



die **STEG**

Große Kreisstadt Döbeln

Landkreis Mittelsachsen

Städtebauliches Entwicklungskonzept
„Zentrum/Muldeninsel“
Lebendige Zentren



Große Kreisstadt Döbeln
Landkreis Mittelsachsen



Städtebauliches Entwicklungskonzept
„Zentrum/Muldeninsel“
Lebendige Zentren

Auftraggeber: Große Kreisstadt Döbeln
Obermarkt 1
04720

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

Verfahren STEG: 10328

Bearbeitung: Thomas Menzel
Karoline Behrens
Christine Borstorff
Cornelia Gillis
Jana Vogler

Endbericht: **Februar 2021 (Beschluss März 2021)**

I Inhaltsverzeichnis

I	Inhaltsverzeichnis	
II	Abkürzungsverzeichnis	
1	Vorbemerkungen	6
1.1	Einführung	6
1.2	Projektziel	7
2	Gesamtstädtische Einordnung	8
2.1	Lage und Funktion	8
2.2	Relevante übergeordnete Planungen.....	9
2.3	Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen	10
2.4	Städtebau- und EU-Förderung	14
3	Bestandsanalyse	18
3.1	Demografische Entwicklung	18
3.2	Städtebau und Denkmalpflege	20
3.3	Bauen und Wohnen	28
3.4	Nutzungsstruktur	34
3.5	Verkehr	38
3.6	Grün- und Freiflächen/Stadtklima.....	43
3.7	Stadtleben und Kooperationen.....	47
3.8	Stärken-Schwächen-Analyse	51
3.9	Fotodokumentation.....	53
4	Entwicklungsziele	55
4.1	Handel, Dienstleistung und Gastronomie.....	56
4.2	Bauen und Wohnen.....	58
4.3	Öffentlicher Raum.....	59
4.4	Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen.....	60
4.5	Mobilität und Verkehr.....	61
4.6	Baukultur und Stadtgestalt	62
4.7	Kooperationen und Beteiligung	65
5	Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie	68
5.1	Schwerpunktmaßnahmen.....	68
5.2	Einzelmaßnahmen Städtebauförderung.....	69
5.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht der Schwerpunktmaßnahmen	74
5.4	Flankierende Maßnahmen.....	77
5.5	Übergangsszenario und Maßnahmenrealisierung	80
6	Monitoring	82
6.1	Indikatoren Städtebauförderung	82
6.2	Erfassungsbogen Untersuchungsgebiet	83
7	Anlagen	87
	Die letzte Seite	88

II Abkürzungsverzeichnis

Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, EU-Förderung und sonstige

EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung - Förderung für nachhaltige Stadtentwicklung (zz. <i>entsprechend VwV Stadtentwicklung 2014-2020</i>)
LEADER	aus frz. Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, dt. Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft
LZP	Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (seit 2020)
RL StBauE	Richtlinie Städtebauliche Erneuerung des Freistaates Sachsen
SEP	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Konzeptbezeichnungen

EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
IHK/IHAK	Integriertes Handlungskonzept
INSEK	(Gesamtstädtisches) Integriertes Stadtentwicklungskonzept (<i>entsprechend Arbeitshilfe des SMI, ursprünglich SEKO benannt</i>)
LEP	Landesentwicklungsplan
LES	Ländliche Entwicklungsstrategie
NOK	Neuordnungskonzept
RP	Regionalplan
RVK	Radverkehrskonzeption
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept (<i>Gebietskonzept, i. d. R. auf teilräumlicher Ebene</i>)
VU	Vorbereitende Untersuchungen

Institutionen/Firmen/Organisationen/Länderbezeichnungen

DDR	Deutsche Demokratische Republik
EG/EU	Europäische Gemeinschaft/Europäische Union
RPL	Regierungspräsidium Leipzig
SAB	Sächsische Aufbaubank
SLUB	Sächsische Landesbibliothek – Staats- und Universitätsbibliothek Dresden
SMR	Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung
SMWA	Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
STALA/StaLa	Statistisches Landesamt
STEG	die STEG Stadtentwicklung GmbH
TU	Technische Universität

II Abkürzungsverzeichnis**Allgemeine Bezeichnungen**

A od. BAB	(Bundes)Autobahn
AG	Arbeitsgruppe, teilweise auch für Aktiengesellschaft im jeweiligen Kontext verwendet
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
EFH	Einfamilienhaus
e. V.	eingetragener Verein
Ev.	Evangelisch bzw. auch Ev.-Luth. (Evangelisch-Lutherisch)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Jh.	Jahrhundert
MFH	Mehrfamilienhaus
NE	Nutzungseinheiten
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw/PKW	Personenkraftwagen
RAPIS	Raumplanungsinformationssystem
RL	Richtlinie
SPNV	Schienerpersonennahverkehr
VwV	Verwaltungsvorschrift
WE	Wohnungen/Wohneinheiten
ZFH oder DH	Zweifamilienhaus oder Doppelhaus (DHH Doppelhaushälfte)

ohne Abkürzungen für Zahlenwerte, gebräuchliche Abkürzungen oder einmalig verwendete und im Text benannte Abkürzungen

1 Vorbemerkungen

1.1 Einführung

Angesichts der Neuausrichtung der Städtebauförderprogramme sowie der Zielstellung, das unmittelbare Zentrum von Döbeln sowohl städtebaulich als auch funktional weiterzuentwickeln, wurde unter dem Arbeitstitel „**Zentrum/Muldeninsel**“ ein Untersuchungsgebiet für den **Neuantrag im Bund-Länder-Programm** – „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)“ – für eine Programmaufnahme ab Programmjahr 2021 näher untersucht und abgegrenzt. Für das geplante Gebiet sind konzeptionelle Grundlagen entsprechend der jeweiligen Programm Voraussetzungen zu erarbeiten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) bezieht alle vorhandenen Konzeptionen (u. a. das gesamtstädtische Entwicklungskonzept, das Einzelhandelskonzept sowie vorhandene Gebiets- bzw. Quartierskonzepte der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte) mit ein und ist die Grundlage für einen Neuantrag. Das SEKO bildet eine zentrale, strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine zielgerichtete Investitionsplanung in der Stadt bzw. im Quartier.

Dabei liegt der thematische Fokus vor allem auch auf den **Handlungsschwerpunkten Kooperation, Beteiligung und Mitwirkung**, um den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu stärken. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet Maßnahmen für den Erhalt und die Stärkung der Stadtstruktur und vor allem die Belebung des Zentrums auf der Muldeninsel geplant. Die bisherigen Erfolge der Städtebauförderung sollen fortgeführt und vor allem die Funktionen des Stadtzentrums erhalten und gestärkt werden.

Das **rund 25 ha große Untersuchungsgebiet** umfasst den unmittelbaren verdichteten Stadtkern mit der gesamten Muldeninsel (vgl. Pläne Abgrenzung und Siedlungsstruktur).

1.2 Projektziel

Kernaufgabe des SEKOs ist es, abgeleitet aus den vorliegenden Konzepten und Planungen, Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenbündel als Teil der Gesamtmaßnahme herauszukristallisieren. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, neben einer Priorisierung der Einzelmaßnahmen, insbesondere den Gebietsbezug zu prüfen.

Das SEKO dient als Beurteilungsgrundlage für die Bewilligungsstellen (Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, SMR, sowie Sächsische Aufbaubank, SAB), im Hinblick auf die Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm. Die Programme der Städtebauförderung werden von derzeit sechs auf künftig drei reduziert. Aufgrund der erforderlichen Maßnahmen wird das neue Städtebauförderprogramm „**Lebendige Zentren**“ u. a. mit den allgemeinen Zielen Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen für eine Umsetzung voraussichtlich geeignet sein.

Die Schwerpunkte des Programms (mit entsprechendem Aufgabenschwerpunkt im Gebiet) liegen bei:

- **baulichen Maßnahmen zum Erhalt** des baukulturellen Erbes, der **Aktivierung** von Stadt- und Ortskernen sowie die **Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel** [...]
- **Konzentration auf die Innenentwicklung: Verringerung der Leerstände sowie Revitalisierung brach liegender Bereiche, Nutzung der Flächenpotenziale, Baulücken und Leerstandsreserven**
- der **Sicherung und Sanierung** erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen [...] aber auch der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur **Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses**
- **bestandsorientierte Weiterentwicklung der Stadtstruktur, Vermeidung städtebaulicher Konflikte**
- dem **Erhalt und der Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes** [...]
- **insbesondere Qualifizierung von Grün- und Freiräumen: Entsiegelung der Hofbereiche und Erlebbarkeit von Mulde und Flutrinne**
- der **Verbesserung der städtischen Mobilität** [...]
- **Nutzung der Vorteile der Stadt der kurzen Wege, Anbindung und Vernetzung mit benachbarten Quartieren**
- dem **Quartiers- und Citymanagement** [...]
- **Einrichtung eines Quartiers- bzw. Citymanagements sowie Verfügungsfonds zur Unterstützung bestehender Strukturen sowie einer gezielten funktionellen Ergänzung im Gebiet, auch als Schnittstelle zu den weiteren Bereichen, insbesondere dem städtischen Einzelhandel**

Die abschließende Programmauswahl erfolgte in Abstimmung mit der SAB. Die **Stärkung des Stadtkerns als Wohn- und Geschäftsstandort** im Zusammenhang mit der **Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur** bleiben das zentrale und aus dem INSEK abgeleitete Gebietsziel.

2 Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage und Funktion

Die Große Kreisstadt Döbeln weist eine **zentrale Lage im Freistaat Sachsen** auf. Sie liegt etwa im Mittelpunkt des Städtedreiecks Leipzig – Dresden – Chemnitz. Die Stadt mit ihren Ortsteilen befindet sich im Landkreis Mittelsachsen und gehört damit zum Direktionsbezirk Chemnitz. Sie liegt inmitten des Mittelsächsischen Hügellandes im weiten Talkessel der Freiburger Mulde. Die Umgebung ist durch das Muldental und die umliegende hügelige Landschaft geprägt.

Die Stadt ist sehr gut an den Straßenfernverkehr durch die das Stadtgebiet schneidende A 14 Dresden – Leipzig und die nahe Lage zur A 4 Dresden – Chemnitz – Erfurt angeschlossen. Mit der B 175 (Ost-West-Richtung) und der B 169 (Nord-Süd-Richtung) schneiden zudem zwei Bundesstraßen die Stadt, wodurch die Fernverkehrsanbindung ergänzt wird und eine günstige regionale Straßenanbindung besteht. Zudem ist Döbeln **Knotenpunkt** wichtiger Eisenbahnlinien und damit an das überregionale Schienennetz angebunden. Die Stadt liegt an den Eisenbahnstrecken Leipzig - Döbeln sowie Berlin - Chemnitz. Der Abschnitt Döbeln - Coswig wird derzeit nur noch durch Güterverkehr befahren. Im Sommer 2020 hat sich der Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen mit einem Grundsatzbeschluss zur Reaktivierung von Eisenbahnstrecken bekannt, u. a. der Strecke Döbeln - Meißen - Dresden.

Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend) Großweitzschen, Zschaitz-Ottewig, Lommatzsch, Nossen, Roßwein, Waldheim und Hartha. Die Stadt nimmt als **Mittelzentrum** eine Versorgungsfunktion gegenüber den kleineren Gemeinden in der Region wahr. In Döbeln lebten am 31.12.2019 nach Angabe der Stadtverwaltung 23.753 Einwohner, wobei das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen nach mehreren Eingemeindungen in den vergangenen Jahren inzwischen eine Fläche von 91,74 km² umfasst. Damit ist die Einwohnerzahl Döbelns die zweitgrößte im Landkreis hinter der Kreisstadt Freiberg und in den letzten Jahren vergleichsweise stabil.

Die Freiburger Mulde bildet die nördliche Gebietsgrenze des Untersuchungsgebietes. Die südliche Grenze wird durch den Flutgraben gerahmt, so dass die gesamte Insellage des historischen Stadtkerns betrachtet wird. Auf der Muldeninsel befinden sich der älteste Siedlungskern der Stadt. Heute sind neben der zentralen Versorgungsfunktion mit dem breit gefächerten Angebot der Geschäfte und Dienstleistungen insbesondere zentrale öffentliche Einrichtungen konzentriert.



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, Luftbild 2010

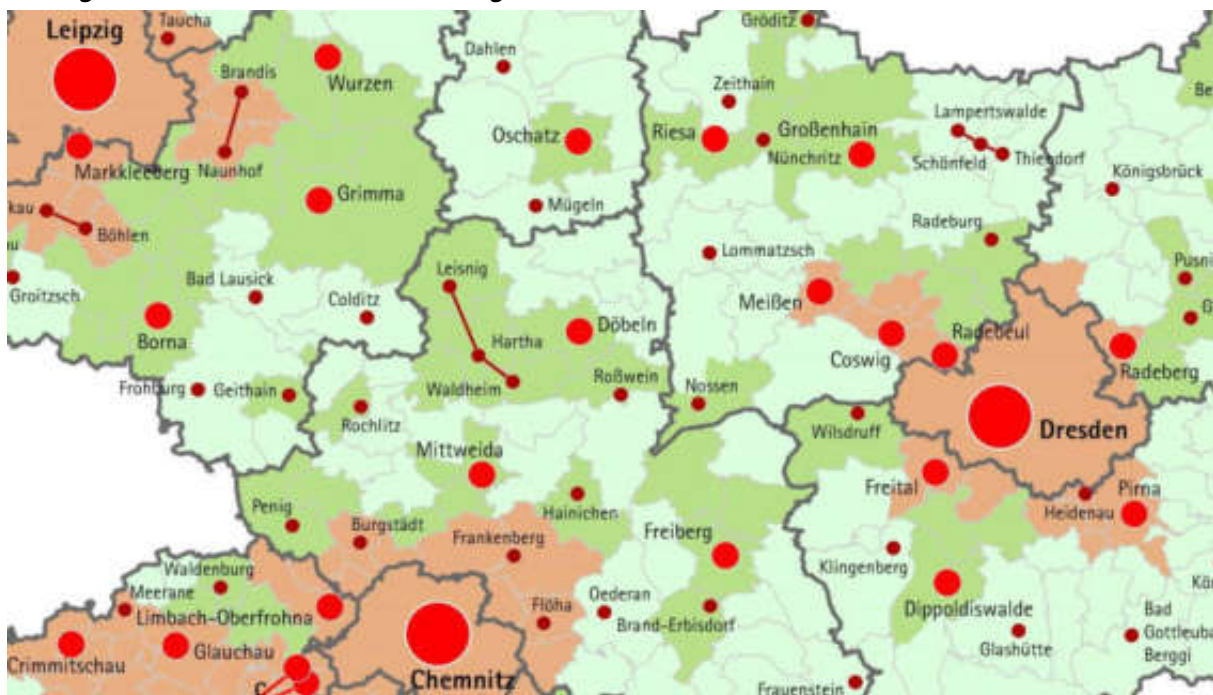
2.2 Relevante übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Döbeln ist gemäß LEP 2013 wie die südlich und östlich angrenzenden Nachbarkommunen Roßwein, Waldheim und Hartha der Raumkategorie verdichteter Bereich im ländlichen Raum zuzuordnen. Mochau – als östlicher Stadtteil – wird der Kategorie des ländlichen Raumes zugeordnet. Im LEP 2013 werden die Stadtteile separat betrachtet, die Eingemeindung wurde noch nicht berücksichtigt.

Das Stadtgebiet von Döbeln liegt auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen der Oberzentren Leipzig – Dresden sowie Chemnitz – Berlin. Aufgrund verschiedener Merkmale, wie der Einwohnerzahl, Größe, Lage, Funktion und der Komplexität der Ausstattung, wurde Döbeln im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Als Mittelzentrum nimmt die Stadt neben den **mittelzentralen Versorgungsfunktionen** auch die Aufgaben eines Grundzentrums für ihren grundzentralen Nahbereich wahr. Die Mittelzentren sind laut LEP als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Nach der Karte **Landschaftsgliederung** ist die Stadt dem **Mulde-Lösshügelland** bzw. im nordöstlichen Bereich dem **Mittelsächsischen Lösshügelland** zugeordnet.

Auszug Karte Zentrale Orte und Raumkategorien



Quelle: Verwaltungsatlas Sachsen; 2019

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Die Stadt Döbeln gehört der Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge an. Derzeit befindet sich dieser RP in der Überarbeitung und liegt im Entwurf von 2015/16 vor. Rechtsverbindlich für die Stadt Döbeln ist jedoch nach wie vor der Regionalplan Westsachsen 2008. Döbeln ist der Raumkategorie **Verdichtungsraum** zugeordnet und ist Teil des **Städtenetzes Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida**. Weitere Aussagen zum LEP und RP sind dem INSEK sowie den jeweiligen Planungen zu entnehmen.

Landesverkehrsplan Sachsen 2030

Im Juni 2019 erschien der Landesverkehrsplan Sachsen 2030. Im Landesverkehrsplan sind die mittel- und langfristigen verkehrspolitischen Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie Maßnahmenkonzeptionen für die Verkehrsinfrastruktur für den Prognosezeitraum bis 2030 festgelegt. Zielstellung für den neuen Landesverkehrsplan ist eine zukunftsfeste und leistungsfähige Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Bürgern und Unternehmen gerecht wird. Dabei kommt es künftig nicht nur auf den Ausbau an, sondern immer mehr auf die intelligente Vernetzung der vorhandenen Strukturen und Technologien.

Für Döbeln ist der **Ausbau der B 169**, Anschlussstelle A14 Döbeln-Nord – Salbitz geplant. Weiterhin geplant ist ab 2020, dass das bestehende **ÖPNV-Netz** durch einen **TaktBus** auf der Strecke Mügeln – Döbeln und einen PlusBus auf den Strecken Freiberg – Siebenlehn – Nossen – Rosswein – Döbeln, Döbeln – Mügeln und Lommatzsch – Döbeln ausgebaut werden soll. **PlusBus-Linien** sollen werktags im Ein-Stunden-Takt und TaktBus-Linien im Zwei-Stunden-Takt verkehren und auch an den Wochenenden und Feiertagen ein nützliches Taktangebot gewährleisten.

2.3 Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Fortschreibungen

Die Fortschreibung des INSEKs für die Stadt Döbeln ist aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen inzwischen zu einem langjährigen Prozess geworden. Herausforderungen waren u. a.:

- Eingemeindungen 2011 (Ebersbach), 2013 (Ziegra) und 2016 (Mochau)
- parallele Entwicklungen/Ereignisse (u. a. Zensus, Hochwasser, Prognosen, Corona-Pandemie)
- fehlende bzw. kaum vergleichbare Daten (insbesondere Statistik für das neue Stadtgebiet) und damit verbundene zwischenzeitliche Projektpausen bzw. mehrmalige Datenfortschreibungen
- neue Schwerpunktsetzungen in den einzelnen Stadtquartieren bei gleichzeitigem Abschluss von Maßnahmen

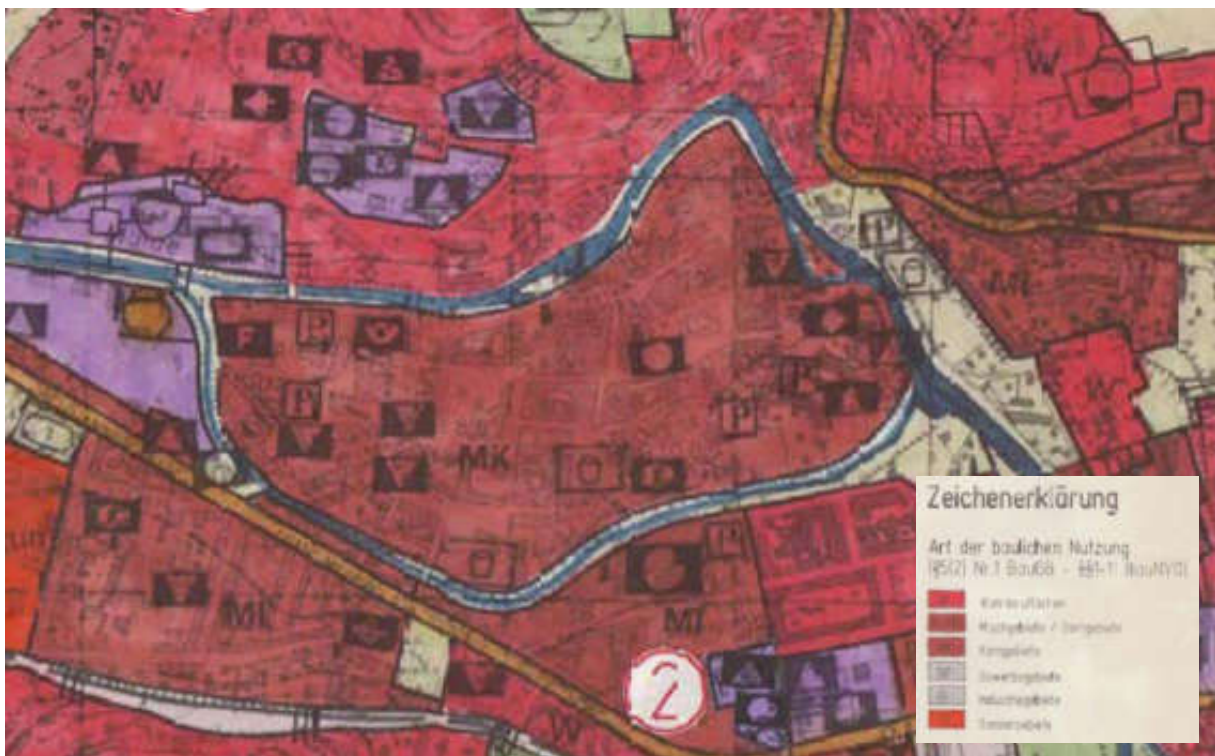
2021 wird das INSEK auf Basis der vorhandenen Angaben und Zuarbeiten abgeschlossen. Die Schwerpunktsetzung geht sowohl aus den übergeordneten Zielen der Fachkonzepte als auch aus der differenzierten Untersuchung der einzelnen Stadträume hervor. Aus den gesamtstädtischen Zielen lassen sich Schwerpunktthemen herauskristallisieren, die in der Umsetzungsstrategie (INSEK) benannt werden. Für das Untersuchungsgebiet sind dabei folgende vier der sieben Hauptziele relevant:

- Städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des Zentrums auf der Muldeninsel (u. a. in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung)
- Weiterentwicklung innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Wohnbaustandorte (u. a. Nachverdichtung und Standortentwicklung u. a. auf Revitalisierungsflächen)
- Anpassung, Erhalt und in Teilbereichen Neuansiedlung öffentlicher Einrichtungen (u. a. Neustrukturierung der Schulstandorte im Zusammenhang mit dem Standort Döbeln-Ost)
- Ausbau städtischer Grün- und Freiräume sowie Vernetzung im Stadtgebiet mit dem Umland (u. a. Qualitäten der Flussräume und angrenzenden Tal- und Höhenlagen, Radwegevernetzung)

Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan

Der FNP der Stadt Döbeln wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig (RPL) vom 06.04.1992 genehmigt (geltend seit der Bekanntmachung am 25.06.1992). Für den Ortsteil Technitz wurde ein separater Teilflächennutzungsplan am 25.11.1999 durch das RPL genehmigt (geltend seit der Bekanntmachung am 20.12.1999). Mit dem Landschaftsplan (beschlossen am 16.03.1995) und dem Verkehrsentwicklungsplan liegen begleitende Fachplanungen vor. Für einige Bereiche sind kleinere Planänderungen beschlossen worden. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Ziegra liegt ein am 03.06.1991 durch das RPL genehmigter FNP vor. Keine Daten liegen für die Ortsteile Ebersbach sowie Mochau vor.

Das Untersuchungsgebiet wird im FNP als Kerngebiet mit hohem Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil ausgewiesen. Um die gesamte Muldeninsel herum soll eine Grünverbindung entstehen, um den einzigartigen Inselcharakter hervorzuheben. Das Flächendenkmal „Schlossberg Döbeln“ ist einschließlich des angemessenen Umgebungsschutzes von allen Veränderungen auszuschließen, ausgenommen die bisherige Nutzung (FNP, S. 24).



Quelle: Auszug FNP 1992

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln

Der Stadtrat der Stadt Döbeln beschloss in seiner Stadtratssitzung am 06.06.2013 das „**Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Döbeln 2013 – EHZK-D 2013“. Die Ziele der Standort- und Zentrenentwicklung orientieren sich an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind:

- Stärkung von Döbeln als Mittelzentrum durch eine funktionsgerechte Versorgungsstruktur im Einzelhandel
- Erhaltung, Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt
- Sicherung einer wohnungsnahen (d. h. fußläufig erreichbaren) oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung

Zur Umsetzung des Konzepts wurde u. a. folgender **zentraler Versorgungsbereich** als Investitionsvorranggebiet und als städtebaulich besonders schutzwürdig festgelegt:

- Innenstadt (vgl. Bestandsanalyse SEKO, Kapitel Nutzungsstruktur), Teilgebiet der Muldeninsel sowie Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12/92 „Ehemaliger Industriestandort Döbeln-Mitte“ mit der Kauflandansiedlung)

→ Der zentrale Versorgungsbereich gilt dabei als schutzwürdige Einkaufslage gemäß BauGB.

In Kapitel VIII Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Döbeln sind die Ziele und Maßnahmen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beschrieben. Das EHZK wurde 2015 fortgeschrieben.

Radverkehrskonzeption Stadt Döbeln

Die Radverkehrskonzeption wurde am 13.12.2012 vom Stadtrat beschlossen. Angesichts der Tatsache, dass bereits Anfang der 1990er Jahre in der Stadt Döbeln der Radverkehr einen Anteil von ca. 10 % am Gesamtverkehr hatte, ist es erklärtes Ziel, den Modal Split in den nächsten Jahren zugunsten der Anteile des Radverkehrs zu erhöhen. Das ist zugleich ein nicht unwesentlicher Beitrag für eine umweltbewusste, klimafreundliche Stadtentwicklungspolitik. Ziele der RVK sind vor allem:

- Entwicklung eines weitgehend lückenlosen Radwegenetzes in der Stadt Döbeln, bestehend aus einem System von Radwegen (selbstständig oder straßenbegleitend), Radfahrstreifen, Schutzstreifen sowie Radrouten auf öffentlichen Straßen und Wegen
- Verknüpfung des Radwegenetzes mit den vorhandenen überörtlichen, touristischen Radrouten und Fortschreibung des touristischen Radroutennetzes, soweit die Stadt Döbeln tangiert wird
- Verknüpfung mit dem Radwegenetz des Umfeldes der Stadt Döbeln
- Verknüpfung mit den Schnittstellen des ÖPNV/SPNV
- Schaffung eines Systems aus Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten rund ums Fahrrad (Abstellanlagen, Reparaturservice, Wegweisung, Öffentlichkeitsarbeit u. v. m.)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer

Wettbewerbe

Die Entwicklung des unmittelbaren Zentrums war in der Vergangenheit immer verbunden mit einer regen Teilnahme an Wettbewerben vielfältiger Art. So wurden mit den Beiträgen zu „Ab in die Mitte“ zahlreiche Projekte angeschoben:

- „Pferde – Stärken – Döbeln“ (2004, 2. Preis)
- „stadt Theater stadt Döbeln – das Theater Döbeln strahlt aus“ (2007)
- „STADT(T)RÄUME DÖBELN im Fluss“ (2008, 2. Preis)

Die Wiederherstellung der Pferdebahn, die Entwicklung der Theaterlandschaft und die Neugestaltung der Flutrinne zeugen von den damaligen Planungen und Ideen, die überwiegend umgesetzt wurden.

Jährlich gab es über viele Jahre einen **Fassadenwettbewerb**, bei dem die schönsten Häuser Döbelns ausgezeichnet wurden. Diese Aktion motivierte viele Eigentümer zur Aufwertung ihrer Grundstücke.

Bereits im Jahr 2000 hat die Stadt Döbeln an der Ausschreibung zum **Ideenwettbewerb "Stadt 2030"** teilgenommen. Die Erarbeitung der sogenannten Ideenskizze für die Teilnahme erfolgte in Zusammenarbeit mit der TU Dresden, Institut für Städtebau und Regionalplanung. In dieser wurde die beispielhafte Situation der Stadt Döbeln als Mittelzentrum im ländlichen Raum, das sich in der Umstrukturierung befindet und einem Bevölkerungsrückgang unterliegt, herausgearbeitet. Die zukünftige Entwicklung wurde mit Hilfe der Szenarienmethode anhand von allen entwicklungsrelevanten Handlungsfeldern abgeschätzt. Die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, die Wohnversorgung sowie die Stadt-Umland-Beziehungen spielten dabei u. a. eine wichtige Rolle. Als Schlussfolgerung sind daraus erste Ansätze für die Behandlung der Problemfelder entwickelt worden.

Im Sommer 2004 erfolgte eine europaweite Auslobung eines einstufigen, begrenzt offenen **Ideen- und Realisierungswettbewerb** zur Gestaltung eines ca. 1,7 ha großen Gebietes mit Ober- und Niedermarkt, Bäcker- und Marktstraße. Inzwischen wurden die Platzräume neugestaltet.

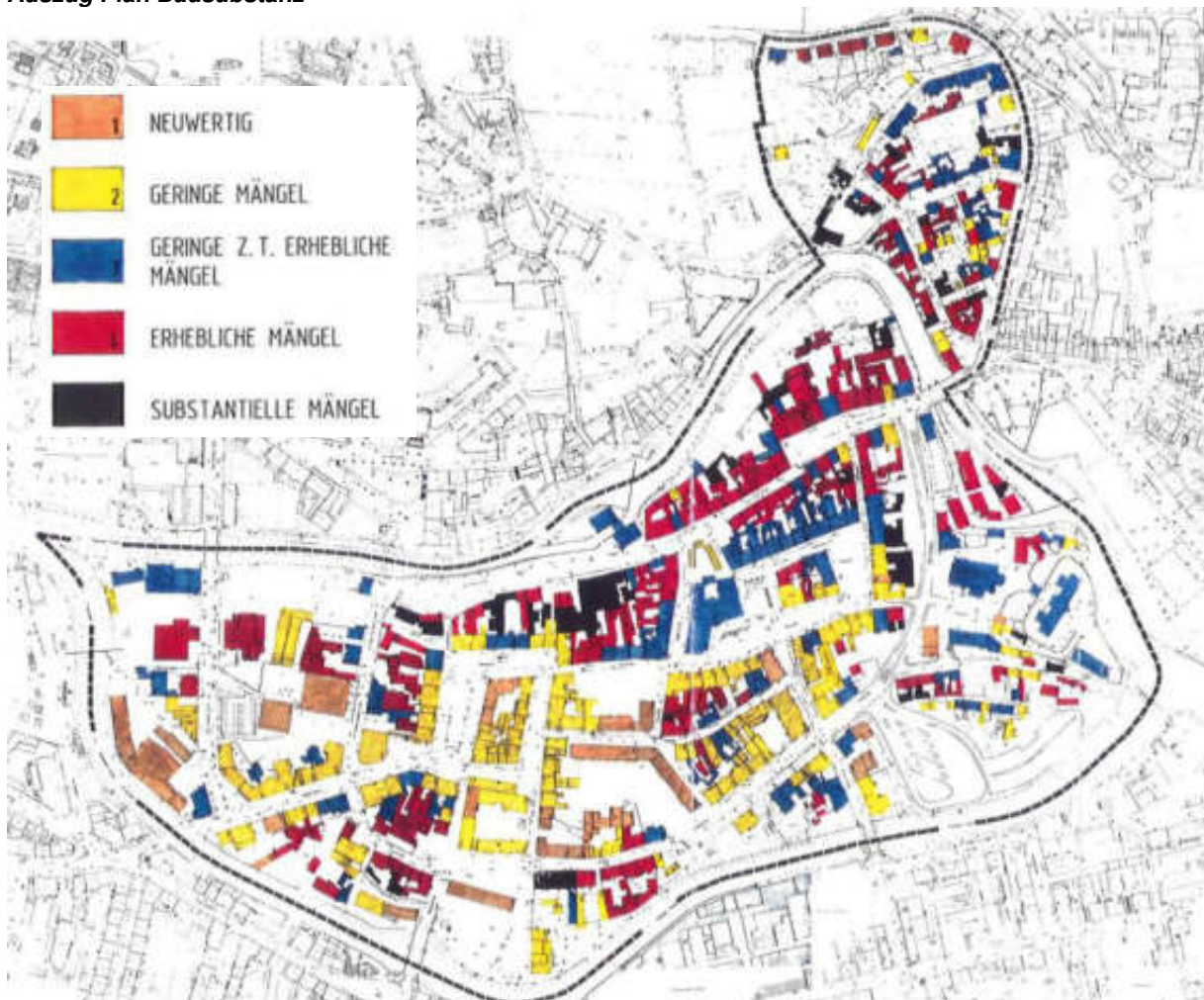
Der Ideenwettbewerb Tatort Stadt 2002 war ein bundesweit ausgelobter Ideenwettbewerb für junge Planer, bei dem neue Ideen und Konzepte für die Beteiligung der Öffentlichkeit eingebracht werden konnten. Die Wettbewerbsbeiträge hatten die Aufgabe, Konzepte zu erarbeiten, die über die üblichen Beteiligungsverfahren hinausgehen. Neue unvoreingenommene Wege sollten aufgezeigt werden und Impulse für örtliche Prozesse und Fachöffentlichkeit in Deutschland liefern. Darüber hinaus sollten sie vor Ort zur Diskussion über neue Formen von Bürgerbeteiligung beizutragen: in der Planungsverwaltung, in der Kommunalpolitik und in der Bürgerschaft. Die Arbeitsgruppe Prof. Winkel/Pfohl an der Technischen Universität Dresden hat mit einer Untersuchung der Stadt Döbeln teilgenommen und vier Plakate mit Stadtumbauschwerpunkt (Gebietsanalyse, Teilkonzept Innenstadt, Plattenbaugebiet Nord, Gebietstypologie) herausgearbeitet. Für das Untersuchungsgebiet war vor allem die Verbindung der Grün- und Platzräume auch über die Mulde/Flutrinne hinaus von Bedeutung.

Für einen funktionalen Erweiterungsbau des **Döbelner Theaters** wurde 2004 durch die Stadt Döbeln ein **Architekturwettbewerb** ausgelobt. Der Funktionsanbau sollte die Missstände der dienenden Räume wie Garderobe, Probe- und Lagerräume abstellen. Sieger des Wettbewerbes war das Döbelner Architekturbüro BPS in Zusammenarbeit mit dem Architekt Thomas Thoß. Die Realisierung des Erweiterungsbaus erfolgte bis 2007.

2.4 Städtebau- und EU-Förderung

In den vergangenen Jahren wurde durch die Erstellung konzeptioneller Grundlagen die Basis für die Aufnahme in die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung aber auch in die EU-Programme gelegt. Eine Übersicht in der Anlage zeigt dabei die etablierten und teils bereits abgeschlossenen Förderkulissen. Durch die breite Aufstellung in den verschiedenen Programmen konnten entscheidende Erfolge erreicht werden. Neben den Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich sind dies insbesondere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Stadtumbau und dem Rückbau der technischen Infrastruktur. Neben dem laufenden Programm im Bereich der südlichen Gründerzeit soll mit einem Neuantrag für das unmittelbare Zentrum bzw. die Muldeninsel an die Erfolge der Innenstadtsanierung seit Beginn der 1990er angeknüpft werden. Der Sanierungsstand ist inzwischen vergleichsweise hoch, jedoch sind weitere Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung sowie Stärkung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen notwendig.

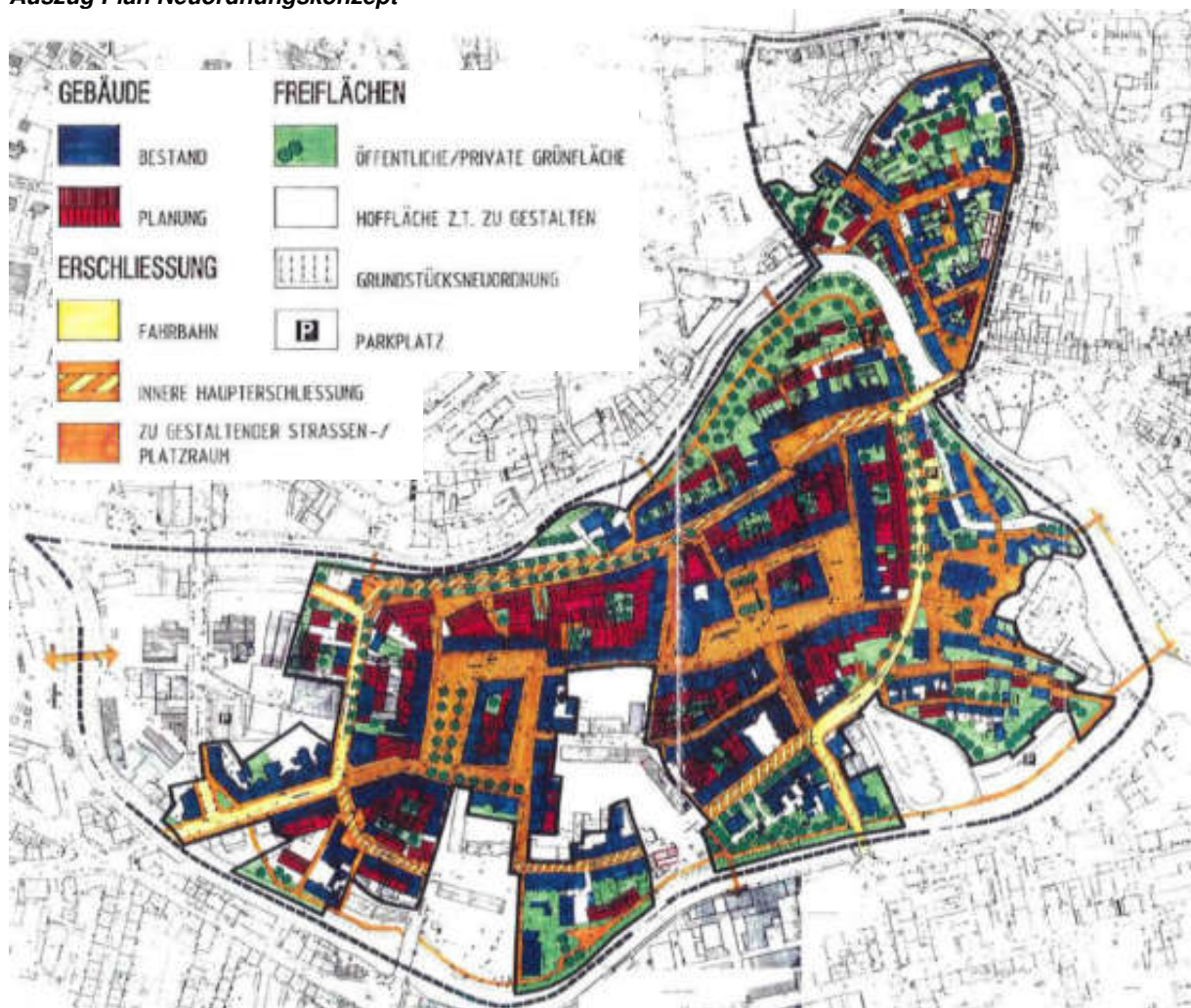
Auszug Plan Bausubstanz



Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (VU) Nov. 1991

1990/1991 wurde mit dem Rahmenplan "Innenstadt" eine Leitlinie für eine gezielte Sanierung und Entwicklung erarbeitet, die gleichzeitig die Grundlage für weitere Planungen darstellte. Die dafür erarbeiteten vorbereitenden Untersuchungen 1991 waren Grundlage für eine Sanierung des Gebietes Muldeninsel sowie des Kloosterviertels. Im Ergebnis dieser Analysen wurde der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz sowie städtebauliche Mängel und Missstände deutlich. Mit der Satzung über die förmliche Festlegung des etwa 17 ha großen Sanierungsgebietes „Döbeln – Innenstadt“ wurde 1993 eine Grundlage geschaffen, die es ermöglichte, die Sanierungsziele der Stadt Döbeln umzusetzen. Besonders durch die Initiative der Grundstückseigentümer, der Architekten und des Bauhandwerks wurden viele Häuser modernisiert.

Auszug Plan Neuordnungskonzept



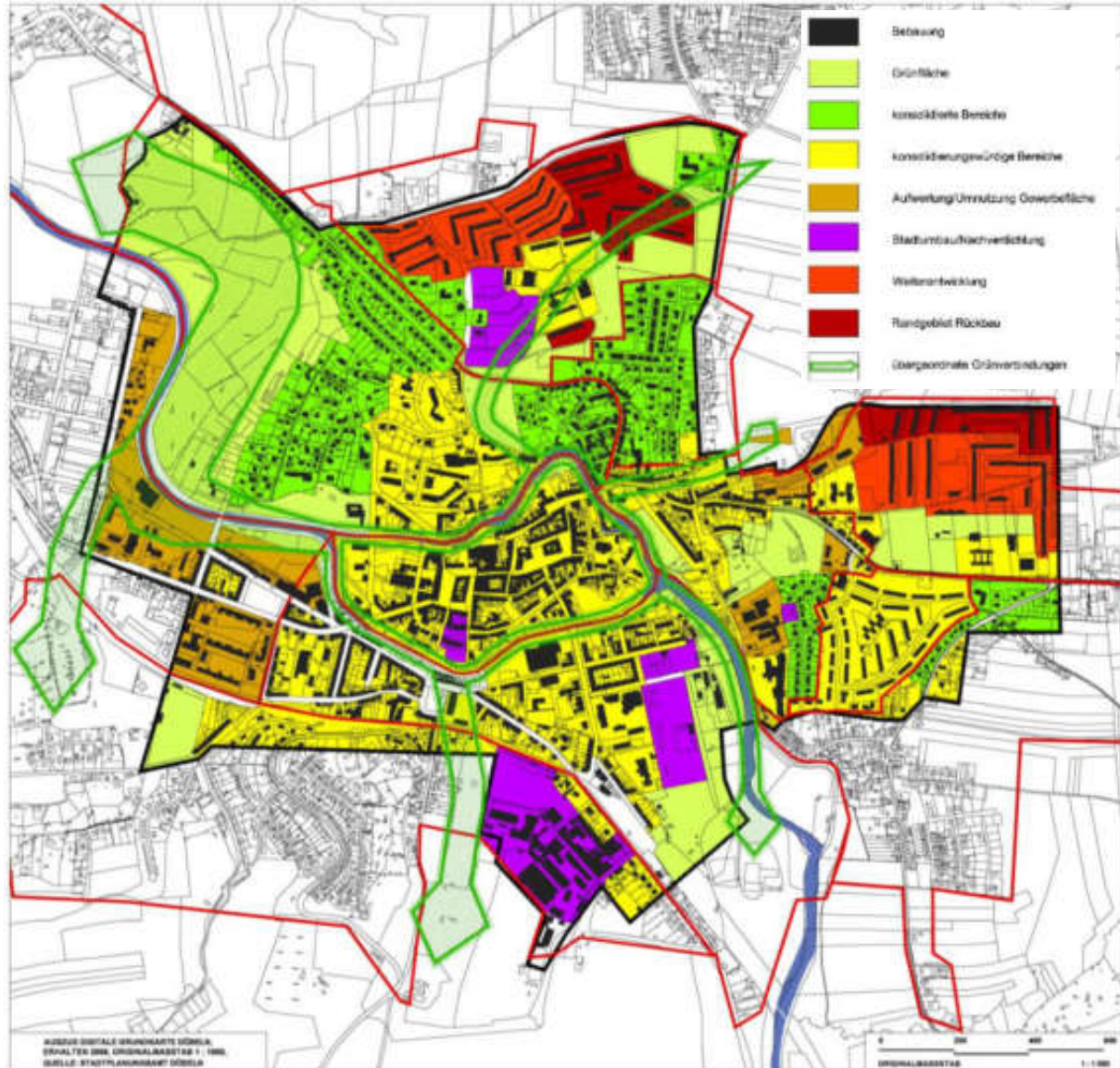
Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (VU) Nov. 1991

Deutlich zeigt sich im Vergleich der inzwischen erreichte hohe Sanierungsstand. Ebenfalls deutlich wird, dass in den vergangenen fast 30 Jahren tendenziell stärker auf den Erhalt als auf die massive Nachverdichtung – wie im NOK 1991 dargestellt – orientiert wurde. Damit wurde nicht zuletzt auf die Rahmenbedingungen einer schrumpfenden bzw. sich wandelnden Stadt reagiert.

Das Sanierungsverfahren konnte mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden.

Im Stadtumbaukonzept 2012 wurde der Innenstadtbereich als konsolidierungswürdig betrachtet. Als kritisch wird ein Quartier im südlichen Bereich dargestellt (Fokus Stadtumbau). Klar werden die übergeordneten Grünnetzungen verdeutlicht mit dem Verlauf entlang der Mulde bzw. der Flutrinne und weiterführend in angrenzende Grünräume.

Auszug Plan Stadtteilkonzept



Quelle: SEKO „Stadtumbaugebiet Döbeln“ 2012

EFRE Problemgebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterungen“

Bereits im Jahr 2009 wurde das IHAK-Grobkonzept fortgeschrieben und am 07.05.2009 im Stadtrat beschlossen. Ergänzend zu den städtebaulichen Förderprogrammen der Stadt setzt das IHAK-Konzept in fünf Handlungsfeldern weitere Prioritäten, um das Leben und Arbeiten im „Problemgebiet“ langfristig wieder attraktiv zu gestalten und gleichzeitig Raum für kulturelle und sportliche Aktivitäten zu schaffen. Ziel ist es, durch vielfältige Initiativen neue Impulse zu setzen.

Handlungsfeld Infrastruktur/städtebauliche Situation

- Vernetzung der Stadtteile untereinander sowie Anbindung an überregionale Strecken
- Konzentration und Aufwertung der sportlichen Einrichtungen im Gebiet
- Verbesserung der Umweltsituation und Attraktivierung des Wohnumfeldes
- Sicherung der langfristigen Nutzung von öffentlichen Einrichtungen
- Rückbau von leer stehenden Gebäuden und Revitalisierung der gewonnenen Freiflächen

Handlungsfeld Bürgergesellschaft

- Engagement im Quartier – Saubere und sichere Stadt – öffentlichkeitswirksame Aktionen
- Identität und Tradition
- Erlebnis Stadtleben und Natur

Handlungsfeld qualifizierte Freizeitgestaltung

- Nachwuchsbetreuung und -förderung

Handlungsfeld Wirtschaft

- Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Bildungseinrichtungen

Handlungsfeld Programmbegleitung/Öffentlichkeitsarbeit

- Beteiligung im Gebiet – Einbeziehung der Akteure

Diese benannten übergeordneten Zielstellungen sind im Prinzip nach wie vor aktuell und sollen in der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden.

LEADER-Förderung – integrierte ländliche Entwicklung

Für die Regionen „Sachsenkreuz+“ sowie „Klosterbezirk Altzella“ liegen aktuelle Ländliche Entwicklungsstrategien (LES) als Grundlage für die laufende Förderperiode 2014 bis 2020 (Verlängerung bis voraussichtlich 2023) vor. Sie schreiben die Entwicklung in den 2007 gebildeten Regionen fort.

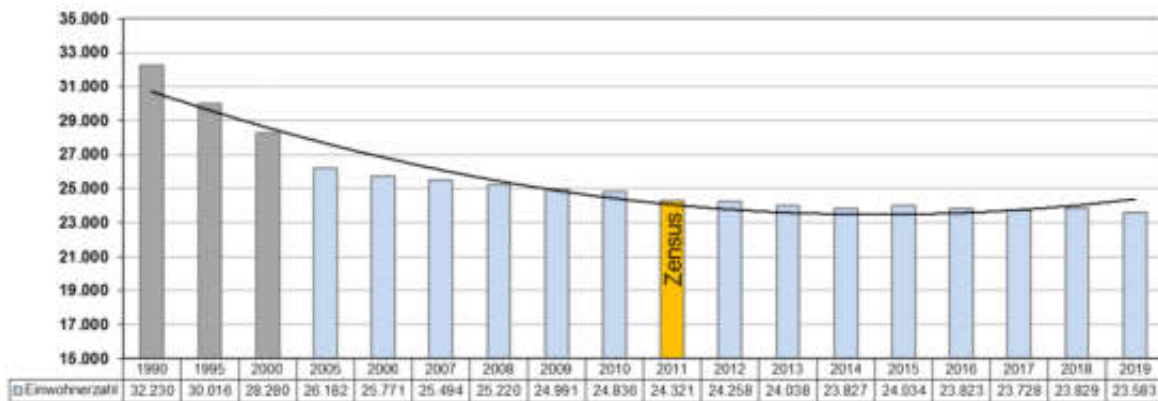
Das bisherige Gemeindegebiet von Mochau ist der Region „Klosterbezirk Altzella“ zuzuordnen. Der Stadtkernbereich von Döbeln selbst ist aufgrund seiner überwiegend städtischen Prägung nicht Bestandteil einer der Gebietskulissen (vgl. INSEK).

3 Bestandsanalyse

3.1 Demografische Entwicklung

Durch geringe Geburtenzahlen und erhebliche Wanderungsverluste ist die Bevölkerungszahl vor allem ab 1990 stark zurückgegangen, gleichzeitig überaltert die Gesellschaft. Basierend auf aktuellen Bevölkerungsprognosen, u. a. des StaLa, wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen, obwohl im Vergleich zu den 1990er Jahren eine leichte Stabilisierung zu erkennen ist. Dies ist jedoch fast ausschließlich auf die positive Entwicklung des Wanderungssaldos zurückzuführen. Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird zum einen durch die Eigenentwicklung und zum anderen durch die Außenentwicklung bestimmt. Letztere wirkt sich vor allem bezüglich der Wanderungen aus, außerdem stellt sie den Gesamtrahmen der Entwicklung dar. Aufgrund des eher ländlichen Umfelds kann die Stadt Döbeln nicht direkt von den positiven Entwicklungen der drei Oberzentren Dresden, Chemnitz und Leipzig und deren Nachbarregionen profitieren. Jedoch zeigt sich in der Entwicklung der letzten Jahre sowie der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose in beiden Varianten bis 2035, dass sich die Stadt vergleichsweise stabil entwickelt. Die gute infrastrukturelle Anbindung, die Bedeutung als Mittelzentrum mit ihrer Vielzahl an Funktionen und vor allem das teils ländlich und durch attraktive Landschaftsräume geprägte Wohnumfeld tragen dazu bei, dass Döbeln im Kontrast zu den Großstädten sowie einigen Randlagen des Freistaates einen für verschiedene Zielgruppen reizvollen Lebensmittelpunkt darstellt.

Zu berücksichtigen ist, dass in den statistischen Zahlen die Eingemeindungen (1994/2011/2013/2016) berücksichtigt sind, ebenso die Zensus-Ergebnisse 2011. Dies sichert eine Vergleichbarkeit der Daten.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2020

Die Stadt Döbeln hatte am 31.12.1990 mit heutigem Gebietsstand noch 32.230 Einwohner. Bis zum 31.12.2019 verlor sie mehr als ein Viertel ihrer Bevölkerung. Die Einwohnerzahl betrug zum 31.12.2019 noch 23.583 (-26,8 % seit 1990). Der Bevölkerungsrückgang liegt damit weit über den Werten des Landkreises Mittelsachsen (-22,7 % seit 1990) und des Freistaates (-14,7 % seit 1990).

Die **Altersstruktur** der Stadt zeigt, dass deutliche Tendenzen einer Alterung der Bevölkerung bestehen, wenn auch in weit geringerem Maße als in anderen Kommunen Sachsens. Mittlerweile sind über 60 % der Bevölkerung 40 Jahre und älter. Die Ursachen liegen u. a. in der höheren Lebenserwartung, der nach der politischen Wende gesunkenen Geburtenrate und der Abwanderung jüngerer Jahrgänge aufgrund der Arbeitsmarktlage. Bevölkerungspolitisch kritisch ist besonders die Abwanderung eines erheblichen Teils junger Frauen zu betrachten. Die **Anzahl der Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren** sank von 1990 bis 2017 deutlich und hat sich inzwischen mehr als halbiert. Der geringe Anteil hat erhebliche negative Auswirkungen auf die künftige Geburtenentwicklung.

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Döbeln ist zwischen 1990 und 2019 trotz der sinkenden Bevölkerungszahl durch eine relativ konstante aber anhaltend negative Entwicklung gekennzeichnet. Im jährlichen Vergleichszeitraum seit 2005 bedeutete das Jahr 2014 einen neuen Geburten-tiefststand mit nur noch 177 Lebendgeborenen, auch 2018 (177) und 2019 (178) waren erneut sehr geringe Geburtenzahlen zu verzeichnen. Eine zwischenzeitliche Steigerung der Geburtenraten hat sich damit nicht verstetigt. Durch höhere Sterbezahlen blieb der natürliche Bevölkerungssaldo negativ.

Die **räumliche Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Döbeln verlief zwischen 1990 und 2005 fast durchweg negativ, d. h. die Anzahl der Fortzüge überschritt kontinuierlich die der Zuzüge in die Stadt. Nach jahrelangen hohen Wanderungsverlusten setzte ab 2005 eine leichte Stabilisierung ein. 2005 blieb zudem erstmals ein Wanderungsgewinn. Seitdem hat sich das Wanderungssaldo über die Jahre auf geringe Bevölkerungsgewinne bis -verluste eingependelt. In Bezug auf den Wanderungssaldo sind die Jahre 2015 und 2018 mit einem Bevölkerungsgewinn von jeweils über 300 besonders hervorzuheben, gleichzeitig konnte Döbeln in diesen Jahren seine Gesamtbevölkerung erstmals wieder leicht steigern.

Laut der 2020 veröffentlichten 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 kann von einer weiterhin leicht negativ verlaufenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Deutlich wird die Insellage der Stadt zwischen den Oberzentren, die umliegenden Kommunen um Döbeln verzeichnen mit Ausnahme von Zschaitz-Ottewig einen deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang. Nochmals positiver als in den letzten Prognosen wird die Entwicklung für Döbeln eingeschätzt. Ein Bevölkerungsrückgang von -3,2 % auf 23.060 bzw. -7,0 % auf 22.170 wird als Entwicklungskorridor für den Zeitraum 2019 bis 2035 angenommen.

Deutlicher als bisher muss auf diese Entwicklung auch in Döbeln reagiert werden. Ziel ist die mittelfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch Schaffung attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen. Dazu gehört zum einen der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz im Stadtgebiet sowie auch der Erhalt bestehender funktional bedeutsamer Quartiere. Im Altbaubestand werden vorrangig Anpassungsmaßnahmen der Grundrisse sowie entsprechend notwendiger Standards (altengerecht, barrierefrei, familienfreundlich) notwendig. Mit Maßnahmen u. a. im Bereich des Mehrgenerationenwohnens werden hierfür erste Schritte im unmittelbaren Stadtkernbereich unternommen.

Dabei wird voraussichtlich eine unterschiedliche Entwicklung der Stadtteile sowie der eher ländlich geprägten Ortsteile erfolgen. Es gilt hierbei insbesondere das Zentrum sowie die umgebende gründerzeitliche Bausubstanz zu stabilisieren. Mit einem Rückgang von 1 % auf noch **1.299 Einwohner im Bereich der Muldeninsel** (Stand 31.12.2019) seit 2016 liegt das Untersuchungsgebiet im Mittelwert der Gesamtstadt (-0,8 % auf noch 23.753 Einwohner). Mit den Gebieten der Gründerzeit, der Stadterweiterungen sowie des Geschosswohnungsbaus und ihren knapp 15.000 Einwohnern (ohne Großbauchlitz) wohnen **innerhalb eines Radius von 1,5 km um das Rathaus mehr als 2/3 aller Einwohner von Döbeln**. Dies unterstreicht nochmals die wichtige Versorgungsfunktion des unmittelbaren Zentrums.

3.2 Städtebau und Denkmalpflege

Historische Entwicklung

Die geschichtliche Entwicklung wird im INSEK (Fortschreibung 2019) sowie im SEKO 2012 (Stadtum-baugebiet Döbeln) tabellarisch kurz zusammengefasst. Durch die Zerstörungen der Hussitenkriege verblieben nur wenige Bauwerke aus der Zeit davor. Die heutige Stadtgestalt von Döbeln wird dadurch insbesondere geprägt von der Zeit ab dem 15. Jahrhundert sowie vor allem den wirtschaftlichen Ent-wicklungen ab dem 19. Jahrhundert, die der Stadt eine gewisse Bedeutung über die Region hinaus verschaffte.

In den historischen Karten (Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/Kartensammlung 2019) kann man gut die Entwicklung der Stadt Döbeln zwischen etwa 1800 und 1883 nachvollziehen.

Quelle: <http://www.deutschefotothek.de> (alle historischen Karten)



aus Grundriss der Stadt Döbeln, ca. 1:3.000, Handzeichnung, 1800

Der Straßenlinienplan zeigt die damals **vorgesehene Entwicklung der Stadt**. Weit über die tatsächlich realisierte gründerzeitliche Bebauung hinaus (insbesondere im Norden) waren Straßenzüge angedacht. Der gründerzeitliche Gürtel im Süden bzw. Südwesten wurde hingegen weitgehend erschlossen (vgl. SEKO 2012). Die Planung im Bereich der heutigen Klostergärten sah ein Straßennetz mit anschließender Querung der Mulde vor. Auf der Muldeninsel selbst war die Entwicklung weitgehend abgeschlossen, vereinzelt gab es bauliche Ergänzungen sowie Überformungen.



aus Stadtplan von Döbeln, 1:6.000, Lithographie, 1883

Stadtbild

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept für das „Stadtumbaugebiet Döbeln“ (Februar 2012) wird die Siedlungsstruktur der Kernstadt detailliert beschrieben. Prägend ist die dicht bebaute vom Altbau geprägte Muldeninsel, die sich zu den Rändern hin zu den gründerzeitlichen Stadtbereichen öffnet und teils baulich überformt wurde. Die Quartiere zur Mulde weisen eine zum Teil starke Durchgrünung auf (vgl. Anlage, Plan Siedlungsstruktur).

Auszug Plan Stadtbild



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Döbeln“; 2012

Der ursprüngliche Siedlungskern ist auf der Muldeninsel um den Ober- und Niedermarkt zu finden. Zudem sind angrenzende Teilbereiche um den Körnerplatz/an der Waldheimer Straße sowie an der Klosterstraße, an der Oschatzer Straße und dem Dresdner Platz bis etwa 1800 entstanden. Es herrscht hier eine zumeist geschlossene, aber relativ niedrige Bebauung vor, die zum Teil bis heute noch besteht. Gerade der Altstadtbereich wurde in der Gründerzeit sowie später allerdings stark überformt und mit größeren Gebäuden bebaut.

Bis etwa 1875 wurde fast die gesamte Muldeninsel erschlossen und bebaut. Auch in diesen Bereichen fand in der Gründerzeit zum Teil eine Überformung statt. Zudem wurden Bereiche an der Franz-Mehring-Straße/Schillerstraße, an der Roßweiner Straße und in den östlich und nördlich der Altstadt angrenzenden Gebieten bebaut.

Die gründerzeitliche Erweiterung erfolgte bis in die 1940er Jahre vor allem südwestlich der Altstadt. Auch an der Wappenhensch- sowie der Leipziger Straße erfolgten Stadterweiterungen, zum Teil aber in offener Bebauung. In dieser Zeit entstanden auch zahlreiche öffentliche sowie industriell-gewerblich genutzte Gebäude, die das Umfeld der Muldeninsel und damit die Kernstadt prägen.

Städtebauliche Struktur des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historisch gewachsenen Zentrumsbereich. Der Siedlungsbereich besitzt eine **sehr kompakte Stadtstruktur** vor allem zwischen Ritterstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Bahnhofstraße, Theaterstraße, Zwingerstraße und weiterführend Kleine Kirchgasse.

Darin eingebettet ist eine **zentrale Platzfolge** vom Schloßberg/Lutherplatz über Obermarkt bis zum Niedermarkt erkennbar, gleichzeitig die Hauptgeschäftsachse der Stadt.

Im Gebiet befinden sich wichtige zentrale Einrichtungen, wie u. a. das Rathaus, das Mittelsächsische Theater Döbeln und der Schulstandort am Schloßberg mit der Stadtbibliothek und St. Nicolaikirche am Lutherplatz. Weitere öffentliche, zentrale oder gewerbliche Einrichtungen grenzen direkt am Gebiet an, so u. a. das Stadtbad im Norden und die Körnerplatzschule sowie das Lessinggymnasium im südlichen Gründerzeitgebiet.

Die markanten und stadtbildprägenden Gebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz und weisen – wie auch die überwiegende Bausubstanz im Zentrum – einen guten Bauzustand auf.

Blick aus Richtung Osten

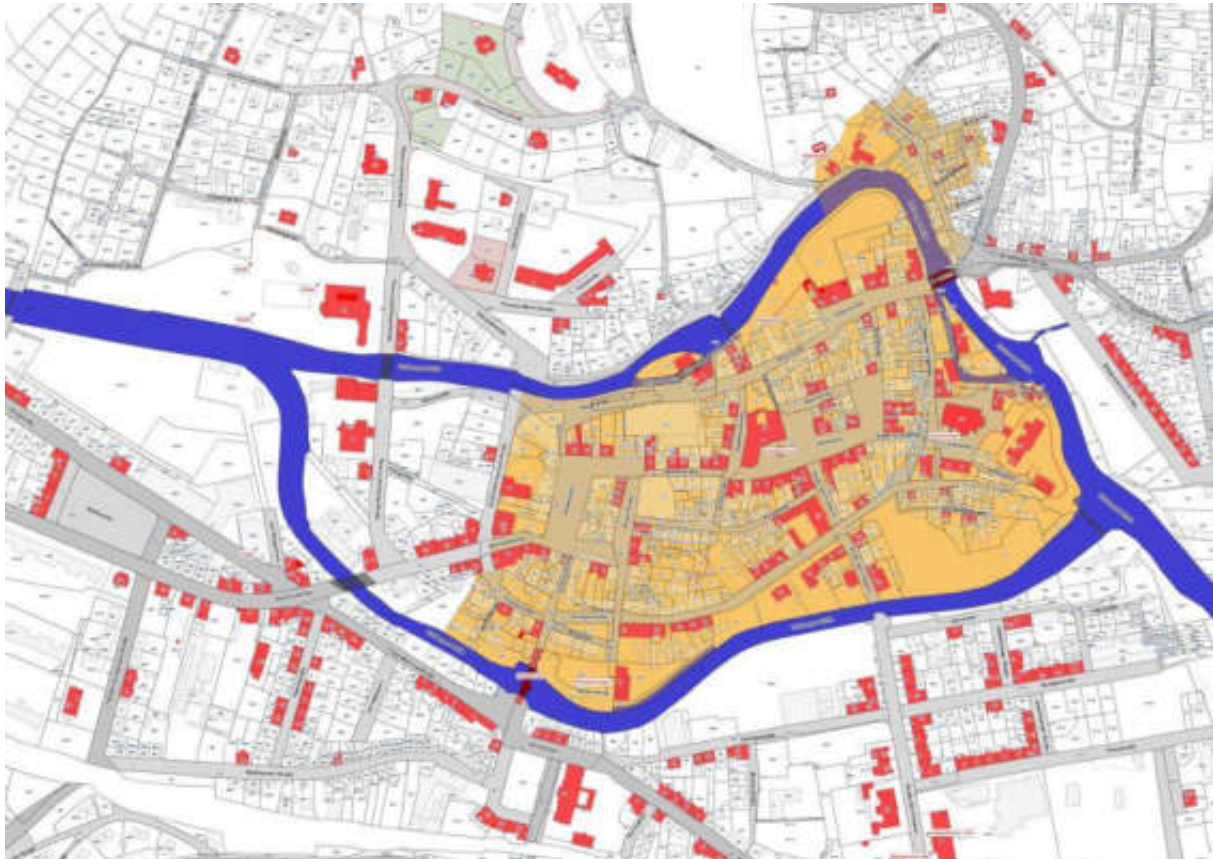


Quelle: Stadtverwaltung 2017

Kulturdenkmale

Bedeutende und stadtbildprägende Kulturdenkmale sind im Rahmen der INSEK-Fortschreibung in einer Karte im Anhang mit verortet, darunter technische Denkmale, kirchliche Bauten, öffentliche Bauten, Parkanlagen und Friedhöfe, Plätze, Straßenzüge mit denkmalgeschützter Bebauung und Einzelbauten, Denkmale und Kunstwerke im öffentlichen Raum sowie archäologische Denkmale.

Auszug Denkmale, Döbeln Stadtkern



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege; 2015

Bei der künftigen Stadtentwicklung wird weiterhin ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Sanierung der Kulturdenkmale gelegt.

Seit 2017 sind die Kulturdenkmale sowohl als Liste als auch als Karte im Internet unter <https://geoviewer.sachsen.de> abrufbar. Aktuell liegt eine tabellarische Übersicht mit Stand 15.10.2019 vor. Aufgrund der Anzahl wird auf eine Anlage im vorliegenden Konzept verzichtet, im Erfassungsbogen sind die Einzeldenkmale vermerkt. Ersichtlich werden die hohe Konzentration an Einzeldenkmalen auf der Muldeninsel sowie direkt angrenzende Zeugnisse der gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

Im Gebiet sind etwa 116 Einzeldenkmale erfasst, zumeist Gebäude, in Einzelfällen nur Fassadendetails. Zusätzlich weitere Relikte der Stadtentwicklung erhalten:

Stadtmauern:

- **Am Staupitzsteg**, Ende 19. Jh.; stadtbaugeschichtlich bedeutender Rest der alten Stadtmauer, von stadtbaugeschichtlichem und ortsgeschichtlichem Wert
- Stadtmauerrest am Kirchhof **Lutherplatz** (14./15. Jh.); mit Spitzbogennischen; ca. 10 m langes Stück Stadtmauer aus Bruchsteinen (in den Spitzbögen alte Grabsteinplatten), von stadtbaugeschichtlichem und ortsgeschichtlichem Wert
- Stadtmauer **Oberwerder** (14./15. Jh.); ortsgeschichtlich von Bedeutung, mittelalterlicher Stadtmauerrest aus Bruchstein
- Stadtmauer **Ritterstraße** (14./15. Jh., hinter Ritterstraße 16); Rest der mittelalterlichen Stadtbefestigung, von stadtbaugeschichtlichem Wert

Brückenbauwerke:

- **Niederbrücke** (um 1930/1950); baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung, aus Porphybruchsteinen in Rundbogen mit Schlussstein, gemauerte Brücke über den Flutgraben, Sandsteinbossenrustika
- **Oberbrücke** (1913) über die Freiburger Mulde; baukünstlerisch von Bedeutung, zweibogige Porphybrücke, Schlusssteine mit figürlichen Reliefs (Frösche), Zeugnis der Verkehrsgeschichte

Sonstige:

- Am Staupitzsteg (heute Braunsche Gärten, ursprünglich zum Grundstück der Appretur gehörend); **Gartenhäuschen von 1877** in originalem Zustand (aber mit Holz verkleidet), stadtgeschichtlich bedeutsam
- **Lutherdenkmal am Lutherplatz**; künstlerisch von Bedeutung, auf hohem Porphysockel, vom Bildhauer Paul geschaffen
- **Grabmale am Lutherplatz**; 14 sandsteinerne Grabmale aus der Barockzeit (teilweise in den Spitzbogennischen der angrenzenden Stadtmauer)
- **Straßenbahnwagen** (1899) zur Personenbeförderung; Wagen Nr. 1 der Meißner Straßenbahn, jetzt im Besitz des Traditionsvereins Döbelner Pferdebahn e. V., verkehrs- und technikgeschichtlich bedeutsam
- **Schlegelbrunnen** am Obermarkt mit Pflanzkübel; künstlerisch von Bedeutung, in markanter städtebaulicher Lage als Blickfang des Obermarktes gelegener Brunnen, achteckiges, steinernes Wasserbecken, bekrönt von weiblicher Bronzefigur (taubenfütterndes Mädchen), gefertigt von Bildhauer Völkering aus Dresden

Ausgewählte Beispiele prägender Architektur im Gebiet, zumeist unter Denkmalschutz, sind im folgenden Abschnitt dargestellt.

Prägende Architektur



Rosa-Luxemburg-Strasse, Stadtwerte



Bahnhofstrasse, Capitol



Stadttheater, Theaterstrasse



Zwingerstrasse



Bahnhofstrasse 40



R.-Breitscheid-Str. (ehem. Konsumbäckerei)



Zwingerstrasse



Zwingerstrasse 35, Kirchgemeinde



Straße des Friedens



Obermarkt, Rathaus



Schlossberg mit St. Nicolaikirche, Stadtbibliothek am Lutherplatz und Schule

3.3 Bauen und Wohnen

Wohnungsbestand

Der zwischenzeitliche Rückgang der Anzahl der Wohnungen in den 2000ern ergibt sich durch die Maßnahmen des Stadtumbaus. Inzwischen liegt die Anzahl der Wohnungen mit 14.758 (31.12.2019) auf einem neuen Höchststand und folgt damit weiterhin einem gegenläufigen Trend zur Bevölkerungsentwicklung. Während seit 1995 die Bevölkerung um 21 % zurückgegangen ist, ist der Wohnungsbestand insgesamt gewachsen. Allein seit 2013 (vergleichbarer Zeitraum) schrumpft die Stadt um über 450 Einwohner bei einem Zuwachs von mehr als 140 WE.

Seit 1995 sind folgende Entwicklungen ableitbar:

- sinkende Einwohnerzahl (heutiger Gebietsstand) von 30.016 auf 23.583 Einwohner (-21,4 %)
- im Gegensatz starker Anstieg der Anzahl der Wohnungen durch Bautätigkeit bis 2000*
- durch Stadtumbaumaßnahmen konnte der Leerstand gesenkt und die Anzahl der Wohnungen um zwischenzeitlich über 500 WE verringert werden, vorrangig im Segment der MFH*
- starke zensusbedingte statistische Änderungen ab 2011, Anstieg um über 300 WE*

* Angaben ohne Ziegra

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine neueren Daten zur Wohnraumentwicklung vor. Seitens der Stadtverwaltung liegt eine Erhebung der Einzelgebäude vor, die als Grundlage der Erfassung genommen wurde. Diese wurde abgeglichen und vervollständigt mit Angaben der Stellplatzberechnung vom August 1997. Danach sind im Untersuchungsgebiet etwa 850 WE vorhanden.

Leerstand

Angaben zum Wohnungsleerstand liegen in Sachsen nur für die Jahre 1995 (Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995, Teil 1) sowie 2011 (Zensus) vor. Für die Stadt Döbeln kann die Anzahl bewohnter Wohnungen mit Hilfe des Gesamtwohnungsbestandes und dem Wohnungsleerstand ermittelt werden – dies wird der Anzahl der Haushalte gleichgesetzt. Angaben zum Leerstand nach Jahren gibt es nicht.

Der Gesamtleerstand wurde für Ende 2019 auf etwa 2.000 bis 2.100 WE geschätzt (vgl. INSEK).

Anhand von Leerständen werden strukturelle Probleme des Wohnungsmarktes deutlich. Vorrangig wurde der Leerstand durch Gebäudeschäden, vorgesehene Abrisse sowie Umbau- und Modernisierungserfordernisse hervorgerufen. Der Anteil sanierter oder neuer Wohnungen am Wohnungsleerstand ist relativ gering. Bisher waren vor allem bis 1948 errichtete Gebäude sowie Gebäude des Geschosswohnungsbaus, die zwischen 1971 und 1990 gebaut worden sind, vom Leerstand betroffen.

Schwer vermietbar sind vor allem Bestände

- an Kleinwohnungen mit weniger als Küche und zwei Wohnräumen,
- an unsanierten Altbaubeständen,
- an sanierten großen Altbauwohnungen aufgrund Miethöhe und -nebenkosten,
- an Wohnungen in ungünstiger Lage und funktionalen/gestalterischen Mängeln im Wohnumfeld (u. a. Stellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen) sowie
- Wohnungen mit nicht standardgerechter Ausstattung bzw. fehlendem Komfort (u. a. kein(e)/unzureichend große(r) Garten/Terrasse).

Dies trifft vor allem auf den leer stehenden Gebäudebestand im Zentrum zu.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich laut **Erfassung von September 2019** derzeit

- rund 20 komplett leer stehende Wohn- und/oder Geschäftshäuser bzw. sonstige Gebäude
- über 40 leer stehende Gewerbeeinheiten

sowie zahlreiche nicht oder untergenutzte Nebengebäude. Weitere Daten wurden entsprechend des Erfassungsbogens (vgl. Kapitel Monitoring) aufgenommen.

Die folgende Darstellung umfasst augenscheinlich vorhandene Komplett- und Teilleerstände innerhalb des Untersuchungsgebietes. Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes wurden nicht betrachtet.

Schwarzplan mit Darstellung der Leerstände im Untersuchungsgebiet



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, eigene Erhebung; September 2019

Darstellung: Untersuchungsgebiet (schwarz gestrichelte Linie) mit Bestandsgebäuden (schwarz) sowie Teilleerstand (hellrot) und Komplettleerstand (dunkelrot) innerhalb des Untersuchungsgebietes (soweit bekannt)

Eine Einzelerfassung der Wohnungsleerstände ist nicht erfolgt. Die Darstellung der Teilleerstände ergibt damit nur einen ersten, augenscheinlichen Stand wieder. Insgesamt gibt es sechs Leerstandsschwerpunkte mit Quartieren, in denen sich der Leerstand räumlich konzentriert:

- Bereich 1: **Bahnhofstraße/Theaterstraße**
mit Wohn- und Gewerbeleerstand, hoher Anteil komplett leer stehender Bausubstanz
- Bereich 2: **Zwingerstraße/Johannisstraße**, überwiegender geplanter Wohnleerstand
im Geschosswohnungsbau angesichts Umbau- und Sanierungsabsichten
- Bereich 3: **zentrale Ritterstraße, nördlicher Obermarkt, östliche Fronstraße**,
jeweils mit einer Häufung von Gewerbeleerständen, überwiegend im Erdgeschoss,
sowie vereinzelt Komplettleerständen
- Bereich 4: Quartier zwischen **Kleiner Kirchgasse und Mulde** – Komplettleerstände

Leerstandsdokumentation (Auswahl)



Bahnhofstraße 3 (Bereich 1)



Theaterstraße 5a (Bereich 2)



Marktstraße 5 (Bereich 3)



Ritterstraße, Staupitzsteg (Bereich 3, links und rechts)





Bahnhofstraße 5 (Bereich 1)



Zwingerstraße 3/4 (Bereich 2)



Johannisstraße/Zwingerstraße (Bereich 2, links und rechts)



Zwingerstraße 13 (Bereich 2)



Oberwerder (Bereich 4, Quelle Stadtverwaltung)

Bauzustand

Die Qualität des Wohnungsangebotes hat sich aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit seit Beginn der 1990er Jahre, insbesondere im Altbaubereich, erheblich verbessert. Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf besteht aber insbesondere noch aufgrund mangelnder Energieeffizienz der Gebäude, wodurch teilweise sehr hohe Nebenkosten für unsanierte Wohnungsbestände bestehen. Darüber hinaus sind Anpassungen des Wohnungsbestandes an geänderte Nachfragestrukturen zwingend erforderlich.

Im Untersuchungsgebiet besteht punktuell noch hoher Sanierungsbedarf infolge der Überalterung der Bestände verbunden mit zz. noch vorhandenen Leerständen. Überwiegend ist jedoch in allen Quartieren ein sehr hoher Sanierungszustand zu verzeichnen. Beachtlich ist dabei nicht nur die geringe Anzahl der unsanierten, sondern auch die der teilsanierten Gebäude. Dabei unberücksichtigt bleiben die oft nicht zugänglichen bzw. einsehbaren Hofbereiche der Quartiere.

Im Untersuchungsgebiet wurden laut Vorortaufnahme im September 2019 **fast 300 Haupt- und größere Nebengebäude** gezählt. Die Gebäude wurden hinsichtlich ihres Zustandes in drei Kategorien unterteilt und aktuell bewertet:

Stufe 1 – Neubau oder vollständig sanierter Altbau

Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 – Altbau mit teilweisen Mängeln

Kleinere Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und/oder Mauerwerk, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend problemlose Instandsetzung möglich.

Stufe 3 – Altbau mit umfassenden Mängeln/z. T. Baufälligkeit

Gesamtes Gebäude mit teils erheblichen Mängeln. Teilweise ist z. B. eine Instandsetzung mit sehr hohem Aufwand notwendig.

Trotz zahlreicher sanierter Gebäude sind nach aktueller Bestandsaufnahme noch:

- **ca. 7,2 % der Gebäude in die Bauzustandsstufe 2 (21 Gebäude)** und
- **ca. 5,2 % in die Bauzustandsstufe 3 (15 Gebäude)** einzuordnen.

Des Weiteren sind vereinzelte brach gefallene Grundstücke vorhanden. Die Bausubstanz wird in der Karte **Missstände und Potenziale** sowie im Rahmen einer **Fotodokumentation** dargestellt.

Die aktuelle Erfassung ist Grundlage der weiteren Untersuchung. Die bisher nicht erfolgte Sanierung einiger Gebäude sowie teils fehlende Gebäudenutzungen ziehen einen fortschreitenden Verfall der Bausubstanz mit sich. Ein Abbruch der desolaten Bausubstanz ist zum Teil absehbar. Eine Revitalisierung bzw. Umnutzung ist bei einigen Objekten dringend erforderlich.

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen sind überwiegend durch umfassende Maßnahmen zu erhalten. Dies setzt voraus, dass im Umfeld unterstützende Maßnahmen umgesetzt werden, so z. B. zur Attraktivierung des Wohnumfelds. Größte Herausforderung bleibt derzeit das Quartier Zwingerstraße/Johannisstraße mit der durch städtebauliche Konflikte beladenen und durch Geschosswohnungsbau geprägten Bausubstanz. Eine Sanierung im Bestand ist laut Eigentümer geplant. Eine Anpassung der Gebäudehöhe und -kubaturen an das unmittelbare Umfeld ist aus städtebaulicher Sicht erstrebenswert.

Neuordnungs- und Umnutzungspotenzial im Stadtkern

Flächiger Neuordnungsbedarf/Konzentration an Leerständen

- Bereich **Johannisstraße/Zwingerstraße**, Bausubstanz mit erheblichen Mängeln, Gebäudeleerstand und stark versiegelte Hofflächen, unattraktives Wohnumfeld im Straßenbereich, starke städtebauliche Konflikte aufgrund der Geschossigkeit und Kubatur des Geschosswohnungsbaus im Vergleich zum Umfeld (zuletzt planmäßiger Leerzug aufgrund geplanter Sanierung durch Eigentümer)
- Grundstücke **Zwingerstraße 3/4**, Bausubstanz mit erheblichen Mängeln und Leerständen
- Grundstücke **nordwestlich und nordöstlich der Ritterstraße 1**, Gebäudeleerstand und Brachflächen
- Bereich **Oberwerder 1 und Umfeld**, Bausubstanz mit erheblichen Mängeln, Gebäudeleerstand und stark versiegelte Hofflächen, ruinöse Bausubstanz beidseitig des Mühlgrabens

Flächenpotenziale

- **Quartier Ritterstraße/Rosa-Luxemburg-Straße/Salzsstraße**, stark gewerblich geprägte Bereiche mit großflächig versiegelten Parkplätzen
- **Quartier Ritterstraße/Stadthausstraße/Zweckengasse**, derzeit u. a. Parkplatz der Stadtverwaltung
- **Quartier Kleine Kirchgasse** (Bereich zwischen Hausnummern 17 und 19), derzeit u. a. Parkplatz am Mühlgraben

Baulücken

- **Ritterstraße 38** sowie **Sattelstraße 6**, jeweils Eckgrundstück, Bebauung/Gestaltung zur Abrundung städtebaulich wünschenswert

3.4 Nutzungsstruktur

Döbeln ist in der Kernstadt und in allen angrenzenden Stadtteilen ausreichend mit Versorgungszentren bzw. -einrichtungen ausgestattet (vgl. INSEK). Die Entwicklung, die Vielzahl der Handelseinrichtungen und die hohe Verkaufsflächenausstattung je Einwohner spiegeln Döbelns Stellung als regionales Versorgungszentrum wieder.

Das Zentrum auf der Muldeninsel ist in seiner Eigentümerstruktur **sehr kleinteilig, differenziert in seiner Nutzungsmischung** (siehe Karte **Nutzungen**) und zeigt einen ausgeprägt städtischen Charakter. Im Untersuchungsgebiet gibt es überwiegend private Eigentümer. Die Nutzungsstrukturen sind zumeist mit Wohn- bzw. Gewerbenutzungen besetzt. Vor allem im zentralen Bereich um Ober- und Niedermarkt aber auch entlang der Ritterstraße ist eine Konzentration an kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen vorzufinden. Verbunden sind diese Bereiche durch kleinere Einkaufsgassen bzw. teilweise auch Passagen.

Eine **reine Wohnnutzung**, kaum durchsetzt mit gewerblichen Nutzungen, ist in den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebietes am Oberwerder bzw. am Zwingergässchen vorhanden.

Markante Gebäude und Funktionen im Gebiet sind der Schulstandort auf dem Schlossberg, die St. Nicolaikirche, das Rathaus, das Stadttheater, das Pferdebaumuseum, das Gebäudeensemble der Döbelner Stadtwerke sowie die Post.

Zahlreiche **Ärzte** sind im Gebiet angesiedelt, ebenfalls eine **Pflegeeinrichtung** an der Ritterstraße. Eine **Kindertagesstätte** ist jedoch nicht vorhanden. **Weitere Einrichtungen** (siehe Folgeabschnitte) sind jedoch unmittelbar fußläufig zu erreichen.

Entsprechend der Karte **Misstände und Potenziale** befinden sich zum Teil leer stehende oder komplett leer stehende Objekte aber auch ungenutzte, bebaute bzw. unbebaute Grundstücke im Untersuchungsgebiet (vgl. vorheriges Kapitel). Innerhalb der einzelnen Quartiere/Blöcke sind außerdem zahlreiche Nebengebäude vorhanden.

Wohnen und ergänzende Angebote

Das Wohnen ist eine wichtige Leitnutzung der Innenstadt und ergänzt neben Gewerbe und Dienstleistung, Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen das Untersuchungsgebiet. Das Stadtbild wird vor allem durch geschlossene Bebauungsstrukturen als Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Geschossen geprägt. Trotz bestehendem Wohnungsleerstand spielt das Wohnen im Untersuchungsgebiet eine große Rolle. In den letzten Jahren haben viele Gebäudeeigentümer ihre Häuser komplett bzw. teilsaniert, was sich positiv auf das Wohnumfeld auswirkt und die Innenstadt zum Wohnen wieder attraktiver gestaltet.

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es kaum Angebote für generationsgerechtes, barrierefreies Wohnen oder Pflegeheime. Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen und die eingeschränkte Mobilität ist der Ausbau von altersgerechtem Wohnen, insbesondere für ältere Menschen, im Untersuchungsgebiet erstrebenswert. Dafür könnten teilweise bzw. komplett leer stehende Gebäude für die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum in Betracht gezogen werden. Weitere Maßnahmen, u. a. zum barrierefreien Wohnen bzw. Generationenwohnen, sind zz. weder in Planung noch im Bau.

Gewerbestruktur

Durch die Angebote im Stadtkern kommt dem Untersuchungsgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und für die benachbarten Orte zu, die es weiter auszubauen gilt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2013) weist hierfür einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. EHZK 2013, S. 64) aus. Die 1. Ergänzung 2015 erweitert die Ziele und Steuerungsempfehlungen lediglich für die Nahversorgungslagen des Nahversorgungskonzeptes sowie die Gewerbegebiete.

Für die Innenstadt von Döbeln wurden folgende Einschätzung getroffen:

A-Lage

Obermarkt, Niedermarkt, Bäckerstraße, Fronstraße, Kreuzstraße, Breite Straße

B-Lage

Teilbereiche Ritterstraße, Stadthausstraße, Sattelstraße, Teilbereiche Straße des Friedens, Große Kirchgasse, Johannisstraße, Teilbereiche Bahnhofstraße

Andere Geschäftslagen sind aus Sicht der Bewertungskriterien deutlich nachrangig, eine weitere differenzierte Untergliederung wird deshalb nicht vorgenommen.

Zentraler Versorgungsbereich



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ▲

Lage im Stadtgebiet Döbeln ▼



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Döbeln

Lage: Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Die Innenstadt verfügt über eine „Insellage“. Der nördliche Bereich wird durch die Ritterstraße begrenzt. Die Kleine Kirchgasse bildet den östlichen Verlauf ab, der Verbrauchermarktstandort zwischen Muldeamm und Schillerstraße bildet als wichtiger innerstädtischer Frequenzbringer die südliche Begrenzung. Der westliche Bereich umschließt Teile der Bahnhofstraße und Rosa-Luxemburg-Straße. Einen räumlichen Schwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes (Hauptgeschäftsbereich) bilden der Obermarkt und Niedermarkt sowie die Breite Straße.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel, städtisches Leben & Tourismus, vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Entwicklungspotenziale für den spezialisierten höheren Bedarf.

Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:
Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die Innenstadt mit ihrer urbanen Qualität. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit bilden eine gute Basis. Insgesamt 58% aller Döbeler Einzelhandelsbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich ansässig, ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz, der Stadtverwaltung und touristischer Angebote. Entwicklungschancen bestehen in der Qualifizierung vorhandener Angebotsstrukturen und in der Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale. Eine Revitalisierung des Standortes Rathauspassage am Obermarkt ist anzustreben, da diese Maßnahme, welche auf einer konzeptionellen Grundlage erfolgen sollte, die 1A-Lage nachhaltig stabilisieren kann. Flächenpotenziale bestehen darüber hinaus, vor allem in bisher noch unsanierter Gebäudesubstanz, die für Ansiedlungen moderner Angebotskonzepte auch im Mix von Handel & Gastronomie genutzt werden sollten.

Angebotsstruktur (Stand: 31. Mai 2012):

Nahrungs- & Genussmittel	4.573 m²
Gesundheit, Körperpflege	1.615 m²
Bücher, Karten, Hobbies	940 m²
Bücher, Zeitschriften, PGG	320 m²
Bekleidung, Textilien	4.180 m²
Schuhe, Lederwaren	1.190 m²
Haarwerkbedarf	765 m²
Spezialien, Hobby, Baby	930 m²
Sportartikel, Fahrrad	370 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.220 m²
Elektronik	580 m²
DE, Kommunikation, PC	460 m²
Foto / Optik / Akustik	325 m²
Musik / Schallak	395 m²
Spiegel	160 m²

Quelle: EHZK 2013 (S. 116)

Entsprechend der Ortsbegehung im September 2019 wurden die zusätzlich zum Wohnen vorhandenen Nutzungen im Gebiet erfasst und damit auch bestehende Defizite sowie positiven Entwicklungen benannt. Insgesamt zeigt sich eine sehr vielfältig strukturierte Nutzungsstruktur, die noch durch einen verhältnismäßig geringen Geschäftsleerstand geprägt ist. Leerstandsschwerpunkte zeigt sich im nordwestlichen Gebiet (u. a. Ritterstraße) sowie vereinzelt im Bereich Fronstraße/Straße des Friedens sowie Johannisstraße/Zwingerstraße.

Leerstände, hier vorrangig Leerstand im Erdgeschoss (ehem. Läden etc., Auswahl)



Ritterstraße (alle sechs Objekte)



Niedermarkt

Bäckerstraße

Fronstraße

Öffentliche Einrichtungen sowie Einrichtung in den Bereichen Kultur/Freizeit/Tourismus

Für die Größe Döbelns ist es eine Besonderheit ein eigenes **Theater** (Theaterstraße 7) aufweisen zu können. Möglich ist dies durch einen Zusammenschluss der Stadt Freiberg, dem Landkreis Mittelsachsen sowie der Stadt Döbeln als Gesellschafter der mittelsächsischen Theater und Philharmonie gGmbH. Hauptspielstätten des der Gesellschaft zugehörigen Ensembles sind die traditionsreichen Stadttheater Freiberg und Döbeln sowie die 2007 errichtete Seebühne an der Talsperre Kriebstein. Das Theater profitiert vom bundesweit einmaligen Kulturraum-Modell, wobei jedem der insgesamt acht sächsischen Kulturräume eine Fördersumme zugewiesen wird. Das Mittelsächsische Theater repräsentiert dabei den mittelsächsischen Kulturraum. In Döbeln werden im Jahr knapp 200 Vorstellungen in den unterschiedlichsten Sparten wie Oper, Operette, Kindervorstellung, modernes Schauspiel oder Sinfoniekonzert gegeben.

Das Döbelner Stadttheater wurde 1870 zentral im Innenstadtzentrum errichtet. Seit Juni 2007 wird das historische Gebäude durch einen modernen Erweiterungsbau mit Glasfassade ergänzt. Das neue Haus bietet für 300 Zuschauer in unterschiedlichen Sitzanordnungen Platz.

Das Theater ist jedoch nur eine der öffentlichen bzw. öffentlichkeitsrelevanten Einrichtungen im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus sind folgende Standorte zu finden:

- **Rathaus**, Obermarkt 1
- **Stadtwerke Döbeln**, Rosa-Luxemburg-Straße 9
- **Regiobus Mittelsachsen GmbH mit Busbahnhof**, Straße des Friedens 2/Zwingerstraße
- **Schlossbergschule** als Schule zur Lernförderung mit Turnhalle, Schlossberg 2
- **Stadtbibliothek Döbeln**, Lutherplatz 4
- **Kleinkunstabühne**, Obermarkt
- **Stadtmuseum/Kleine Galerie im Rathaus** der Stadt Döbeln, Obermarkt 1
- **Pferdebahn und Pferdebahnmuseum**, Niederwerder 6
- **Ev. Kirche St. Nikolai**, Lutherplatz
- **FAW gGmbH Akademie** Chemnitz, Außenstelle Döbeln, Theaterstr. 5
- **Kinder-, Jugend- und Familienzentrum (KiJuFaZ)** der Ev.-Luth. KG Döbeln, Zwingerstraße 35
- **Haus der Vielfalt** (Treibhaus e. V., EG- und Hofnutzung), Zwingerstraße 3/4
- **Tagespflege „Zur Sonne“** Döbeln, Ritterstraße 14

Weitere Vereinsstandorte finden sich im Gebiet.

Notwendige öffentliche Sanitär- bzw. WC-Einrichtungen sind am Rathaus vorhanden, welche zu den Öffnungszeiten zugänglich sind. Im Bereich des Niedermarktes, insbesondere im Rahmen des dreimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarktes, ist ein Defizit an öffentlichen Sanitär- bzw. WC-Einrichtungen festzustellen. Erweiterungen diesbezüglich sind geplant.

Weitere Einrichtungen grenzen an das Untersuchungsgebiet bzw. befinden sich in dessen Nähe und unterstreichen damit die zentrale Lage:

- **Lessinggymnasium**, Hauptgebäude Straße des Friedens 9 sowie Gebäude II – Körnerplatzschule Körnerplatz 20
- **Körnerplatzschule** mit Turnhalle, Körnerplatz 20
- **Stadtbad Döbeln** mit Hallenbad/Freibad, Rosa-Luxemburg-Straße 11
- **Musikschule Mittelsachsen**, Standort Döbeln – Musikschule "Carl Philipp Emanuel Bach", Straße des Friedens 19
- **Amtsgericht und Grundbuchamt**, Rosa-Luxemburg-Straße 16
- **Kino CID** – Cinema in Döbeln, Burgstraße 6
- **Volkshaus**, Burgstraße 4
- **Kath. Kirche St. Johannes**, Rosa-Luxemburg-Straße 21
- **Landeskirchliche Gemeinschaft**, Gemeinschaftshaus Franz-Mehring-Straße 11
- **Jugendclub** „CityClub“, Körnerplatz 20
- **Treibhaus e. V.** (soziokulturelles Zentrum, u. a. Café Courage), Bahnhofstraße 56
- **Diskotheek Staupitzbad**, Töpfergasse 4

3.5 Verkehr

Verkehr und Hauptverkehrsachsen

Der innerörtliche Verkehr (vorrangig Kreis- und Gemeindestraßen) kann nicht losgelöst vom überörtlichen Verkehr betrachtet werden, da viele der klassifizierten Hauptstraßen das Zentrum der Stadt tangieren. Das Straßennetz der Döbelner Innenstadt wird vom motorisierten Verkehr stark frequentiert. Insbesondere der Bereich Kleine Kirchgasse, Oberbrücke, Franz-Mehring-Straße, Burgstraße wird infolge der geschichtlich entstandenen zur Innenstadt gerichteten Straßenführungen und des West-Ost-Verkehrstromes stark belastet. Aufgrund der topografischen Lage der Stadt im Tal der Freiburger Mulde und der besonderen Situation des Stadtzentrums als Insel, gestaltet sich die Planung einer Entlastungsstraße im gewachsenen, urbanen Stadtgebiet schwierig.

Seit 1990 gibt es verkehrstechnische Überlegungen zum **Bau einer zentrumsnahen Entlastungsstraße**, die mit einer 2. **Muldenquerung** südlich der Oberbrücke in Verlängerung der Schillerstraße eine zusätzliche Alternative schaffen und die Verkehrssituation in der Döbelner Innenstadt etwas entspannen sollte. Seit 2010 gibt es eine vom SMWA/SBA und Stadt abgestimmte Machbarkeitsstudie für eine kommunale 2. Muldenquerung, die derzeit in der Realisierung ist. Eine Fertigstellung der Muldenquerung ist für das 1. Quartal 2021 geplant.

Auszug Ausführungsplanung 2. Muldequerung über die Freiburger Mulde, Schillerstraße/Sörmitzer Straße



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2017

Nach Realisierung der neuen Querung mit der zu erwartenden Entlastung insbesondere der Zwingerstraße/Kleinen Kirchgasse können **Maßnahmen zur besseren gestalterischen und funktionalen Anbindung von Lutherplatz und Schlossbergareal** an den unmittelbar anliegenden Stadtkern erfolgen.

Ruhender Verkehr

Eine **Erreichbarkeit des Stadtzentrums** mit dem Pkw gehört gleichermaßen zur kommunalen Verkehrspolitik der Stadt Döbeln wie die konsequente Verkehrsberuhigung auf dem Ober- und Niedermarkt. Von besonderem Interesse wird es sein, wie man die durch die Verkehrsberuhigung gewonnenen Räume auf vielfältige Art und Weise mit Kreativität nutzt, um den Bewohnern und Besuchern Attraktionen und Erlebnisse zu ermöglichen, die weit über das Einkaufen hinausgehen und von dem der Handel und die Gastronomie letztlich immer profitieren werden.

Für die Besucher der Stadt wurde ein einprägsames **Parkleitsystem** realisiert, mit dem sich der Besucher leicht orientieren kann. Dadurch hat er die Möglichkeit, schnell den für ihn am günstigsten geeigneten Parkplatz zu erkennen und ohne größeres Suchen anzusteuern. Mit diesem System wird gleichzeitig für die Innenstadt geworben und durch Hinweisbeschilderung auf besondere Attraktionen hingewiesen (z. B. Zentrum, Theater, Bad, Kino, Stadtsporthalle). Auf der Homepage der Stadt Döbeln sind unter folgendem Link in einer Übersicht die vorhandenen Parkmöglichkeiten ausgewiesen und in einer Karte räumlich dargestellt: <https://www.doebeln.de/index.php/parken>.

Größere Standorte für den ruhenden Verkehr befinden sich vor allem im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (vgl. Luftbilder sowie Plan Nutzungen). Aufgrund des vergleichsweise hohen Leerstandes sowohl im Bereich der Wohnungen als auch der sonstigen Nutzungen sowie der noch vorhandenen Flächenpotenziale (derzeit zumeist als Parkfläche genutzt), ist davon auszugehen, dass der Handlungsdruck hinsichtlich weiterer Stellflächen eher noch zunehmen wird. Gleichzeitig bietet sich die Chance, neue kompakte Parklösungen (z. B. Prüfung weiterer Standorte für Parkhäuser/Tiefgaragen) im Zusammenhang mit potenziellen Neubauvorhaben umzusetzen. Viel eher noch sollten jedoch die Möglichkeiten genutzt werden, die sich aus der zentralen und mit ÖPNV sehr gut angeschlossenen Lage ergeben. Die Stadt der kurzen Wege sollte sowohl für Bewohner als auch Gäste (periphere Parkplätze) maßgeblich sein, Ziele zu Fuß, mit Rad oder auch mit Bus gut erreichbar sein.

Rosa-Luxemburg-Straße



Nordwestlicher Innenstadtbereich: großflächig versiegelter, jedoch durch Grün strukturierter Parkplatz

Kritisch wird die **großflächige Versiegelung der Hofbereiche** gesehen, die zu einer merklichen Einschränkung bei der Qualität des Wohnumfeldes beiträgt. Zu nennen wäre hier insbesondere das Quartier an der Bahnhofstraße, welches gleichzeitig durch einen sehr hohen Leerstand geprägt ist.

Bahnhofstraße

stark verkehrsgeprägte Gestaltung zur Flutmulde

Überwiegend sind die Hofquartiere im Untersuchungsgebiet fast vollständig versiegelt. Dies geht zulasten der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas. Mindestens sollten auch im privaten Bereich zunehmend Bäume zur Gliederung und Verschattung der Grundstücke eingeplant werden.

Eine aktuelle Stellplatzberechnung liegt nicht vor, die letzte liegt bereits fast 25 Jahre (1997) zurück und ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nur bedingt aussagekräftig. Die Stellplatzproblematik bleibt eine Herausforderung, gerade auch mit der weiterhin geplanten Revitalisierung der innerstädtischen Bereiche (insbesondere Leerstände und Flächenpotenziale), der klimawandelangepassten Gestaltung der Außenanlagen (einschließlich Stellflächen) mit mehr Stadtgrün sowie der Integration neuer Mobilitätsanforderungen (u. a. Elektromobilität, Sharingmodelle).

ÖPNV/SPNV

Am Hauptbahnhof wurde ein **moderner Verknüpfungspunkt** zwischen SPNV und ÖPNV geschaffen. Der **Busbahnhof**, zentral in der Innenstadt gelegen, profitiert von seiner guten Lage. Er wird von den Überlandlinien, dem Stadt- und Schülerverkehr gut angenommen.

Busbahnhof und Umfeld

Zwingerstraße (Busbahnhof, links Luftbild 2017, Quelle Stadtverwaltung, rechts Ticketverkauf Busbahnhof)

Der ÖPNV (Busverkehr) in der Stadt Döbeln hat in den zurückliegenden Jahren erhebliche Attraktivitätssteigerungen erfahren. Bei gleichbleibender Anzahl der vier Stadtverkehrbuslinien mit geringer Erhöhung der Streckenlänge und Anzahl der Haltestellen konnte innerhalb des Stadtgebietes ein ständiger Fahrgastzuwachs erreicht werden. Dieser Erfolg basiert auf einem langfristigen ÖPNV-Konzept der Verkehrsgesellschaft Döbeln. Darüber hinaus bestehen für die Zukunft seitens der Verkehrsgesellschaft weitere Vorstellungen, um die insgesamt positive Akzeptanz des derzeitigen ÖPNV-Angebotes noch weiter zu erhöhen (siehe auch Fortschreibung Nahverkehrsplan des Landkreises Mittelsachsen). Themen dabei sind u.a. Verbesserung der Übersichtlichkeit und Taktung der Stadtlinien, bessere Anbindung der Region Döbeln insbesondere Richtung Mügeln, Ausbau der Technik, Digitalisierung und Barrierefreiheit der Haltestellen. Die Muldeninsel ist über die Stadtlinien A bis D, die überwiegend über die Ritterstraße, Rosa-Luxemburg-Straße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße, Zwingerstraße und Kleine Kirchgasse das Zentrum im Ring umfahren, sehr gut angebunden. Dies sichert kurze Wege zur nächsten Haltestelle. Über die Linie B ist der Hauptbahnhof, über die Linie D der SPNV-Haltepunkt Döbeln Zentrum direkt zu erreichen.

Pferdebahn als Alleinstellungsmerkmal

Im Jahr 1891 wurde die Döbelner Straßenbahn AG gegründet und im Mai 1892 mit dem Bau einer Straßenbahn als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt begonnen. Am 10.07.1892 fuhr die Pferdebahn erstmals. Ab 1926 übernahmen Omnibusse die Funktion. Anfang 2002 wurde der Traditionsverein Döbelner Pferdebahn e. V. gegründet. Am 09.07.2007 rollte die Pferdebahn zum ersten Mal wieder vom Obermarkt zum Theater. Am 13.06.2009 wurde das Deutsche Pferdebahnmuseum Döbeln mit Wagendepot eröffnet. Eine Verlängerung bis zum Lutherplatz ist geplant.



Bahnhofstraße mit Pferdebahn und Theater



Niedermarkt



Depot/Pferdebahnmuseum



Endstation Obermarkt

Radwegenetz

Obwohl in den letzten Jahren eine Vielzahl von Radwegen, gemeinsamen Rad-, Gehwegen bzw. Radspuren errichtet wurden, gibt es noch Nachholbedarf an stark befahrenen Hauptstraßen. Durch die **Rad- und Wanderwege entlang der Mulde und der Zschopau** ist die Stadt gut an das überregionale Wegenetz angeschlossen. Über den **Elbe-Mulde-Radweg** und den **Jahnatalradweg** ist Döbeln auch an den Elberadweg angebunden. Diese Rad- und Wanderwege haben jedoch überwiegend eine touristische bzw. Naherholungsfunktion. Das Hauptziel besteht in einem zusammenhängenden Radwegenetz für die gesamte Stadt – Alltagsrouten eingeschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Radwegekonzeption wurde die Thematik 2012 einer eingehenden Prüfung unterzogen.

Auszug Netzplan (Innenstadtbereich, vgl. Radwegekonzeption)



Quelle: Radverkehrskonzept 2012, Stadtverwaltung Döbeln

Ritterstraße, Radweg

Wegenetz und Quartiersverbindungen

Analysen des Fußgängerverkehrs haben überwiegend geringe Entfernungen zwischen den Wohnbereichen und den attraktiven Zielen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportstätten und sonstigen zentralen Einrichtungen) erkennen lassen. Durch die Neugestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt (Obermarkt/Niedermarkt) kann die Barrierefreiheit weitgehend gewährleistet werden. Mit der Verlegung von Granitplatten über Sattelstraße, Obermarkt, Straße des Friedens, Fronstraße, Bäckerstraße, Breite Straße, Niedermarkt, Bahnhofsstraße und Theaterstraße und der Einbau eines niveaugleichen Bordes wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen. Das Zentrum zeichnet sich durch kurze Wege aus. Die Anbindung an die umliegenden Quartiere der Muldeninsel erfolgt u. a. über fünf größere Brücken sowie drei reine Fußgänger- und Radfahrerbrücken. Innerhalb des verdichteten Stadtkerns ermöglichen kleinere Gassen und zum Teil Passagen direkte Verbindungen. Wesentliche Quartiersvernetzungen finden sich u. a. in diesen Bereichen:

- zwischen Niedermarkt und Rudolf-Breitscheid-Straße (Supermarkt)
- zwischen Parkhaus/Staupitzmühle und Niedermarkt bzw. Bäckerstraße
- zwischen Kreuz-/Fronstraße und Zwingerstraße und weiter zur Schillerstraße (Tümmelersteg)
- zwischen Obermarkt und Busbahnhof

Darüber hinaus erfolgte zwischen Oberbrücke und Staupitzmühle entlang der Mulde der Ausbau einer attraktiven fußläufigen Verbindung durch die Braunschen Gärten. Im Zuge der Baumaßnahmen an der Flutmulde ist eine weitere Wegeverbindung zwischen Johannisstraße und Zwingerstraße entlang der Flutmulde errichtet worden. Zudem sind Zugangsstellen zum Bett der Flutmulde im Bereich des Busbahnhofs und des Pferdebaumuseums vorhanden. Die Erlebbarkeit des Fluss- und Naturraums um die Muldeninsel (vgl. auch Folgekapitel) wird damit weiter gestärkt.

3.6 Grün- und Freiflächen/Stadtklima

Grünstruktur – Naturraum Stadt

Obwohl attraktiv gelegen mit kurzen Wegen zu den umgebenden Naturräumen entlang der Mulde ist die Muldeninsel selbst eine der am stärksten versiegelten Stadtbereiche in Döbeln.

Luftbild, rechts mit Einblendung Überschwemmungsgebiete

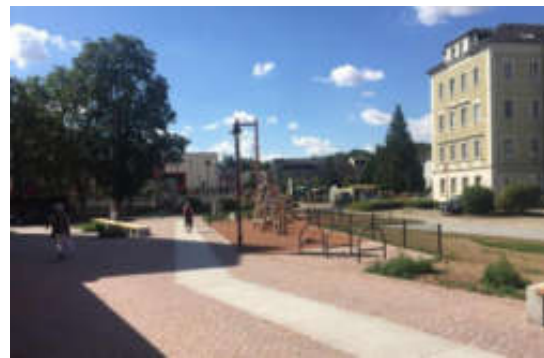


Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> (Zugriff 12.11.2019)

Größere zusammenhängende Grünflächen sind ausschließlich in unmittelbarer Nähe zur Mulde im nordwestlichen Bereich (Rosa-Luxemburg-Straße), im nordöstlichen Bereich (Braunsche Gärten) sowie im östlichen Bereich (Hangseite Schlossberg sowie Oberwerder) zu finden. Die Bereiche sind jedoch stark durchgrünt und bis auf die Braunschen Gärten kaum nutzbar. Mit der geplanten Umgestaltung der Fläche südlich der Kreuzstraße sowie am Pferdebahndepot werden größere Grün- und Freiflächen neugestaltet. Private Flächen sind weitgehend versiegelt. Gärten sind fast ausschließlich im Bereich Zwingergässchen und nördlich der Ritterstraße vorhanden. Positiv ist die Entwicklung städtischer Plätze sowie kleinerer Platzanlagen (Quelle Stadtverwaltung) wie am Staupitzsteg oder am Erich-Heckel-Haus.



Platzgestaltung Staupitzsteg



Zwingerstraße/Fronstraße, Aufenthaltsbereiche



attraktive Platzgestaltung mit hohem Aufenthaltswert – Erich-Heckel-Platz



Aufgrund der stark verdichteten Struktur kommen kleinteiligen Begrünungsmaßnahmen, teils auch temporär, eine große Bedeutung für das Wohlempfinden im Zentrum zu. Beispiele sind an der Ritterstraße zu finden. Die Begrünung von Fassaden und Dächern sollte in den nächsten Jahren weiter forciert werden. Denkmalschutzrechtliche Belange sind dabei zu beachten.



Ritterstraße, Fassaden- und Straßengrün

temp. Grüngestaltung

Mulde und Flutmulde

Durch die Baumaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes ist die ursprüngliche stark durchgrünte Flutmulde verloren gegangen. Es ist jedoch absehbar, dass die zz. noch stark steinern wirkende Flutmulde künftig wieder nachgrünt und dennoch den Hochwasserschutz sicherstellen kann. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen sind u. a. westlich des Untersuchungsgebietes eine Terrassierung und Änderung des Verlaufs geplant. Insgesamt soll die Zugänglichkeit der Flutmulde auch in Zukunft gewahrt bleiben. Einstiegstellen befinden sich im Bereich des Busbahnhofs und des Pferdebahnmuseums, von da aus ist das Bett der Flutmulde begehbar.



Flutmulde am Busbahnhof



Bereich Bahnhofstraße



Die Attraktivität der Mulde als Flusslauf zeigt sich insbesondere an den Parkanlagen der Wappenhen- schstraße, dem Oberwerder und den Braunschen Gärten als neuen Anlaufpunkt für Freizeitaktivitäten bis hin zum Staupitzsteg. Ausbaufähig sind zum Teil die Aufenthaltsbereiche. Auch ist die Erlebbarkeit des Flussverlaufs nicht überall gegeben und ausbaufähig.

An der Mulde/Oberwerder



Färberhäuser am Oberwerder an der Mulde



Betriebsgraben am Oberwerder

Mulde



attraktive Grünbereiche entlang der Mulde (rechtes Foto Quelle Stadtverwaltung)



Ritterstraße, Aufenthaltsfläche an der Mulde



Sommergarten mit Gastronomie, Radweg an der Mulde



Freizeitanlage Klosterwiesen

Mit der **Freizeitanlage Klosterwiesen** wurde in attraktiver Lage eine wichtige Freizeitanlage für die Stadt Döbeln aber auch für Touristen geschaffen. Die Mountainbikestrecke und die benachbarten zwei Bouldersegmente auf dem alten Schießplatzgelände ergänzen die Anlage. Die Anlage befindet sich nordwestlich der Muldeninsel und ist fußläufig sowie mit Rad gut zu erreichen. Insbesondere für Freizeitaktivitäten ist die Anlage als Ausgleich zur steinernen Stadt unverzichtbar.

Freizeitanlage Klosterwiesen an der Mulde



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

3.7 Stadtleben und Kooperationen

Die ausgeprägte Ortsverbundenheit und der Wunsch nach einer attraktiven Entwicklung der Innenstadt werden durch eine Reihe von Vereinen und Initiativen, die sich speziell mit Aspekten des Tourismus und der Naherholung sowie der Stadtgeschichte beschäftigen, dokumentiert. Die Stadt Döbeln verfügt neben den bereits genannten touristischen Zielen in der Umgebung auch über einige Ziele des Städtetourismus. Verschiedenste Aspekte der Beteiligung der Bürger, der Akteure aber eben auch der Gäste der Stadt spielen daher eine wichtige Rolle. Auf die bisherige Zusammenarbeit (vgl. Entwicklungsziele, Kooperationen und Beteiligung) soll aufgebaut werden.

Arbeitsgruppe Stadtmarketing

Der gesamte Prozess der Innenstadtentwicklung eingeschlossen Verfügungsfonds und Quartiersmanagement soll die 2018 gegründete Steuerungsgruppe Marketing, die sich aus ca. 25 unterschiedlichen Akteuren (Vertreter der Politik und Stadtverwaltung, Stadtwerbering, Bund der Selbstständigen, Klinikum, Finanzinstitute, Stadtwerke, Bildungseinrichtungen, Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen, Veolia als Betriebsführer für Wasser und Abwasser, Wohnungsunternehmen) zusammensetzt, aktiv begleiten. Zentrale Vorhaben wie das **Online-360°-Projekt** mit einer perspektivischen Verknüpfung von 360°-Panoramen und den Angeboten der Stadt werden begleitet. Das weitere Einbringen der Gewerbetreibenden und Verantwortlichen der Einrichtungen ist gewünscht, um diese Plattform noch stärker nutzen zu können. Luftpanoramen, Stadtansichten sowie Links auch zu innerstädtischen Betrieben und Händlern, Freizeit- und Kulturangeboten bzw. -einrichtungen sind verfügbar.

→ 360°: <https://www.doebeln.de/index.php/80-aktuell/1252-360-grad-rundgang>

Als weiteres Projekt des Stadtmarketings wurde ein **neues Logo** entwickelt, mit welchem die Stadt als Dachmarke werben soll. Seit Mai 2018 steht ein „Ö“, getragen von drei farbigen Wellen als Logo fest. Die drei Wellen symbolisieren den Fluss, das Grün und die Umgebung.

Logo Döbeln



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Veranstaltungen

Aus der langen Geschichte der Stadt sind zahlreiche traditionelle Feste und Bräuche erhalten geblieben. Die jährlichen Veranstaltungen im Gebiet sind vielfältig. Das abwechslungsreiche Veranstaltungsprogramm wäre ohne das Mitwirken von Vereinen und bürgerlichen Engagement nicht möglich. Die Aktivitäten sind heute wichtig für die Belebung der Innenstadt und die nachhaltige Stärkung des Stadtlebens. Dabei finden nicht nur Veranstaltung im unmittelbarem Umfeld wie der jährliche SachsenDreier, vor allem das Gebiet selbst wird durch größere Veranstaltungen geprägt:

jährliche Veranstaltungen

- Rosenmontagsumzug
- Stadtfest
- Döbelner Weinfest der besonderen ART auf dem Lutherplatz
- Weihnachtsmarkt
- Weihnachtsshopping in der Ritterstraße
- Döbelner Autofrühling
- Lesefest der Stadtbibliothek auf dem Lutherplatz
- Döbelner Schmecktival

sonstige Veranstaltungen

- Fahrten mit der Döbelner Pferdebahn (jeden 1. Samstag von Mai bis Oktober sowie auf Bestellung)
- Schaustellertage auf dem Parkplatz an der Ritterstraße (1 bis 2x jährlich)
- Ritterstraßenfest (alle 2 Jahre)
- Heimatfest (alle 5 Jahre)

Märkte

Unverzichtbar für die Belebung des Zentrums sind die regelmäßigen Märkte, insbesondere auf dem Niedermarkt. Der Wochenmarkt findet ganzjährig jeden Mittwoch, Freitag und Samstag statt.

Niedermarkt



Markttag am Niedermarkt



Niedermarkt



Bäckerstraße

Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

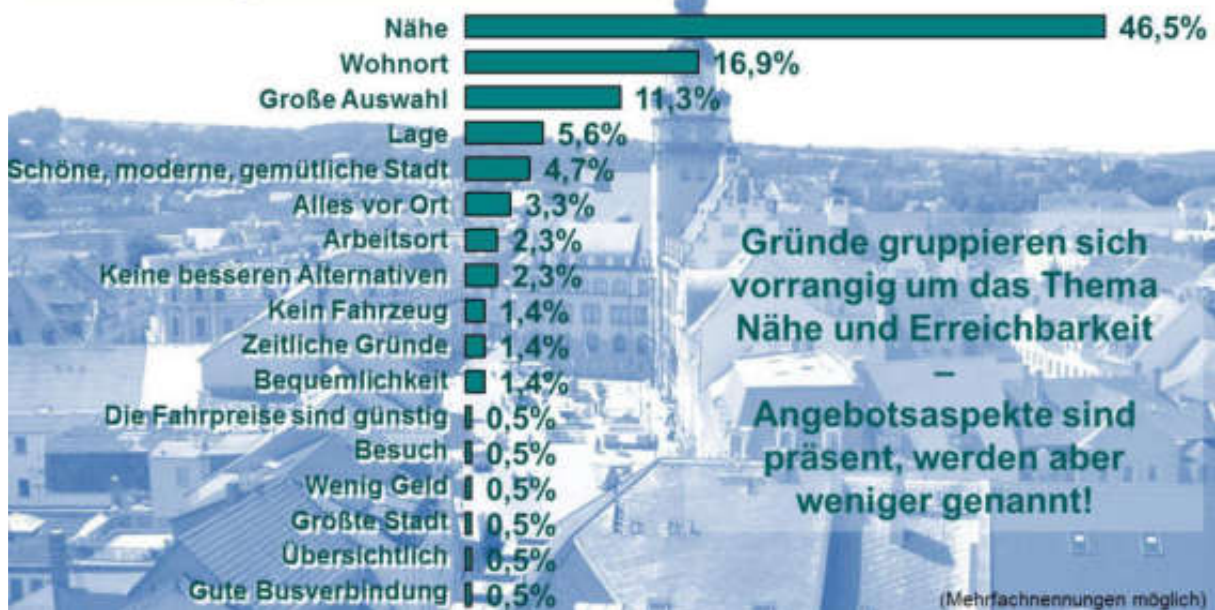
Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde so gewählt, dass die prioritären Probleme und Handlungsschwerpunkte erfasst sind. Im Kern wird der Geltungsbereich des ursprünglichen, förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (SEP) mit einbezogen. In diesem Gebiet fanden umfassende Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitung und/oder Durchführung statt. Abstimmungen zu Entwicklungsabsichten und Vorhaben gibt es daher bereits seit Jahren regelmäßig zwischen der Stadt, Einzelakteuren sowie interessierten Bürgern. Informelle Beiträge in den Medien (Döbelner Allgemeine Zeitung, Döbelner Anzeiger, Regional-TV), in Informationsbroschüren der Stadt, in überregionalen Publikationen wie z. B. „Städtebauförderung in Sachsen – Neues Wohnen und Leben, Ein Resümee nach 25 Jahren“ (Ausgabe 2016) sowie Berichte in den öffentlichen Gremiensitzungen und Einwohnerversammlungen informierten Stadträte und Bürger über die Belange und die Ergebnisse der Städtebauförderung sowie zu wichtigen Einzelprojekten. Daran soll auch im Rahmen der künftigen Förderschwerpunkte angeknüpft werden. Der Kontakt insbesondere mit auswärtigen Eigentümern soll verstärkt werden. Die Entwicklung im Untersuchungsgebiet soll daher auch in enger Kooperation mit den Akteuren und Gewerbetreibenden (Händler, Gastronomen und Dienstleister) vor Ort erfolgen.

Haushaltsbefragung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2013)

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden im April 2012 insgesamt 322 Haushalte in der Stadt Döbeln sowie dem regionalen Umfeld nach ihrem Einkaufsverhalten befragt.

Rund 88 % der Döbelner Haushalte benannten ihren Wohnort mit großer Mehrheit als **generell bevorzugten Einkaufsort**. Die regionale Lagequalität und die sehr gute Erreichbarkeit sind wichtige Gründe für die Akzeptanz der Stadt Döbeln als Einzelhandelsstandort. Mehr als zwei Drittel derjenigen Haushalte, die Döbeln als Einkaufsort bevorzugen, gaben diverse **Erreichbarkeitsgründe** an (siehe folgende Abbildung).

Warum bevorzugen Sie Döbeln als Einkaufsort?



Quelle: EHJK 2013 (S. 37)

Mit knapp 81 % ist die **Döbelner Innenstadt** der **bevorzugte Einzelhandelsstandort** innerhalb der Stadt Döbeln. Auch die Haushalte des Umlandes bewerten die Innenstadt als bevorzugten Standort in Döbeln (siehe folgende Abbildung).

Wenn Sie in Döbeln einkaufen, welche Standorte bevorzugen Sie?



Quelle: EHJK 2013 (S. 41/43)

Was könnte in Döbeln verbessert werden, damit Sie dort häufiger einkaufen?



Besuche der Döbelner Innenstadt werden oftmals mit dem Kaufland- und dem Edeka-Verbrauchermarkt in Randlage zur Innenstadt **gekoppelt**. Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte verbindet einen Einkauf in zentrumsnahen Verbrauchermärkten mit dem Besuch der Innenstadt. Städtebauliches Ziel der Kauflandansiedlung war u. a. auch eine frequenzbringende Funktion für die Döbelner Innenstadt. In diesem Sinne wurden direkte Wegebeziehungen geschaffen. Die Ergebnisse der Haushaltbefragung belegen, dass das angestrebte Ziel durchaus als erreicht angesehen werden kann.

Als Ansatzpunkte zur **Verbesserung der Einkaufshäufigkeit** werden der Ausbau des bestehenden Angebotes durch **mehr Fachgeschäfte** sowie die **Verbesserung der Parkmöglichkeiten** benannt. Jeweils ein knappes Drittel der befragten Haushalte äußerten diese Wünsche. Auch **längere Ladenöffnungszeiten** sind für ca. 10 % der Haushalte wünschenswert, dem schließen sich eine Reihe weiterer Erwartungen, z. T. als Einzelnennungen, an.

Als zusammenfassender Ausdruck einer Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes kann die Weiterempfehlungswahrscheinlichkeit angesehen werden. Weiterempfehlung setzt eine besondere Zufriedenheit voraus. Mehr als die Hälfte aller befragten Haushalte (53,5 %) würden die Stadt Döbeln als Einzelhandelsstandort weiterempfehlen.

3.8 Stärken-Schwächen-Analyse

Im Zusammenhang mit der funktionalen Stärkung des Zentrums sollte der Fokus stärker auf die Attraktivierung des Wohn- und Geschäftsumfelds und damit auch der Grün- und Freiflächen gelenkt werden.

Auf der Grundlage der Bestandserfassung im September 2019 wurden die folgenden **Stärken und Schwächen** herausgearbeitet:

Stärken	Schwächen
<p>Städtebau und Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> + durchgehend sehr hoher Sanierungsstand mit überwiegend hochwertiger, denkmalgeschützter Bausubstanz und zahlreichen Fassadendetails + stadtbildprägende und denkmalgeschützte Bausubstanz: u. a. Rathaus, Stadtwerke, Capitol, Stadttheater, ehem. Konsumbäckerei + attraktive kleinteilige Bebauung u. a. in der östlichen Fronstraße, jedoch teils hoher Leerstand + kleinteilige Bebauung in ausgesprochen ruhiger Lage im Zwingergässchen sowie im Bereich Oberwerder 	<ul style="list-style-type: none"> - Baulücken und fehlende gestalterische Aufwertung (z. B. straßenbegleitende Begrünung) entlang der Kleinen Kirchgasse (trotz tw. Fassadengrün) - Baulücken: Ritterstraße/Sattelstraße (Sattelstraße 6, Potenzial Neubau), Ritterstraße/Stadthausstraße (Potenzial Neubau/Parkhaus), Ritterstraße 42/44 (Potenzial Neubau/Grüngestaltung), Rudolf-Breitscheid-Straße - Brache auf der Muldeninsel/Am Staupitzsteg - städtebauliche Brüche in der Rudolf-Breitscheid-Straße, historische Architektur vs. eher monoton wirkende Discounter-Bauten - hoher Leerstand im Bereich Niedermühle (Theaterstraße/Bahnhofstraße), großflächig versiegelt, unattraktive Hofbereiche zur Flutmulde - Konzentration von Leerstand im Altbaubestand der Zwingerstraße, optische Verstärkung der Leerstandsproblematik in diesem Bereich durch lfd./geplanten Leerzug der Blockbebauung Johannisstraße aufgrund von Sanierungsmaßnahmen - Leerstand und Konzentration unsanierter Bausubstanz sowie Flächenpotenziale nordöstlich der Kleinen Kirchgasse bis zur Mulde - teilweise mangelnde Integration von Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeiten
<p>Handel und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> + attraktive Platzaufweitung im Bereich der Ritterstraße am Eingang zur Innenstadt, vielfältige Geschäfte mit Nutzung der Platzflächen (temp. hohe Verkehrsbelastung) + zahlreiche Passagen und schmale Gassen zwischen den einzelnen Geschäftsstraßen und Quartieren + attraktives Stadtzentrum mit Funktion eines Hauptgeschäftszentrums im Bereich Einzelhandel (vgl. EHZK 2013; S. 21) 	<ul style="list-style-type: none"> - bei prognostizierter sinkender Nachfrage stark zunehmender Standortwettbewerb im Einzelhandel (starke Polarisierung zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost) (vgl. EHZK 2013; S. 20) - sektorale Konkurrenz der Einzelhandelseinrichtungen in Randlage der Stadt - teils vollflächige, wenig attraktive Werbeanlagen an den Geschäften (Fassade/Fenster) - bauliche Gegebenheiten bedingen teilweise zu geringe Ladengrößen und fehlende flexible Gestaltung

Stärken	Schwächen
Einrichtungen und Öffentliche Daseinsvorsorge <ul style="list-style-type: none"> + neben Rathaus zahlreiche Einrichtungen im Gebiet bzw. unmittelbar angrenzend und fußläufig gut erreichbar + zentraler Busbahnhof an der Flutmulde 	<ul style="list-style-type: none"> - Defizite im Bereich der öffentlich zugänglichen Sanitäreinrichtungen/Toiletten (vor allem bei Abhängigkeiten u. a. der Öffnungszeiten der gastronomischen Einrichtungen) - digitaler Zugang zu öffentlichen Einrichtungen ausbaufähig (bürgerfreundliche und barrierearme Nutzung)
Verkehr und Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> + direkte Anbindung an den Mulderad- und -wanderweg + sehr gute Erreichbarkeit der innerstädtischen Quartiere + vergleichsweise hohes Angebot an Stellplätzen + zentraler Busbahnhof an der Flutmulde 	<ul style="list-style-type: none"> - starke Verkehrsbelastung Dresdner Straße – Kreisverkehr – Kleine Kirchgasse – Zwingerstraße - kaum vorhandene, teils schmale Radwege mit schwieriger Wegeführung (u. a. Ritterstraße) - großflächige Parkplätze im Gebiet mit nur teilweiser (Rand)Begrünung und Strukturierung und fehlender stadträumlicher/grüngestalterischer Einbindung in die Quartiere - hoher Versiegelungsgrad im Bereich Busbahnhof - in Teilbereichen veraltete Straßenbeleuchtung (u. a. auch verbliebene Altanlagen Bahnhofstraße)
Stadtleben und Tourismus <ul style="list-style-type: none"> + historische Pferdebahn mit Museum/Depot an der Flutmulde (Niederwerder) und Verlauf durch die Altstadt + belebte Plätze durch vielfältige Ladenstruktur und Märkte während der Öffnungszeiten + Angebot an gastronomischen Einrichtungen sowie Cafés mit attraktiven Außenanlagen auf den zentralen Platzbereichen sowie an der Mulde 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende Belebung zentraler öffentlicher Plätze in den frühen Abendstunden sowie zum Teil am Wochenende, dadurch fehlendes Flair trotz attraktiver Geschäftslagen
Grün- und Freiräume <ul style="list-style-type: none"> + attraktive Lage an der Mulde, inzwischen weitgehend hochwassersichere Gestaltung im attraktiven Landschaftsraum + Aufenthaltsqualität städtischer Plätze und Grünanlagen, u. a. Erich-Heckel-Platz + attraktives Entrée zur Innenstadt im Bereich Rosa-Luxemburg-Straße/Bahnhofstraße mit Platzaufweitung + Neugestaltung des öffentlichen Raums am Übergang zwischen Stadtkern und Kaufland im Bereich Fronstraße/Zwingerstraße + Braunschener Garten im Grünen mit Spielplätzen, Aufenthaltsflächen und Rad-/Fußweg an der Mulde 	<ul style="list-style-type: none"> - gestalterische Defizite im Bereich der Fußgängerzone Fronstraße (zwischen Breite Straße und Kreuzstraße) - nur wenige attraktive Aufenthaltsbereiche/ gastronomische Außengärten entlang der Mulde/Flutmulde - mangelhafte Integration der Flutmulde in den städtischen Raum (außerhalb der Funktion als Hochwasserschutz) - mangelhafter baulicher Zustand des denkmalgeschützten Pavillons im Braunschener Garten sowie fehlende Integration in die Freiraumgestaltung

3.9 Fotodokumentation

Im Rahmen der vorangegangenen Bestandsanalyse erfolgte bereits eine thematisch zugeordnete Fotodokumentation (Bsp. prägende Gebäude, Nutzung, Leerstände, Verkehr und Grüngestaltung). Die folgenden Fotos dokumentieren beispielhaft die vielfältige Struktur der einzelnen Quartiere im Gebiet.

An der Mulde/Oberwerder



Oberbrücke - Entrée zur Innenstadt



Leerstand Oberwerder

Kleine Kirchgasse



fehlende Raumkante, Baulücken als Potenzial



Bahnhofstraße



Rosa-Luxemburg-Straße/Bahnhofstraße, Entrée zur Innenstadt



Ritterstraße



attraktive Platzgestaltung mit hohem Aufenthaltswert



Obermarkt



weitgehend sanierte Bausubstanz, teilweise Ersatzneubau



Fronstraße



Gegensätze der kleinteiligen Bebauung sowie der Bebauung des industriellen Geschosswohnungsbaus

Zwingergässchen und Zwingerstraße



kleinteilige Bebauung in attraktiver Lage



Zwingerstraße/Kleine Kirchgasse

4 Entwicklungsziele

Im folgenden Kapitel werden die **Leitlinien und Aufwertungsziele** dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine informelle Planung, welche aus der derzeitigen Sicht einen anzustrebenden Idealzustand zum Ende des Durchführungszeitraums darstellt. Das SEKO ist als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare, rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Empfohlen wird, das Konzept regelmäßig fortzuschreiben und jeweils den aktuellen Gegebenheiten zu entsprechen. Durch den planerischen Aufwand, die intensive Fach- und Bürgerbeteiligung im Vorfeld sowie die Beschlüsse in den kommunalen Gremien entfaltet das Konzept dennoch eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Untersuchungsgebiet. Die Entwicklungsziele bauen auf bereits vorangegangenen Planungen auf, so u. a. den Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ von 1992. Das SEKO zeigt grundsätzliche Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge auf, die bei der künftigen Erneuerung im Gebiet zu berücksichtigen sind. Dafür sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Nur eine nachhaltige Entwicklung, besonders auch unter energetischen Gesichtspunkten, kann die bisher erreichten Erfolge im Stadtkern (insbesondere durch SEP-Maßnahmen) festigen und die gesteckten Ziele zur Innenentwicklung weiter voranbringen.

Ziel des hier vorliegenden SEKOs ist es, realistische Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet zu benennen und diese mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen. Die vorhandenen Potenziale und positiven Entwicklungsansätze sollen aufgegriffen werden. Gleichzeitig müssen die im Gebiet vorhandenen baulichen Defizite, insbesondere der Anteil an nicht genutzten und funktionslosen Objekten und Freiflächen, einer energetisch nachhaltigen Nachnutzung zum Wohle der Gesamtentwicklung des Stadtzentrums zugeführt werden. Die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung bildet den Handlungsrahmen für das kommunale Handeln, insbesondere bei der Stadtentwicklungsplanung sowie der städtebaulichen Erneuerung. In der Ausrichtung der Maßnahmen und Konzeptionen hat sich der Prozess einer Neuausrichtung, weg von Wachstumsfokussierung hin zu Qualitätsorientierung, vollzogen. Maßgebliche Kriterien für die Auslegung der Maßnahmen sind dabei:

- angepasste Planung der baulichen Maßnahmen
- Barrierefreiheit für die ältere Bevölkerung sowie Kinder- und Familienfreundlichkeit
- Sicherung der Daseinsfürsorge aller Altersgruppen
- bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur
- bauliche und funktionale Stärkung sowie Attraktivierung der Innenbereiche

Diese Ziele sollen im Wesentlichen im Rahmen der baulichen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Künftig wird vor allem die Revitalisierung der verbliebenen, weitgehend unsanierten und leer stehenden Bausubstanz im Stadtkern eine Herausforderung bleiben.

Der Stadtkern zeichnet sich durch die Konzentration an wesentlichen Einrichtungen (Verwaltungsstandort, Schulstandorte, Museen, Kirchen etc.) aus, die durch weitere Maßnahmen unterstützt werden sollen. Der laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte zentrale Versorgungsbereich im Zusammenhang mit der wichtigen Wohnfunktion und den zentral gelegenen Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. im Bereich Kultur/Freizeit sichert kurze Wege.

4.1 Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Der **Erhalt und die Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums** ist die übergeordnete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Döbeln, folglich sind einzelhandelsrelevante Investitionen vorrangig auf die Innenstadt zu lenken. Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Döbeln an einem System mit zentralem Versorgungsbereich und abgestimmten Ergänzungsstandorten sichert die Entwicklung attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen.

Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung (vgl. EHZK 2013, S. 47ff.):

Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Döbeln durch eine qualifizierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

- Erhalt und Weiterentwicklung der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum
- Sicherstellung einer räumlich-strukturellen Weiterentwicklung der Angebotssituation

Präferenzierung und Stärkung des innerstädtischen Zentrums innerhalb der bipolaren Ausstrahlung von Innenstadt und Gewerbegebiet Döbeln-Ost

- wechselseitig ergänzende Zielgruppenansprache
- Weiterentwicklung der Bipolarität zu Gunsten der Innenstadt, Vermeidung einer einseitigen Dominanz des peripheren Einzelhandelsangebotes zu Lasten der Innenstadt

Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen

- Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten
- Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Urbanisierung statt Devastierung – Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereiches als urbanes Handels- und Dienstleistungszentrum

- Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung
- gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen auf innerstädtischen Potenzialflächen
- Begrenzung bzw. Ausschluss der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

Identifikationswirkung der Versorgungszentren

- Entwicklung von Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem

Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges

- Entwicklung der Größendimensionierung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes
- keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in seiner Funktion und Entwicklung

Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf

- Versorgungsfunktionen sind für die einzelnen Stadt- und Ortsteile in eine gezielte Standortstruktur einzubinden
- Präferenz einer qualifizierten Versorgung, die sich an die Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes orientiert

Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung

- ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß und Rad, der ÖPNV-Erschließung
- Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme)

Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit im zentralen Versorgungsbereich

- Gewährleistung einer Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen

Weitere Handlungsansätze zur städtebaulichen Aufwertung sind:

- Erhalt der Gewerbebereiche, vor allem im Erdgeschossbereich, sowie Ansiedlungsmöglichkeit für Dienstleister und Kleingewerbe innerhalb der vorhandenen Baulichkeiten
- Optimierung und Erschließung des vorhandenen Flächenbestandes, u. a. Revitalisierung der Rathauspassage
- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, die zu einer zusätzlichen Attraktivität der Hauptgeschäftslagen beitragen
- Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den Innenhofbereichen, eventuell durch Umsiedlung in die Erdgeschossbereiche der Straßenbebauung, die aufgrund der Verkehrsbelastung für Wohnzwecke ungeeignet sind
- städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen/Möblierung des öffentlichen Raumes
- Attraktivierung/Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt sowie Anpassungen an Herausforderungen des demografischen Wandels
- Optimierung Verkehr und Parken
- Optimierung der Absatzpolitik/Verbesserung der Geschäftspräsentation
- Kooperation der Akteure, kundenwirksame Gemeinschaftsaktionen der Gewerbetreibenden
- nichtinvestive Maßnahmen, wie Händlerkooperationen, saisonale Gemeinschaftsaktionen der Händler, Beteiligung an der Ausgestaltung von Festivitäten
- Förderung des Tourismus als ergänzenden Wirtschaftsfaktor
- Sicherung der Rahmenbedingungen, insbesondere Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit

4.2 Bauen und Wohnen

Die mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Ziele werden sich positiv auf den Wohnstandort auswirken, gleichzeitig wird mit der Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes und dem damit verbundenen Bedarf an Geschäften auch die Zentrenfunktion weiter stabilisiert bzw. ausgebaut. In den einzelnen Quartieren ist die Wohnfunktion zu sichern und langfristig zu erhalten, der Leerstand einiger städtebaulich relevanter Gebäude ist hier die größte Herausforderung. Hierfür ist die energetische Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude sowie auch der technischen Infrastruktur zu unterstützen.

Ziel ist, durch die bauliche Qualität und Energieeffizienz der Gebäude und Wohnungen, die Attraktivität des Wohnumfeldes und die zentrumsnahe Lage die Bewohner am Standort zu halten und neue Bewohner in den unmittelbaren Stadtkern zu integrieren. Dies ist Grundlage zur Vermeidung einer weiteren Dezentralisierung und Zersiedelung des Stadtgefüges.

Die Einwohner des Stadtkerns profitieren von einer Ausstattung des unmittelbaren Umfeldes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ebenso wie von wohnortnahen Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen liegen außerdem in der weiteren Erschließung von Wohnraum im Zuge von Sanierungsmaßnahmen. Dabei soll auch das Augenmerk verstärkt auf Angebote für spezifische Zielgruppen, insbesondere Senioren und Familien, gelegt werden.

- Sanierung der Gebäude mit Verbesserung der Wohnungszuschnitte und -ausstattung (z. B. Anbau von Balkonen) einschließlich entsprechender Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau Schallschutzfenster) bzw. Einordnung der Ruheräume im straßenabgewandten Bereich
- qualitative und quantitative Marktanpassung zur Reduzierung der Leerstandszahlen und Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- weitere Etablierung des Zentrums als Wohnstandort durch Behebung von Investitionsdefiziten
- Neuordnung durch Umnutzung, Entkernung und bauliche Anpassung
- Erschließung weiterer Wohnflächen, insbesondere für alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenhaus)
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (Senkung der Betriebskosten)
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld (Entsiegelung und Entkernung von Innenhöfen, öffentlicher Raum)
- Erhalt der wohnortnahen Versorgungsinfrastruktur bzw. Schaffung neuer Servicefunktionen
- nichtinvestive Maßnahmen zur Vermarktung von Wohnstandorten.

Die innerstädtischen Standorte haben einen wesentlichen Lagevorteil und sind gut erschlossen. Zusätzliches Potenzial ergibt sich im Rahmen von möglichen Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden Quartiersstruktur. An einigen Standorten im Gebiet ist zudem eine Nachverdichtung zu prüfen.

4.3 Öffentlicher Raum

Sowohl unter städtebaulichen als auch unter soziologischen und ökonomischen Gesichtspunkten kommt der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Gebiet ein hoher Stellenwert zu.

Die Gestaltung der Freiräume im unmittelbaren Umfeld von öffentlichen Einrichtungen, Handel, Dienstleistung sowie deren Vernetzung über den öffentlichen Raum stärken die Frequentierung der Gebäude und deren Wirtschaftlichkeit.

Ober- und Niedermarkt als Plätze sind zentrale, öffentliche Freiflächen von großer Bedeutung für den Gebietszusammenhang und die Weiterentwicklung als Geschäftsstandort.

Freiflächen und Grünanlagen

Sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich bestehen Möglichkeiten zur Integration von Großgrün, besonders in entkernten Hofbereichen. Eine zukunftsweisende energetisch nachhaltige Bebauung und Begrünung muss in der Lage sein, die negativen Auswirkungen des Klimawandels auf das Leben im Stadtkern entsprechend den heute realisierbaren Maßnahmen abzumildern. Daher kommt dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung vorhandener Freiflächen und Grünanlagen mit hoher ökologischer und klimatischer Werthaltigkeit eine sehr große Bedeutung zu. Weiterhin sollte über entsprechende Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich eine Vernetzung der Frei- und Grünflächen entsprechend des Entwicklungskonzeptes angestrebt werden, damit sowohl gestalterisch als auch ökologisch hochwertige grüne Bänder entstehen, die mit der Bebauung harmonisieren und das Umfeld der Menschen spürbar verbessern und aufwerten.

- vorhandenes Naturraumpotenzial als wichtiger Bestandteil der Lebensqualität
- Weiterentwicklung der Konzepte bei der Optimierung weicher Standortfaktoren sowohl für den Wohnstandort als auch für den Tourismusstandort
- eventuell Teilabriss/Entsiegelung zur Schaffung notwendiger Grün- und Freiflächen
- Fortsetzung der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- bedarfsgerechte Anpassung/Erneuerung der Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der saisonalen Extremwettereinflüsse, Prüfung der Entsiegelung und straßenbegleitenden Begrünung
- Förderung der Erlebbarkeit der Mulde und bessere Erreichbarkeit von Uferzonen (Öffnung der Stadt zum Wasser)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
- Entsiegelung der Innenhöfe zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes
- Beibehaltung von Sichtbeziehungen, z. B. Obermarkt in Richtung St. Nicolaikirche

4.4 Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

Rathaus, Kirchen, Schulen, Museen und Stadtbibliothek sind wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens im Stadtkern der Stadt Döbeln. Sie tragen zur Wahrnehmung des Stadtkerns als multifunktionales Zentrum bei. Zugleich wird durch diese Einrichtungen die Frequentierung erhöht.

Alle diese Einrichtungen gehören, ebenso wie Handel und Gastronomie, zu den Schwerpunktfunktionen des Stadtkerns.

Der Erhalt und die energetische Sanierung sowie der Ausbau der im Untersuchungsgebiet vorhandenen technischen und öffentlichen Infrastruktur orientieren sich an der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und -struktur. Besonders wichtig ist die funktionale Abrundung, so dass eine effiziente und nachhaltige Unterhaltung der technischen und öffentlichen Infrastruktur im Stadtkern auf Dauer gewährleistet ist.

- verstärkter Einsatz regenerativer Energien und Umstellung der öffentlichen Gebäude auf energieeffiziente Versorgung
- Erarbeitung bzw. Umsetzung von quartiersbezogenen Energiekonzepten als Basis für eine bedarfsgerechte Umsetzung
- energetische Sanierung der kommunalen Gebäude zur Verringerung der Folgekosten und Standortssicherung sowie Schaffung attraktiver Außenanlagen
- Sicherung der Bildungsstandorte
- Erhalt der sozialen und öffentlichen Infrastruktur als Bestandteil des funktionalen Spektrums
- Förderung der Ansiedlung weiterer kultureller und soziokultureller Einrichtungen/Aktivitäten, insbesondere in der vorhandenen, historisch bedeutsamen Bausubstanz
- weiterer Ausbau der Tourismusangebote und des Fremdenverkehrs sowie Erhalt der Freizeitangebote und Angebote der Jugendarbeit
- Beachtung touristischer Zielsetzungen bei Planung zukünftiger Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nähe zur Mulde und zum Mulderadweg
- nichtinvestive Maßnahmen zur stärkeren Verankerung der Einrichtungen im Umfeld
- enge Vernetzung und Kooperation der Akteure bzw. Akteursgruppen

4.5 Mobilität und Verkehr

Aufgabe eines stadtverträglichen Verkehrs ist es, eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns aus allen Teilen der Stadt zu gewährleisten und zugleich die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu begrenzen.

Allgemein zu verfolgende Ziele im Verkehrsraum sind:

- Optimierung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Verkehrsnetzes
- Ausbau und Ergänzung von Fußwegeverbindungen (sichere, barrierefreie Gehwege)
- Ergänzung von Fußwegverbindungen innerhalb des Gebietes und in angrenzende Stadtbereiche
- Gestaltung eines attraktiven ÖPNV-Angebotes (Taktzeiten, Wartezeiten, Preisgestaltung, barrierefreier Zugang) sowie intelligente Vernetzung mit anderen Verkehrsmitteln bzw. Mobilitätsangeboten
- Einsatz flexibler Bedienformen bzw. alternativer Mobilitätskonzepte (Mitfahrgelegenheiten, Car-Sharing, Kombination Personen- und Güterbeförderung, Vereins- und Bürgerbusse, Mobilitätsangebote für spezielle Nutzergruppen)
- eventuell Teilabriss/Entsiegelung zur Schaffung notwendiger Nebenanlagen (Stellplätze), ökologische Gestaltung von Stellplätzen mit hohem Grünanteil
- Erhaltung und Sanierung bestehender Radwege sowie Schaffung eines zusammenhängenden Radwegenetzes und regionale Vernetzung zur Steigerung der Attraktivität der Stadt
- Schaffung eines Systems aus Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten rund ums Fahrrad (Abstellanlagen, Reparaturservice, Wegweisung, Öffentlichkeitsarbeit u. v. m.)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer
- Entwicklung der touristischen Infrastruktur (Beschilderung, Angebote Übernachtung/Gastronomie, Verknüpfung ÖPNV und radspezifischen Angeboten)
- Bereitstellen von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (Elektrofahrzeuge, E-Bikes)
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum
- Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- Einrichtung eines Insel-Rundweges, angegliedert an den Mulderadweg

Die Umgestaltung der innerstädtischen Erschließungsanlagen ist nahezu abgeschlossen. Hierbei wurde und wird insbesondere ein Augenmerk auf die gestalterische Differenzierung von Haupt-, Erschließungs- und Anliegerstraßen gelegt. Parkplätze und Stellflächen sollten künftig durch mehr Grün gegliedert, hohe Versiegelungsgrade dabei vermieden werden. Eine Herausforderung ist der Stellplatzbedarf im Zentrum mit der verdichteten Bebauung. Mit der weiteren Funktionsanreicherung auf Flächenpotenzialen bzw. durch die Umnutzung von bisher leer stehenden Gebäuden wird das Parkplatzdefizit weiter steigen. Gleichzeitig bietet sich die Chance, neue kompakte Parklösungen (z. B. Prüfung weiterer Standorte für Parkhäuser, Umsetzung von Tiefgaragen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet erschwert) im Zusammenhang mit potenziellen Neubauvorhaben umzusetzen.

Umso wichtiger ist auch die Attraktivierung der Wege, sowohl um die Erreichbarkeit zu Fuß als auch per Rad zu verbessern. Aufgrund der touristisch ausgeprägt attraktiven Lage spielt hier auch die Anbindung an das übergeordnete Radwander- und Wanderwegenetz und eine entsprechende Beschilderung eine wichtige Rolle.

4.6 Baukultur und Stadtgestalt

Die Zielstellungen für die funktionale Gebietsentwicklung bilden die Basis für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Für die nachhaltige Sanierung und dauerhafte Werterhaltung sowie den Neubau und die Neuanlage von Gebäuden und Freiflächen sind adäquate Nutzungen und Funktionszuweisungen erforderlich.

Bedingt durch die vorhandenen Potenziale hat das Untersuchungsgebiet die besten Ausgangsbedingungen, sich im Sinne eines zukunftsfähigen Innenstadtzentrums mit modernen, energetisch und ökologisch/klimatisch nachhaltigen Strukturen weiter zu entwickeln. Die bereits realisierten Maßnahmen im Bereich der privaten Wohnbebauung, der öffentlichen Infrastruktur und Erschließung sowie der Neuordnung öffentlicher und privater Frei- und Grünbereiche haben schon deutlich zu einem positiven Erscheinungsbild beigetragen.

Städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme dient der CO₂-Minderung in mehrfacher Hinsicht. Die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung im Zentrum sind ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnahe Versorgung. Dadurch werden Fahrpläne und Entfernungen wirksam reduziert. Sowohl die Wiedernutzung leer stehender Bausubstanz als auch die Erschließung von Nachverdichtungsflächen im Bestand sind ressourcenschonende Strategien. Zugleich wird die Auslastung der technischen Infrastruktur gesichert und einer passiven Entdichtung entgegengewirkt.

Damit ein für viele Interessenten und Nutzergruppen attraktiver Stadtkern erhalten und weiterentwickelt wird, müssen in Einzelfällen nicht erhaltenswerte, nicht wirtschaftlich nachnutzbare und nicht energetisch sanierbare, leer stehende oder stark untergenutzte Gebäude abgebrochen werden, um Platz für eine energetisch nachhaltige Neubebauung oder eine ökologisch/klimatisch hochwertigere Nutzung zu schaffen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das vorhandene Raumgefüge erlebbar bleibt und auch die Gebäudehöhen in der direkten Nachbarschaft beachtet werden.

- Stärkung und funktionale Weiterentwicklung des Stadtkerns sowie Unterstützung der Nachverdichtung in Teilbereichen
- Weiterführung der Brachflächenreaktivierung, besonders an städtebaulich wichtigen Standorten
- Erhalt der Blockstrukturen und Raumkanten
- Sanierung und Aufwertung der privaten Bausubstanz mit Fokus auf stadtbildrelevante und/oder denkmalgeschützte Objekte
- Entsiegelung/Entkernung von Hofbereichen, Aufwertung der privaten Innen-/Hinterhöfe sowie Aufwertung des Wohnumfeldes
- Revitalisierung leer stehender Bausubstanz durch Umbau/Umnutzung
- städtischer Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken in Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen
- Abbruch nicht mehr wirtschaftlich umnutzbarer Bausubstanz und Nutzung der Flächenpotenziale für eine innerstädtische Nachverdichtung, Renaturierung oder Freiraum-/Grünflächengestaltung
- Ansiedlungsmöglichkeit für Handel, Dienstleister und Kleingewerbe innerhalb der vorhandenen Baulichkeiten sowie unter Nutzung der Flächenpotenziale
- Senkung der Umweltbelastungen durch emissionsärmere Gewerbe, eine energieeffiziente Sanierung sowie den Ausbau von Grünflächen

Anpassung des Gebäudebestandes

Der Gebäudebestand wird der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage entsprechend angepasst. Dazu gehören vor allem die Entkernung von Quartieren und der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz zur Schaffung eines angenehmen Wohn- und Arbeitsumfeldes. Für Neubauten wird die Innenentwicklung forciert (siehe flankierende Maßnahmen). Entsprechende Standorte stehen dafür zur Verfügung, um die Quartiere abzurunden. Die Ergänzung bestehender Strukturen sowie eine ortstypische und energieeffiziente Gestaltung ist dabei ein erklärtes Ziel.

Energetische Entwicklung

Die energetische Stadtsanierung ist keine separate und gegenüber anderen Stadtentwicklungsmaßnahmen abzugrenzende Aufgabe. Vielmehr ist sie integraler Bestandteil vieler kommunalpolitischer Handlungsfelder. Ziele und Maßnahmen sind u. a. auch in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführt:

- energetische Sanierung der Bausubstanz (Gebäudehülle und Haustechnik)
- Errichtung energieeffizienter Neubauten
- Anpassung der Energie- und Wärmeerzeugung (dezentrale Anlagen, Umstieg auf regenerative Energieträger)
- Optimierung der Gebäudenutzung (Mehrfachnutzung, Funktionsanreicherungen)
- Maßnahmen zur Verkehrsverringerung, u. a. Stärkung der wohnortnahen Versorgung, des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Umstellung der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf energieeinsparende Technik
- Umwelterziehung und Sensibilisierung der Verbraucher

Energieeffizienz im Altbaubestand

Zu den wesentlichsten Energiesparmaßnahmen und somit der Einsparung von CO₂ gehören die Modernisierung der Heizungssysteme und die Erneuerung der Außenhülle. Dabei werden insbesondere die aktuellen Standards und Vorschriften bei der Erneuerung von Dach und Fassade mit ausreichender Dämmung sowie der Erneuerung von Fenstern und Türen als Maßstab angesetzt. Bei diesen Maßnahmen und vor allem bei der Errichtung neuer Anlagen zur umweltverträglichen Versorgung mit Energie wird eine qualitativ hochwertige und ortstypische Gestaltung an der äußeren Hülle vorausgesetzt. Die Anpassung der historischen und z. T. denkmalgeschützten Bausubstanz im Stadtkern ist dabei eine besondere Herausforderung.

Reduzierung von Lärm und Abgasen

Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist es, auch die Umweltbelastung so weit wie möglich zu senken. Umgesetzt wird dies durch die Neuordnung des Straßenverkehrs, Verbesserung der Fahrbahnoberflächen, verkehrsberuhigende Maßnahmen, der Bau von Lärmschutzeinrichtungen und neue Parkierungseinrichtungen. Im Gebiet selbst ist aufgrund des hohen Erneuerungsstandes der Erschließungsanlagen dafür kaum Potenzial vorhanden, jedoch sichert die Struktur des Gebietes kurze und zu Fuß oder per Rad erreichbare Wege. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gesichert.

Flächenentsiegelung

Die städtische Erneuerung hat zum Ziel, den Landschaftsverbrauch einzudämmen und Entwicklungspotenziale bewusst in den Innenbereich zu lenken. Somit wird dem Siedlungsdruck auf die freie Landschaft begegnet und die natürlichen Freiräume und Landschaften geschont. Auf vorgenutzten Flächen werden durch Missstandsbehebung und Neuerschließung die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnen, Handel oder Gewerbe verbessert. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden nur wenige Baulücken erhoben, jedoch ein hoher Leerstand festgestellt. Dieser betraf zum einen den Gewerbebestand im Erdgeschoss als auch ganze Gebäude. Insgesamt stehen rund 20 Wohn- und/oder Geschäftshäuser bzw. sonstige Gebäude komplett leer, es gibt über 40 leer stehende Gewerbeeinheiten sowie zahlreiche nicht oder untergenutzte Nebengebäude.

Verbesserung des Stadtklimas und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

Die Schaffung von Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen. Sie haben eine vielfältige ökologische Funktion, dienen der Luftreinhaltung und haben auch psychologisch eine positive Wirkung. Klimaschneisen in der Stadt werden erhalten und bestehende Grünzüge weiter vernetzt und ausgebaut. Für die Anwohner und besonders Kinder und Jugendliche bieten Grün- und Freiräume einen idealen Erlebnisraum. Auch das private Umfeld wird davon nicht ausgeschlossen. Einzelne Quartiere sind nahezu vollflächig versiegelt. Nur wenige Grün- und Gartenbereiche sind in den Hofbereichen zu finden, dies ist ausbaufähig. Aufgrund der verdichteten Struktur des Stadtkerns kommt der Weiterentwicklung der Grün- und Aufenthaltsflächen eine besondere Bedeutung zu. Auch die Freiburger Mulde, die als Flusslauf die Kernstadt begrenzt und für ihre Insellage verantwortlich ist, bietet noch einen untergenutzten Erlebnisraum. Ausbaufähig sind zum Teil die Aufenthaltsbereiche.

4.7 Kooperationen und Beteiligung

Um die Zielstellungen einer Stadtkernbelebung erreichen zu können, sind eine Reihe investiver und nichtinvestiver Maßnahmen erforderlich. Während durch die Fortsetzung der Gebäudesanierung und öffentlichen Freiraumgestaltung die baulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, muss mit einer gezielten Einbindung und aktiven Mitbestimmung der Innenstadtakteure die Wahrnehmung und Akzeptanz der Innenstadt bei Bewohnern und Gästen erhöht werden.

Alle Beteiligten können von den überwiegend positiven Erfahrungen bisheriger Gemeinschaftsaktionen, wie beispielsweise bei der Organisation und Ausgestaltung von Veranstaltungen, profitieren und an bereits erprobten Kooperationen anknüpfen. Die Aktivitäten der Vereine und das bürgerliche Engagement sind wichtig für die Belebung des Stadtkerns, stärken das Miteinander der Stadtgesellschaft und steigern die Außenwirkung der Stadt.

Arbeitsstrukturen

Der Umsetzungsprozess bedarf der Begleitung und Steuerung. Arbeitsstrukturen, die Vorhaben koordinieren und den Vorhabenträgern Beratung und Unterstützung geben, können ein wirksamer Beitrag zur Gebietsentwicklung sein. Insbesondere die Einbeziehung der Gewerbetreibenden ist für die Weiterentwicklung der Zentrenfunktion von großer Bedeutung. Dabei kann auf bereits vorhandene und etablierte Strukturen (vgl. Kapitel Stadtleben und Kooperationen) zurückgegriffen werden. Städtische Entwicklungen, Problemlagen und Ideenansätze sind bislang je nach Schwerpunkt in den folgenden Gremien thematisiert worden:

- **Stadtentwicklungs- und Gewerbeausschuss**
(Fachausschuss des Stadtrates, der sich aus Stadträten und berufenen Bürgern zusammensetzt)
- **Stadtwerbering Döbeln e. V.** (Zusammensetzung aus örtlichen Gewerbetreibenden, Händlern, Dienstleistern, Vertretern der örtl. Tageszeitungen)
- **Bund der Selbstständigen**
(Zusammensetzung u. a. aus Gewerbetreibenden, Handwerkern, Rechtsanwälten)
- **AG Stadtmarketing**
- **Vereine** (z. B. Traditionsverein Döbelner Pferdebahn, Theaterförderverein, Verein der Döbelner Heimatfreunde, Lions Club Döbeln)

Nach Programmaufnahme ist eine weiterführende Bürger- und Trägerbeteiligung zu prüfen.

Bürgerbefragung

2004 führte die Stadtverwaltung über die Tageszeitung Döbelner Anzeiger eine Bürgerbefragung im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Wettbewerbes über die Neugestaltung von Ober- und Niedermarkt durch. Neben dem Umgang mit dem fließenden und parkenden Verkehr und der Einbeziehung von Grün- und Spielflächen wurde auch die Integration der Döbelner Pferdestraßenbahn thematisiert.

Verfügungsfonds und Quartiersmanagement

Im Rahmen der Durchführung eines Städtebauförderprogramms stehen mit den möglichen Instrumentarien, Verfügungsfonds und Quartiersmanagement, weitere Bausteine für eine Belebung des Stadtkerns zur Verfügung.

Bei der Errichtung eines **Verfügungsfonds** liegt der Schwerpunkt in der Unterstützung investitionsvorbereitender und nichtinvestiver Maßnahmen, die durch die Fördertatbestände der öffentlichen Programme nicht abgedeckt werden. Dabei ist der Verfügungsfonds in allen Programmen der Städtebauförderung möglich. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung sowie zu mindestens 50 % aus privaten Mitteln oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Durch die Vertiefung von Kooperationen sowie die Organisation und Gestaltung von Veranstaltungen lokaler Akteure wird eine attraktive Quartiersentwicklung angestrebt. Von der Stadt kann der Verfügungsfonds bewusst als Instrument zur Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzierungsbeteiligung gestaltet werden. Für die Stadt Döbeln wird die Einrichtung eines Verfügungsfonds für zentrale Bereiche angestrebt.

Die Bewirtschaftung des Verfügungsfonds und die Mittelvergabe können erst durch ein lokales Gremium erfolgen, welches sich aus Akteuren unterschiedlicher Interessensgruppen (Unternehmen, Handwerker, Einzelhändler, Gastronomen, Vereine etc.) zusammensetzt. Dazu wird empfohlen, bereits vorhandene lokal verankerte Initiativen und einzelne aktive Eigentümer und Mieter aus dem Fördergebiet in das Gremium einzubinden. Dieses Gremium wird von der Stadt eingerichtet. Ein abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept für das Fördergebiet bildet die Grundlage für die Entscheidung des Gremiums. In diesem wird ein praktikables Instrument zur Steuerung und Finanzierung des Umsetzungsprozesses gesehen. Um eine transparente, verbindliche Mittelvergabe zu gewährleisten, wird den Kommunen empfohlen, örtliche Richtlinien für die Verwendung der Mittel im Verfügungsfonds festzusetzen. Damit erfolgt ein transparentes Verfahren über die konkreten Entscheidungen für die lokalen Akteure, die im Fördergebiet bekannt gemacht werden sollen.

Hauptziel des Verfügungsfonds ist der Aufbau einer dauerhaften Zusammenarbeit der lokalen Akteure und die Sicherung einer stabilen privaten Mitfinanzierung für lokale Projekte, die auch über die jeweilige Projektlaufzeit hinaus bestehen bleibt. Unterstützend soll im Gebiet ein **Quartiers- bzw. Citymanagement** eingerichtet werden, welches zentraler Ansprechpartner und Vermittler im Rahmen des Förderprogramms ist.

→ **Aufgabenfelder im Rahmen der Programmbegleitung umfassen dabei u. a. folgende Themen:**

- Koordinierung/Betreuung der Sanierungsinstrumente, Verfügungsfonds, Flächenmanagement
- Schnittstelle zu den im Konzept aufgeführten städtebaulichen Projekten und zu privaten Investoren
- Steuerung der genannten Planungen und wettbewerblichen Verfahren, Marketingkonzept
- Öffentlichkeitsarbeit, Internetauftritt, Marketing während der Umsetzungszeit
- Mitwirkung der Bürger und Akteure, Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten
- Evaluierung, Monitoring

In Vorbereitung des Verfügungsfonds und des Quartiers- bzw. Citymanagements sind erste Termine mit Akteuren zu vereinbaren, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eine Zeitkette festzulegen. Darüber hinaus sollte ein Maßnahmenkatalog vorbereitet werden, der in einer Runde mit den Akteuren diskutiert und ergänzt werden soll. Außerdem ist die Bildung eines lokalen Gremiums eine wichtige Voraussetzung, um aktiv Maßnahmen zu realisieren.

Die Schwerpunkte des Verfügungsfonds und des Quartiers- bzw. Citymanagements können in Döbeln in der Unterstützung folgender Einzelmaßnahmen beispielhaft gesetzt werden:

Leerstandskataster und -management: Kontinuierliche Erfassung leer stehender Gebäude und Geschäfte auf Basis der vorliegenden Kartierung. Erstellung von Exposés als Grundlage einer adäquaten Vermarktung. Im Einzelfall Erarbeitung von Grobkonzepten und Kostenschätzungen für Nachnutzung und Sanierung betroffener Objekte. Bauherrentage, an denen beispielhaft sanierte Objekte zugänglich sind und Erfahrungsberichte der Eigentümer/Nutzer weitergegeben werden (z. B. auch im Rahmen „Tag des Denkmalschutzes“ bzw. auch „Tag der Städtebauförderung“). Belebung leer stehender Läden mit Informationen über die Stadt oder zu Museen, Vermittlung von Interessenten).

Bauherrenberatung: Die Organisation einer fundierten Beratung potenzieller Bauherren kann ein wichtiger Beitrag dazu sein, die Aufmerksamkeit auf Standorte in der Innenstadt zu lenken. Dazu gehört neben der laufenden Beratung zu Sanierungsvorhaben auch die Organisation von Bauherrentagen. Anhand positiver Sanierungsbeispiele und Erfahrungsberichte ehemaliger Bauherren kann der Zugang zu den besonderen Objekten der Innenstadt erleichtert und das Interesse Bauwilliger gebunden werden.

Aufwertungsmaßnahmen: Erfahrungsgemäß erhöhen sichtbare Zeichen der Veränderung die Akzeptanz einer Zusammenarbeit. Kleine Vorhaben zur Verbesserung des Angebotes sowie Verschönerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und im öffentlichen Raum steigern die Wahrnehmung des lokalen Gremiums und seiner Arbeit. Derartiges Vorhaben zu initiieren und umzusetzen wird eine der Aufgaben des lokalen Gremiums sein.

Öffentlichkeitsarbeit: Mit seinem breiten Akteursspektrum wirkt das Gremium als Multiplikator und trägt dazu bei, die Präsenz der Innenstadt in der öffentlichen Wahrnehmung zu erhöhen.

Eine regelmäßige und offensive Öffentlichkeitsarbeit, idealerweise unter einem eigenen Label, wird eine der Aufgaben des Gremiums. Dafür sollten bestehende Kommunikationswege, wie die städtische Homepage, das Döbelner Rathausjournal DOBLINA oder Veröffentlichungen der Touristinformation genutzt werden.

→ Maßnahmen können u. a. sein:

- einheitliche Werbestrategie für Stadtaktivitäten
- Stadtinformationssystem/Informationsstelen mit Stadtplan und Hinweis auf Sehenswürdigkeiten (u. a. Theater, Stadtbad, Museen, Kino)
- Stadtrundgang per App, öffentliches WLAN

Unterstützung von Events und Aktivitäten: Soweit die Unterstützung von speziellen Events und Aktivitäten wie beispielsweise Stadtfeste, Kultur-, Freizeit-, Bildungsangebote nicht als Investition anerkannt werden kann, sind sie über den Verfügungsfonds zu fördern.

Instandsetzung von Ausstattungsgegenständen im öffentlichen Raum: Die Verschönerung bzw. Instandsetzung von Sitzgelegenheiten, Fahrradständern, Abfalleimern, Hinweisschildern und Wegweisern im öffentlichen Raum des Fördergebietes kann im Rahmen des Verfügungsfonds gefördert werden.

→ Maßnahmen können u. a. sein:

- Ladesäulen für E-Bikes sowie abschließbare Fahrradboxen (u. a. für Pendler/Radtouristen)
- Stadtmobiliar und weitere Funktions- und Spielgeräte für eine familienfreundliche Stadt
- Kunst im öffentlichen Raum, Wettbewerbe (z. B. schönstes Schaufenster, Fotowettbewerb)

5 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

In der Umsetzungsstrategie werden die einzelnen Maßnahmen konkret benannt, in einer Karte im Anhang dargestellt und damit im Gebiet verortet. In den weiteren Kapiteln wird in notwendige und mögliche Maßnahmen im Rahmen des geplanten Förderprogramms „Lebendige Zentren“ sowie in weitere, flankierende Maßnahmen (wie z. B. Neubaumaßnahmen, Maßnahmen der Fachförderung) differenziert.

5.1 Schwerpunktmaßnahmen

Innerhalb des geplanten Fördergebietes „Zentrum/Muldeninsel“ rücken einige prioritäre Maßnahmen in den Fokus der weiteren Umsetzung. Im Rahmen der neuen Antragstellung für das Programmjahr 2021 werden dabei Prioritäten der zeitlichen Umsetzung gesetzt und konkretisiert. Dabei wird deutlich, dass nicht alle Maßnahmen bis zum voraussichtlichen Ende des geplanten Sanierungszeitraums (2021 bis 2029) realisiert werden können. Insbesondere bei der Anzahl privater Maßnahmen mit zum Teil starken baulichen Defiziten ist nicht davon auszugehen, dass alle Eigentümer bis zum Sanierungsende aktiviert werden können.

Bereich Handel – Dienstleistung – Wohnen

- **Einrichtung eines Quartiers- bzw. Citymanagements sowie Verfügungsfonds** zur Unterstützung bestehender Struktur sowie einer gezielten funktionellen Ergänzung im Gebiet, auch als Schnittstelle zu den weiteren Bereichen
- **Sanierung der** teils denkmalgeschützten innerstädtischen **Bausubstanz mit Fokus auf Wohn- und Geschäfts- bzw. Gewerbestandorte** sowie langfristig gezielte **Nachverdichtung der vorhandenen Flächenpotenziale im Zusammenhang mit modellhaften Verkehrslösungen**

Bereich Klimawandelanpassung – Naturraum Stadt

- **Qualifizierung von Grün- und Freiräumen** bzw. klimagerechter Umbau/ Klimaanpassungsmaßnahmen
- Weiterentwicklung **Freiräume an der Mulde sowie an der Flutmulde**

Bereich Soziales – Kultur

- Weiterentwicklung **Lutherplatz und Schlossbergkeller** im Zusammenhang mit der künftigen **Nutzung des Schulstandortes Schlossberg**
- Erweiterung **Pferdebahntrasse und Umfeldgestaltung Depot**

5.2 Einzelmaßnahmen Städtebauförderung

Entsprechend zu den im vorangegangenen Kapitel bereits benannten Schwerpunktmaßnahmen im Gebiet sind zahlreiche Einzelmaßnahmen notwendig und im Rahmen des Förderprogrammes umsetzbar. Sie entsprechen der benannten Entwicklungsstrategie und den wesentlichen Handlungsfeldern des neuen Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“. In der folgenden Übersicht werden alle potenziellen Einzelmaßnahmen im Gebiet in Orientierung an die Systematik der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Städtebauförderung kurz benannt.

Ergänzende Hinweise erfolgen, sofern Anträge in anderen Förderprogrammen (u. a. Fachförderung) geplant sind.

Vorbereitung

Schwerpunkt der vorbereitenden Maßnahmen wird die Öffentlichkeitsarbeit, die ab 2021 beginnend verstärkt auf das LZP-Gebiet fokussiert Themen aufgreifen soll.

Grunderwerb

Grunderwerb ist i. d. R. Voraussetzung für die Umsetzung relevanter und stadtbildprägender Maßnahmen. Im Rahmen des Gebietskonzeptes sind auf der Muldeninsel wichtige und stadtbildprägende Potenzialflächen benannt, für deren Entwicklung ggf. ein Grunderwerb notwendig wird. Dieser ist grundsätzlich möglich, kann aber derzeit noch nicht konkret verortet werden.

Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen fallen insbesondere die Freilegung von Grundstücken, der Rückbau gemeindeeigener oder privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen.

Rückbau

Derzeit ist kein konkreter **Rückbau** vorgesehen. Für den Rückbau von Nebengebäuden bzw. der weiteren Entkernung in den Hofquartieren wird im Neuantrag eine Pauschale angenommen.

Die im Missstände-und-Potenziale-Plan ausgewiesenen Flächen mit Neuordnungs- und Umnutzungspotenzial sind diesbezüglich in den nächsten Jahren vertiefend zu betrachten. Einige der Gebäude sind im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu sanieren. Für städtebaulich weniger relevante Gebäude (Nebengebäude bzw. z. B. Eckgebäude Zwingerstraße 13 oder das Gebäude Ritterstraße 28) ist grundsätzlich auch ein Abbruch und Ersatzneubau vorstellbar.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahrzehnte sowie der Flutschadenbeseitigung sind zahlreiche Erschließungsmaßnahmen auf der Muldeninsel bereits realisiert worden. Letzte Maßnahmen waren u. a. die Wegeerschließung an der Flutrinne sowie die Platzfläche zwischen Innenstadt und Fußgängerbrücke (Bereich Kreuzstraße/Zwingerstraße). Erschließungsmaßnahmen stellen somit derzeit keinen Schwerpunkt dar. Abhängig der Entwicklung im Quartier Salzgasse sind weitere Maßnahmen zu prüfen.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Fronstraße, Straßenraum- und Platzgestaltung (Aufwertung der Fußgängerzone)
- Niedermarkt, Platzgestaltung (Fokus Sanitäreinrichtungen, öffentliche Toilette, geplant ist die Herrichtung eines Fertigteilmoduls als Teil der Platzgestaltung)
- Verlängerung der Pferdebahntrasse bis zum Lutherplatz bzw. der St. Nicolaikirche

Letztgenanntes Vorhaben setzt voraus, dass die neue Muldenquerung abgeschlossen und eine neue Verkehrslenkung zur Entlastung der Kleinen Kirchgasse führt. In diesem Zusammenhang sollen durch gestalterische Maßnahmen die Quartiere um Ober- und Niedermarkt wieder mit dem ursprünglichen Siedlungskern am Schlossberg zusammengeführt werden.

Die **Quartiersvernetzung** als Anschluss in benachbarte Stadtquartiere sowie innerhalb der Muldeninsel soll weiter qualifiziert und ausgebaut werden. Dabei sind – verteilt im Gebiet – kleinteilige Maßnahmen auch im Rahmen der Grün- und Freiraumgestaltung umzusetzen.

- Quartiersvernetzung und Anbindung der Quartiere
- Erhalt/Anbindung der Passagen durch die Quartiere
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen zur Erlebbarkeit der Grün- und Freiräume an der Mulde/Flutmulde
- optional Schaffung von Zugangspunkten zur Flutmulde

Grün- und Freiraumgestaltung, Klimaanpassungsmaßnahmen

Ein weiterer Schwerpunkt wird in der **Qualifizierung von Grün- und Freiräumen** bzw. im **klimage-rechten Umbau** und in **Klimaanpassungsmaßnahmen** gesehen. Die steinerne Stadt, wie sie sich fast auf der gesamten Muldeninsel sowohl in den Straßen- und Platzräumen als auch den Hofquartieren darstellt, sollte langfristig in Teilbereichen entsiegelt bzw. durch Grünpflanzungen aufgewertet werden. Diese dienen u. a. der Verschattung (z. B. großflächiger Stellplatzanlagen) als auch zur Raumstrukturierung und Schaffung grüner Raumkanten. Desweiteren ist die Begrünung von Dächern und Fassaden nicht denkmalgeschützter Gebäude zu prüfen und in Teilbereichen umzusetzen.

Sowohl für die Quartiersvernetzung als auch die Klimaanpassungsmaßnahmen sind im Neuantrag Einzelmaßnahmen zwischen 2023 und 2028 vorgesehen.

Baumaßnahmen

Hierzu zählen neben der **Erneuerung der Gebäude privater Dritter** auch Ergänzungsbauten zu privaten Gebäuden sowie Neubauten. Im Folgenden wird der Sanierungsbedarf an den klar zuordenbaren Objekten kurz dargestellt. Details sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes (Erhaltungssatzung) sowie des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind einige Nebengebäude im Gebiet erneuerungsbedürftig bzw. ist deren Rückbau zugunsten eines besseren Umfeldes zu prüfen. Insbesondere die Quartiersinnenbereiche weisen zz. noch einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Erneuerung von Gebäuden privater Dritter

Im Rahmen des Neuantrags erfolgt eine weitergehende Prioritätensetzung aufgrund der Nutzung und der Lage sowie u. a. des Denkmalstatus. Im beantragten Förderrahmen sind vor allem Wohn- und Geschäftshäuser mit hohem Handlungsbedarf bzw. leer stehende Objekte berücksichtigt. Sanierungspotenzial ergibt sich darüber hinaus bei reinen Wohngebäuden der Bauzustandsstufe 3 sowie bei teilsanierten Objekten, deren Sanierungsabschluss in den nächsten Jahren angestrebt wird. Diese Objekte werden im Folgenden ebenfalls mit benannt. Einige Objekte sind aufgrund des begrenzten Förderrahmens zz. als flankierende Maßnahmen eingestuft, eine etwaige Förderung im Rahmen der Gesamtmaßnahme sollte in den nächsten Jahren nochmals geprüft werden (Bsp. Evaluation). Weitere zz. ruinése bzw. leer stehende Gebäude sind hinsichtlich einer wirtschaftlichen Sanierung zu prüfen. Im begründeten Einzelfall ist bei den genannten Grundstücken sowie den weiteren, potenziellen Standorten ein Ersatzneubau vorstellbar, der sich in die umgebende Bebauung einfügt. Die Einstufung der Prioritäten kann sich im Rahmen der Sanierungsdurchführung ändern, da die Vor-Ort-Erfassung nur augenscheinlich erfolgt ist und keine Begutachtung der Hofseiten bzw. des Gebäudeinneren vorgenommen werden konnte.

Priorität	Denkmal-schutz	Adresse/Bezeichnung	Bauzustandsstufe (BZSt.), Erläuterung (u. a. Nutzung)
1	x	Am Staupitzsteg 2	BZSt. 3, Wohn-/Geschäftshaus, Komplettleerstand
2		Am Staupitzsteg 3	BZSt. 2
1	x	Bahnhofstraße 3	Komplettleerstand
1		Bahnhofstraße 4a	Teilleerstand
1	x	Breite Straße 5	
1	x	Fronstraße 1	
1	x	Fronstraße	Seitenflügel Straße des Friedens 27
1	x	Oberwerder 1	Komplettleerstand mit NG (optional Rückbau NG)
1	x	Oberwerder (am Betriebsgraben)	Komplettleerstand
1	x	Ritterstraße 1 sowie Staupitzmühle (Insellage)	ruinése Staupitzmühle, inkl. Neuordnung Umfeld
1	x	Ritterstraße 3	
2	x	Ritterstraße 4	Komplettleerstand
1		Ritterstraße 28	Komplettleerstand, Prüfung Ersatzneubau
1		Zwingerstraße 3	Komplettleerstand inkl. HG
1		Zwingerstraße 4	Komplettleerstand inkl. HG
1		Zwingerstraße 13	Komplettleerstand Eckgebäude, optional Realisierung Rückbau/Ersatzneubau

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Derzeit befindet sich die Schullandschaft in der Neustrukturierung. Mit dem geplanten Neubau der Grundschule in Döbeln Ost und dem Freizug des dortigen Schulgebäudes ist ein Umzug der Förderschule vom Schlossberg nach Döbeln Ost absehbar. Die Nachnutzung des Standortes Schlossberg ist noch nicht geklärt. Im Rahmen der Durchführung soll in den nächsten Jahren eine Machbarkeitsstudie für das gesamte **Schlossbergareal** Grundlagen für die weitere Nutzung/Umnutzung und notwendige Maßnahmen in diesem historisch bedeutsamen Innenstadtquartier liefern. Handlungsbedarf ist insbesondere in folgenden Bereichen abzusehen:

- Machbarkeitsstudie Schlossbergareal
- Um-/Nachnutzung der Schlossbergschule (zz. Untergeschoss grundhaft sanierungsbedürftig, im Innenausbau Maßnahmen zur Beseitigung von Sicherheitsmängeln wie Brandschutz und Elektroinstallation notwendig) sowie Turnhalle
- Sanierung/Nachnutzung des Schlossbergkellers
- Sicherung der alten Burgmauern u. a. zur Mulde

Abhängig der dann tatsächlich geplanten Nutzung wird eine mögliche Fachförderung vorab geprüft. Als Schlüsselmaßnahme im Gebiet ist das Areal jedoch als prioritäre Maßnahme bereits mit verankert.

Sicherungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung sind an einigen Gebäuden denkbar, derzeit aber nicht vorgesehen.

Sonstige Maßnahmen

- Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte
- Wettbewerbe und Studien (zu prüfen, insbesondere Illuminationskonzept Innenstadt sowie städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Salzgasse)
- Einrichtung Verfügungsfonds bzw. Einsetzung Quartiersmanager*in
- Evaluation, Gebietsabrechnung
- Erarbeitung und Fortschreibung SEKO

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds (vgl. Kapitel Entwicklungsziele, Kooperation und Beteiligung) wird die theoretische Vorarbeit in den verschiedenen Gremien und Vereinen in die Praxis überführt. Neben der finanziellen Ausstattung ist die Stellung des lokalen Gremiums im Umsetzungsprozess selbst ein wichtiger Aspekt dieses Instrumentes. Ein zusätzlich zur Sanierungsdurchführung einzurichtendes Quartiersmanagement soll nach Beginn der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden.

Mit der Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen liegen für das Gebiet umfassende Erhebungen vor. Eine Evaluierung nach etwa 5 Jahren sollte geprüft werden.

Quartier Salzgasse

Das Quartier mit der heute kaum noch wahrnehmbaren Salzgasse stellt sich als völlig überformter Stadtbereich mit einer nahezu ausschließlichen Nutzung für Stellflächen dar. Prägend ist der zentrale Supermarktstandort sowie die geschlossene Blockrandbebauung im Süden.

Einordnung des Quartiers inmitten der denkmalgeschützten Bausubstanz



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

- Die Umnutzung des Quartiers ist keine vordringliche Maßnahme der nächsten 5 Jahre, es wird jedoch Potenzial für eine perspektivische Neuordnung gesehen. Grundlage kann ein Ideen- und Realisierungswettbewerb sein, der den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmen für die weitere Entwicklung vorgibt.



IST

- zz. nahezu vollständig versiegelte 1A-Lage im unmittelbaren Zentrum
- städtebaulich kaum definierte Situation
- denkmalgeschützte Gebäude/Ensemble im Umfeld kommen kaum zur Geltung
- Bezüge zum Grün (Mulde) bzw. zum Niedermarkt kaum gegeben
- perspektivisch Neuordnung denkbar (abh. derzeitiger Nutzungen, u. a. Supermarkt)

SOLL (KANN)

- Einbeziehung bestehender Nutzungen, **städttebauliche Fassung** äußeres Quartier und innerer Platz
- nachhaltiges, klimawandelangepasstes Energieeffizienzquartier als **Modellprojekt Döbeln**
- Parkhaus, Tiefgarage, **neue Mobilitätslösungen**, ggf. Funktionsunterlagerung
- Salzgasse als **attraktive Quartiersquerung** mit Sichtbezügen zu denkmalgeschützten Gebäuden
- Ausbildung eines inneren, attraktiven **Quartiersplatzes** für angrenzende Nutzungen (Einzelhandel/Dienstleistung/Büros/Wohnen) sowie Wegebezug zum Niedermarkt
- **Grünbezüge** zur Mulde u. a. entlang der Rosa-Luxemburg-Straße und im Quartiersinneren
- **differenzierte Höhengestaltung**, Nutzung der Dachlandschaft (u. a. Grün)

5.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht der Schwerpunktmaßnahmen

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenschätzung für den Durchführungszeitraum von knapp 10 Jahren. Die Übersicht der folgenden Seiten zeigt die aus heutiger Sicht geplante zeitliche Einordnung der geplanten Maßnahmen.

Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben bzw. Kostenansatz im jeweiligen Jahr in T€

Id. Nr.	Einzelmaßnahme (Straße, Hausnummer, Projektbezeichnung)	Gesamtkosten	davon Ansatz/förderfähig	in %	Gesamt	Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben im jeweiligen Jahr in T€										Prioritäten	Denkmal	Bauzustand	Bemerkungen
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
Stand: 04.02.2021																			
1. Vorbereitung																			
10	Öffentlichkeitsarbeit	33,000	33,000	100%	33,000	3,000	3,000	6,000	3,000	3,000	6,000	3,000	3,000	3,000		2		lfd. Maßnahme	
Summe Vorbereitung:		33,000	33,000		33,000	3,000	3,000	6,000	3,000	3,000	6,000	3,000	3,000	3,000	0,000				
2. Grunderwerb																			
	zzt. nicht vorgesehen			#DIV/0!	0,000														
Summe Grunderwerb:		0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
3. Ordnungsmaßnahmen																			
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen																			
30	weitere Quartiersentkernung	100,000	100,000	100%	100,000			25,000	25,000		25,000		25,000			3	3	Pauschal	
3.6 Herstellung von Erschließungsanlagen																			
40	Fronstraße, zwischen Kreuzstraße und Breite Straße	200,000	200,000	100%	200,000			40,000	160,000									1000 m² Fläche * 160 €; Straßenraumgestaltung/ Fußgängerzone	
41	Pferdebahn Döbeln	600,000	300,000	50%	300,000					200,000	100,000							Verlängerung der Pferdebahntrasse bis zum Lutherplatz/ St. Nicolaikirche	
42	Niedermarkt	200,000	150,000	75%	150,000		50,000	100,000								1		Weiterentwicklung Platzgestaltung, u. a. Herrichtung öffentlicher Toiletten als Fertigteil-Modul	
43	Qualifizierung von Grün- und Freiräumen bzw. klimarechter Umbau/Klimaanpassungsmaßnahmen: u. a. Bahnhofstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Ritterstraße, Theaterstraße, Kleine Kirchgasse, Busbahnhof und Umfeld, Zwingerstraße	300,000	150,000	50%	150,000				50,000		50,000		50,000			2	2	Pauschal für Grundstücksgestaltung: Grünpflanzung zur Verschattung von Stellplätzen und Raumstrukturierung, Schaffung grüner Raumkanten	
44	Qualifizierung der ufernahen Bereiche, Schaffung Aufenthaltsbereiche an der Mulde/an der Flutrinne	150,000	150,000	100%	150,000			50,000		50,000		50,000				2	x 2	Weiterentwicklung Gartenlandschaft an der Mulde, u. a. Herrichtung denkmalgeschützter Gartenpavillon Braunschwer Garten, Aufenthalts- und Erlebnisbereiche	
Summe Ordnungsmaßnahmen:		1.550,000	1.050,000		1.050,000	0,000	50,000	215,000	235,000	250,000	175,000	50,000	75,000	0,000	0,000				

Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben bzw. Kostenansatz im jeweiligen Jahr in T€

Ild. Nr.	Einzelmaßnahme (Straße, Hausnummer, Projektbezeichnung)	Gesamtkosten	davon Ansatz/förderfähig	in %	Gesamt	Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben im jeweiligen Jahr in T€										Prioritäten	Denkmal	Bauzustand	Bemerkungen
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
4. Baumaßnahmen																			
4.1.1 Gebäude privater Dritter																			
* Maßnahmen der Priorität 3 entfallen ggf. komplett, weitere der Priorität 2 sind bei den Gesamtkosten berücksichtigt, eine Umsetzung ist zzt. noch nicht geplant, neben Prioritäten sind in der digitalen Version Denkmale, Bauzustände sowie weitere Bemerkungen u. a. zum Leerstand enthalten																			
100	Am Staupitzsteg																		
	Am Staupitzsteg 2	80.000	20.000	25%	20.000					20.000						1	x	3	Kompletteerstand
	Am Staupitzsteg 3	50.000	5.000	10%	5.000						5.000					2		2	
	Bäckerstraße																		
	Bäckerstraße 12	50.000	0.000	0%	o. A.											3		2	
110	Bahnhofstraße																		
	Bahnhofstraße 2	80.000	0.000	0%	o. A.											1	x	3	Teilleerstand
	Bahnhofstraße 3	80.000	20.000	25%	20.000		20.000									1	x	3	Kompletteerstand
	Bahnhofstraße 4a	80.000	20.000	25%	20.000			20.000								1		3	Teilleerstand
120	Breite Straße																		
	Breite Straße 5	80.000	20.000	25%	20.000		20.000									1	x	3	
130	Fronstraße																		
	Fronstraße 1	80.000	20.000	25%	20.000		20.000									1	x	3	
	Fronstraße	80.000	20.000	25%	20.000					20.000						1	x	3	Seitenflügel Straße des Friedens 27
	Johannisstraße																		
	Johannisstraße 1	200.000	0.000	0%	o. A.											1		3	nahezu Kompletteerstand, Sanierung/Umnutzung, alternativ Abbruch/Entsiegelung Wohn-/Geschäftshaus in Vorbereitung städtebaulicher Neuordnung
	Johannisstraße 3	200.000	0.000	0%	o. A.											1		3	nahezu Kompletteerstand, Sanierung/Umnutzung, alternativ Abbruch/Entsiegelung Wohn-/Geschäftshaus in Vorbereitung städtebaulicher Neuordnung
	Neugasse																		
	Neugasse 1-4	600.000	0.000	0%	o. A.											1		3	inkl. Neuordnung Wohnumfeld
	Niedermarkt																		
	Niedermarkt 17	50.000	0.000	0%	o. A.											3		2	
140	Oberwerder																		
	Oberwerder 1	80.000	20.000	25%	20.000					20.000						1	x	3	Kompletteerstand mit NG (optional Rückbau NG)
	Oberwerder (am Betriebsgraben)	80.000	20.000	25%	20.000					20.000						1	x	3	Kompletteerstand
150	Ritterstraße																		
	Ritterstraße 1 sowie Staupitzmühle (Insellage)	320.000	80.000	25%	80.000				20.000	60.000						1	x	3	ruinöse Staupitzmühle, inkl. Neuordnung Umfeld
	Ritterstraße 3	80.000	20.000	25%	20.000		20.000									1	x	3	
	Ritterstraße 4	50.000	5.000	10%	5.000						5.000					2	x	2	Kompletteerstand
	Ritterstraße 6	50.000	0.000	0%	0.000											3	x	2	Teilleerstand
	Ritterstraße 28	80.000	20.000	25%	20.000				20.000							1		3	Kompletteerstand, Prüfung Ersatzneubau
	Rudolf-Breitscheid-Straße																		
	Rudolf-Breitscheid-Straße 1/ Bahnhofstraße 74	100.000	0.000	0%	0.000											2	x	2	
	Straße des Friedens																		
	Straße des Friedens 2	50.000	0.000	0%	0.000											3		2	
	Theaterstraße																		
	Theaterstraße 4	50.000	0.000	0%	0.000											3	x	2	
160	Zwingerstraße																		
	Zwingerstraße 2	50.000	0.000	0%	0.000											3		2	
	Zwingerstraße 2a	50.000	0.000	0%	0.000											3		2	
	Zwingerstraße 3	80.000	20.000	25%	20.000				20.000							1		3	Kompletteerstand inkl. HG
	Zwingerstraße 4	80.000	20.000	25%	20.000				20.000							1		3	Kompletteerstand inkl. HG
	Zwingerstraße 13	80.000	20.000	25%	20.000					20.000						1		3	Kompletteerstand Eckgebäude, optional Realisierung Rückbau/Ersatzneubau
	Zwingerstraße 44 - 46	200.000	0.000	0%	0.000											1		3	nahezu Kompletteerstand, Sanierung/Umnutzung, alternativ Abbruch/Entsiegelung Wohn-/Geschäftshaus in Vorbereitung städtebaulicher Neuordnung
4.2.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen																			
200	Entwicklung Areal Schlossberg mit Schlossbergschule, Turnhalle und Schlossbergkeller	2.000.000	1.500.000	75%	1.500.000				100.000	200.000	400.000	400.000	400.000			1	x	2	einschließlich Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung und Umnutzung, Sanierung, Sicherung Burgmauern
4.2.12 Neubauten																			
Summe Baumaßnahmen:		5.190.000	1.850.000		1.850.000	0,000	0,000	80.000	200.000	360.000	405.000	405.000	400.000	0,000	0,000				

Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben bzw. Kostenansatz im jeweiligen Jahr in T€

Id. Nr.	Einzelmaßnahme (Straße, Hausnummer, Projektbezeichnung)	Gesamtkosten	davon Ansatz/förderfähig	in %	Gesamt	Zeitlicher Ablauf der einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme - Förderfähige Ausgaben im jeweiligen Jahr in T€										Prioritäten	Denkmal	Bauzustand	Bemerkungen
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
Stand: 04.02.2021																			
5. Sicherungsmaßnahmen																			
entfällt																			
Summe Sicherungsmaßnahmen:		0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
6. Sonstige Maßnahmen																			
300	6.1 Sanierungsbetreuung	220,000	220,000	100%	220,000	3,000	15,000	19,000	30,000	42,000	42,000	29,000	30,000	10,000		1		beginnend 2021	
301	6.2 Quartiers- bzw. Citymanagement	320,000	320,000	100%	320,000		40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000		1		beginnend 2022	
302	6.3 Wettbewerbe/Studien	225,000	225,000	100%	225,000			10,000	15,000	50,000	150,000					1		Bsp. Illuminationskonzept Innenstadt, städtebaul. Realisierungswettbewerb Quartier Salzgasse	
303	6.4 Gebietsabrechnung	30,000	30,000	100%	30,000								30,000		3				
304	6.5 Evaluation	10,000	10,000	100%	10,000				10,000							2			
305	6.7 Verfügungsfonds	120,000	60,000	50%	60,000			5,000	7,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000		1		Gremium ab 2023 (Maßnahmen s. SEKO)	
306	6.8 Handlungskonzept/SEKO	15,000	15,000	100%	15,000	15,000										1			
307	6.8 Fortschreibung SEKO	15,000	15,000	100%	15,000					15,000						2			
Summe Sonstige Maßnahmen:		955,000	895,000		895,000	18,000	55,000	74,000	102,000	155,000	242,000	79,000	80,000	90,000	0,000				
7. Summe aller Ausgaben (Ausgaben 1. - 6.)						21,000	108,000	375,000	540,000	768,000	828,000	537,000	558,000	93,000	0,000				
entspricht Finanzhilfe 2/3					2.552,000	14,000	72,000	250,000	360,000	512,000	552,000	358,000	372,000	62,000	0,000				
entspricht Eigenanteil 1/3					1.276,000	7,000	36,000	125,000	180,000	256,000	276,000	179,000	186,000	31,000	0,000				
8. Gesamtsumme aller Ausgaben (= KuF)		7.728,000	3.828,000		3.828,000		3.828,000												

5.4 Flankierende Maßnahmen

Vorbereitung

Planungen zur Weiterentwicklung einzelner Standorte erfolgen im Rahmen der Einzelmaßnahmen. Insbesondere die größeren Standorte mit Neuordnungs- und Umnutzungspotenzial werden mittel- bis langfristig in den Fokus der weiteren Entwicklung rücken.

Ordnungsmaßnahmen

Relevante Maßnahmen sind in das Maßnahmenpaket der Städtebauförderung mit eingeflossen. Abhängig der privaten Eigentümer sind die weitere Qualifizierung von Grün- und Freiräumen, der klimagerechte Umbau bzw. Klimaanpassungsmaßnahmen zu forcieren. Markant sind die größeren Standorte im Bereich Bahnhofstraße 2 bis 5 (ca. 3.700 m²) sowie Rosa-Luxemburg-Straße 1 und 3 (ca. 4.570 m²). Weitere Maßnahmen sind im Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße, Ritterstraße, Theaterstraße, Kleine Kirchgasse, Busbahnhof und Umfeld sowie Zwingerstraße denkbar. Entlang der Kleinen Kirchgasse könnte eine Begrünung der Grundstücke zu einer Aufwertung des Straßenraums führen. Auch der Busbahnhof hat insbesondere zur Flutmulde und zur Straße des Friedens (Gebäude) Potenzial für die weitere Grünaufwertung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Baumaßnahmen

Weitere Gebäude i. d. R. mit geringfügigen Defiziten wurden bereits gefördert. Auch diese sind nicht Bestandteil des beantragten neuen Förderrahmens. Darüber hinaus mussten weitere Prioritäten gesetzt werden. Abhängig der weiteren Sanierungsmaßnahmen sind ggf. auch folgende Gebäude noch zu berücksichtigen, bei denen sich bereits heute Handlungsbedarf darstellt.

Priorität	Denkmal-schutz	Adresse/Bezeichnung	Bauzustandsstufe (BZSt.), Erläuterung (u. a. Nutzung)
3		Bäckerstraße 12	
1	x	Bahnhofstraße 2	<i>Teilleerstand</i>
1		Johannisstraße 1	<i>nahezu Komplettleerstand, Sanierung/Umnutzung ggf. mit Teilrückbau, alternativ Abbruch/Entsiegelung Wohn-/Geschäftshaus in Vorbereitung städtebaulicher Neuordnung</i>
1		Johannisstraße 3	
1		Neugasse 1-4	<i>inkl. Neuordnung Wohnumfeld</i>
3		Niedermarkt 17	
3	x	Ritterstraße 6	<i>Teilleerstand</i>
2	x	Rudolf-Breitscheid-Straße 1/ Bahnhofstraße 74	
3		Straße des Friedens 2	
3	x	Theaterstraße 4	
3		Zwingerstraße 2	
3		Zwingerstraße 2a	
1		Zwingerstraße 44 - 46	<i>nahezu Komplettleerstand, Sanierung/Umnutzung, alternativ Abbruch/Entsiegelung Wohn-/Geschäftshaus in Vorbereitung städtebaulicher Neuordnung</i>

Neubauten:

Entsprechend der aktuellen Richtlinie Städtebauliche Erneuerung RL StBauE sind im städtebaulich begründeten Einzelfall auch Neubauten zur Schließung innerstädtischer Baulücken in ansonsten geschlossener Blockrandbebauung zuwendungsfähig. Dies betrifft jedoch nur wenige Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Auch weitere zz. ruinöse bzw. leer stehende Gebäude sind hinsichtlich einer wirtschaftlichen Sanierung zu prüfen. Im begründeten Einzelfall ist bei den genannten Grundstücken sowie den weiteren potenziellen Standorten ein Ersatzneubau vorstellbar, der sich in die umgebende Bebauung einfügt.

**Sattelstraße 6,
Ecke Ritterstraße**

Neubebauung Baulücke, Eckgrundstück in geschlossener Blockrandbebauung

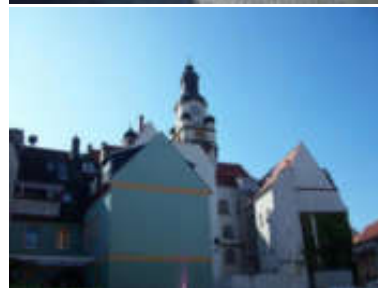
Herausforderung:
derzeit temporärer Parkplatz ohne räumliche Abgrenzung zum Straßenbereich, keine gestalteten Giebelflächen, temporärer Fassadengrün zu prüfen



**Ritterstraße 38,
Ecke Zweckengasse**

Neubebauung Baulücke, Eckgrundstück in geschlossener Blockrandbebauung

Herausforderung:
derzeit temporärer Parkplatz ohne räumliche Abgrenzung zum Straßenbereich, keine gestalteten Giebelflächen, temporärer Fassadengrün zu prüfen



**Rudolf-Breitscheid-
Straße 7**

Neubebauung Baulücke

Herausforderung:
derzeit temporärer Parkplatz ohne räumliche Abgrenzung zum Straßenbereich, keine gestalteten Giebelflächen, temporärer Fassadengrün zu prüfen, nur schmale Grundstücksbreite vorhanden



Langfristig ist die weitere Betrachtung größerer innerstädtischer Flächenpotenziale zu forcieren. Derzeit ist in den Quartieren kein unmittelbarer Handlungsdruck gegeben:

**Quartier am Rathaus:
Ritterstraße/
Stadthausstraße/
Zweckengasse**

Neubau innerstädtischer Wohn-/
Gewerbestandort sowie Einordnung
Parkhaus

Herausforderung:
derzeit Parkplatz (Rathaus), zz. keine
Erweiterung (Verwaltungsstandort)
vorgesehen



**Quartier Salzgasse:
Ritterstraße, Rosa-
Luxemburg-Straße,
Rudolf-Breitscheid-
Straße, Salzgasse**

Neubau innerstädtischer Wohn-/
Gewerbestandort sowie Einordnung
dezentraler Parkhäuser (Potenzial der
perspektivischen Entwicklung)

Herausforderung:
ehem. Standort Gasometer der
Stadtwerke, derzeit zentraler Parkplatz-
Standort sowie lfd. Nutzung (u. a.
Supermarkt), vgl. separate Betrachtung



**Quartier am
Betriebsgraben
Kleine Kirchgasse
18**

Neubau innerstädtischer Wohn-/
Gewerbestandort

Herausforderung:
Entwicklung Denkmalschutzensemble
vorrangig (Mühle und Gebäude am
Oberwerder), ggf. alternativ
Freiraumgestaltung



Die inzwischen 30 Jahre alte Planung der straßenbegleitenden Bebauung der Kleinen Kirchgasse (vgl. NOK) wird aufgrund der intensiven Nutzung der Außenanlagen derzeit nicht forciert. Der Handlungs- bzw. Flächendruck ist aufgrund der hohen Leerstände in Döbeln nicht so hoch. Perspektivisch – nach der Neuordnung der Verkehrsströme durch die neue Muldenbrücke – und bei entsprechendem Bedarf könnte zu diesem Bereich eine städtebauliche Neubetrachtung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Anbindung am Oberwerder erfolgen.

5.5 Übergangsszenario und Maßnahmenrealisierung

Trotz einer hohen Anzahl bereits realisierter Einzelmaßnahmen verbleiben nach inzwischen erfolgtem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (SEP) weitere innerstädtische Objekte, die bisher nicht begonnen werden konnten. Die mangelnde Finanzkraft vieler Eigentümer, die Bedarfslage bei (wohnwirtschaftlichen und gewerblichen) Mietobjekten, aber auch die besondere Lage der Muldeninsel mit entsprechenden Einschränkungen im Erschließungsbereich wirken hemmend. Teile des Gebietes waren bisher noch nicht Teil eines Fördergebietes. Eine Überlagerung mit ursprünglichen SEP-Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

Auch das ursprüngliche Stadtumbaugebiet der Stadt, welches große Teil der Innenstadt einschließlich der Gründerzeitgebiete sowie der Gebiete der Stadterweiterungen (Geschosswohnungsbau) umfasste, ist inzwischen abgeschlossen. Die geringfügig überlagernde Fläche des auslaufenden Stadtumbaugebietes „Gründerzeitgebiet Süd“ ist aufgrund der zuletzt dort abgeschlossenen Grün- und Freiraumgestaltung nicht mehr Ziel neuer Maßnahmen. Im Sinne der Ganzheitlichkeit ist eine Aufnahme der gesamten Muldeninsel in das neue Fördergebiet angestrebt. Die jeweiligen, geplanten Maßnahmen sind den entsprechenden Förderprogrammen klar zugeordnet worden.

Schwerpunkt- und Prioritätensetzung im Fördergebiet sowie zeitliche Umsetzung:

Inzwischen weitgehend abgeschlossen werden konnten die Erschließungsmaßnahmen und zahlreiche Einzelobjekte in der Sanierung, sodass der Schwerpunkt im LZP deutlicher als zuvor im SEP auf folgende Handlungsfelder gelenkt werden kann:

- **Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit** (Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser)
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Qualifizierung von Grün- und Freiräumen bzw. klimagerechter Umbau/Klimaanpassungsmaßnahmen)
- **Stadtbaukultur** (Erhalt/Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie behutsame und stadtbildverträgliche Erweiterung bzw. Abrundung der Quartiere)
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit** (Einbeziehung der Akteure/Gewerbetreibenden/Vereine etc. u. a. im Rahmen eines gemeinschaftlichen Quartiersmanagements sowie Verfügungsfonds)

2019/2020 wurde das SEKO „Zentrum/Muldeninsel“ als Grundlage des Neuantrages erarbeitet und soll nach letzten redaktionellen Änderungen im Rahmen des Neuantrags Anfang 2021 beschlossen werden. Das Konzept wird bereits parallel zum Neuantrag bei der SAB eingereicht. Die Maßnahmen im Zeitraum bis 2029 sind im vorliegenden SEKO definiert.

Gerade für die momentan noch nicht absehbaren Folgen und Einschnitte für die innerstädtische Handelsstruktur aufgrund der Coronapandemie sind diese Maßnahmen von besonderer Bedeutung.

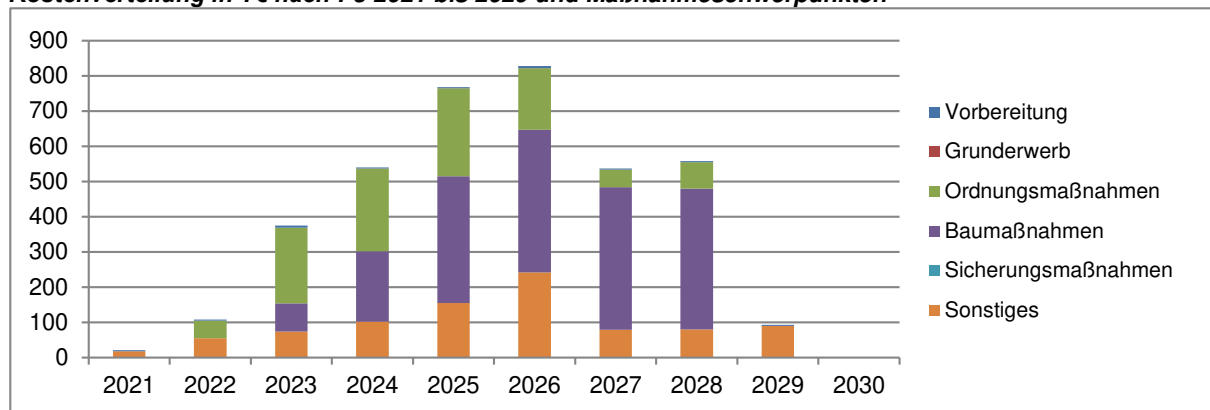
Die Planung reicht über knapp 10 Jahre, was vor allem auf die bauliche Maßnahme des Schlossareals zurückzuführen ist. Abhängigkeiten bei der Neustrukturierung der Schulstandorte setzen eine umfassende Planung voraus. Mit einem Beginn wird daher frühestens 2024 gerechnet.

Insgesamt spiegelt der geplante Förderrahmen die Prioritätensetzung im Gebiet wieder

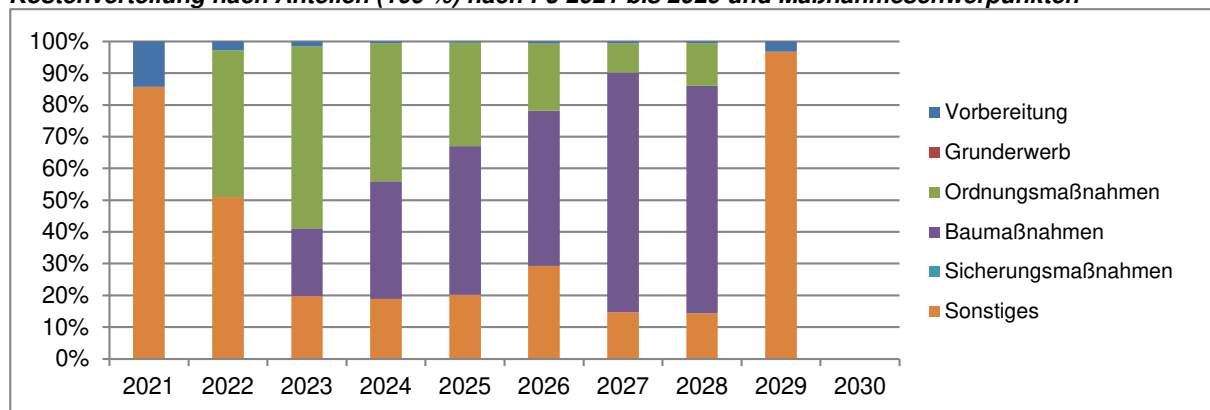
- **Vorbereitung:** etwa 1 %, mit Fokus auf die Öffentlichkeitsarbeit
- **Grunderwerb:** entfällt
- **Ordnungsmaßnahmen:** über 27 %, innenstadtrelevante und frequentierte Maßnahmenbereiche am Niedermarkt sowie in der Fronstraße einschließlich Erweiterung der Pferdebahn zum einen, Qualifizierung von Grün- und Freiräumen bzw. klimagerechter Umbau/ Klimaanpassungsmaßnahmen zum anderen
- **Baumaßnahmen:** über 48 %, ausgewählte, zumeist denkmalgeschützte Privatgebäude sowie Schlüsselmaßnahme Schlossbergareal
- **Sicherungsmaßnahmen:** entfällt
- **Sonstige Maßnahmen:** über 23 %, Quartiersmanagement und Verfügungsfonds zur funktionalen Stärkung, Sanierungsbetreuung sowie Konzepte/Wettbewerbe zur Begleitung

Aufgrund des notwendigen Planungsvorlaufs wird mit einem sukzessive bis 2026 ansteigenden Förderrahmen gerechnet. Abhängig der Maßnahme am Schlossbergareal wird der Abschluss in 2029 geplant.

Kostenverteilung in T€ nach PJ 2021 bis 2029 und Maßnahmeschwerpunkten



Kostenverteilung nach Anteilen (100 %) nach PJ 2021 bis 2029 und Maßnahmeschwerpunkten



Quelle: Neuantrag PJ 2021 Döbeln, KUF Stand 04.02.2021

6 Monitoring

6.1 Indikatoren Städtebauförderung

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

Indikator	Gesamtstadt						Gebiet					
	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2019 - 2016	Bewertung 2016 - 2019	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2019 - 2016	Bewertung 2016 - 2019
Einwohnerentwicklung: 2016 bis 2019												
Bevölkerung absolut	23.823	23.728	23.829	23.583	-1,0 %	↘	1.312	1.310	1.339	1.299	-1,0 %	↘
davon männlich	11.698	11.651	11.739	11.650	-0,4 %	→						
davon weiblich	12.125	12.077	12.090	11.933	-1,6 %	↘						
Altersklassen: 2016 bis 2019												
unter 6	1.216	1.275	1.282	1.217	0,1%	→	86	86	97	85	-1,2 %	↘
6 bis unter 15	1.699	1.743	1.817	1.797	5,8%	↑	125	119	124	121	-3,2 %	↘
15 bis unter 25	1.665	1.642	1.711	1.763	5,9%	↑	118	127	147	137	+16,1 %	↑
25 bis unter 65	12.856	12.596	12.493	12.257	-4,7%	↘	788	782	785	770	-2,3 %	↘
über 65 Jahre	6.387	6.472	6.526	6.549	2,5%	↗	195	186	186	186	-4,6 %	↘
natürliche/räumliche Bevölkerungsentwicklung: 2016 bis 2019												
Lebendgeborene	208	221	179	178	-14,4 %	↓	15	22	15	13	-13,3 %	↓
Gestorbene	342	350	353	345	+0,9 %	→	11	10	16	7	-36,4 %	↓
Zuzüge	1.486	1.110	1.353	1.185	-20,3 %	↓						
Fortzüge	1.569	1.083	1.029	1.265	-19,4 %	↓						
Wohnraumentwicklung: 2016 bis 2019*												
Anzahl Wohnungen	14.678	14.734	14.741	14.758	+0,5%	→				885		
Leerstand (Anzahl WE)	1.950	2.000	2.050	2.100	+7,7 %	↑				41		
Gebäude unsaniert										15		
Gebäude teilsaniert										21		

leicht positiv

 positiv

 stark positiv

leicht negativ

 negativ

 stark negativ

↑↓ Anstieg / Rückgang > 5 %

↗↘ Anstieg / Rückgang 1,0 % - 5,0 %

→ Veränderungen zwischen -0,9 - 0,9 %

* Angaben Leerstand geschätzt (vgl. INSEK), Angaben Wohnraumentw. Gebiet vgl. Hinweise Erhebung 2019

6.2 Erfassungsbogen Untersuchungsgebiet

Entsprechend der Erhebung im September 2019 mit Ergänzungen wurden folgende Daten für die jeweiligen Grundstücke erhoben:

- **Adresse:** 297 Grundstücke/Hausnummern (Straße, Hausnummer)
- **Förderung:** Zuordnung entsprechend bisheriger SEP-Förderung, 86 Objekte
- **Denkmal:** 112 Baudenkmale entsprechend Kulturdenkmalliste (37,7 %)
- **Baualter:** 212 Objekte erfasst (71,4 %), entsprechend Kulturdenkmalliste/Stadt
- **Geschosse:** 287 Objekte erfasst (96,6%)
- **Bauzustand:** Kategorie 1: 254 Objekte (87,6 %, saniert/Neubau)
Kategorie 2: 21 Objekte (7,2 %, geringe Mängel)
Kategorie 3: 15 Objekte (5,2 %, substanzielle Mängel)
- **Wohnungen:** Anzahl, mind. 855 WE von 241 Objekte erfasst
41 leer stehende WE von 20 Objekten erfasst (zz. 4,8 % Leerstand)
Wohnungsl Leerstand wurde nicht detailliert erfasst und stellt nur einen Auszug für wenige Einzelobjekte dar
- **Nutzungen:** **Gesamt 320 sonstige Nutzungen/Nutzungseinheiten (NE)**
davon leer 42 NE (13,1 %)
davon Gastronomie/Lebensmittel 34 NE (10,6 %)
davon Einzelhandel/Verkauf 68 NE (21,3 %)
davon Gewerbe/Produktion 0 NE
davon Dienstleistung 112 NE (35,0 %)
davon Ärzte/Praxen/Gesundheitsdienstleistungen 26 NE (8,1 %)
davon Öffentlich/Soziales/Vereine 14 NE (4,4 %)
davon Sonstiges 24 NE (7,5 %)
inkl. der jeweiligen Bezeichnungen der NE sofern bekannt
- **Bemerkungen:** Ergänzungen zum Objekt
- **Gebäudetyp:** 16 EFH/ZFH (5,5 %)
217 Wohn-/Geschäftshäuser (83,8 %)
26 MFH (reine Wohngebäude) (8,9 %)
32 Sondergebäude (11,0 %)

Die Erhebung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da im Rahmen der augenscheinlichen Vor-Ort-Erfassung nicht alle Nutzungen erhoben werden konnten (Einsehbarkeit/Zugang etc.).

Sie ist jedoch Grundlage der Bauzustandsstufenbewertung und damit des künftigen Handlungsbedarfs und zusätzlich Grundlage zur Bewertung der Nutzungsmischung sowie der vorhandenen Branchen im Gebiet. Die folgenden Übersichten zeigen Auszüge der Erhebung.

Erfassungsbogen: Bestand nach Indikatoren – Am Staupitzsteg bis Marktstraße

Erfassung LZP	Summe Gebiet	Denkmal	Baualter	Geschosse	Bauzustandsstufen			Wohnungsbestand		Sonstige Nutzungen		
					253	21	16	855	41	321	44	
Summe Gebiet	296	116	246	286	253	21	16	855	41	321	44	
Anteil % Gebiet		39,2%	83,1%	96,6%	87,2%	7,2%	5,5%	242	20	294	13,7%	
Baulücke			entsprechend Denkmalliste	entsprechend VU sowie Erh. STEG	1 Neubau oder vollständig saniert	2 Altbau mit teilw. Mängeln	3 Altbau mit substanz. Mängeln	Erhebung Stadt	4,8%	Erhebung STEG	davon leer	
Komplettleerstand								Stellplatzbilanz				
Teilleerstand			Erh. Stadt									
Straße	Nr.				1	2	3	WE ges.	davon leer	NE ges.	Anzahl	Bezeichnung
Am Staupitzsteg	1											
Am Staupitzsteg	2	1	um 1880	3			1	2	2	0		
Am Staupitzsteg	3			3		1		2	2	0		
Bäckerstraße	1		1993	3	1			6		1		Bäcker
Bäckerstraße	2		1991	3	1			8		3		City Kaufhaus (Schuhladen/Notar/Arzt)
Bäckerstraße	3		1991	3	1			1		1		Dekoladen
Bäckerstraße	5			3	1					2		Bekleidung, Photogeschäft
Bäckerstraße	6			3	1					2	1	GE leer, Psychologe
Bäckerstraße	7			3	1			7		2		Schuhladen, Optiker
Bäckerstraße	8	1	um 1910/1993	3	1			8		1		Restaurant Döbelner Hof
Bäckerstraße	9			2	1			2		1		Wellness
Bäckerstraße	10	1	Mitte 19. Jh./199	2	1			1		2		Arzt, Mobilfunkanbieter
Bäckerstraße	11	1	bez. 1901/1992	3	1			1	Teil	1		Bekleidung
Bäckerstraße	12		1870	2		1		1		2		Mobilfunkanbieter, Nähladen
Bäckerstraße	13	1	Mitte 19. Jh.	2	1			2		2		Imbiss, Obst-, Gemüseverkauf
Bäckerstraße	14	1	Mitte 19. Jh./199	2	1			3		2		Bäcker/Konditor, Fleischer
Bahnhofstraße	1	1	1870, bez. 1872	3	1			2		1		Optiker
Bahnhofstraße	1a	1	1872/1998	3	1			6		2		Die Linke Parteibüro, Kosmetik
Bahnhofstraße	2	1	1880 (1870)	3			1	4		1		Afd Parteibüro
Bahnhofstraße	3	1	Ende 19. Jh./18	4			1	4	4	0		
Bahnhofstraße	4		1995	4	1			7		2	1	Zahn Technik
Bahnhofstraße	4a			4			1	ja	Teil	1		Vorwerk
Bahnhofstraße	5			3	1					1		Weiterbildung für Arbeitssuchende
Bahnhofstraße	71		1899	3	1			5		1		Blumenladen
Bahnhofstraße	72	1	Ende 19. Jh./189	4	1			8		2		Bekleidung, Shishabar
Bahnhofstraße	73	1	Ende 19. Jh./190	4	1			10		2		Pizzeria, Billard-Café
Bahnhofstraße	74	1	um 1910/1918	3		1		2		1		Mode
Bahnhofstraße	75	1	1937	2	1					2		Physiotherapie, Sanitätshaus
Breite Straße	1			3	1					1		City-Kaufhaus (u. a. Drogerie)
Breite Straße	2									0		
Breite Straße	3		1995	2	1			2		1		Bekleidung
Breite Straße	4	1	2. H. 18. Jh./187	2	1			2		1		Tabak/Wein/Spirituos
Breite Straße	5	1	bez. 1891	3		1		3		2	1	Parteibüro SPD, GE leer
Breite Straße	6		1870	2	1			1		1		Eiscafé
Breite Straße	7	1	1735/1988	2	1			1		1		Optiker/Hörgeräte
Breite Straße	8		1988	2	1			1		0		Optiker/Hörgeräte (gleicher Laden wie Nr.7)
Breite Straße	12	1	Ende 19. Jh./18	4	1			20		1		Friseur
Breite Straße	17		1995	2	1			2		1		Optiker
Breite Straße	18			3	1					1		Bäcker
Breite Straße	19		1870	3	1			1		1		Reisebedarf
Breite Straße	20	1	bez. 1906/1992	3	1			1		1		Hörgeräte
Breite Straße	21	1	nach 1900/2001	3	1			1		1		Telefondienstleister
Breite Straße	22	1								0		
Erich-Heckel-Platz	1			3	1					2		Bank, Versicherung
Fronstraße	1	1	1731/1870	2			1	1	1	1	1	WE leer und GE leer
Fronstraße	2			2	1			1		1		Friseur
Fronstraße	3		1900	2	1			1		1	1	GE leer
Fronstraße	4		1928	2	1			2		1	1	GE leer
Fronstraße	5		1870	2	1			1		1	1	GE leer
Fronstraße	6		1870	3	1			1		1		Finanzkanzlei
Fronstraße	7		1870	3	1			2		2	1	Fleischerei, 1 GE leer
Fronstraße	8	1	um 1850/1870	2	1			2		2		Fleischerei (siehe Nr. 7), Imbiss
Fronstraße	13		1989	4	1			6		1		Aktiv-Treff
Fronstraße	14		1987	4	1			6		1		Mieterbüro EG
Fronstraße	15		1987	4	1			6		1		Mieterbüro EG
Fronstraße	16		1987	4	1			6		1		Hörgeräte
Fronstraße	17		1987	4	1			6		1		ADAC
Fronstraße	18	1	1. Viertel 19. Jh.	2	1					1		Bekleidung
Fronstraße	19			3	1					1		Sozialberatung
Fronstraße	20		1987	4	1			6		1		Logopädie
Fronstraße	21		1987	4	1			6		1	1	GE leer
Fronstraße	23		1994	2	1			5		1		Steuerberatung
Fronstraße	24			1	1					0		
Fronstraße	26		1993	2	1			5		2	1	Psychiater, 1 GE leer
Fronstraße	27	1	um 1900/1870	4	1			3		1	1	1 GE leer
Große Kirchgasse	5		1994	2	1			3		2		Blumenhandel, Ärzte
Große Kirchgasse	6		1992	3	1			1		1		Restaurant
Johannisstraße	1		1978	3			1	10		2	2	GE leer
Johannisstraße	3		1978	4			1	10		1	1	GE leer
Johannisstraße	7		1993	2	1			3		1		Fahrschule
Johannisstraße	8		1994	2	1			1		2	1	GE leer, Elektroladen
Johannisstraße	9			2	1					2	2	GE leer
Johannisstraße	10	1	um 1890	3	1			ja		1		Nähstube
Kleine Kirchgasse	1	1	bez. 1732/1870	2	1			2		1		Ev.-Luth. Pfarramt
Kleine Kirchgasse	7		1999	3	1			3		0		
Kleine Kirchgasse	9		1992	3	1			2		1		Reisebüro
Kleine Kirchgasse	16	1	um 1900/1918	3	1			5		1	1	WE, 1 GE leer
Kleine Kirchgasse	17	1	um 1900/1870	3	1			1		0		Nur WE
Kleine Kirchgasse	19	1	bez. 1866	2	1			ja		0		Nur WE, ehem Obermühle
Kleine Kirchgasse	20	1	Ende 19. Jh./18	2	1			2		0		Nur WE, ehm. Pfarrhaus
Kreuzstraße	1			3	1					1		Bekleidung
Kreuzstraße	2			3	1					2	1	Apotheke
Kreuzstraße	3		1989	4	1			6		1		Friseur
Kreuzstraße	4		1989	4	1			6		1		Allgemeinarzt
Kreuzstraße	5									0		
Lutherplatz		1	1333		1			0		1		Kirche St. Nicolai bzw. Nikolaikirche am Lutherplatz
Lutherplatz	1	1	bez. 1819/1994	2	1			1		0		Nur WE
Lutherplatz	2		1994	3	1			1		0		Nur WE
Lutherplatz	3		1870	2	1			2		0		Nur WE
Lutherplatz	4/5	1	um 1880	3	1					1		Stadtbibliothek
Marktstraße	1		1870	2	1			2		1		Versicherung
Marktstraße	2		1996	3	1			4		1		Versicherung
Marktstraße	3			3	1					1		Hotel Bavaria
Marktstraße	4	1	um 1800/1870	3	1			1		1		Fischverkauf
Marktstraße	5	1	Anf. 19. Jh./1870	2	1			2	2	0		nur WE
Marktstraße	6	1	um 1840/1870	2	1			4		1		Kfz-Büro
Marktstraße	7		1870	2	1			1		1	1	GE leer
Marktstraße	8		1870	3	1			4		1		Küchenstudio
Marktstraße	9		1995	2	1			2		0		nur WE
Marktstraße	10	1	um 1900/1870	2	1			1		1		Logopädie
Marktstraße	11	1	um 1800/1870	2		1		2	2	0		Sanierung

Erfassungsbogen: Bestand nach Indikatoren – Neugasse bis Ritterstraße 31

Erfassung LZP	Denkmal	Baualter	Geschosse	Bauzustandsstufen			Wohnungsbestand	Sonstige Nutzungen				
Summe Gebiet	296	116	246	286	253	21	16	855	41	321	44	
Anteil % Gebiet		39,2%	83,1%	96,6%	87,2%	7,2%	5,5%	242	20	294	13,7%	
Baulücke			entsprechend	entsprechend	1 Neubau oder vollständig saniert			Erhebung	4,8%	Erhebung		
Komplettleerstand			Denkmalliste	VU sowie Erh.	2 Altbau mit teilw. Mängeln			Stadt		STEG	davon leer	
Teilleerstand			Erh. Stadt	STEG	3 Altbau mit substanz. Mängeln			Stellplatzbilanz				
Straße	Nr.				1	2	3	WE ges.	davon leer	NE ges.	Anzahl	Bezeichnung
Neugasse	1		1991		4			6		1		Zahnarzt
Neugasse	2		1991		4			6		1	1	GE leer
Neugasse	3		1991		4			6		1		TV-Werkstatt/Alarmanlagen
Neugasse	4		1991		4			6		1		TV-Werkstatt/Alarmanlagen
Niedermarkt	1				2					1		Friseur
Niedermarkt	2	1	um 1890/1995		2			3		1		Kosmetik
Niedermarkt	3	1	um 1890/1995		2			2		1		Bekleidung
Niedermarkt	4		1995		3			3		1		Zeitungsverlag
Niedermarkt > s. Johannisstr. 10	5											
Niedermarkt	6		1870		3			2		2		Anwalt, Café/Konditor
Niedermarkt	7	1	bez. 1908/1919		4			5		1		Bekleidung
Niedermarkt	9		1993		3			15		1		Steuerberatung
Niedermarkt	10		1993		2			10		1		Steuerberatung
Niedermarkt	11				2					1		Textildienstleistungen
Niedermarkt	12		1997		3			12		1		Bank
Niedermarkt	13				2					2		Blumenladen, Physiotherapie
Niedermarkt	14		1996		2			1		1		Bürobedarf
Niedermarkt	15	1	Mitte 18. Jh./199		2			3		1		Krankenkasse
Niedermarkt	16	1	bez. 1732/2004		2			1		1		Schmuckladen
Niedermarkt	17		1870		3			2		1	1	GE leer
Niedermarkt	18	1	Mitte 19. Jh.		3			ja		1		Taschen/Koffer
Niedermarkt	19				3			ja		1		Bekleidung/KIK
Niedermarkt	20		2004		3			4		1		Bekleidung
Niedermarkt	21		1996		3			1		1		Parfümerie
Niedermarkt	22	1	bez. 1935/1945		4			6		1		Kurzzeitpflege
Niedermarkt	23/25		1988		3			12		1		Haushaltsgeräte
Niedermarkt	27		1899		3			2		2		Feinkost, Fleischer
Niedermarkt	28		2004		2			1		1		Nagelstudio
Niedermarkt	29		1870		3			2		1		Geschenkartikel
Niedermarkt	30		2006		3			2		2		Arzt, Apotheke
Niedermarkt	31		1993		3			1		1		Café
Niedermarkt	32		1993		3			1		1		Uhrmacher
Niederwerder	1		1998		3			4	Teil	0		Nur WE
Niederwerder	2		1999		3			12	Teil	0		Nur WE
Niederwerder	6	1	1903		1			0		1		Pferdebahnhof/Deutsches Pferdebaumuseum Döbeln
Obermarkt	1	1	bez. 1571/1910-1912							3		Rathaus, Ticketshop, Restaurant
Obermarkt	2	1	bez. 1733		3					2		Kosmetikstudio, Ingenieurbüro
Obermarkt	3		1870		3			1		1	1	GE leer
Obermarkt	4	1	um 1900/1870		3			1		1		Sportartikelladen
Obermarkt	5	1	Mitte 18. Jh./187		2			1		1		Fotoladen
Obermarkt	6	1	1. H. 19. Jh./187		3			5		3		Bekleidung, Schuhladen
Obermarkt	7	1	bez. 1898/1870		2			9		1		Schuhladen
Obermarkt	8	1	um 1900/1995		4			9	Teil	3		Mobilfunk, Bekleidung, Döbeler Allg. Zeitung
Obermarkt	9	1	2. Hälfte 18. Jh./		2			1		2		Arzt, Steuerberater
Obermarkt	10	1	um 1910/1919		4			4		0		Einkaufsgalerie, Elektroladen, Hörakustik
Obermarkt	11	1	bez. 1904/1919		3			2		3		Lederverarbeitung, Zeitung, Lotto/Tabak
Obermarkt	12		1870		4			3		0		
Obermarkt	13		1992		3			2		0		
Obermarkt	14	1	um 1880/1996		3			9		2		Handyladen, Christliche Jugend Sachsen
Obermarkt	14a	1	Ende 19. Jh./190		3			1		1		Suppenbar
Obermarkt	15	1	1. H. 19. Jh.		3					6		Bank, Neurologe, Arzt, Anwalt, Physiotherapie, Lohns
Obermarkt	16		1870		3			2		1	1	GE leer
Obermarkt	17		1870		2			1		1	1	GE leer
Obermarkt	18		1993		3			2		1		Bekleidung
Obermarkt	19		1870		2			2		1		Blumenladen
Obermarkt	20				2					2		Physiotherapie, Schnäppchenmarkt
Obermarkt	21		1870		2			2		1	1	GE leer
Obermarkt	22		1870		3			4		1		Anwaltskanzleien
Obermarkt	23		1870		3			2		2	1	Steuerberatung, 1GE leer
Obermarkt	24	1	um 1740		3					1		Holzwerk
Obermarkt	25		1992		3			3		1		Café
Obermarkt	26		1998		3			1		1		Friseur
Obermarkt	27	1	um 1910		4					1		Bank
Obermarkt	28				2					2	1	Osteopathie/Physiotherapie, 1 GE leer
Oberwerder	1	1	im Kern 17. Jh.		2			1		0		
Oberwerder	2				2			ja		0		Nur WE
Oberwerder	3				3			ja		0		Nur WE
Oberwerder	4	1	um 1700		2			ja		0		Nur WE
Oberwerder	5				2			ja		0		Nur WE
Oberwerder	6	1	um 1800, ursprl.		2			ja		0		Nur WE
Oberwerder	7	1	um 1800		2			ja		0		Nur WE
Ritterstraße	1	1	bez. 1800/1870		3			1		4	1	Bistro, Kosmetik, Kleinwasserkraftwerk, Mühle leer st
Ritterstraße	3	1	2. H. 19. Jh./189		3			2		1	1	GE leer
Ritterstraße	4	1	um 1850/1870		2			1		1	1	GE leer
Ritterstraße	5		1997		3			4		3		Fan-Shop, Vermögensberatung, Nachhilfe
Ritterstraße	6		1870		2			2		2	1	Schornsteinfeger, 1GE leer
Ritterstraße	7		1995		3			4		2		Fahrschule, Ernährungsberatung
Ritterstraße	8		1995		3			5		2	1	Wellness, GE leer
Ritterstraße	9		1993		3			3		1		Antiquitäten
Ritterstraße	10		1994		3			4		1		Versicherung
Ritterstraße	11		1994		2			3		1		Schornsteinfeger
Ritterstraße	12		1870		3			7		1		Buchladen
Ritterstraße	13	1	1870		3			4		1		Lebensmittelmarkt
Ritterstraße	14	1	um 1850		3					1		Pflegedienst
Ritterstraße	15		1870		3			5		1		Büro
Ritterstraße	16	1	um 1850/1870		2			5		1		Bistro
Ritterstraße	16a	1			2					1		Beauty-Salon
Ritterstraße	17	1	um 1840/1997		3			7		1		Bar
Ritterstraße	18		1870		2			5		2	1	Imbiss, 1GE leer
Ritterstraße	19		1870		3			2		1	1	GE leer
Ritterstraße	20	1	bez. 1852/1992		2			5		1		Apotheke
Ritterstraße	25		1870		3			2		3		Sanitätshaus, Arzt, Massage
Ritterstraße	26	1	bez. 1903/1918		3			5		1		Reisebüro
Ritterstraße	27	1	um 1900/1870		3			3		1		Bistro
Ritterstraße	28		1899		3			2	2	1	1	Büro, 1 GE leer
Ritterstraße	29		2006		3			6		1		Nähladen
Ritterstraße	30		1993		3			3		1		Spielwaren
Ritterstraße	31				2					1		Spielwaren

Erfassungsbogen: Bestand nach Indikatoren – Ritterstraße 32 bis Zwingerstraße

Erfassung LZP		Denkmal	Baualter	Geschosse	Bauzustandsstufen			Wohnungsbestand		Sonstige Nutzungen		
Summe Gebiet	296	116	246	286	253	21	16	855	41	321	44	
Anteil % Gebiet		39,2%	83,1%	96,6%	87,2%	7,2%	5,5%	242	20	294	13,7%	
Baulücke			entsprechend Denkmaliste	entsprechend VU sowie Erh. STEG	1 Neubau oder vollständig saniert 2 Altbau mit teilw. Mängeln 3 Altbau mit substanz. Mängeln			Erhebung Stadt	4,8%	Erhebung STEG	davon leer	
Komplettleerstand			Erh. Stadt					Stellplatzbilanz				
Teilleerstand												
Straße	Nr.				1	2	3	WE ges.	davon leer	NE ges.	Anzahl	Bezeichnung
Ritterstraße	32		1899	3	1			2		1	1	GE leer
Ritterstraße	33	1	um 1880/1993	3	1			5		2	1	Fußpflege, 1 GE leer
Ritterstraße	34		1995	3	1			3		1		Kork-Studio
Ritterstraße	35			2	1					1		Antiquitäten
Ritterstraße	36		1870	2	1			1		0		Nur WE
Ritterstraße	37		1870	2	1			1		2	2	GE leer
Ritterstraße	40			2	1					0		
Ritterstraße	45		1993					1		0		
Ritterstraße	46		1870					1		0		
Rosa-Luxemburg-Straße	1	1	um 1900/1870	3	1			7		1		Druckerbedarf
Rosa-Luxemburg-Straße	1a			1	1			0		3		Autohaus, Unfallspezialist, Autowaschanlage
Rosa-Luxemburg-Straße	2		1933	4	1			8	Teil	0		Nur WE
Rosa-Luxemburg-Straße	4		1933	3	1			10	Teil	0		Nur WE
Rosa-Luxemburg-Straße	5	1	bez. 1905	2	1			0		3		Döbelner Anzeiger, SZ, Rechtsanwälte
Rosa-Luxemburg-Straße	7/9	1	um 1905	2	1			0		1		Stadtwerke Döbeln
Rudolf-Breitscheid-Straße	1	1	um 1910/1918	3		1		2		2		Heizungsbau, Tattoostudio
Rudolf-Breitscheid-Straße	2			1	1			0		2		Supermarkt, Imbiss
Rudolf-Breitscheid-Straße	3	1	1869/1918	4	1			10		1		Immobilienbüro
Rudolf-Breitscheid-Straße	4	1	um 1920	3	1			0		2		Bausparkasse, Bank
Rudolf-Breitscheid-Straße	5			3	1			0		3		Versicherung, Fensterbau, Sonnenstudio
Rudolf-Breitscheid-Straße	6		1996	4	1			9		1		Versicherung
Sattelstraße	1	1	um 1860/1992	2	1			1		1		Café
Sattelstraße	2		1994	2	1			7		1		Tupperwareladen
Sattelstraße	3			2	1					1		Versicherung
Sattelstraße	4		1995	2	1			3		1		Videothek
Sattelstraße	5		1995	3	1			2		1		Versicherung
Sattelstraße	7		1870	3	1			1		1		Schreibwarenladen
Sattelstraße	8		1870	3	1			2	Teil	1		Bekleidung
Sattelstraße	9		1994	2	1			2		1		Restaurant
Sattelstraße	10		1870	3	1			1		1		Verkauf von Farben
Sattelstraße	11		1870	2	1			1		1		Friseur
Schloßberg	1		1869	2	1			1		0		Nur WE
Schloßberg	2	2	1869			1		0		2		Schule, Hort und Turnhalle
Stadthausstraße	1		1994	3	1			3		1		Bekleidung
Stadthausstraße	2	1	letztes V. 19. Jh.	2	1			3		1		Juwelier
Stadthausstraße	3	1	Mitte 19. Jh./189	2	1			2		1		Holzkunstverkauf
Stadthausstraße	4		1991	3	1			2		1		Computerdienstleistungen
Stadthausstraße	5	1	Ende 19. Jh./199	3	1			5		3		Bistro, IHK, Friseur
Stadthausstraße	6			2	1					1		Mobilfunk
Straße des Friedens	1	1	um 1750/1997	3	1			5		3		Blumenladen, Büros, Textiladen
Straße des Friedens	2		1990	4		1		15		1		Ticketserie
Straße des Friedens	3	1	2. H. 19. Jh.	3	1					1		Versicherung
Straße des Friedens	3a	1	2. H. 19. Jh.	3	1					1		Restaurant
Straße des Friedens	25	1	um 1900/1996	2	1			3		2		Zahnärzte
Straße des Friedens	26	1	Mitte 19. Jh.	3	1					2		Anwälte
Straße des Friedens	27	1	1895-1897	2	1					3		Bank, Tattoostudio, Wirtschaftsprüfer
Theaterstraße	1	1	bez. 1814/1994	2	1			8		3		Immobilienbüro, Beautysalon, Yoga/Hypnose
Theaterstraße	2		1870	2	1			1		1		Versicherung
Theaterstraße	3		1870	3	1			3		1		Logopädie
Theaterstraße	4	1	1850/1870	3		1		6		2	1	Outdoor/Bekleidung
Theaterstraße	5		2001	4	1			1		3	1	Büro, Pub
Theaterstraße	5a		1841/1900	3	1			9	9	1	1	GE leer
Theaterstraße	6		1870	3	1			1		1		Theater
Theaterstraße	7	1	1912	2	1			0		1		Theater
Theaterstraße	8			2	1					1		Versicherung
Zwingergäßchen	1	1	1827/1870	2	1			1		0		Nur WE
Zwingergäßchen	2		1870	2	1			1		0		Nur WE
Zwingergäßchen	3	1	bez. 1827/1870	2	1			1		0		Nur WE
Zwingergäßchen	4	1	bez. 1827/1870	2	1			1		0		Nur WE
Zwingergäßchen	5		1870	2	1			1		0		Nur WE
Zwingergäßchen	5a			1	1			ja		0		Nur WE
Zwingergäßchen	6		1870	1	1			1		0		Nur WE
Zwingerstraße	1		1989	4		1		6		0		
Zwingerstraße	2		1989	4		1		6		1		Personaldienstleister
Zwingerstraße	2a			4		1				4		TAG, CDU Parteibüro, Eu-Büro, Geschichtswerkstatt
Zwingerstraße	3		1989	2			1	6	6	1		Haus der Vielfalt des Treibhaus e. V.
Zwingerstraße	4		1870	3			1	3	3	0		s. Zwingerstraße 3
Zwingerstraße	5		1995	3	1			6		2		Rechtsanwalt, Versicherung
Zwingerstraße	6		1994	4	1			8		1		Wohnungsgesellschaft
Zwingerstraße	9	1	Anfang 20. Jh./1	3	1			6		1		Büro
Zwingerstraße	10	1	Anfang 20. Jh./1	3	1			8	8	0		
Zwingerstraße	11	1	um 1900/1997	3	1			8		0		
Zwingerstraße	12		1999	3	1			1		1		Versicherung
Zwingerstraße	13			3			1			0		
Zwingerstraße	14	1	um 1880/2000	3	1			5		0		GE leer
Zwingerstraße	19		1870	2	1			2		0		
Zwingerstraße	20			2	1					0		
Zwingerstraße	21		1870	2	1			1		0		
Zwingerstraße	22			2	1					0		
Zwingerstraße	23		1996	2	1			8		0		
Zwingerstraße	24	1	bez. 1818/1870	2	1			8		0		
Zwingerstraße	25		1870	2	1			8		0		Nur WE
Zwingerstraße	26		1993	2	1			8		1		Schlosserei
Zwingerstraße	27	1	um 1860/1870	2	1			8		2		Schuster/Berufsbekleidung
Zwingerstraße	28		1992	2	1			8	Teil	1		Raumausstatter
Zwingerstraße	30			4	1					2	1	MRPersonaldienst
Zwingerstraße	32	1	um 1880	3	1					1		MRPersonaldienst
Zwingerstraße	33	1	um 1850/1993	2	1			2		1		Fotoatelier
Zwingerstraße	34	1	um 1880/1993	3	1			10		0		Nur WE
Zwingerstraße	35	1	um 1935	3	1					1		Evangelische Jugend Leisnig-Oschatz
Zwingerstraße	39	1	bez. 1906	3	1			ja		0		Nur WE
Zwingerstraße	40	1	um 1900/1870	3	1			6		0		Nur WE
Zwingerstraße	41	1	um 1860/1870	2	1			6		0		Nur WE
Zwingerstraße	42	1	um 1880	2	1					1		Restaurant
Zwingerstraße	44			5			1			1		Physiotherapie, GE leer
Zwingerstraße	45			5			1			1		Personaldienstleister, GE leer
Zwingerstraße	46			5			1			0		