

Große Kreisstadt Döbeln



**Städtebauliches Entwicklungskonzept
Stadtumbaugebiet I
„Gründerzeitgebiet Süd“**

Große Kreisstadt Döbeln

Städtebauliches Entwicklungskonzept

entsprechend §171b BauGB

Stadtumbaugebiet I „Gründerzeitgebiet Süd“

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Döbeln

Obermarkt 1

04720 Döbeln

Auftragnehmer:

die **STEG**

STADTENTWICKLUNG GMBH

Zweigniederlassung Dresden

Bodenbacher Straße 97

01277 Dresden

Auftragsnummer STEG:

79325

Bearbeiter:

Thomas Menzel

Christine Borstorff

Cornelia Gillis

Stand:

Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
2	Gesamtstädtische Einordnung.....	2
2.1	Lage und Funktion.....	2
2.2	Stadtbild.....	3
2.3	Historische Entwicklung.....	4
2.4	Relevante übergeordnete Planungen und Satzungen.....	6
2.5	Gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	7
2.6	Fördergebiete	8
2.7	Demografische Entwicklung	10
2.8	Wohnraumentwicklung	12
3	Städtebauliche Analyse	15
3.1	Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung vom Umfeld.....	15
3.2	Bebauung und Gestaltung.....	15
3.3	Kulturdenkmale.....	16
3.4	Nutzungen	16
3.5	Erschließung.....	17
3.6	Hochwasserschutz und Durchgrünung.....	18
4	Städtebauliche Missstände und Potenziale	20
4.1	Bausubstanz	20
4.2	Allgemeine Missstände und Potenziale.....	20
4.3	Energetische Stadterneuerung	22
5	Fotodokumentation	25
6	Beteiligung	35
7	Stadtteilkonzept	36
7.1	Beschreibung des übergeordneten Entwicklungsziels	36
7.2	Leitlinien und Aufwertungsziele	36
8	Umsetzungsstrategie	38
8.1	Einzelmaßnahmen Stadtumbau Ost - Aufwertung	38
8.2	Umsetzungsstrategie innerhalb der Quartiere	41
8.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahmen mit Schwerpunktmaßnahmen bis 2016.....	45
8.4	Übergangsszenario	46
9	Anhang	47
9.1	Planteil.....	47
9.2	Sonstige Anlagen	48

1 Vorbemerkungen

Mit der notwendigen **Konkretisierung auf Quartiersebene** werden wesentliche Aussagen des in Arbeit befindlichen gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sowie des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO-SUO-Gesamt) für das bisherige „Stadtumbaugebiet Döbeln“ weiter vertieft. Bereits 2011 wurden hierzu drei Schwerpunktgebiete abgegrenzt:

Stadtumbaugebiet Döbeln I „Gründerzeitgebiet Süd“

mit den Schlüsselprojekten Revitalisierung ehemaliger Güterbahnhof, Umgestaltung Haltepunkt „Döbeln-Zentrum“, S-32/34-Neutrassierung im Bereich Muldenstraße/ Roßweiner Straße/Schillerstraße, Bau der Muldenbrücke zwischen Schillerstraße und Sörmitzer Straße sowie Aufwertung der Gebäudesubstanz und des Wohnumfelds

Stadtumbaugebiet Döbeln II „Nord“

mit den Schlüsselprojekten Sanierung Sporthalle sowie weiterer Rückbau und Nachverdichtung auf Innenflächen mit Einfamilienhäusern

Stadtumbaugebiet Döbeln III „Ost“

mit den Schlüsselprojekten Sanierung Grundschule, Abriss altes Schulgebäude Lommatzcher Straße, weiterer Rückbau/Teilrückbau sowie Gebäudeaufwertung/ Wohnumfeldverbesserung

Mit dem hier vorliegenden **SEKO „Gründerzeitgebiet Süd“** werden die Grundlagen für einen Neuantrag im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost - Teil Aufwertung“ geschaffen. Das innenstadtnahe Gebiet ist Zentrum prioritärer Stadtentwicklungsmaßnahmen in den nächsten Jahren. Somit sollen Mittel der Städtebauförderung neben der Innenstadt künftig vorrangig hier konzentriert werden. Die Überlagerung mit dem EFRE-Gebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung Döbeln“ lässt zudem weitere Synergieeffekte erwarten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) soll den bisherigen Entwicklungsstand darstellen, aber auch die Zielrichtung für die kommenden Jahre festlegen. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Prioritäten anhand konkreter Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet für die nächsten Jahre festzulegen. Das Stadtumbaugebiet Döbeln I wird mit 29,5 ha nur rund ein Zehntel der Fläche des bisherigen Stadtumbaugebietes (331 ha) umfassen. Neben der gründerzeitlichen Bebauung wird das Gebiet von mehreren größeren öffentlichen Einrichtungen (Landratsamt/Gymnasium/Musikschule), Einzelhandelseinrichtungen (Center an der Nahtstelle zur Innenstadt) sowie insbesondere größeren Freiflächen bzw. der Brache des alten Güterbahnhofs geprägt.

Das vorliegende SEKO analysiert wesentliche Rahmenbedingungen und stellt im Stadtteilkonzept sowie in der Umsetzungsstrategie mögliche Entwicklungsperspektiven auf.

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 sich durch das Gebiet zieht. Die Umgebung ist durch das Muldental und die umliegende hügelige Landschaft geprägt.

Die Stadt ist sehr gut an den Straßenfernverkehr durch die fast unmittelbar vorbeiführende 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 - Dresden, Borsdorf - Döbeln - Coswig und Berlin - Chemnitz.

Die Stadt nimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion gegenüber den kleineren Gemeinden in der Region wahr. In Döbeln lebten am 31.12.2010 unter Berücksichtigung der Eingemeindung der ehemaligen Nachbargemeinde Ebersbach nach Angabe des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 21.297 Einwohner, wobei das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen nunmehr eine Fläche von 39,47 km² umfasst. Damit ist die Einwohnerzahl Döbelns die zweitgrößte im Landkreis hinter der Kreisstadt Freiberg.

Das etwa **29,3 ha** große **Stadtumbaugebiet Döbeln I „Gründerzeitgebiet Süd“** (siehe auch Karte **Abgrenzung**) befindet sich südlich der Innenstadt. Es wird nördlich und östlich von der Freiburger Mulde bzw. ihrer Flutrinne begrenzt. Südwestlich verläuft die Bahnlinie, deren Haltestelle „Zentrum“ im Untersuchungsgebiet die direkte Anbindung für die Innenstadt darstellt. Südlich der Bahnstrecke grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet an der Roßweiner Straße/Industriestraße an. Im südöstlichen Bereich befindet sich der landschaftliche Übergang in den Bereich der Muldenaue.

2.2 Stadtbild

Die über Jahrhunderte gewachsene Siedlungsstruktur der Stadt Döbeln stellt sich als sehr differenziert dar. Der ursprüngliche Siedlungskern ist auf der Muldeninsel um den Ober- und Niedermarkt zu finden. Zudem sind 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 (Teil des Untersuchungsgebietes), 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.

Nach 1945 wurden die kleinteiligen Wohnsiedlungen (u. a. Einfamilienhausbebauung) nördlich und östlich der Altstadt errichtet. Zudem erfolgte seit den 1950er Jahren im großen Maßstab Geschosswohnungsbau (zwei- bis viergeschossig) in Zeilenbebauung im Gebiet Blumenstraße/Käthe-Kollwitz-Straße.

Die **peripheren Gebiete** des industriellen Geschosswohnungsbaus (fünf- bis sechsgeschossig) entstanden in den 1980er Jahren im Norden und Nordosten des heutigen Stadtumbaugebietes und prägen aufgrund ihrer Hanglage das Stadtbild.

Das **Untersuchungsgebiet „Gründerzeitgebiet Süd“** ist insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich von zum Teil noch geschlossener Gründerzeitbebauung geprägt. Einige vormals durch die Deindustrialisierung geprägte Bereiche sind inzwischen wieder belebt. So befindet sich mit dem Einzelhandelscenter Kaufland zwischen Flutrinne und Schillerstraße ein zentraler Ankerpunkt der Geschäfte in der Stadt. Durch die neue Fußgängerbrücke erfolgt eine direkte Anbindung Richtung Obermarkt. Zwischen Zwingerstraße und Fronstraße gibt es in diesem Bereich allerdings noch gestalterische Defizite der Fußwegeverbindung. Noch relativ ungeordnet zeigen sich die Bereiche des alten Güterbahnhofs sowie Teilbereiche an der Mulde, die nach dem Jahrhunderthochwasser 2002 zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt worden bzw. deren Nutzung aufgegeben worden ist.

2.3 Historische Entwicklung

Die Geschichte der Stadt Döbeln wird im **INSEK** bereits ausführlich beschrieben. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die Entstehung der Bahnstrecken sowie die Lage an der Mulde. Die gründerzeitliche Stadterweiterung entstand insbesondere südlich bzw. südwestlich der Muldeninsel. Der Bau des inzwischen brachliegenden Güterbahnhofs Ost erfolgte 1905. Teilbereiche des Gebietes befinden sich im Überflutungsbereich der Mulde. 2002 wurde das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen durch das Jahrhunderthochwasser in Mitleidenschaft gezogen.

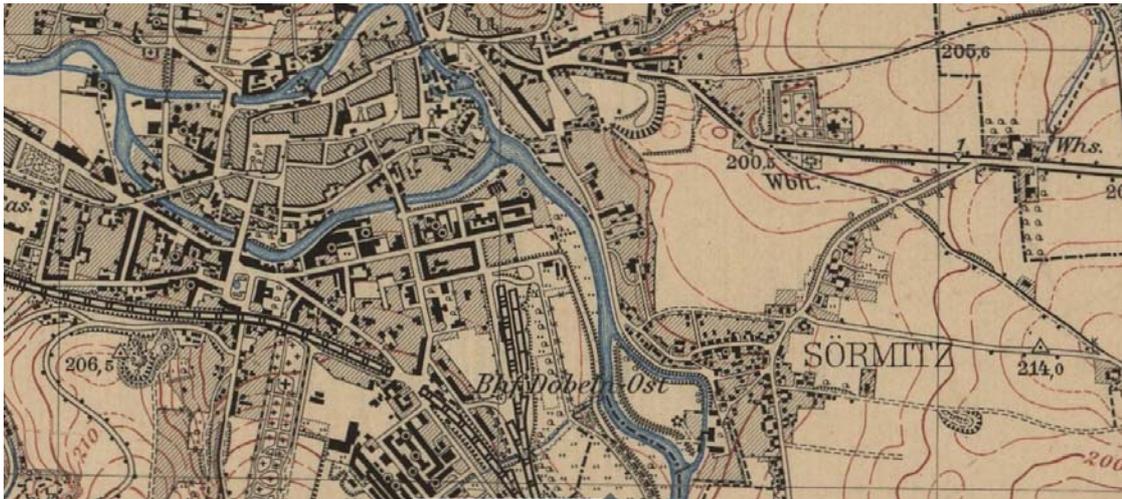
In den **historischen Karten** (Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/Kartensammlung 2007) kann man gut die Entwicklung der Stadt Döbeln zwischen etwa 1875 und 1938 nachvollziehen.



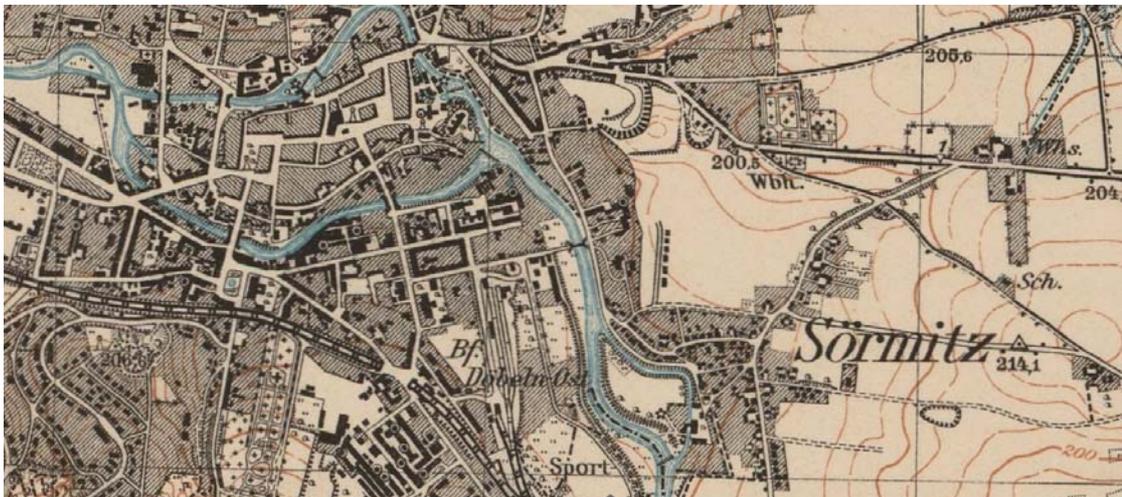
aus Section Döbeln aus: Topographische Karte (Äquidistantenkarte) Sachsen; 1875
Quelle: <http://www.deutschefotothek.de>



aus Section Döbeln aus: Topographische Karte (Äquidistantenkarte) Sachsen; 1907
Quelle: <http://www.deutschefotothek.de>



aus Section Döbeln aus: Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen; 1922
 Quelle: <http://www.deutschefotothek.de>



Section Döbeln aus: Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen; 1938
 Quelle: <http://www.deutschefotothek.de>

Der Straßenlinienplan von 1875 zeigt die ursprünglich vorgesehene Entwicklung im Untersuchungsgebiet. Weit über die dann tatsächlich erfolgte gründerzeitliche Bebauung hinaus waren Straßenzüge angedacht. Bereits durch den Bau des Güterbahnhofs Ost (im Plan 1907 erkennbar) wurde die für eine Wohnnutzung attraktive Lage dann für gewerbliche Zwecke genutzt. Dies hat in den folgenden Jahrzehnten erheblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung im Gebiet. Die heutige Bebauung wurde weitgehend bereits bis 1938 errichtet. Ausnahmen bilden insbesondere am Gymnasium-Standort die Dreifeld-Sporthalle und der Neubau Naturwissenschaften sowie die Einzelhandels-Center an der Schillerstraße. Für letztere wurde eine größere innerstädtische Industriebrache genutzt.

2.4 Relevante übergeordnete Planungen und Satzungen

Im Folgenden wird eine Übersicht über die bestehenden zumeist übergreifenden Konzepte und Planungen dargestellt. Dabei wurden die für das Gebiet relevanten Planungen ausgewählt. Eine vollständige Übersicht ist im gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) zu finden. Sofern die Inhalte in einzelnen Kapiteln oder den Fachkonzepten von Belang sind, wird dort näher darauf eingegangen.

Konzepte	Jahr
Übergreifende Konzeptionen	
Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Döbeln (INSEK D), Stand 30.11.2001	13.12.2001 SR
Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Döbeln (INSEK, derzeit in Überarbeitung)	bis 2012
Flächennutzungsplan Döbeln (Reg.-Nr. 1304/35/92 (ohne OT Technitz))	06.04.1992 RP
Landschaftsplan (als Fachplanung zum Flächennutzungsplan)	16.03.1995 SR
Verkehrsentwicklungsplan (als Fachplanung zum Flächennutzungsplan)	August 1995
Teilflächennutzungsplan für den OT Technitz (Reg.-Nr. 04/17/99)	25.11.1999 RP
Integrierte Handlungskonzepte / gebietsbezogene Konzepte	
Integriertes Handlungskonzept (IHAK) „Entwicklungsbereich erweiterte Innenstadt“	18.09.2003 SR 21.10.2003 RP
Integriertes Handlungskonzept (IHAK) Problemgebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung Döbeln“	09.10.2008 / 07.05.2009
Verkehr und technische Infrastruktur	
S 32 Verlegung Gesamtverkehrsnetz	August 2000
Verkehrsanbindung DBM-Gelände, Gutachten DBM-Gelände (BBE)	2000
Vorplanung Brücke Straße des Friedens	2007
Weitere Planungen/Konzeptionen	
Untersuchung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Innenstadt (ehem. DBM-Gelände), Dr. Lademann & Partner Gesell. für Unternehmens- & Kommunalberatung mbH	Juni 2004
Städtebauliche Satzungen	
Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel Schillerstraße“ (Reg.-Nr. 1304/67/92)	04.01.1993 RP
Problemgebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung“	02.04.2009 SR

SR - Beschluss Stadtrat

RP - Genehmigung Regierungspräsidium, jetzt Landesdirektion

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2010

Vor allem im Rahmen der EFRE-Umsetzung sowie der gebietsrelevanten Bebauungspläne („Innenstadt“ sowie „Ehemaliger Industriestandort Döbeln-Mitte“) entstanden konzeptionelle Planungen, die im SEKO für das Untersuchungsgebiet „Gründerzeit Süd“ mit berücksichtigt werden. Aussagen zum Landesentwicklungsplan bzw. zum Regionalplan, die für die Stadt relevant sind, finden sich im INSEK Kapitel 2.1.1 und 2.1.2.

2.5 Gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept

Bis voraussichtlich 2012 wird in Döbeln das gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet. Durch die Fortschreibung erfolgt die Anpassung des bisherigen INSEK von 2001 an die seit 2005 vorliegende Arbeitshilfe des SMI zur Erstellung gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte. Das Konzept legt eine Priorisierung hinsichtlich der Entwicklungsrelevanz in Döbeln dar.

Im INSEK werden für das Untersuchungsgebiet relevante Zielstellungen berücksichtigt. Zudem lassen sich für das Untersuchungsgebiet zahlreiche Kernaussagen aus den Fachkonzepten des INSEK ableiten. Gesamtstädtische Aussagen zur Stadtstruktur und Demografie werden in den einzelnen Kapiteln des SEKO mit benannt.

Im Folgenden werden wesentliche Zielsetzungen aus den einzelnen Fachkonzepten, die sich speziell auf den Bereich des SEKO „Stadtumbaugebiet I - Gründerzeitgebiet Süd“ ableiten lassen, dargestellt:

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege:

- Wiederbelebung und Umbau der gründerzeitlichen Bebauung
- Erweiterung und Neuerschließung von Wohnbaulandflächen nur im Innenbereich (bestehende Gebiete, integrierte Randlagen)
- zielgerichtete Baulandentwicklung

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Wohnen:

- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Anpassung des Wohnungsbestands an den Marktbedarf
- Sicherung der langfristigen Wohnversorgung

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Wirtschaft, Handel und Tourismus:

- Stärkung des ansässigen Gewerbes und Förderung der Neuansiedlung
- Bereitstellung und Vermarktung bestehender gewerblicher Flächen
- Sicherung und Stärkung des Tertiärbereiches
- Sicherung eines ausreichenden Baulandangebotes für den tertiären Sektor
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Zukunftsbranchen

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur:

- schrittweise Umsetzung einer verkehrswirksamen Netzstruktur klassifizierter Straßen und Ausbau bestehender Anbindungen an überregionale Straßen
- Netzerweiterung und Sanierung der innerörtlichen Straßen
- Sicherung und weiterer Ausbau des vorhandenen Busverkehrs (ÖPNV)
- Ausbau und Vernetzung der Fuß- und Radwege und Erhöhung deren Anteile am Gesamtverkehrsaufkommen
- Sicherung der technischen Infrastruktur

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Umwelt:

- Sicherung Erholungsfunktion der umgebenden Kulturlandschaft
- Sicherung und Vernetzung der innerörtlichen Grün- und Erholungsräume
- weitere Verbesserung der Umweltbedingungen

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Kultur und Sport:

- Ausbau der Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Bildung:

- weitgehender Erhalt der vielfältigen Bildungseinrichtungen

Zielsetzungen aus dem Fachkonzept Soziales:

- Sicherung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen
- Erhalt und partieller Ausbau der Kinder- und Jugendeinrichtungen
- partieller Ausbau der sozialen, kirchlichen, gesundheitlichen Einrichtungen und Investition in altengerechte Angebote

Die Abgrenzung der einzelnen Stadtgebiete innerhalb der **Umsetzungsstrategie** des INSEK erfolgt vor allem auf Grundlage der Aussagen zur Siedlungsstruktur und städtischen Entwicklung, zum Leerstand, zur Verteilung der Brachen und zur künftigen Fokussierung (siehe dazu auch Umsetzungsstrategie INSEK, Kapitel 5.3.4 Strategie zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers).

2.6 Fördergebiete

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. Die Karte **Übersicht Fördergebiete** zeigt die derzeitige und künftig geplante Fördergebietskulisse der Stadt. Die bisherige Fördergebietskulisse ist wie folgt strukturiert:

„Stadtumbaugebiet Döbeln“
Programm Stadtumbau Aufwertung und Rückbau Wohngebäude/Infrastruktur
Flächengröße: ca. 331 ha (entsprechend ALK)
Programmaufnahme: 18.12.2002, 2007 (Rückbau Infrastruktur)
Konzeptionelle Grundlagen/zuletzt aktualisiert am: SEKO Stadtumbau, 2011/12
Satzung: 11.03.1993 / 09.10.1997 / 30.09.2004
voraussichtliches Ende: 31.12.2015 (Aufwertung), 31.12.2013 (Rückbau)

Sanierungsgebiet „Innenstadt“
Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
Flächengröße: ca. 24 ha
Programmaufnahme: 01.01.1991
Konzeptionelle Grundlagen/zuletzt aktualisiert am: Neuordnungskonzept 2004
Satzung: 16.02.1993 / 12.08.2004
voraussichtliches Ende:
31.12.2014 (bauseitig), 2015 (Abrechnung), 2016 (Aufhebung der Satzung)

Sanierungsgebiet „Oschatzer Straße / Dresdner Straße“
Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
Flächengröße: ca. 7 ha
Programmaufnahme: 1995
Konzeptionelle Grundlagen/zuletzt aktualisiert am: Neuordnungskonzept 2004
Satzung: 09.10.1997
voraussichtliches Ende:
2015 (bauseitig), 2016 (Abrechnung), 2017 (Aufhebung der Satzung)

Problemgebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung Döbeln“
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung - nachhaltige Stadtentwicklung (EFRE)
Flächengröße: ca. 134 ha
Programmaufnahme: 24.03.2009
Konzeptionelle Grundlagen/zuletzt aktualisiert am:
Handlungskonzept Mai 2009/Juni 2011
Satzung: Beschluss Gebietsabgrenzung 09.10.2008/02.04.2009
voraussichtliches Ende: 31.12.2013

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des „Stadtumbaugebietes Döbeln“, für dessen 331 ha Gebietskulisse ebenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Basis der Abgrenzung weiterer Schwerpunktgebiete vorliegt.

Die Sanierungsgebiete befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes und grenzen teilweise an. Das Untersuchungsgebiet ist zudem Teil des EFRE-Gebietes, sodass wie bisher auch künftig Einzelmaßnahmen nach Prüfung kofinanziert werden können.

Einzelne Realisierungsbeispiele werden im SEKO-SUO-Gesamt benannt.

2.7 Demografische Entwicklung

Zielstellung/Kernaussagen:

- kontinuierlicher Bevölkerungsschwund auf nunmehr 21.297 Einwohner (31.12.2010, mit Ebersbach)
- schlechtere Entwicklung im Vergleich zum Landkreis Mittelsachsen und zum Freistaat
- kontinuierlicher negativer Geburtensaldo, aber leichte Erholung der Geburtenrate
- fast kontinuierlicher negativer Wanderungssaldo

Neben dem Bevölkerungsschwund ist insbesondere eine starke Überalterung der Einwohnerschaft zu erkennen. Eine ausführliche Analyse der demografischen Rahmenbedingungen der Gesamtstadt erfolgt im INSEK.

Die Stadt Döbeln wird laut der **5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025** deutlich an Einwohnern verlieren. In Variante 1 (StaLa) ist demnach mit einem Rückgang bis 2020 auf 18.518 und bis 2025 auf 17.695 auszugehen. In der negativen Variante 2 (StaLa) wird von einem Rückgang bis 2020 auf dann 18.228 und bis 2025 auf 17.226 ausgegangen. Aufgrund des Geburtendefizits und weiterhin hoher Wanderungsverluste kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Variante 1 (StaLa) in etwa eintreffen wird. Dies setzt voraus, dass sich die Tendenz der letzten 5 Jahre (geringeres Geburtendefizit und bedeutend niedrigere Wanderungsverluste) in etwa fortsetzt. Zu beachten ist, dass in der Prognose Ebersbach unberücksichtigt ist. Die Einwohnerzahl dürfte im Jahr 2025 tatsächlich um etwa 1.000 höher bei etwa 18.700 bis 18.300 liegen.

Für die Stadt Döbeln liegen **teilräumliche Daten zur Bevölkerungsentwicklung** vor. Diese umfassen Angaben zu:

- Einwohnerzahlen
- Altersstruktur
- Anzahl junger Frauen
- Geburten und Sterbefälle
- Zu- und Fortzüge

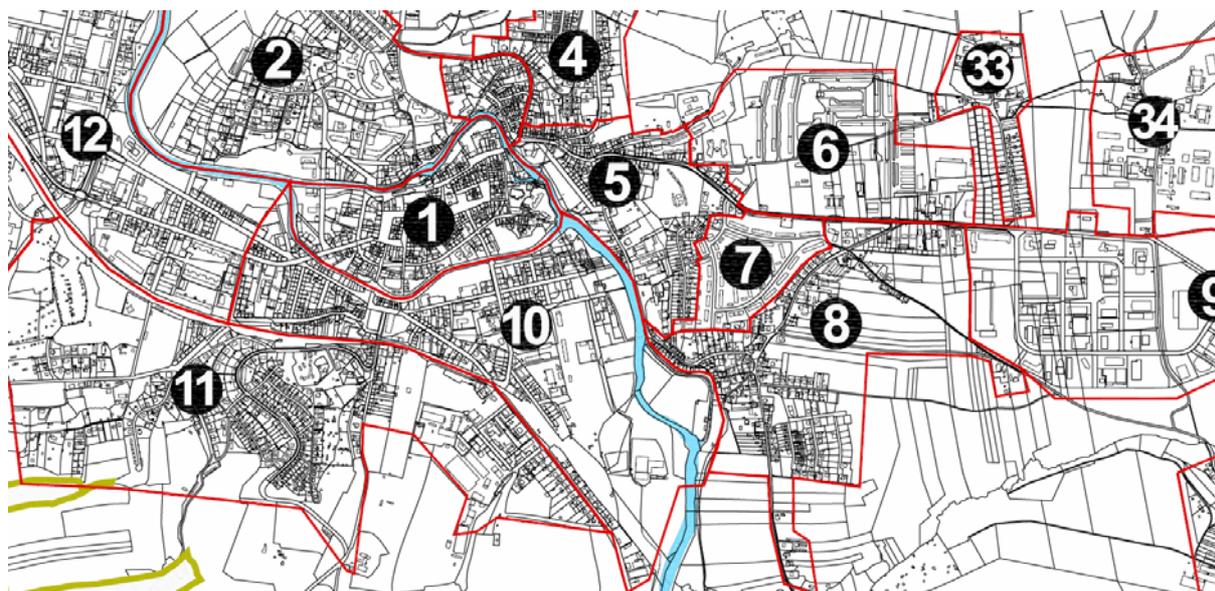
Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des Stadtgebietes 10 - Gründerzeitgebiet Süd. Die Auswertung für das Stadtgebiet wird in diesem Kapitel kurz zusammengefasst und auf wesentliche Rahmenbedingungen und Besonderheiten eingegangen. Für das Untersuchungsgebiet selbst liegen zumindest für den 31.12.2011 städtische Angaben zur Altersstruktur als auch zur Einwohnerzahl vor:

< 6	88	25 bis < 40	253	EWO gesamt	932
6 bis < 15	83	40 bis < 65	285		
15 bis < 25	127	ab 65	96		

Fachteil Bevölkerung Bevölkerungsentwicklung		Gebietsbezug: Gründerzeitgebiet Süd										Stand: 31.12.2009
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Einwohnerzahl	absolut	1.952	1.935	1.715	1.718	1.823	1.918	1.950	2.061	2.011	2.009	
	2000=100%	100,0%	99,1%	87,9%	88,0%	93,4%	98,3%	99,9%	105,6%	103,0%	102,9%	
Gesamtstadt (nur bei Teilgebiet)	absolut	23.128	22.653	22.201	21.768	21.365	21.236	20.943	20.726	20.527	20.337	
	2000=100%	100,0%	97,9%	96,0%	94,1%	92,4%	91,8%	90,6%	89,6%	88,8%	87,9%	
davon												
unter 6 Jahre	absolut	126	124	117	100	109	119	129	166	167	166	
	Anteil in %	6,5%	6,4%	6,8%	5,8%	6,0%	6,2%	6,6%	8,1%	8,3%	8,3%	
6 bis < 15 Jahre	absolut	208	192	159	159	153	155	164	175	168	172	
	Anteil in %	10,7%	9,9%	9,3%	9,3%	8,4%	8,1%	8,4%	8,5%	8,4%	8,6%	
15 bis < 25 Jahre	absolut	331	330	288	295	322	341	335	337	308	291	
	Anteil in %	17,0%	17,1%	16,8%	17,2%	17,7%	17,8%	17,2%	16,4%	15,3%	14,5%	
25 bis < 40 Jahre	absolut	468	487	428	410	439	468	452	496	491	502	
	Anteil in %	24,0%	25,2%	25,0%	23,9%	24,1%	24,4%	23,2%	24,1%	24,4%	25,0%	
40 bis < 65 Jahre	absolut	533	515	467	492	510	532	562	581	588	587	
	Anteil in %	27,3%	26,6%	27,2%	28,6%	28,0%	27,7%	28,8%	28,2%	29,2%	29,2%	
65 Jahre und älter	absolut	286	287	256	262	290	303	308	306	289	291	
	Anteil in %	14,7%	14,8%	14,9%	15,3%	15,9%	15,8%	15,8%	14,8%	14,4%	14,5%	
Anzahl junger Frauen	absolut	448	468	412	414	445	479	469	489	467	452	
junge Frauen Verhältnis Einwohner	Anteil in %	23,0%	24,2%	24,0%	24,1%	24,4%	25,0%	24,1%	23,7%	23,2%	22,5%	
Geburten	absolut	26	28	19	13	19	24	21	38	30	27	
Sterbefälle	absolut	14	17	20	22	20	13	16	15	24	22	
Saldo 1	absolut	12	11	-1	-9	-1	11	5	23	6	5	
Saldo 1 Verhältnis Einwohner	Anteil in %	0,61%	0,57%	-0,06%	-0,52%	-0,05%	0,57%	0,26%	1,12%	0,30%	0,25%	
Fortzüge,	absolut	166	175	187	160	147	134	108	145	170	170	
unter 25 Jahre	absolut	81	86	82	85	76	61	46	61	87	80	
25 bis < 40 Jahre	absolut	50	51	53	58	46	44	39	49	47	61	
40 bis < 65 Jahre	absolut	26	32	44	15	22	23	18	26	24	24	
65 Jahre und älter	absolut	9	6	8	2	3	6	5	9	12	5	
Zuzüge,	absolut	131	142	107	109	158	143	149	152	138	153	
unter 25 Jahre	absolut	63	68	61	71	76	76	79	81	71	71	
25 bis < 40 Jahre	absolut	43	55	38	28	52	44	43	51	45	49	
40 bis < 65 Jahre	absolut	23	12	7	6	21	19	2	18	16	23	
65 Jahre und älter	absolut	2	7	1	4	9	4	5	2	6	10	
davon über Kreisgr. innerh. Freist.	absolut	23	29	25	15	20	27	22	37	32	30	
davon über Grenzen des Freist.	absolut	10	17	11	20	22	21	30	27	20	38	
Saldo 2	absolut	-35	-33	-80	-51	11	9	41	7	-32	-17	
Saldo 2 Verhältnis Einwohner	Anteil in %	-1,79%	-1,71%	-4,66%	-2,97%	0,60%	0,47%	2,10%	0,34%	-1,59%	-0,85%	
Saldo 1 + 2	absolut	-23	-22	-81	-60	10	20	46	30	-26	-12	
Saldo 1+2 Verhältnis Einwohner	Anteil in %	-1,18%	-1,14%	-4,72%	-3,49%	0,55%	1,04%	2,36%	1,46%	-1,29%	-0,60%	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2011

Das Stadtgebiet kann eine bedeutend bessere Entwicklung als die Gesamtstadt aufweisen. Neben einer relativ stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere die Altersstruktur weit jünger als das in der Stadt Döbeln der Fall ist.



Quelle: Auszug aus Übersicht der Stadtgebiete aus INSEK (10 Gründerzeitgebiet Süd)

2.8 Wohnraumentwicklung

Aus dem INSEK sowie aktuellen Zahlen des statistischen Landesamtes lassen sich folgende Eckdaten der Wohnraumentwicklung ableiten.

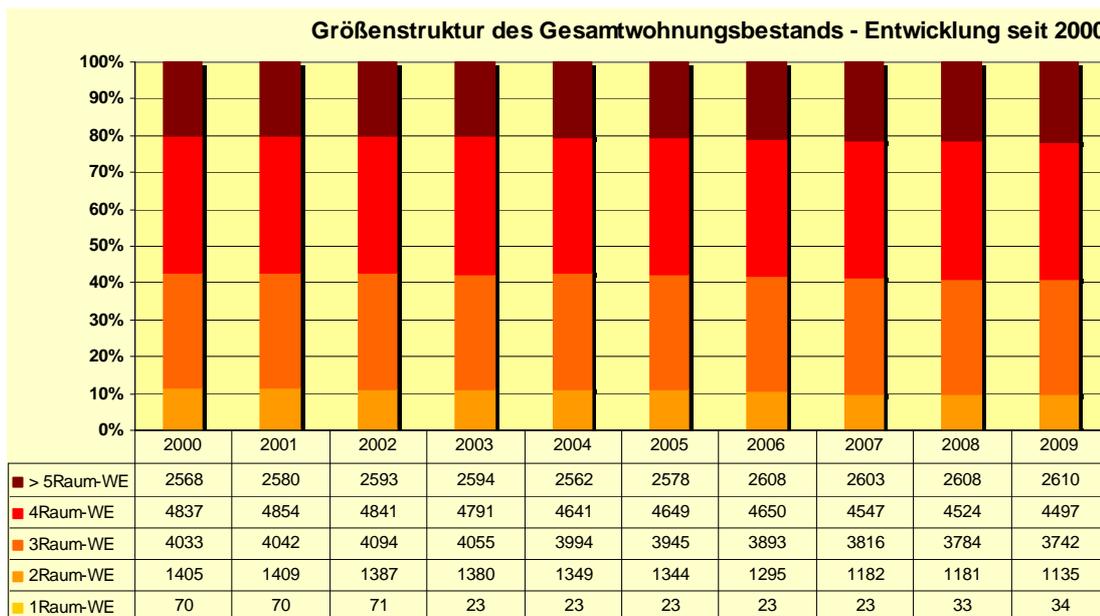
Wohnen Wohnraumentwicklung		Bestandserfassung									
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohnerzahl	absolut	23.128	22.653	22.201	21.768	21.365	21.236	20.943	20.726	20.527	20.337
	1995=100%	92,3	90,4	88,6	86,9	85,3	84,8	83,6	82,8	82,0	81,2
Anzahl der Haushalte	absolut	11.113	11.188	11.253	11.143	10.902	10.906	10.869	10.604	10.597	10.518
	1995=100%	97,7	98,3	98,9	97,9	95,8	95,8	95,5	93,2	93,1	92,4
Einwohner pro Haushalt	absolut	2,08	2,02	1,97	1,95	1,96	1,95	1,93	1,95	1,94	1,93
	1995=100%	94,5	92,0	89,6	88,7	89,0	88,5	87,5	88,8	88,0	87,8
Gesamtzahl Wohnungen davon	absolut in WE	12.913	12.955	12.986	12.843	12.569	12.539	12.469	12.171	12.130	12.018
	1995=100%	104,2	104,6	104,8	103,7	101,5	101,2	100,7	98,3	97,9	97,0
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	70	70	71	23	23	23	23	23	33	34
	Anteil in %	0,5	0,5	0,5	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	1405	1409	1387	1380	1349	1344	1295	1182	1181	1135
	Anteil in %	10,9	10,9	10,7	10,7	10,7	10,7	10,4	9,7	9,7	9,4
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	4033	4042	4094	4055	3994	3945	3893	3816	3784	3742
	Anteil in %	31,2	31,2	31,5	31,6	31,5	31,2	31,2	31,4	31,2	31,1
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	4837	4854	4841	4791	4641	4649	4650	4547	4524	4497
	Anteil in %	37,5	37,5	37,3	37,3	36,9	37,1	37,3	37,4	37,3	37,3
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	2568	2580	2593	2594	2562	2578	2608	2603	2608	2610
	Anteil in %	19,9	19,9	20,0	20,2	20,4	20,5	20,9	21,4	21,5	21,7
Neugebaute Wohnungen davon	absolut in WE	84	43	23	20	45	28	47	16	29	18
	1995=100%	233,3	119,4	63,9	55,6	125,0	77,8	130,6	44,4	80,6	50,0
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	40	15	16	20	42	28	30	16	14	6
	Anteil in %	47,6	34,9	69,6	100,0	93,3	100,0	63,8	100,0	48,3	33,3
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	44	28	7	0	3	0	17	0	15	12
	Anteil in %	52,4	65,1	30,4	0,0	6,7	0,0	36,2	0,0	51,7	66,7
Abgerissene Wohnungen davon	absolut in WE	3	12	189	23	387	223	123	316	85	184
	1995=100%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
in Plattenbauten	absolut in WE	0	0	80	0	340	118	120	316	85	184
	Anteil in %	0	0	31,7	0,0	87,9	52,9	97,6	100,0	100,0	100,0
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	44	28	7	0	3	0	3	0	0	0
	Anteil in %	0	0	68,3	100,0	12,1	47,1	2,4	0,0	0,0	0,0
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	81	31	-166	-3	-342	-195	-76	-300	-56	-166
	1995=100%	225,0	86,1	-461,1	-8,3	-950,0	-541,7	-211,1	-833,3	-155,6	-461,1
Leerstehende Wohnungen davon	absolut in WE	1800	1767	1733	1700	1667	1633	1600	1567	1533	1500
	1995=100%	178,4	175,1	171,8	168,5	165,2	161,9	158,6	155,3	152,0	148,7
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in Plattenbauten	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2010 (ohne Ebersbach)

Durch Rückbau konnte der Leerstand zum Teil verringert werden. Die Anzahl der Wohnungen geht bereits seit 2002 kontinuierlich zurück. Die Wohnraumzählung wies für Döbeln zum Datenstand 30.09.1995 lediglich einen Anteil selbstbewohnter Wohneigentums von 14,7 % auf. Es wird hier davon ausgegangen, dass durch die Neubauaktivitäten in den Folgejahren sowie durch Privatisierung von Wohnungen die Eigentumsquote inzwischen erhöht werden konnte. Nach vorsichtigen Schätzungen dürfte sie derzeit bei knapp 20 % liegen. Diese Anteilsquote wäre damit immer noch niedrig und sollte langfristig weiter gesteigert werden. Durch die Wohneigentumsbildung kann den andauernden Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden. Die Eigentumserhöhung sollte dabei jedoch keinesfalls allein über entsprechende Neubauleistungen an Eigenheimen angestrebt werden. Neubauleistungen beinhalten letztlich grundsätzlich eine Erhöhung der großen Überkapazitäten bzw. des Wohnungsleerstands. Zudem lassen sich durch Eigenheime nur Teile des Neubaubedarfs abdecken. Aus diesem Grunde sollte zumindest versucht werden, durch Privatisierung (Eigentumswohnungen) die Eigentumsquote zu erhöhen. Ein hohes Potenzial dafür liegt dabei in der Innenstadt und in Quartieren der gründerzeitlichen Stadterweiterung, indem innenstadtnah perspektivisch Grundstücke für Stadthäuser bzw. Stadtvillen bedarfsgerecht bereitgestellt werden.

Wohnraum- und Größenstruktur

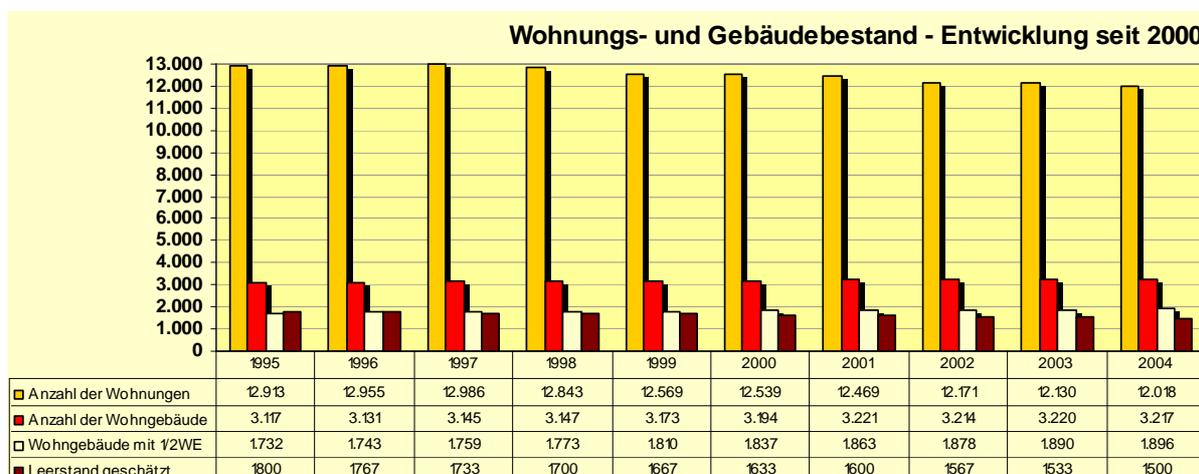
Die Größenstruktur im Wohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren verändert, siehe dazu auch INSEK Kapitel 4.2.1.3. Die Anzahl der kleinen Wohnungen hat sich stark verringert. Durch die erfolgten Neubauten - fast ausschließlich im Einfamilienhausbau - sind entsprechend vor allem große Wohnungen neu entstanden.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2010

Der Rückgang in bestimmten Wohnungsgrößensegmenten ist vor allem auf den bisher erfolgten Abbruch im Rahmen des Stadtumbau Ost zurückzuführen.

Leerstand (Entwicklung, Verteilung, Gesamt)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2010

Entsprechend des ursprünglichen INSEK 2001 standen Ende 2000 bei den größeren Wohnungsunternehmen insgesamt knapp 1.460 WE leer. Bei einem Gesamtbestand von über 6.720 WE entsprach dies einem Leerstand von 21,7 % (vergleiche Kapitel 1.7 Wohnen, INSEK 2001). Da davon auszugehen ist, dass auch einige der restlichen Wohnungen unvermietet waren, ist von einem Leerstand ausgegangen worden, der mindestens 1.800 Wohnungen beträgt. Durch Abrisse wurde der Leerstand in einigen Quartieren entscheidend gesenkt. Allein im Rahmen des Stadtumbau Ost konnten seit 2002 gesamtstädtisch mehr als 1.500 WE zurückgebaut werden. Durch den gleichzeitig erfolgten weiteren Bevölkerungsrückgang, der sich jedoch flächendeckend verteilt, ist der Leerstand absolut gesehen jedoch nur geringfügig zurückgegangen.

Basierend auf der Prognose müssen in den nächsten Jahren weiterhin Rückbauten getätigt werden, um den Leerstand langfristig zumindest stabil zu halten. Dies kann jedoch nur in Ausnahmefällen in den innerstädtischen Quartieren erfolgen, da die städtebauliche Struktur sonst entschieden zerstört wird. Dennoch ist in Einzelfällen der Rückbau zu prüfen, sofern sich dies funktional und räumlich in den jeweiligen Quartieren verantworten lässt.

Allein im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit

- etwa neun nahezu komplett leer stehende Wohn- und Geschäftshäuser,
- etwa acht teilweise leer stehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie
- zahlreiche nicht oder untergenutzte Nebengebäude.

Besonders prekär ist, dass allein drei Eckgebäude akut gefährdet sind. Die geschlossene Blockstruktur ist langfristig, insbesondere in Bereichen entlang der Schillerstraße, nur durch umfassende Maßnahmen zu erhalten. Dies setzt voraus, dass im Umfeld unterstützende Maßnahmen umgesetzt werden, so z. B. zur Attraktivierung des Wohnumfelds oder Verbesserung der Verkehrssituation.

Positiv ist, dass in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes stabile Verhältnisse herrschen und in der sanierten Bausubstanz kaum Leerstand vorhanden ist. Von den 639 Wohnungen im Gebiet sind derzeit 129 Wohnungen leer stehend, dies entspricht etwa 20,2 %. Der Leerstand konzentriert sich wie oben angeführt in wenigen Objekten.

Daher ist davon auszugehen, dass nach der Sanierung der verbleibenden Objekte auch eine entsprechende Vermarktung gelingen kann. Der attraktive innenstadtnahe Standort sowie die Nähe zur Mulde sprechen dafür. Gleichzeitig ist die Altbausubstanz ein attraktiver Wohnstandort. Allein 73 der 87 Gebäude im Gebiet sind vor 1914 erbaut worden, weitere sieben bis 1948. Nur ein geringer Anteil ist seitdem errichtet worden (seit 1990 nur 5 Objekte).

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung vom Umfeld

Das ca. **29,3 ha große Untersuchungsgebiet „Gründerzeitgebiet Süd“** wird im südlichen Bereich von der Roßweiner Straße begrenzt, die mit Teil des Untersuchungsgebietes ist. Die nördliche Grenze verläuft entlang der Muldenflutrinne und reicht in der Flucht der Muldenstraße über die neu entstandene Brücke „Tümmlersteg“ bis auf die Muldeninsel. Dort sind bisherige Rückbauflächen als Teil des Untersuchungsgebietes integriert. Dem südlich abknickenden Verlauf der Uferstraße folgend, reicht das Gebiet im Nordosten im Verlauf der Schillerstraße bis an die Mulde heran. An der Mulde verläuft die Gebietsgrenze Richtung Süden bis in Höhe Oststraße, um dann in südwestlicher Richtung wieder in Richtung Roßweiner Straße/Rößchengrundstraße abzuknicken (siehe auch Karte **Abgrenzung**).

Die gründerzeitliche Struktur wird Richtung Südosten weiter aufgebrochen. Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs erfolgt der Übergang in die Muldenaue.

3.2 Bebauung und Gestaltung

Das Untersuchungsgebiet weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Östlich der Straße des Friedens ist dabei die charakteristische Karreestruktur der Gründerzeit noch zu erkennen. Im Bereich Roßweiner Straße und Dr.-Zieger-Straße ist nur noch zum Teil eine geschlossene Bebauung zu finden. Die Quartiere sind in einigen Bereichen stark durchgrünt.

Neben den Wohn- und Geschäftshäusern sind mehrere **markante Baukörper** mit öffentlichen Funktionen im Gebiet vorhanden, so u. a.:

- das Lessing-Gymnasium Döbeln in der Straße des Friedens 9
- das Landratsamt in der Straße des Friedens/Dr.-Zieger-Straße (mehrere Gebäude)
- die Musikschule an der Straße des Friedens sowie
- das Einkaufscenter in der Schillerstraße 6

Vor allem im südöstlichen Bereich findet eine starke Durchmischung mit Gewerbeflächen bzw. untergenutzten oder sogar brachliegenden Flächen statt.

Die Karte **Städtebauliche Analyse** zeigt die derzeitige Situation. Neben dem Gebäudebestand werden die Freiflächen sowie die Erschließung dargestellt.

3.3 Kulturdenkmale

Die aktuell vorliegende Denkmalliste vom Dezember 2003 des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen weist **im Untersuchungsgebiet insgesamt 58 Einzeldenkmale** aus. Weitere vier wurden inzwischen zurückgebaut - dies insbesondere im Zusammenhang mit dem Jahrhunderthochwasser 2002 sowie Folgemaßnahmen. Das ehemalige Hotel Osteck, welches jahrelang dem Verfall preisgegeben war, wurde im Rahmen der EFRE-Förderung 2009/10 zurückgebaut. Alle bisher zurückgebauten Objekte waren städtebaulich weniger von Relevanz, die charakteristische Struktur blieb im Umfeld weitgehend erhalten.

Eine Herausforderung bleibt der Leerstand einiger Kulturdenkmale sowie die inzwischen teils substanziellen Bauschäden an den Objekten. Hier gilt es, in den nächsten Jahren eine Sicherung und Entwicklung zu erreichen und Objekte in geschlossenen Strukturen möglichst zu erhalten oder attraktive Alternativen zu entwickeln.

Der aktuelle Auszug aus der Denkmalliste für das Untersuchungsgebiet befindet sich in der **Anlage**. Gesondert hervorgehoben sind die bereits zurückgebauten Objekte. In der Karte **Maßnahmekonzept** sind zudem die Einzelkulturdenkmale dargestellt.

3.4 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Nutzungsmischung sehr differenziert. Die Blockstrukturen sind zumeist mit Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen besetzt. In den Hofbereichen ist eine mehr oder weniger starke Bebauung mit Nebennutzungen vorhanden. Im Umfeld des ehemaligen Güterbahnhofs finden sich zum Teil gewerbliche Einrichtungen.

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet:

- zwei Zentren des Einzelhandels in der Schillerstraße mit fußläufiger Anbindung über den „Tümmelsteg“ an die Innenstadt
- das Landratsamt mit Nebenstellen in der Straße des Friedens/ Dr.-Zieger-Straße
- das Lessing-Gymnasium
- die Musikschule
- die Verkehrswacht mit Übungsgelände
- der Haltepunkt „Zentrum“ der Bahn

Die Art der Nutzung (Karte **Nutzung**) zeigt den ausgeprägten städtischen Charakter des Gebietes und listet zudem komplett ungenutzte Bausubstanz mit auf.

3.5 Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet durch das Dreieck Schillerstraße/Straße des Friedens/Roßweiner Straße. Hierüber erfolgt auch der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, die Verkehrsbelastung ist hier entsprechend hoch. Über die Dr.-Zieger-Straße, die Thielestraße, die Schillerstraße sowie die Uferstraße erfolgt die West-Ost-Erschließung der östlich der Straße des Friedens gelegenen Quartiere. Die Oststraße sowie die Fichtestraße übernehmen zzt. nur noch untergeordnete Funktionen.

Durch den Haltepunkt „Zentrum“ im südlichen Bereich der Straße des Friedens ist das Gebiet direkt an den Bahnverkehr angeschlossen. Direkt nördlich des Gebietes befindet sich an der Zwingerstraße der zentrale Busbahnhof, den alle Stadtverkehrslinien tangieren.

Von wesentlicher Bedeutung war die Neuerrichtung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke („Tümmlersteg“) am Einkaufscenter mit direkter Anbindung des Gebietes an die Muldeninsel. Die Anbindung an die innerstädtischen Geschäftsstraßen ist damit gewährleistet. Es wurde so auch eine attraktive fußläufige Nord-Süd-Verbindung von der Innenstadt über den Niedergottesacker bis zur südlich gelegenen Schillerhöhe geschaffen.

Weiterhin wird durch die Fußgänger- und Radfahrerbrücke („Schiffsbrücke“) im östlichen Bereich über die Mulde die Anbindung Richtung Sörmitz/Krankenhaus sowie an dem Muldentalradweg ermöglicht.

Das Untersuchungsgebiet kann somit auch als Tor zur Innenstadt gesehen werden.

Für den Ausbau der Muldenstraße/Schillerstraße/Roßweiner Straße/Franz-Mehring-Straße als S32/S34 existiert seit dem 30.12.2011 ein Planfeststellungsbeschluss der Landesdirektion Chemnitz. Bereits 2012 soll diese für das Gebiet wichtige Infrastrukturmaßnahme realisiert werden.

Derzeit werden für die zweite Muldenquerung zwischen Schillerstraße und Sörmitzer Straße die Planfeststellungsunterlagen erarbeitet. Eine Realisierung dieser kommunalen Maßnahme ist ab 2014 möglich.

3.6 Hochwasserschutz und Durchgrünung

Der Planfeststellungsbeschluss der Landesdirektion Chemnitz vom 24.11.2010 ist die Grundlage für das Gewässerausbauvorhaben Freiburger Mulde im Rahmen des Hochwasserschutzes. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes soll der Querschnitt des Flutgrabens erheblich verbreitert und mit Hochwasserschutzmauern versehen werden. Angepasst an den neuen Querschnitt soll bis 2013 die Brücke Straße des Friedens abgerissen und neu gebaut werden.

Aufgrund der Blockstruktur herrscht insbesondere im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein hoher Versiegelungsgrad vor. Insbesondere in der Schillerstraße fehlt eine umfassende Straßenbegrünung, die aufgrund der engen Platzverhältnisse u. a. vor dem Hintergrund der Errichtung der neuen Muldenquerung auch nicht möglich ist.

In den südlichen Quartieren ist durch die teils offene Bebauung sowie insbesondere um die öffentlichen Einrichtungen eine starke Durchgrünung vorzufinden. Dies steigert sich noch weiter östlich der Oststraße im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Brache ist inzwischen zum Teil dicht bewachsen.

Östlich der Fichtestraße sind im Umfeld der Verkehrswacht weitere zum Teil stark versiegelte Freiflächen vorzufinden, die als Lagerplatz, Verkehrsübungsplatz oder Parkplatz (u. a. für das nahe gelegene aber außerhalb des Untersuchungsgebietes südöstlich gelegene Freizeitzentrum WeiWel) genutzt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Verlauf der Mulde und ihrer Flutrinne begrenzt und ist somit von nahezu drei Seiten landschaftlich attraktiv angebunden. Auch die Bahntrasse im südlichen Bereich ist durch tangierendes Großgrün geprägt.



Orthophoto, Ausschnitt Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln/Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen; 2009

Das vorliegende Orthophoto zeigt deutlich die heutige Struktur im Gebiet. Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Veränderungen, insbesondere durch Rückbau oder auch Neubau, lassen sich hier gut nachvollziehen. Im Verlauf der nördlichen gelegenen Schillerstraße ist ebenfalls gut der geplante Brückenstandort Richtung Sörmitzer Straße zu erkennen, um die Verkehrsanbindung weiter zu verbessern.

4 Städtebauliche Missstände und Potenziale

4.1 Bausubstanz

Die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurde 2012 aktualisiert erfasst und in der Karte **Missstände und Potenziale** (gesamtes Untersuchungsgebiet) dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die unsanierte Bausubstanz auf wenige Objekte konzentriert, diese sich dann aber oftmals als völlig unsaniert, teils sogar ruinös darstellen. Besonders gefährdet sind einige Eckgebäude.

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

Die bisher nicht erfolgte Sanierung einiger Gebäude sowie teils fehlende Gebäudenutzungen ziehen einen fortschreitenden Verfall der Bausubstanz mit sich. Ein Abbruch der desolaten Bausubstanz und/oder eine Revitalisierung ist hier dringend erforderlich.

4.2 Allgemeine Missstände und Potenziale

Die im Gebiet bestehenden Missstände und Potenziale werden in den Abbildungen des nachfolgenden Kapitels (5 Fotodokumentation) sowie in der Karte **Missstände und Potenziale** aufgezeigt. Zur Verdeutlichung der quartiersspezifischen Herausforderungen wurde das Untersuchungsgebiet in fünf Quartiere unterteilt:

- Quartier 1 - Karree Schillerstraße/Straße des Friedens/Roßweiner Straße
- Quartier 2 - Nahtstelle Innenstadt
- Quartier 3 - Gründerzeit Schillerstraße
- Quartier 4 - Zwischen Haltepunkt „Zentrum“ und Lessing-Gymnasium
- Quartier 5 - Güterbahnhof und Übergang zur Muldenaue

Quartier 1 - Karree Schillerstraße/Straße des Friedens/Roßweiner Straße

Besonders kritisch ist die **Zukunft der leer stehenden Bausubstanz** (Schillerstraße 41/42 sowie Muldenstraße 3) zu betrachten. Hier bedarf es großer Anstrengungen, um diese Objekte zu erhalten. Neben der allgemeinen **Verkehrsbelastung** ist insbesondere die **Wohnumfeldsituation** derzeit als **kritisch** zu erachten, so auch an der Muldenstraße. Hier befinden sich auch am Übergang zwischen Schillerstraße und Roßweiner Straße zahlreiche **un- bzw. untergenutzte Flächen** - nicht zuletzt durch die erfolgte Branchenrevitalisierung (Fleischverarbeitungsbetrieb „Pikant“ in der Muldenstraße) mit der Freilegung für den Korridor der Straßenverlegung S 32/34 (siehe auch Punkt 3.5, geplante Maßnahme 2012). Die Sanierung der Bausubstanz ist darüber hinaus weitgehend abgeschlossen. Die Objekte Straße des Friedens 19 sowie Roßweiner Straße 19 markieren einen Korridor mit sanierungswürdiger Bausubstanz bzw. mit Nebengebäuden, deren Erhalt noch überprüft werden muss. An der Kreuzung Straße des Friedens/Roßweiner Straße befindet sich ein weiteres noch teilweise zu **sanierendes Eckgebäude**. Darüber hinaus weisen dort auch die **Fußwege Mängel** auf.

Quartier 2 - Nahtstelle Innenstadt

Durch die bereits erfolgte Branchenrevitalisierung (DBM-Werk I in der Schillerstraße), die Ansiedlung eines Einzelhandelscenter mit Parkplatz, der Errichtung einer weiteren innenstadtnahen Parkplatzlösung sowie nicht zuletzt der neuen Fußgängerbrücke „Tümmlersteg“ mit direkter Anbindung Richtung Obermarkt, sind im Quartier 2 bereits entscheidende Entwicklungsfortschritte gemacht worden. Die weitere Aufwertung soll nun insbesondere auf den Bereich nördlich der Flutrinne konzentriert werden. Die **Freiraum- und Platzgestaltung** zwischen Zwingerstraße und Fronstraße weist funktionale und gestalterische Mängel auf. Die verbliebene Altbausubstanz ist weitgehend saniert, allerdings stehen **Teile der Objekte leer**. Entlang der Schillerstraße sowie teilweise entlang der Straße des Friedens wäre eine **markantere Raumkantengestaltung notwendig**, diese fehlt weitgehend.

Quartier 3 - Gründerzeit Schillerstraße

Die drei Karrees weisen eine zum Teil völlig unterschiedliche Charakteristik auf. Während im geschlossenen Karree Schillerstraße/Thielestraße nur das **leer stehende Eckgebäude** Schillerstraße 35 einer dringenden Aufwertung bedarf, sind in den zwei Karrees nördlich der Schillerstraße zahlreiche Missstände vorhanden. Die Immobilie Schillerstraße 13 (ehemalige Tischlerei) ist so desolat, dass sie abgebrochen werden muss. Auf dieser Fläche können Stellplätze für das Wohnumfeld geschaffen werden. Neben dem **hohen Leerstand** und der **teils hohen Versiegelung** durch kaum genutzte Nebengebäude befinden sich insbesondere im Bereich Straße des Friedens/Uferstraße zahlreiche **freie Grundstücke** in eigentlich bester Lage für die Nachverdichtung z. B. von Stadtvillen. Die Wohnumfeldsituation sowie die Grün- und Freiflächengestaltung weist starke funktionale und gestalterische Mängel auf.

Quartier 4 - Zwischen Haltepunkt „Zentrum“ und Lessing-Gymnasium

Neben der weitgehend sanierten gründerzeitlichen Bebauung an der Dr.-Zieger-Straße wird der Bereich insbesondere durch die Standorte des Lessing-Gymnasiums sowie des Landratsamtes geprägt. Der im Rahmen der EFRE-Brachflächen-revitalisierung erfolgte Rückbau des ehemaligen Hotels Osteck am Haltepunkt Zentrum hinterließ eine Grünfläche. Vor allem der Bereich um den Haltepunkt weist starke funktionale und gestalterische Missstände auf, zudem ist der Erhalt des ursprünglichen Gebäudes nicht realistisch. Für den Haltepunkt „Zentrum“ wurden im Rahmen einer Zugangsstellenkonzeption Planungsvarianten für einen modernen, barrierefreien Haltepunkt entwickelt. Schwerpunkte im Quartier sind neben der Sanierung des Hauptgebäudes des Lessing-Gymnasiums die weitere Quartiersvernetzung sowie die Anbindung und Erschließung des benachbarten Quartiers im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Eine langfristig bessere Anbindung an die Muldenaue wäre erstrebenswert.

Quartier 5 - Güterbahnhof und Übergang zur Muldenaue

Wie im Kapitel 2.3 erläutert, hatte die Errichtung des Güterbahnhofs Ost im Gegensatz zu ursprünglichen Erschließungsplänen erhebliche Einflüsse auf die Entwicklung des Gebietes. Dies zeigt sich auch heute noch - trotz oder gerade wegen der brachliegenden Fläche. Der Bereich zwischen Oststraße und Mulde zeigt sich als weitgehend unerschlossen, städtebaulich und landschaftlich unstrukturiert sowie für die benachbarten Quartiere wenig erlebbar. Zum Teil befinden sich noch ungenutzte Objekte im Quartier, weitgehend ist der Bereich durchgrünt oder eher wild bewachsen. Eine langfristige Entwicklung für nicht störendes mittelständisches Gewerbe ist für Teilbereiche denkbar und absehbar, vor allem vor dem Hintergrund, dass in Verlängerung der nördlich verlaufenden Schillerstraße mit der neuen Muldenbrücke tendenziell eine bessere verkehrliche Anbindung möglich ist. Gleichzeitig sollte die Maßgabe einer kompakten Bebauung sowie der Vermeidung bzw. Verringerung der Versiegelung gelten.

4.3 Energetische Stadterneuerung

Die energieeffiziente sowie energetische Stadterneuerung in Döbeln stellt eine neue, aber durchaus lösbare Aufgabe der weiteren Stadtentwicklung dar. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Lösungen sind teilweise bereits vorhanden und müssen im Bereich des Untersuchungsgebietes methodisch, ökonomisch oder technisch geschaffen bzw. gestärkt werden. Dabei gilt es, insbesondere die denkmalschutzrechtlichen Belange zu beachten, um das charakteristische Stadtbild zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Abwägungen sind im Spannungsdreieck zwischen Mobilitätsbedarf, Energiebedarf und städtischer Lebensqualität getroffen worden und stellen Möglichkeiten der Realisierung auch für das Untersuchungsgebiet dar. Damit kann die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten geschaffen werden.

Geplante Maßnahmen zur CO₂-Einsparung und zum Umweltschutz

Herangehensweise/Methodenverständnis

- frühzeitige Einbindung aller Akteure, die die Umsetzung tragen müssen
- energetische Stadterneuerung wird in der strategisch denkenden Entscheidungsebene kommunaler Verwaltung verankert
- Etablierung von langfristig verlässlichen Umsetzungsmechanismen und Vereinbarungen zwischen den relevanten Akteuren der Stadtentwicklung, Wohnungs- und Versorgungswirtschaft
- Abwägung der Erfordernisse und des Stellenwertes von Standortfaktoren, z. B. bei der verkehrsbedingten Ressourceninanspruchnahme und der räumlichen Anordnung von Nutzungen
- gezielte Steuerung der Erhaltung und energetischen Sanierung, insbesondere der historischen und gründerzeitlichen Bebauung
- Sammlung von Daten (Leerstände, Bauzustände, Energieverbräuche) zu Gebäudebeständen
- Etablieren eines Monitoring/Controlling und/oder Energiemanagements
- Koordinierung der Prozesse der energetischen Stadterneuerung durch qualifizierten Sachverstand
- begleitender Wissenstransfers für relevante Akteure
- professionelle Organisation der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Presse, Gespräche, Vororttermine etc.)
- Durchführen von Wettbewerbsverfahren zu Ideen und interdisziplinären Konzepten für eine gebäudeverträgliche Sanierung und Energieversorgung
- Unterstützung der Maßnahmenumsetzung durch Zuschussförderung

Städtebau

- Freimachen von Frischluft- und Belichtungsschneisen durch gezielten Rückbau
- weitere Entsiegelung der Außenflächen
- Stadtplanung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO₂
- Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV
- Förderung des Fahrradwegenetzes

Gebäude

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Errichtung von KWK-Anlagen
- Vorrangnutzung des Fern- oder Nahwärmenetzes
- energetischen Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter

regenerativer Energien

- energetische Nutzung von Rückbau-, Brach- und Konversionsflächen (PV-Großanlagen, Energiepflanzen)
- Installation von PV-Anlagen, Kollektor-Anlagen, Geothermieanlagen (oberflächennah), Wärmetauscheranlagen

Insbesondere die zahlreichen Freiflächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs bieten ein hohes Potenzial an temporärer Nutzung für die energetische Nutzung. Am Gymnasium wurden zum Teil PV-Anlagen installiert.

Die nebenstehende Bewertungsmatrix für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeteile (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und die STEG) berücksichtigt die Ergebnisse einer Pilotstudie sowie Erkenntnisse der Expertenrunde des Modellprojekts „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“. Mithilfe dieser Matrix wird die Genehmigungswahrscheinlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen bzw. Maßnahmen in Verbindung mit Erneuerbaren Energien/Wärmerückgewinnung dargestellt.

Die Matrix differenziert hier nach den Gebäudegruppen in Verbindung mit bestimmten Außenwandausbildungen.

Quelle: SMI/LfD/STEG aus Modellprojekt „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“, 2011

Gebäudetypologie	Energieeffizienzmaßnahmen										Erneuerbare Energien / Wärmerückgewinnung									
	Dach		Fassade				Haustechnik				Solartechnikanlagen / Photovoltaikanlagen		Wärmetauscher		Geothermie		Kleinwindkraftanlagen			
	Zwischen- und Untersparren-dämmung	Aufsparren-dämmung	WDVS	Dämmputz	Innen-dämmung	wärmedämmende Fenster und Türen	innovative Heiztechnik	Abblühtechnik	Zu- und Ablüftechnik	Dach	Fassade	Außen	Luftung		Dach	Außen				
Freistehende Mietshäuser																				
Massivwand mit schlichter Putzfassade mit Werksteingewänden																				
Massivwand mit gegliedelter Putzfassade (Stuck, Lisenen, Bausierungen, Nuten, Stuck, Bemalungen)																				
Massivwand mit Klinkerfassade																				
Werksteinfassade																				
Sichtfachwerkwand																				
Mehrgeschossige Reihenwohnhäuser in Blockrandbebauung																				
Massivwand mit schlichter Putzfassade ohne Besonderelementen																				
Massivwand mit schlichter Putzfassade mit Werksteingewänden																				
Massivwand mit gegliedelter Putzfassade (Stuck, Lisenen, Bausierungen, Nuten, Stuck, Bemalungen)																				
Massivwand mit Klinkerfassade																				
Werksteinfassade																				

Genehmigungswahrscheinlichkeit:

nicht genehmigungsfähig genehmigungsfähig

keine Genehmigungrelevanz

5 Fotodokumentation

Quartier 1 - Karree Schillerstraße/Straße des Friedens/Roßweiner Straße



zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung entlang der Roßweiner Straße



zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung entlang der Roßweiner Straße



Bereich westliche Schillerstraße mit zum Teil stark gefährdeten Objekten Schillerstraße 41/42



Muldenstraße, künftige Neuordnung der Straßenführung



Straße des Friedens, südliche Blockrandbebauung



Straße des Friedens, Blick auf Landratsamt sowie umgebende Bebauung

Quartier 2 - Nahtstelle Innenstadt



Schillerstraße 10/1, Straße des Friedens 23 als verbliebene Bausubstanz im Einkaufscenter-Quartier



Einkaufscenter beidseitig der Schillerstraße



Übergang zur Innenstadt, Tümmelsteg und ungestaltete Freifläche Richtung Obermarkt

Quartier 3 - Gründerzeit Schillerstraße



unsanierte Bausubstanz, teils gefährdete Objekte Schillerstraße 13 (voraussichtl. Abbruch), Gabelsbergerstraße 3



östliche Schillerstraße (Nummern 17 bis 19)



Straße des Friedens, Bereiche nördlich und südlich der Schillerstraße am Übergang zur Innenstadt



mittlere Schillerstraße, ab Ecke Gabelsbergerstraße (Nummer 28 bis 35), weitgehend saniert



Hofbereich Uferstraße/Schillerstraße



Gabelsbergerstraße, nördlicher Bereich mit Lücken



Thielestraße im Bereich zwischen Straße des Friedens und Gabelsbergerstraße (rechts unten im Bild)

Quartier 4 - Zwischen Haltepunkt „Zentrum“ und Lessing-Gymnasium



Umfeld Haltepunkt Döbeln-Zentrum mit ruinösem ehemaligen Ostbahnhof



Übergang zur Oststraße mit versiegelten Flächen

Brache ehemaliger Ostbahnhof von Norden



Wohnbebauung Dr.-Zieger-Straße



Straße des Friedens, unsaniertes Hauptgebäude Gymnasium und Umfeld

Quartier 5 - Güterbahnhof und Übergang zur Muldenaue



Thielestraße - Randbebauung an der Mulde



Fichtestraße 1 - denkmalgeschütztes Objekt



unstrukturierte Bereiche an der Fichtestraße



Bereich Schillerstraße/Thielestraße mit Hundewiese



Bebauung außerhalb des Untersuchungsgebietes



Oststraße



ehemaliger Güterbahnhof (Brache)



Blick von der Sörmitzer Straße, links Fußgänger- und Radfahrerbrücke (Schiffsbrücke), rechts Übergang zur Landschaft (Mühleninsel)



Blick von der Schiffsbrücke Richtung Areal Fichtestraße und geplanten Standort Neubau 2. Muldenbrücke

6 Beteiligung

Das Stadtumbaugebiet Döbeln I ist Teil des bisherigen Aufwertungsgebietes, in dem in den letzten Jahren im Rahmen der Durchführung und darüber hinaus ein enger Kontakt zwischen Eigentümern, Akteuren vor Ort, Stadt und Sanierungsträger bestand. Auf diese Zusammenarbeit wird auch im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung aufgebaut.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen spezifischer Einzelprojekte, die das Gebiet unmittelbar betreffen eine umfassende Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit an sich, so u. a.:

- zum Verfahren Bebauungsplan 12/92 „Ehemaliger Industriestandort Mitte“
- im Rahmen Planfeststellung zur Umverlegung S 32/34
- im Rahmen der Erarbeitung des Hochwasserschutzkonzeptes
- im Verfahren zur zweiten Muldenquerung - (ehemals Verlauf S 32)

Daraus und aus einigen weiteren Themen im Gebiet ergab sich auch eine rege Diskussion in den Medien.

Der Stadtrat fasste am 09.02.2012 im Zusammenhang mit den Schwerpunktgebieten Stadtumbaugebiet II „Nord“ und Stadtumbaugebiet III „Ost“ den Gebietsbeschluss.

7 Stadtteilkonzept

7.1 Beschreibung des übergeordneten Entwicklungsziels

Als wesentliches Ziel gilt weiterhin, vor allem im Rahmen des Stadtumbau Ost, die Anpassung des Wohnungsbestands an den Marktbedarf sowie die Sicherung der langfristigen Wohnversorgung (siehe auch INSEK). Neben der Aufwertung des historischen Stadtkerns stehen dabei vor allem die Wiederbelebung und der Umbau der gründerzeitlichen Bebauung im Fokus der Stadtentwicklung. Um dies abzusichern, ist weiterhin von einem bedarfsgerechten Umbau der peripheren Wohngebiete im industriellen Geschosswohnungsbau auszugehen. Darüber hinaus sind weiterhin mindergenutzte oder brach liegende Flächen zu revitalisieren. Dies sollte vor allem im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung und nicht zuletzt im Rahmen der stadtweiten Vernetzung von Grün- und Freiräumen sowie Erholungsflächen realisiert werden.

7.2 Leitlinien und Aufwertungsziele

Aufgrund der bereits erfolgten Maßnahmen wird das Gründerzeitgebiet Süd entsprechend der Definition des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (INSEK) als **konsolidierungswürdiges Gebiet mit Umstrukturierungsschwerpunkten** eingestuft. Ein künftiger Schwerpunkt wird im Bereich zwischen Schillerstraße und Roßweiner Straße in Verbindung mit dem alten Güterbahnhof Ost gesehen. **Konsolidierungswürdige Gebiete** kennzeichnen sich vor allem durch:

- identitätsprägende Qualitäten der Lage, Struktur und Funktion
- Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung

Hier besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern.

Positiv für das Gebiet wirken sich die Innenstadtnähe mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die direkte Anbindung an die Mulde sowie den Niederwerder aus, darüber hinaus gelten folgende **Potenziale**:

- 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
- teilweise Einbeziehung denkmalgeschützter Gebäude in angedachte Nutzungen
- Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den Innenhofbereichen, eventuell durch Umsiedlung in die Erdgeschossbereiche der Straßenbebauung, die aufgrund der Verkehrsbelastung für Wohnzwecke ungeeignet sind
- Ansiedlungsmöglichkeit für Dienstleister und Kleingewerbe innerhalb der vorhandenen Baulichkeiten

- Entkernung und Gestaltung der Innenhofbereiche
- eventuell Teilabriss/Entsiegelung zur Schaffung notwendiger Nebenanlagen (Stellplätze) sowie Grün- und Freiflächen
- eventuell Ergänzungsbebauung zur Schließung der Quartiere bzw. zur Revitalisierung von Brachen im innerstädtischen Bereich (Güterbahnhof)
- Stellplatzschaffung für im angrenzenden Bereich vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen (Gymnasium)

Im Stadtteilkonzept (Karte **Stadtteilkonzept**) 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 Stadtteilkonzept 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 SEKO 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 SEKO dennoch eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Untersuchungsgebiet.

Im Stadtteilkonzept werden **grundsätzliche Entwicklungsziele** für das **Untersuchungsgebiet** im Rahmen der **Aufwertung** dargestellt, die bei der künftigen Erneuerung im Gebiet zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere:

- die Erneuerung der privaten Bausubstanz und Grundstücke
- die Bewahrung der Kulturdenkmäler und die denkmalgerechte Sanierung
- Beseitigung nicht erhaltenswerter, ruinöser Bausubstanz, Revitalisierung
- die Transformation alter Gewerbestandorte für eine standortgerechte Nutzung
- den Erhalt der Gewerbebereiche, vor allem im Erdgeschossbereich
- die Sicherung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Verbesserung der inneren Erschließung sowie der Ausbau der fußläufigen Verbindungen in die benachbarten Stadtquartiere/-gebiete
- die qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes, attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche (Straßen, Wege und Plätze)
- Beachtung touristischer Zielsetzungen bei Planung zukünftiger Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nähe zur Mulde und zum Muldentalradweg
- Senkung der Umweltbelastungen durch emissionsärmere Gewerbe, eine energieeffiziente Sanierung sowie den Ausbau städtischer Grünflächen

Im Einzelnen werden die Maßnahmen sowie die Schwerpunktbereiche im Maßnahmekonzept sowie der Umsetzungsstrategie beschrieben.

8 Umsetzungsstrategie

In der Umsetzungsstrategie werden die einzelnen Maßnahmen konkret benannt. Die Karte **Maßnahmekonzept** im Anhang stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen dar und verortet diese im Gebiet. Im Kapitel 8.2 sowie im Plan werden auch zusätzlich notwendige Maßnahmen, die nicht im Rahmen des Stadtumbau Ost umgesetzt werden sollen, benannt.

8.1 Einzelmaßnahmen Stadtumbau Ost - Aufwertung

Vorbereitung

Derzeit sind die Erarbeitung des SEKO für das Stadtumbaugebiet Döbeln I „Gründerzeitgebiet Süd“ sowie eine Fortschreibung vorgesehen.

Grunderwerb

In Vorbereitung des Rückbaus soll der Grunderwerb für den Bereich des ehemaligen Ostbahnhofs (Straße des Friedens 12) sowie der Schillerstraße 13 erfolgen. Weiterer Grunderwerb zum Zwecke des Rückbaus ist denkbar.

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. Um die Maßnahmen im Gebiet umsetzen zu können, ist zudem der Umzug von Betroffenen des Stadtumbaus denkbar.

Rückbau gemeindeeigener baulicher Anlagen, hierbei insbesondere:

- Straße des Friedens 12, ehemaliger Ostbahnhof als Basis Neugestaltung Umfeld Haltepunkt DL-Zentrum

Rückbau privater baulicher Anlagen, hierbei insbesondere:

- Oststraße, Nebengebäude u. a. im Bereich ehem. Güterbahnhof
- Schillerstraße 15 mit Nebengebäuden bis zur Uferstraße
- Uferstraße 5a mit Nebengebäuden
- Quartiersentkernung, insbesondere in den Blöcken nördlich der Schillerstraße

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen, hierbei insbesondere:

- Oststraße - Neuerschließung Quartier Güterbahnhof, Erschließung
- Roßweiner Straße - Ausbau Fußwege
- Straße des Friedens/Roßweiner Straße, Neugestaltung Vorplatz und Kreuzungsbereich Haltepunkt Zentrum, Platzgestaltung mit barrierefreiem Zugang

- Erneuerung diverser Straßen/Fußwege im Gebiet, Erschließung
- grünordnerische Maßnahmen ehem. Güterbahnhof mit Quartierserschließung und Anbindung der Stadt an die Muldenaue
- Grünflächen- und Freiraumgestaltung Entreé Muldeninsel, Platzgestaltung zwischen Fron- und Zwingerstraße, Gestaltung Aufenthaltsbereiche
- Grünflächen- und Freiraumgestaltung Schillerstraße mit Familienspielplatz und Stellplätzen, Gestaltung Aufenthaltsbereiche
- Grünflächen- und Freiraumgestaltung Ecke Muldenstraße/Schillerstraße

Für die Grundstücke

- Roßweiner Straße 21
- Schillerstraße 45
- Straße des Friedens 4
- Uferstraße 1/2/4

ist sowohl eine temporäre Gestaltung der Baulücken als auch die Vorbereitung der Flächen als Nachverdichtungspotenzial vorstellbar.

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 Klimaschutzes zu berücksichtigen und eine energieeffiziente Sanierung zu realisieren.

Erneuerung von Gebäuden privater Dritter:

Dringende Sanierung aufgrund starker bzw. substanzieller Mängel:

- Dr.-Zieger-Straße 3/13
- Gabelsbergerstraße 3, Eckgebäude
- Muldenstraße 3 und Nebengebäude (alternativ Rückbau)
- Schillerstraße 35, Eckgebäude
- Schillerstraße 41 (Eckgebäude) und 42 (alternativ Abbruch zur Schaffung von Parkplätzen/Grünflächen)
- Thielestraße 18
- Uferstraße 5a

Teilsanierung erforderlich aufgrund geringer Mängel der Bausubstanz:

- Fichtestraße 2
- Schillerstraße 14 (Aufwertung Umfeld)
- Straße des Friedens 13, Eckgebäude
- Straße des Friedens 23
- Thielestraße 16

Darüber hinaus sind zahlreiche **Nebengebäude** im Gebiet erneuerungsbedürftig bzw. ist deren Rückbau zugunsten eines besseren Umfeldes zu prüfen.

Zu den zu erneuernden **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** gehört das Hauptgebäude des Lessing-Gymnasiums in der Straße des Friedens 9. Dies ist eine der zentralen Maßnahmen im Gebiet. Eine Kofinanzierung für EFRE-Mittel erfolgt noch über das bisherige Stadtumbaugebiet im Rahmen der Aufwertung. Weitere Bauabschnitte sind vor allem ab 2013 für einen nachhaltigen Abschluss auch im neuen Stadtumbaugebiet eingeplant.

Sicherungsmaßnahmen

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

8.2 Umsetzungsstrategie innerhalb der Quartiere

Nachfolgend werden für **fünf abgegrenzte Bereiche** (siehe Kapitel 4.2) des Untersuchungsgebietes Entwicklungsziele und Einzelmaßnahmen beschrieben:

Quartiersbereich 1

Karree Schillerstraße/Straße des Friedens/Roßweiner Straße

Ziele und Maßnahmen	
Neuordnung der Verkehrsführung und Quartierserschließung	Muldenstraße - Erweiterung neue Verkehrsführung S 32/34, Erschließung
Der übergeordnete Stadtverkehr soll künftig neu über die Muldenstraße als Teil der Staatsstraße S 34 fließen. Damit wird mittelfristig die Gefahrenstelle an der Kreuzung zum Körnerplatz entfallen. Bereits im Vorfeld wurden Bereiche entlang der Muldenstraße im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung bräutert, der Korridor für eine verbreiterte Trasse (Baubeginn 2012, GA-Förderung) freigehalten. Angrenzende Bereiche sollten, wenn möglich, durch Großgrün gegliedert und so die ursprünglichen Raumkanten erhalten bzw. neue Strukturen geschaffen werden.	
Erhalt der Bausubstanz und der vorhandenen Raumkanten	Muldenstraße 3 Schillerstraße 41/42/46/48 Straße des Friedens 13
Im Quartier befinden sich einige wenige komplett oder teils leer stehende Objekte, die aufgrund ihrer Lage aber einen dringenden Handlungsbedarf aufweisen. Insbesondere die Gebäude Schillerstraße 41/42 und Muldenstraße 3 sind gefährdet. Ein Rückbau ist denkbar, sofern die Raumkanten adäquat neu gestaltet werden. Weiterhin sind noch Maßnahmen am Eckgebäude Straße des Friedens 13 notwendig. Für die Objekte Schillerstraße 46/48 ist die Vermarktung zu intensivieren, um dem vorhanden Leerstand zu begegnen.	
Nachverdichtungspotenzial	Schillerstraße 45 und Quartier Roßweiner Straße/Muldenstraße
Trotz des Leerstands bieten sich einige Grundstücke für eine Nachverdichtung (1 MFH, 2 bis 4 EFH in Form von Stadtvillen) an, sowohl beispielsweise in der geschlossenen Bebauung an der Schillerstraße als auch als Einzelbebauung im Quartier Roßweiner Straße/Muldenstraße.	

Quartiersbereich 2
Nahtstelle Innenstadt

Ziele und Maßnahmen	
Erhalt der Bausubstanz und Nachnutzung	Sanierung Straße des Friedens 23 Nachnutzung Schillerstraße 10/11
Die verbleibende Altbausubstanz ist weitgehend saniert, zeichnet sich jedoch durch vereinzelt Leerstand aus. Durch eine gezielte Vermarktung des innenstadtnahen Standortes könnte eine Nachnutzung erreicht werden.	
Entrée zur Innenstadt	Grün- und Freiraumgestaltung
Mit der Grünflächen- und Freiraumgestaltung „Entreé Muldeninsel an der Zwingerstraße“ soll eine attraktive Vernetzung zwischen dem Einkaufscenter an der Schillerstraße und der Innenstadt entstehen. Durch den erfolgten Neubau der Fußgängerbrücke bietet sich eine ergänzende Gestaltung an.	

Quartiersbereich 3
Gründerzeit Schillerstraße

Ziele und Maßnahmen	
Block Thielestraße/Straße des Friedens	Schillerstraße 35
Im weitgehend sanierten Block ist ausschließlich das bisher noch leer stehende Eckgebäude Schillerstraße 35 zu sanieren. Das Objekt ist aufgrund seiner städtebaulichen Lage dringend zu erhalten.	
Block Schillerstraße/Straße des Friedens	Gabelsbergerstraße 3 Schillerstraße 13/14
Im Block ist ein umfassendes Bündel an Maßnahmen notwendig, um Kernstrukturen zu erhalten und Teilbereiche nachzunutzen. Dringende Sanierungsmaßnahmen sind am Gebäude Gabelsbergerstraße 3 (Eckgebäude) erforderlich. Derzeit ist die Übertragung des herrenlosen Grundstücks Schillerstraße 13 vom SIB an die Stadt vorgesehen. Geplant ist nach dem Abbruch eine attraktive Freiflächengestaltung (Grün/Stellflächen). Darüber hinaus ist das Umfeld des Gebäudes Schillerstraße 14 aufzuwerten. Eine Nachnutzung für die Gabelsbergerstraße 4 sowie die Straße des Friedens ist für einzelne Wohn- und Gewerbeeinheiten notwendig. Grundvoraussetzung neben der Erneuerung der Bausubstanz ist die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen - wie z. B. die Gestaltung des Wohn- und Gewerbeumfelds u. a. durch die Entkernung des Blockes . Dies ist Grundlage für eine strukturierende Grün- und Freiraumgestaltung bzw. die Schaffung quartiersinterner Stellplätze. Im nördlichen Bereich an der Uferstraße ist langfristig sogar Nachverdichtungspotenzial (3-4 MFH bzw. EFH als Stadtvillen).	

Block Schillerstraße/Gabelsbergerstraße	Quartiersentkernung Nachverdichtung
<p>Auch hier ist nur durch eine umfassende Entkernung eine langfristig nachhaltige Quartiersentwicklung zu erreichen. Neben dem Hauptgebäude Uferstraße 5a sind weitere Nebengebäude zurückzubauen. Langfristig bietet sich der Block für eine gezielte Nachverdichtung für innerstädtisches Wohnen mit Grundstücken mit Südausrichtung an.</p>	

Quartiersbereich 4
Zwischen Haltepunkt „Zentrum“ und Lessing-Gymnasium

Ziele und Maßnahmen	
Lessing-Gymnasium und Quartiersvernetzung	Lessing-Gymnasium Quartiersvernetzung Muldenstraße bis Muldenaue
<p>Das Hauptgebäude Lessing-Gymnasium in der Straße des Friedens 9 ist zu sanieren - dies stellt dann den Abschluss der Erneuerung dieses Standortes dar. In einem ersten Bauabschnitt wurde bisher der Brandschutz erneuert. Im Zusammenhang mit bisherigen Mitteln der Aufwertung erfolgte in einem zweiten Abschnitt eine EFRE-Kofinanzierung. Nunmehr sollen im neuen Aufwertungsgebiet mit dem dritten Bauabschnitt (Fassade) sowie dem vierten Bauabschnitt (Innensanierung) die Bauarbeiten abgeschlossen werden. Südlich angrenzend verläuft die zu schaffende und im Quartier 1 beginnende fußläufige Quartiersvernetzung bis hin zur Muldenaue. Dieser Weg könnte gleichzeitig als Schulweg genutzt werden, der die Hauptverkehrsachsen meidet.</p>	
Döbeln - Haltepunkt Zentrum	Straße des Friedens 12 Kreuzungsbereich und Vorplatz
<p>Nach dem erfolgten Abriss und der Neugestaltung der Haltestelle werden die funktionalen und räumlichen Mängel des Bereichs immer deutlicher. Für das Gebäude Straße des Friedens 12, Haltepunkt DL-Zentrum ist die weitere Nutzung unrealistisch. Ein Komplettabbruch ist notwendig. Das Vorfeld am Haltepunkt kann durch eine Grün- und Freiraumgestaltung mit neuer Parkplatzlösung und barrierefreiem Zugang zum umverlegten Nordbahnsteig attraktiviert werden. Gleichzeitig wird eine Anbindung über die Oststraße an die übergeordneten Radwege angestrebt. Der Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Roßweiner Straße ist zu gestalten - darin inbegriffen auch die Fußwege.</p>	
Erhalt der Bausubstanz	Dr. Zieger-Straße 3 und 13
<p>Die Altbausubstanz ist weitgehend saniert und gut genutzt. Wenige Maßnahmen sind noch bei den Gebäuden Dr.-Zieger-Straße 3 und 13 zu erwarten.</p>	

**Quartiersbereich 5
Güterbahnhof und Übergang zur Muldenaue**

Ziele und Maßnahmen	
Neuordnung zentrales Güterbahnhofareal	Erschließung Güterbahnhofquartier
<p>Durch den Rückbau der verbliebenen Gebäude des ehem. Güterbahnhofs sowie die weitere Beräumung der Flächen steht langfristig eine mehr als 4 ha große, mehrheitlich zusammenhängende innenstadtnahe Fläche zur Verfügung. Temporär als Standort der Bioenergie oder der Nutzung regenerativer Energien denkbar, ist langfristig die Schaffung eines neuen Gewerbestandortes mit verträglichen Branchen bezüglich der nahen Wohnstandorte, dem Gymnasium bzw. der Muldenaue zu realisieren. Dieser innenstadtnahe Standort könnte reaktiviert und einer weiteren Zersiedelung in der Peripherie vorgebeugt werden. Erste Anzeichen einer Reaktivierung der Gewerbenutzung sind an der Thielestraße zu erkennen. Eine Ansiedlung eines mittelständischen Unternehmens ist geplant.</p> <p>Basis ist die Neuordnung und -erschließung der Oststraße, die Schaffung einer Querspange zur Fichtestraße sowie die Fortführung der quartiersübergreifenden Vernetzung (bis zur Muldenaue).</p>	
Gestaltung des landschaftlichen Übergangs	Brachenrevitalisierung landschaftliche Gestaltung
<p>Im südöstlichen Bereich ist nach Abbruch einiger Nebengebäude eine weitgehende Renaturierung vorgesehen, die zum Teil auf bestehende Strukturen zurückgreift.</p>	
Anbindung Neubau Muldenbrücke und Einbindung ins Quartier	Muldenquerung Grünflächen- und Freiraumgestaltung
<p>Über die Schillerstraße soll künftig durch den Neubau der Muldenbrücke von der Schillerstraße zur Sörmitzer Straße (GA-Förderung inklusive Anbindung und Fußwege) eine Entlastung der Innenstadt erreicht werden. Gleichzeitig wird der Standort Güterbahnhof auch für Gewerbetreibende attraktiver.</p> <p>In direkter Nähe zu den nordwestlichen Wohnstandorten sollen an der Schillerstraße zudem ein Familienspielplatz sowie Stellplätze entstehen. Ein Hundefreilaufplatz wurde über EFRE-Mittel bereits 2011 fertiggestellt.</p>	
Erhalt der Bausubstanz sowie Entsiegelung des Gewerbeumfelds	Fichtestraße 2/Thielestraße 16/18 Freiflächen
<p>Die Substanz ist weitgehend saniert und gut genutzt. Wenige Maßnahmen sind noch bei den Gebäuden Fichtestraße 2 sowie Thielestraße 16/18 zu erwarten. Die Bereiche zwischen Fichtestraße und Mulde bzw. Thielestraße sind auf mögliche Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen. Teile der Flächen sollen aber als Ausweichfläche u. a. für Veranstaltungen des nahegelegenen Freizeitzentrums erhalten bleiben, so z. B. als Stellflächenalternative.</p>	

8.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahmen mit Schwerpunktmaßnahmen bis 2016

	Quartier	Ausgaben in T Euro*							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	2012	2013	2014	2015	2016	später
Konzeptionelle Vorbereitung									
SEKO und Evaluierung		15	15	10				5	
Grunderwerb									
Zum Zwecke des Rückbaus		65	65		15				50
Ordnungsmaßnahmen									
Rückbau Bausubstanz	Quartier 1/3/4/5	135	135		10	25	25	25	50
Oststraße, Neuerschließung Güterbahnhof-Areal	Quartier 1/3/4/5	480	120			40	40	40	
Roßweiner Straße, Fußwege	Quartier 1	80	20			20			
Haltepunkt Döbeln-Zentrum und Platzgestaltung	Quartier 4	480	120				60	60	
Fronstraße Platzgestaltung	Quartier 2	80	80		80				
Familienspielplatz Schillerstr.	Quartier 5	25	25					25	
Muldenstraße/Schillerstr. Parkplatz/Platzfläche	Quartier 1	20	20			20			
sonstige Ordnungsmaßnahmen	Quartier 1 bis 5	500	200						200
Baumaßnahmen									
Privates	Quartier 1 bis 5	865	262		24	24	28	28	158
Gymnasium, 3. und 4. BA	Quartier 4	958	575		275	150	150		
Sonstiges									
Honorar		154	154	5	31	24	24	21	49
SUMMEN		3.857	1.791	15	435	303	327	204	507

*Ausgaben entsprechend Neuaufnahmeantrag „Gründerzeitgebäude Süd“ (Kosten- und Finanzierungsübersicht/Beiblätter)

8.4 Übergangsszenario

Für das in seiner gegenwärtigen Abgrenzung noch **bestehende Aufwertungsgebiet** gilt es, alle begonnenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit Co-Finanzierungsanteilen für **EFRE-Stadtentwicklung** fertigzustellen. Diese Einzelmaßnahmen sind gegenwärtig bis auf das Gymnasium alle im Bau bzw. bauseitig teilabgeschlossen und werden 2012 abgerechnet. Diese im FSA 2012 benannten EFRE-Maßnahmen sind mit der SAB und der Landesdirektion Chemnitz vorabgestimmt.

Die energetische Sanierung des Lessing-Gymnasiums auf der Straße des Friedens ist die letzte noch zu realisierende EFRE-Maßnahme mit Co-Finanzierung aus SUO-Mitteln. Projektinhalt ist die Sanierung der äußeren Hülle zum Erhalt und der optischen Aufwertung des Einzeldenkmals sowie die Verbesserung des Raumklimas und die Senkung der Energiekosten. Für die Co-Finanzierung ist diese Maßnahme in der KUF 2013/2014 aufgenommen.

Die Maßnahmen im **Bestandsgebiet** können mit Finanzhilfen bauseitig **bis Ende 2015 abgeschlossen** werden. Die Abrechnung des Teilprogramms Aufwertung im „Stadtumbaugebiet Döbeln“ wäre dann 2016 möglich. Im Rahmen des SEKO Stadtumbaugebiet Döbeln werden die abgeschlossenen und noch laufenden Maßnahmen dargestellt und künftige Schwerpunktgebiete definiert.

Der Programmausschreibung folgend hat die Stadt bereits 2011 drei Untersuchungsgebiete definiert, für die sie schrittweise städtebauliche Entwicklungskonzepte erstellt bzw. erstellt hat. Das Vorgehen zum Abschluss der bisherigen Städtebaufördergebiete und zu möglichen Neuanträgen wurde im Vorfeld mit der SAB abgestimmt. Im Ergebnis wird **2012** für das Gebiet „**Gründerzeitgebiet Süd**“ ein **Neuantrag im Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung** gestellt. Die Maßnahmen des hier vorliegenden Konzeptes grenzen sich klar von bisherigen Maßnahmen der Aufwertung ab. Durch die Neuantragstellung wird die Entwicklung des innenstadtnahen Gebietes unterstützt.

Die anderen Teilgebiete in Döbeln Nord und Ost sollen ab 2012 detaillierter untersucht werden.

9 Anhang

9.1 Planteil

- **Übersicht Fördergebiete**
- **Abgrenzung**
- **Städtebauliche Analyse**
- **Nutzung**
- **Misstände und Potenziale**
- **Stadtteilkonzept**
- **Maßnahmekonzept**

9.2 Sonstige Anlagen

- **Auszug Denkmalliste für das Untersuchungsgebiet**
- **Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, Stand: 12/2003**

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206413 Döbeln	Dr.-Zieger-Straße	3	Döbeln 878/9004	Mietshaus in halboffener Bebauung; gründerzeitlicher Putzbau mit qualitätvoller Fassadengestaltung aus den 1930er Jahren, baugeschichtlich interessant	1876, bez. 1934
09206414 Döbeln	Dr.-Zieger-Straße	4	Döbeln 878/9008	Mietshaus in geschlossener Bebauung; sehr gut erhaltener, gründerzeitlicher Klinkerbau, von baugeschichtlichem Wert	um 1900
09206409 Döbeln	Dr.-Zieger-Straße	5	Döbeln 878/9009	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau in gutem Originalzustand, städtebaulich von Bedeutung als baulicher Bestandteil des Gründerzeitensembles des Straßenzuges	um 1900
09206410 Döbeln	Dr.-Zieger-Straße	6	Döbeln 878/9011	Mietshaus in geschlossener Bebauung; baukünstlerisch wertvoller, gründerzeitlicher Klinkerbau, städtebaulich wichtig als baulicher Bestandteil des gründerzeitlichen Straßensembles	bez. 1902
09206408 Döbeln	Dr.-Zieger-Straße	13	Döbeln 879	Mietshaus in halboffener Bebauung; neoklassizistisches Gebäude aus der Gründerzeit, repräsentative, baukünstlerisch qualitätvolle Putzfassade in gutem Originalzustand	um 1900
09206105 Döbeln	Fichtestraße	1	Döbeln 876/15	Mietshaus in offener Bebauung; Putzbau mit baukünstlerisch interessanter Klinker-Gliederung in Art-Decoformen	um 1930
09206096 Döbeln	Gabelsbergerstraße	1	Döbeln 1275	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; Klinker-/Putzbau in städtebaulich markanter Ecksituation, diese gestalterisch betont durch Turmaufbau, originaler Erhaltungszustand	um 1900
09206098 Döbeln	Gabelsbergerstraße	2	Döbeln 1276	Mietshaus in halboffener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau mit Putzgliederung, originale Tür	um 1900

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206094 Döbeln	Gabelsbergerstraße	3	Döbeln 1264	Mietshaus in halboffener Bebauung in Ecklage; architektonisch interessanter Putzbau, originale Putzhaut und Fenster erhalten, städtebaulich wichtige Ecklage, diese gestalterisch betont	um 1905
09206095 Döbeln	Gabelsbergerstraße	4	Döbeln 1274	Mietshaus in halboffener Bebauung; weitestgehend originaler Putzbau, Jugendstilfassade, originale Fenster und Jugendstiltür	um 1910
09206214 Döbeln	Gabelsbergerstraße	10	Döbeln 1273/9009	Mietshaus in geschlossener Bebauung; zeittypischer Putzbau in gutem Originalzustand	um 1915
09206104 Döbeln	Gabelsbergerstraße	12	Döbeln 1273/9008	Mietshaus in geschlossener Bebauung; zeittypischer Putzbau, markanter Erker und Dacherker, geometrische Putzgliederung	um 1915
09206288 Döbeln	Gabelsbergerstraße	14	Döbeln 1273/9007	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; städtebaulich wichtiger Putzbau in zeittypischer Formensprache	um 1915
09206211 Döbeln	Muldenstraße	2	Döbeln 436/7	Helbig Gut (ehem.) 2005 rückgebaut Wohnhaus in halboffener Bebauung; ursprüngliches Wohnhaus eines Bauerngutes, zeittypischer, spätbarocker Putzbau, baugeschichtlich und städtebaulich bedeutsam	bez. 1783
09206433 Döbeln	Oststraße	1	Döbeln 878/9012	Mietshaus und Einfriedung; gründerzeitliches Mietshaus in Klinkermischbauweise	-
09206415 Döbeln	Oststraße	2	Döbeln 878/9001	Mietshaus und Einfriedung in halboffener Bebauung; gründerzeitliches Mietshaus in Klinkermischbauweise, repräsentative Fassadengestaltung von baukünstlerischem Wert	um 1905
09206210 Döbeln	Roßweiner Straße	3	Döbeln 432/9001	Mietshaus in geschlossener Bebauung; roter Klinkerbau mit qualitätvoller Fassadengliederung, originaler Erhaltungszustand	um 1900
09206209 Döbeln	Roßweiner Straße	5	Döbeln 432/9002	Mietshaus in geschlossener Bebauung; aufwendig gegliederter Bau in Klinkermischbauweise, original erhalten, von baukünstlerischer Qualität	um 1900
09206358 Döbeln	Roßweiner Straße	7	Döbeln 432/9003	Mietshaus in geschlossener Bebauung; wichtiger städtebaulicher Bestandteil des Gründerzeitensembles	Ende 19. Jh.

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206357 Döbeln	Roßweiner Straße	9	Döbeln 433/9001	Mietshaus in geschlossener Bebauung; schlichter, gründerzeitlicher Klinkerbau, städtebaulicher Bestandteil des Bauensembles Roßweiner Straße	Ende 19. Jh.
09207571 Döbeln	Roßweiner Straße	15	Döbeln 435	Mietshaus in offener Bebauung; repräsentatives Putzgebäude in straßenbildprägender Lage	um 1890
09206424 Döbeln	Roßweiner Straße	25	Döbeln 440	Villa; Putzgebäude in zeittypischer Gestaltung mit Art- deco-Anklängen, guter Originalzustand, baukünstlerisch bedeutsam	bez. 1923
09206196 Döbeln	Schiller- straße	4 , 5 , 6	Döbeln 384/7 384/8	Abriss Villa nach Hochwasser 2002 Firma R. Tümmler Abriss 2007 Fabrik, Villa (mit Ausstattung) und Pfortnerhaus des Fabrikanten Robert Tümmler; Beschlügefabrik von ortsgeschichtlicher Bedeutung, großes, gründerzeitliches Gebäudeensemble von gestalterischer Qualität, ortsbildprägend, technikgeschichtlich interessant	ab 1878, um 1900, 1910 (Villa)
09206129 Döbeln	Schiller- straße	10	Döbeln 384/9008	Mietshaus in halboffener Bebauung; fein gestaltete Klinkerfassade der Gründerzeit, originaler Erhaltungszustand, von baugeschichtlicher Qualität	um 1900
09206128 Döbeln	Schiller- straße	11	Döbeln 384/3	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; in städtebaulich wichtiger Ecklage stehender, repräsentativ und reich gestalteter Klinkerbau, straßenbildprägender Eckturm	um 1900
09206091 Döbeln	Schiller- straße	12	Döbeln 873/9025	F.W. Werner Pianoforte Fabrik Mietshaus in halboffener Bebauung in Ecklage; baukünstlerisch hochwertiger Klinkerbau mit gründerzeitlicher Fassadengliederung, repräsentative, aufwendige Fassade	bez. 1891
09206093 Döbeln	Schiller- straße	13	Döbeln 873/9020	Mietshaus in offener Bebauung; weitestgehend originaler Putzbau mit gründerzeitlicher Fassadengestaltung	Ende 19. Jh.
09206097 Döbeln	Schiller- straße	17	Döbeln 1265	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau mit Putzgliederung, weitestgehend original erhalten von baukünstlerischer Qualität	um 1900

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206099 Döbeln	Schiller- straße	18	Döbeln 1266	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau in originalem Erhaltungszustand, städtebaulich wichtiger Bestandteil des gründerzeitlichen Straßenensembles Schillerstraße	um 1900
09206100 Döbeln	Schiller- straße	19	Döbeln 1271	Mietshaus in halboffener Bebauung in Ecklage; in städtebaulich markanter Ecklage stehender Klinkerbau, gründerzeitliche Fassadengestaltung in originalem Erhaltungszustand, originale Haustür	um 1900
09206101 Döbeln	Schiller- straße	26	Döbeln 1273/9	2005 rückgebaut Mietshaus in offener Bebauung; qualitätvolle, gründerzeitliche Fassade in Klinkermischweise, originale Fenster und Haustür	um 1900
09206102 Döbeln	Schiller- straße	30	Döbeln 1260	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitliche Fassade in Klinkermischbauweise, gestalterische Betonung der Gebäude-Mittelachse durch aufwendige Verdachungen und Dachkerker	um 1900
09206103 Döbeln	Schiller- straße	35	Döbeln 873/9015	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; in städtebaulich wichtiger Ecklage stehender Bau mit markantem turmartig erhöhtem Eckbereich, repräsentative gründerzeitliche Gliederung	um 1900
09206244 Döbeln	Schiller- straße	41	Döbeln 435/9003	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; reich gegliederter Putzbau in markanter städtebaulicher Ecklage, diese gestalterisch betonend	um 1880
09206281 Döbeln	Schiller- straße	43	Döbeln 433	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau in originalem Erhaltungszustand, originale Haustür und Fenster, städtebaulich wichtiger Bestandteil des gründerzeitlichen Ensembles	um 1900
09206280 Döbeln	Schiller- straße	44	Döbeln 433/9003	Mietshaus in halboffener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau in originalem Erhaltungszustand, alte Fenster und Haustür, von baukünstlerischer Qualität	um 1900
09206353 Döbeln	Schiller- straße	46	Döbeln 432	Mietshaus in halboffener Bebauung und Einfriedung; fein gegliederter Putzbau, Putz original, hölzerner, handwerklich qualitativ gearbeiteter Wintergarten, schmiedeeiserne Toreinfahrt erhalten	um 1880

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206112 Döbeln	Straße des Friedens	5	Döbeln 873/9005	Mietshaus in halboffener Bebauung; streng gegliederter Gründerzeitbau in Klinkermischbauweise, gestalterische Betonung der Mittelachse, originaler Erhaltungszustand, von baukünstlerischer Qualität	um 1900
09206111 Döbeln	Straße des Friedens	6	Döbeln 873/9006	Mietshaus in geschlossener Bebauung; wuchtiger Gründerzeitbau, in Neorenaissance-Formen gestaltete Fassade, straßenbildprägend	um 1900
09206127 Döbeln	Straße des Friedens	7	Döbeln 873/9016	Mietshaus in geschlossener Bebauung; gründerzeitlicher Klinkerbau, bauplastisch aufwendige Klinkerfassade, repräsentative Gestaltung	um 1900
09206126 Döbeln	Straße des Friedens	8	Döbeln 873/9017	Mietshaus in geschlossener Bebauung; repräsentativer Klinkerbau, straßenbildprägende Türmchen, originaler Erhaltungszustand	um 1900
09206325 Döbeln	Straße des Friedens	9	Döbeln 876/19	Lessing-Gymnasium Schule, Seitengebäude, Einfriedung und 2 Gefallenendenkmale in offener Bebauung; langgestreckter, großer Schulbau, Seitengebäude mit baukünstlerisch interessanten profilierten Steingewänden; ehemaliges Laborgebäude, architektur und ortshistorisch interessanter Baukomplex,	bez. 1899, 1919 (Kriegerdenkmal) und nach 1989 (Denkmal)
09206324 Döbeln	Straße des Friedens	10	Döbeln 878/2	Mietshaus in offener Bebauung; gründerzeitlicher Putzbau, schlichte, aber qualitätvolle Fassadengestaltung in weitestgehend originalem Zustand	um 1890
09206423 Döbeln	Straße des Friedens	12	Döbeln 880/5 ? 880/16	Ostbahnhof Bahnhof in offener Bebauung; verkehrs- und ortsgeschichtlich bedeutender Bau in städtebaulich markanter Lage, schlichter Putzbau in gutem Originalzustand	-
09206411 Döbeln	Straße des Friedens	12	Döbeln 877	Hotel Ost-Eck zurückgebaut (2009 ?) Hotel und Saalbau in offener Bebauung; bau- und ortsgeschichtlich bedeutendes Bauensemble in gutem Originalzustand, städtebaulich markante Lage am Ostbahnhof	um 1860
09206322 Döbeln	Straße des Friedens	14	Döbeln 441/9005	Mietshaus in geschlossener Bebauung; reich gestalteter, gründerzeitlicher Putzbau, originale Putzhaut und Tür, prächtiges Portal	um 1890

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206136 Döbeln	Straße des Friedens	15	Döbeln 441/9004	Mietshaus in geschlossener Bebauung; reich gestaltete Gründerzeit-Putzfassade, von baukünstlerischer Qualität	um 1890
09206135 Döbeln	Straße des Friedens	16	Döbeln 441/9003	Mietshaus in geschlossener Bebauung; prächtiger Gründerzeitbau in neoklassizistischer Gestaltung, Gliederungselemente original, wie: Kolossalpilaster, Triglyphenmotiv, Fenster	um 1880
09206134 Döbeln	Straße des Friedens	18	Döbeln 441/9001	Mietshaus in halboffener Bebauung; schlichter, gründerzeitlicher Putzbau in weitestgehend originalem Erhaltungszustand, profilierte, geohrte Gewände, originale Putznutzung im EG, von baukünstlerischer Qualität	um 1880
09206133 Döbeln	Straße des Friedens	19	Döbeln 437/1	Mietshaus und Einfriedung in offener Bebauung und Gartenhaus; qualitätvolle gründerzeitliche Mietvilla mit markanten Dachaufbauten, Klinkerfassade mit steinernen Gliederungselementen	bez. 1885
09206130 Döbeln	Straße des Friedens	20	Döbeln 876/18	Landratsamt Landratsamt in offener Bebauung und Hinterhaus; markanter Klinkerbau in städtebaulich wichtiger Position, originaler Bauzustand	1896/1897
09206132 Döbeln	Straße des Friedens	21	Döbeln 437/10	Mietshaus und Einfriedung in halboffener Bebauung; aufwendig gestaltete Jugendstilfassade, zahlreiche originale Baudetails wie Balkone, Jugendstilzaun, bildet gestalterische Einheit mit Hausnr. 22	um 1910
09206131 Döbeln	Straße des Friedens	22	Döbeln 436/9001	Mietshaus und Einfriedung in halboffener Bebauung; aufwendig gestalteter Jugendstilbau mit originalen Schmuckdetails, Jugendstilzaun, bildet gestalterische Einheit mit Hausnr. 21	um 1910
09206113 Döbeln	Straße des Friedens	23	Döbeln 384/3	Mietshaus in halboffener Bebauung; gründerzeitliche Klinkerfassade in originalem Erhaltungszustand, repräsentative Eingangsgestaltung, von baukünstlerischer Qualität	um 1900
09206125 Döbeln	Thielestraße	1	Döbeln 873/9018	Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; repräsentativer, gründerzeitlicher Klinkerbau in städtebaulich wichtiger Eckposition	um 1900

Obj-Dok-Nr. Ortsteil	Lage Straße	Nr.	Gemarkung Flst.- Nr. Flur	Bauw.-Name Kurzcharakteristik	Datierung
09206107 Döbeln	Thielestraße	3	Döbeln 873/9023	Mietshaus in geschlossener Bebauung; weitgehend originaler Klinkerbau mit markantem Treppengiebel	um 1900
09206108 Döbeln	Thielestraße	4	Döbeln 1272	Mietshaus in geschlossener Bebauung; feingliedrige, gründerzeitliche Klinkerfassade, weitestgehend original erhalten, gründerzeitliche Fenster	um 1900
09206109 Döbeln	Thielestraße	5	Döbeln 1273/9003	Mietshaus in geschlossener Bebauung; weitestgehend originaler Putzbau, bildet gestalterische Einheit mit Thielestraße 6, Jugendstilelemente	um 1910
09206110 Döbeln	Thielestraße	6	Döbeln 1273/9005	Mietshaus in geschlossener Bebauung; zeittypischer Putzbau, bildet gestalterische Einheit mit Thielestraße 5, originale Fenster, Jugendstilbalkone und Haustür, von baukünstlerischem Wert	um 1910
09206152 Döbeln	Thielestraße	7	Döbeln 1273/9006	Mietshaus in geschlossener Bebauung; zeittypische Gestaltung in gutem Originalzustand, städtebaulich wichtiger Bestandteil des Ensembles Thielestraße	um 1910
09206085 Döbeln	Uferstraße	3	Döbeln 873/9009	Mietshaus in halboffener Bebauung; qualitätvoller Putzbau, dokumentiert die städtebauliche Entwicklung der Gründerzeit in Döbeln	um 1900
09206086 Döbeln	Uferstraße	5	Döbeln 1280/1	Mietshaus in offener Bebauung in Ecklage; weitestgehend originaler, gründerzeitlicher Putzbau	um 1900