaus mit Keller und Anbau; Nr.6 Wohnhaus mit Keller, Torbogen und Mauer, Gebäude und Mauer in schlechtem Zustand, Grundstück z. T. verwildert, geringer Versiegelungsgrad, FISSt. 24/4 mit Gewerbegebäude
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich, § 34 BauGB (GE)
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- ehem. Wohnnutzung - seit ca. 20 Jahren leerstehend
Eigentümer	Stadt Heidenau
Denkmalschutz	Obj.-Dok.-Nr. 09221612 (FISSt. 26/10): Wohnhaus/Seitengebäude Bauernhof (Nr. 2); Obj.-Dok.-Nr. 09221615 (FISSt. 25/1): Wohnstallhaus (Nr. 4) und Auszüglerhaus (Nr. 6) eines ehem. Dreiseithofes
Altlasten	Nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	- Verbesserung des Ortsbildes - Revitalisierung/Entwicklung als Wohn- oder Gewerbebestandort oder (temporäre) Renaturierung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Prüfung zum weiteren Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden (Ziel: weitestgehende Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude) - Investitionsverpflichtung in Denkmalschutz für Erwerber - Flächenberäumung und Teilentsiegelung

Nr. W2 - Dresdner Straße 25	
Objektdaten	
Lage,	Zentrale Lage mit Elbnähe
Größe,	1630 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Mügeln, FSt. 55/1
	
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen	
Art der Brache	Wohnen
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - Ruinöser Zustand des Gebäudes - Grundmauern sind noch erhalten - überwachsene Schutthaufen
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehemals: Wohngebäude - gegenwärtig: keine Nutzung, Ruderalfläche
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Eckbebauung - Errichtung neuer Wohnungen - Beseitigung des städtebaulichen Missstands
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenberäumung ggf. Wiederverwendung der Grundmauern - Bebauung

Nr. W3 - ehem. Niederhof, Am Niederhof 2/2a/2b/2c/2d	
Objektdaten	
Lage,	Südöstlichen Stadtrand zwischen Bahnstrecke und S172
Größe,	3836 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FISt. 611/1
	 <p>Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen</p>
Art der Brache	historische Wirtschaftsgebäude und Wohnbebauung
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - beschädigte Bausubstanz, - historische Bebauung aus dem 17. Jh. - teilweise versiegelte Bereiche zwischen den Gebäuden
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - historische Nutzung als Rittergut mit Wirtschaftsgebäuden und Ställen - bis 2010 bewohnt - teilweise noch gewerblich genutzt
Eigentümer	Stadt
Denkmalschutz	Obj.-Dok.-Nr. 09221381: Niederhof des Kammergutes Sedlitz; Rittergut Großsedlitz (ehem.)
Altlasten	Nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichst Erhaltung der Bebauung - Revitalisierung für Gewerbe und Wohnen - Beim Wegfall der denkmalgeschützten Bebauung durch die Neubaustrecke Dresden-Prag muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung

Nr. W4 - Hauptstraße 48

Objektdaten

Lage,	Zentrale Lage an der S172 in Heidenau-Süd	
Größe,	1 020 m ²	
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, F1St. 283	

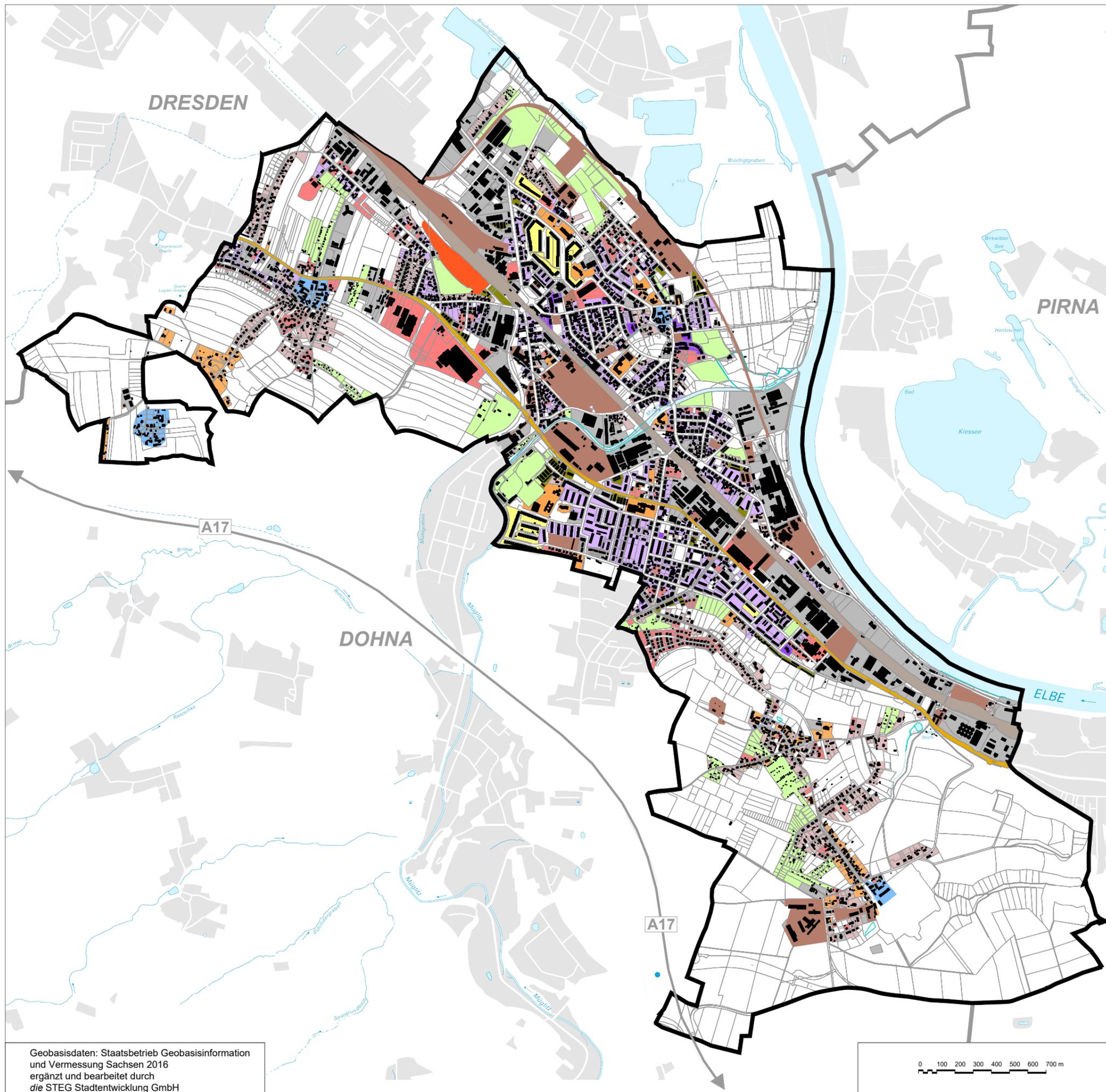
Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen

Art der Brache	Gewerbe
Objektbeschreibung/Zustand	beräumte und begrünte Baulücke
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Baugenehmigung liegt vor, Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	- Bisherige Nutzung: unbekannt - gegenwärtig: Freifläche
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt

Nachnutzungspotenzial

Städtebauliche Ziele	- Schließung der Baulücke - Schaffung von einer kleinteiligen Gewerbefläche
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Bebauung

Nr. W5 - Hauptstraße 50	
Objektdaten	
Lage,	Zentrale Lage an der S172 in Heidenau-Süd
Größe,	1 000 m ²
Gemarkung/Flurstücke	Gemarkung Heidenau, FISt. 284
	 <p>Quelle: Geoportal 2024, eigene Ergänzungen</p>
Art der Brache	Wohnen
Objektbeschreibung/Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude sanierungsbedürftig - stark eingewachsene Grundstücksflächen (Ruderalflächen)
Baurecht, Zulässigkeitsnorm	Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Nutzung (bisherige, gegenwärtige)	<ul style="list-style-type: none"> - ehemals Wohnnutzung - gegenwärtig vollständig leerstehend
Eigentümer	privat
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht bekannt
Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von kleinteiligen Gewerbeflächen - Verbesserung der städtebaulichen Wirkung auf den angrenzenden öffentlichen Raum - Wiederbelebung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Flächenberäumung im rückwärtigen Grundstücksbereich - Sanierung - Gestaltung der Grundstücksfläche



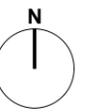
Siedlungsstruktur

-  Stadtgebiet Heidenau
-  historische Ortslagen
-  vorw. ländlich geprägte, offene Bebauung
-  Industrie und Gewerbe
-  Kleingärten / Freizeit / Sport
-  Ein- & Zweifamilienhaussiedlung vor 1990
-  Ein- & Zweifamilienhaussiedlung ab 1990
-  Plattenbau vor 1990
-  Geschosswohnungsbau vor 1990
-  Geschosswohnungsbau ab 1990
-  Schulen / Kitas / Kirchen / öfftl. Gebäude
-  großflächiger Einzelhandel
-  Brachen und Konversionsflächen
-  ruhender Verkehr
-  Solarpark
-  Staatsstraße / Flüsse / Bahngelände

Stadt Heidenau



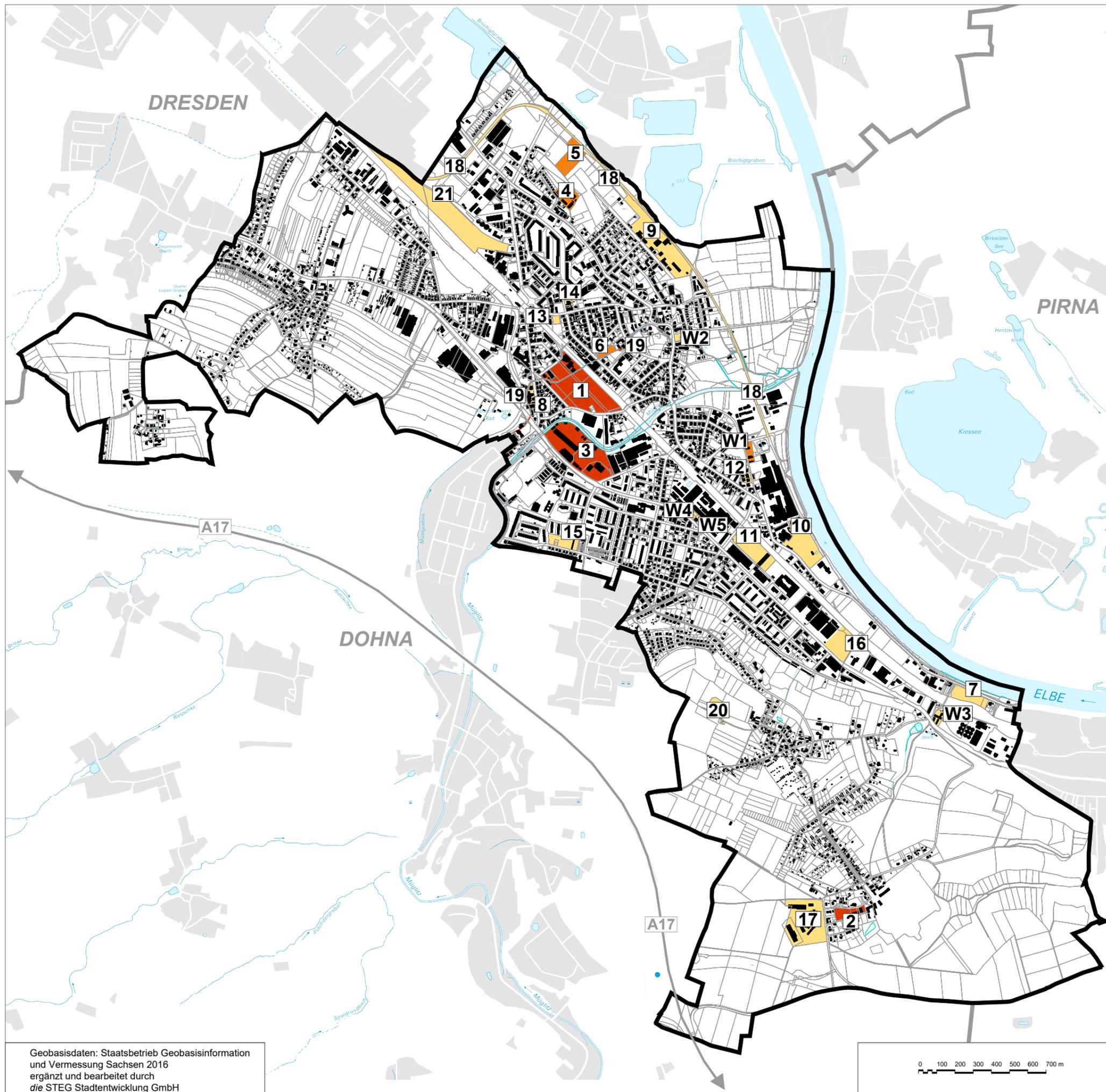
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



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

11066	30.04.2022 Neumann/Vogt
1. Änd.	
2. Änd.	

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



Brachflächen

Stadtgebiet Heidenau

Priorität A (höchster Handlungsbedarf)

Priorität B (hoher Handlungsbedarf)

Priorität C (geringer Handlungsbedarf)

Gewerbe- und Industriebrachen (in Auswahl)

- 1 ehem. Maschinen-Fabrik (MAFA)
- 2 ehem. Agrarproduktion, Heimweg
- 3 ehem. Baustoffe Heidenau
- 4 ehem. Kutterfläche
- 5 Bauhofgelände
- 6 Am Mühlgraben
- 7 ehem. Zellstoffwerke
- 8 ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH
- 9 ehem. Gaswerk Mügeln
- 10 ehem. Papierfabrik
- 11 ehem. Druckmaschinenwerk Victoria
- 12 Schmiedestraße 15
- 13 Bahnhofstraße 7
- 14 Am Marktplatz
- 15 Beethovenstraße
- 16 ehem. SUSA Sauer
- 17 Hallen der Agrarproduktion
- 18 ehem. Elbgebäudebahn
- 19 Mühlgraben zwischen August-Bebel-Straße und Bahn und zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Ringstraße
- 20 Wasserturm
- 21 Alte Bahnanlagen Heidenau-Nord

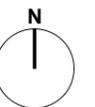
Wohnbrachen (in Auswahl)

- W1 Schmiedestraße 2/4/6
- W2 Dresdner Straße 25
- W3 ehem. Niederhof
- W4 Hauptstraße 48
- W5 Hauptstraße 50

Stadt Heidenau



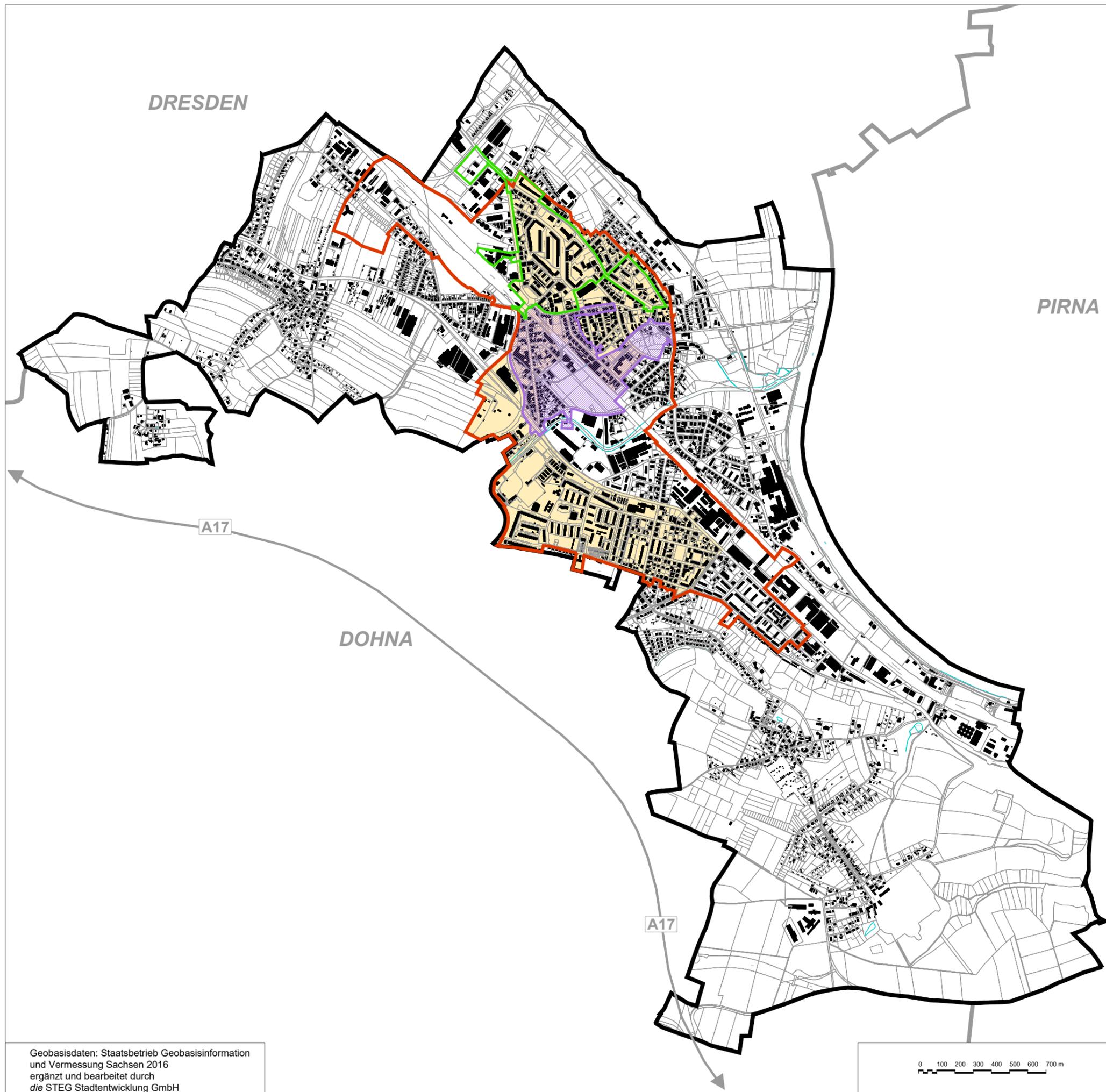
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Bestehende Städtebau- und EU-Fördergebiete

-  Stadtgebiet Heidenau

-  LZP „Heidenau - StadtMitte neu denken“
-  ESF "Heidenau 2021 - 2027"
-  EFRE "Heidenau 2021 - 2027"
-  SZP "Heidenau-Nordost"



PIRNA

DRESDEN

DOHNA

A17

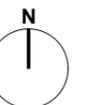
A17



Stadt Heidenau



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

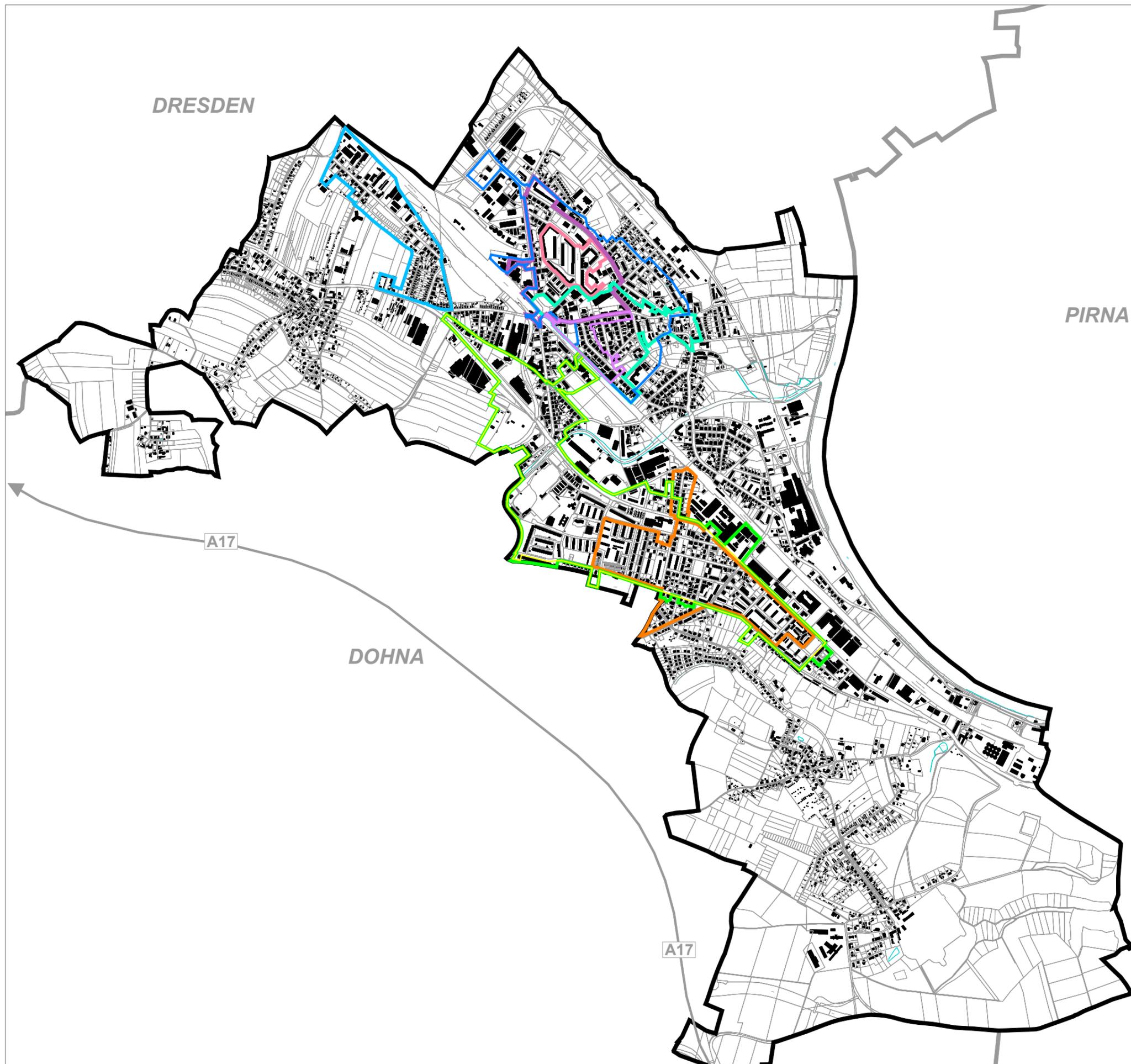


Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

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

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

Abgeschlossene Städtebau- und EU-Fördergebiete



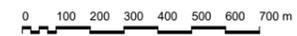
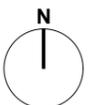
-  Stadtgebiet Heidenau

-  ESF "Heidenau-Südwest" (2022 abgeschlossen)
-  EFRE "Heidenau-Südwest" (2023 abgeschlossen)
-  ESF "Heidenau Nordost" (2022 abgeschlossen)
-  SOP "Heidenau-Stadtzentrum" (2021 abgeschlossen)
-  SUO-R
-"Heidenau-Neu-Mügel"
(2013 abgeschlossen)
-"Heidenau-Neu-Mügel-Mitte"
(2020 abgeschlossen)
-  SSP "Wohngebiet Mügel" (2019 abgeschlossen)
-  SEP "Heidenau-Stadtzentrum" (2018 abgeschlossen)
-  SUO-R "Heidenau-Gommern 2" (2012 abgeschlossen)
-  SUO-R "Heidenau-Süd 2" (2009 abgeschlossen)

Stadt Heidenau



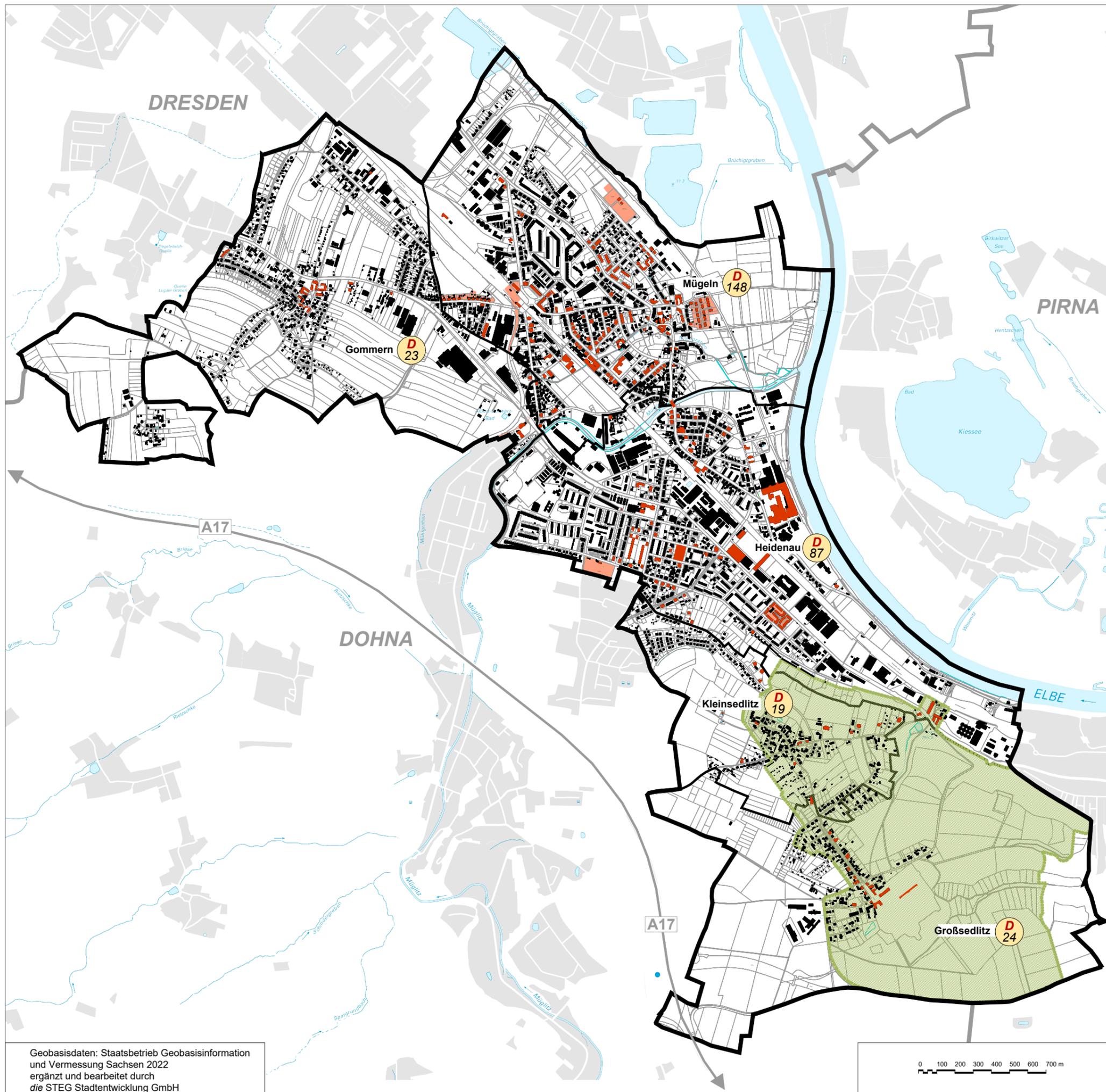
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



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

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

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



Kulturdenkmale

-  Stadtgebiet Heidenau
-  Gemarkungen
-  Anzahl der Einzeldenkmale
-  Einzeldenkmale (Gebäude)
-  Flächendenkmale (Sachgesamtheiten, Wohnanlagen, Friedhöfe, Müglitztalbahn, Mühlgraben)
-  Denkmalschutzgebiet Klein- und Großsedlitz (Vorschlag)

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2022 ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 100 200 300 400 500 600 700 m

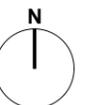
11066	30.04.2024 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

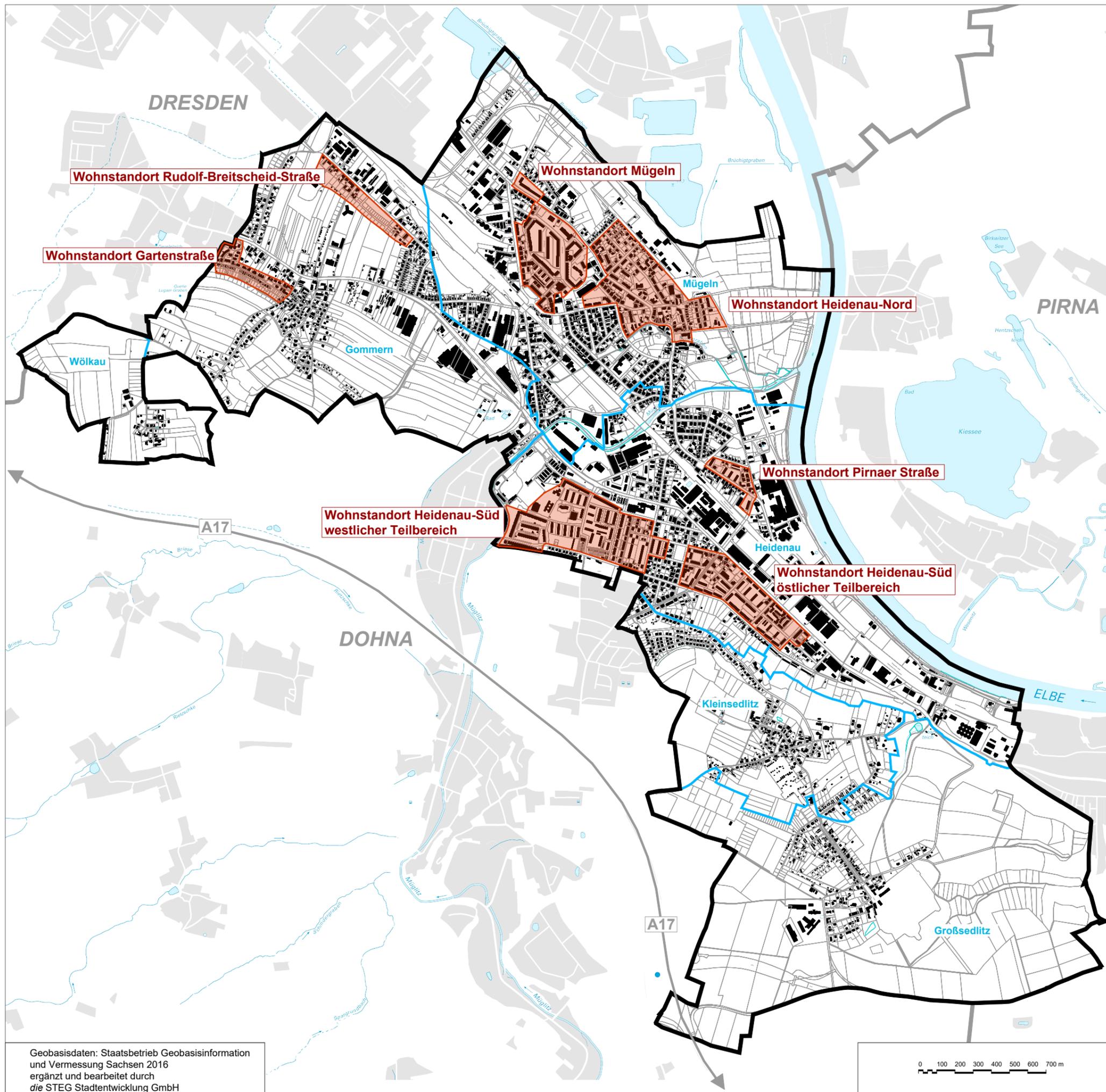
die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Stadt Heidenau



Integriertes Stadtentwicklungskonzept





Wohnstandorte

-  Stadtgebiet Heidenau
-  Gemarkungen
-  Wohnstandort (Schwerpunkte Eigentum Wohnungsunternehmen WVH, WBG, WGE)

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



Stadt Heidenau 

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



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

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