

## **Teil A - Allgemeines**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>1</b>
1.1	Einführung.....	1
1.2	Akteure und Beteiligte.....	3
1.3	Organisationsstruktur und Arbeitsweise.....	6
<b>2</b>	<b>Gesamtstädtische Situation.....</b>	<b>8</b>
2.1	Übergeordnete räumliche Planungen.....	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	8
2.1.2	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge.....	10
2.1.3	Landesverkehrsplan Sachsen 2030.....	13
2.1.4	Integrierte ländliche Entwicklung.....	14
2.1.5	Interkommunale Zusammenarbeit sowie Stadt-Umland-Beziehungen.....	14
2.2	Flächennutzungsplan.....	15
2.3	Übergreifende Konzepte, Planungen und Satzungen.....	17
2.4	Leitbild.....	20
2.5	Lage und Funktion.....	21
2.6	Besonderheiten der Stadtentwicklung.....	22
2.7	Historie.....	24
2.8	Stadträumliche Gliederung.....	28
2.8.1	Ortschaft Döbeln.....	29
2.8.2	Ortschaft Technitz.....	50
2.8.3	Ortschaft Ziegra.....	53
2.8.4	Ortschaft Ebersbach.....	58
2.8.5	Ortschaft Mochau.....	61
2.9	Kernaussagen und Handlungsansätze übergeordneter Planungen.....	72
<b>3</b>	<b>Demografische Entwicklung.....</b>	<b>74</b>
3.1	Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung.....	74
3.1.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	76
3.1.2	Räumliche Bevölkerungsentwicklung.....	76
3.1.3	Entwicklung der Altersstruktur.....	77
3.2	Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung.....	79
3.3	Gesamtstädtische Prognose der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.....	83
3.4	Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte.....	86

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1.2-1: Organigramm Stadtverwaltung Döbeln.....	3
Abbildung 1.2-2: Zuständigkeit der Ortschaftsräte in Döbeln (Kernstadt Döbeln ohne Ortschaftsrat) ...	4
Abbildung 2.1-1: Auszug Karte Zentrale Orte und Raumkategorien.....	8
Abbildung 2.1-2: Auszug Karte Mittelbereiche .....	9
Abbildung 2.1-3: Auszug aus den Karten Geltungsbereich LEADER 2023-2027 sowie LEADER-Gebiete in Sachsen .....	14
Abbildung 2.2-1: Teilbereiche mit Flächennutzungsplanung hinterlegt mit aktuellem Luftbild .....	16
Abbildung 2.8-1: Döbeln mit seinen Ortschaften.....	28
Abbildung 2.8-2: Lageplan Ortschaft Döbeln .....	29
Abbildung 2.8-3: Lageplan Stadtraum Altstadt/ Muldeninsel .....	30
Abbildung 2.8-4: Bebauung Bäckerstraße und Breite Straße sowie das Stadtheater.....	31
Abbildung 2.8-5: Luftbild von der Altstadt/ Muldeninsel .....	31
Abbildung 2.8-6: Lageplan Stadtraum Gründerzeit.....	32
Abbildung 2.8-7: Bebauung Schillerstraße, Muldenstraße sowie Gymnasium Körnerplatz .....	33
Abbildung 2.8-8: ehem. Kaserne in der Bahnhofstraße, Bebauung Wettinplatz sowie Hauptbahnhof	33
Abbildung 2.8-9: Lageplan Stadtraum Stadterweiterungen .....	34
Abbildung 2.8-10: Bebauung in der Nordstr., Klosterstr. und Leipziger Str. ....	35
Abbildung 2.8-11: Bebauung Wappenhenschstr. und Dresdener Str. Klinikum Döbeln.....	35
Abbildung 2.8-12: Bebauung in der Sörmitzer Au, Zschackwitzer Str., Karl-Liebknecht-Str. ....	36
Abbildung 2.8-13: Bebauung „Am Hange“, Hainichener Str. und Restaurant Bürgergarten .....	36
Abbildung 2.8-14: Bebauung Feldstr., Grimmaische Str., Teichstr. ....	37
Abbildung 2.8-15: Lageplan Stadtraum Geschosswohnungsbau .....	38
Abbildung 2.8-16: Bebauung Bayrische Str., Blick von Westfälischer Str., Zur Muldenterrasse .....	39
Abbildung 2.8-17: Bebauung Bertold-Brecht-Str. und Blick Richtung Käthe-Kollwitz-Str. ....	39
Abbildung 2.8-18: Bebauung Lommatzscher Str., Givorser Str. und AWO Pflegeheim in Unnaer Str.	40
Abbildung 2.8-19: Lageplan Stadtraum städtische Dörfer .....	41
Abbildung 2.8-20: Bebauung „Holländer Weg“, Scheunen „Am Ring“, „Am Roten Kreuz“.....	42
Abbildung 2.8-21: Blick auf Pommlitz.....	42
Abbildung 2.8-22: Neubauten Zschackwitz Nr. 4a, 4b und Zschackwitz Nr. 7 .....	43
Abbildung 2.8-23: Ortsdurchfahrt Richtung Norden, Schrägbild Zschäschtz aus dem Jahr 2010.....	44
Abbildung 2.8-24: Schrägbild Bormitz aus dem Jahr 2010, Zufahrt Bormitz Nr. 3 .....	44
Abbildung 2.8-25: Schrägbild Oberranschütz, Oberranschütz Nr. 22 .....	45
Abbildung 2.8-26: Ortsansicht Hermsdorf.....	45
Abbildung 2.8-27: ruinöse Gutsgebäude, Eingang Gutsgebäude, Schrottablagerflächen.....	46
Abbildung 2.8-28: Ortsansicht Masten, Einfamilienhaussiedlung „Mastener Ring“, Bebauung Harthaer Str. ....	46
Abbildung 2.8-29: Blücherstr. aus nördlicher und südlicher Richtung, Ortsansicht aus Westen .....	47
Abbildung 2.8-30: Lageplan Stadtraum Gewerbegebiete .....	48
Abbildung 2.8-31: Gewerbeeinheiten Richard-Köberlin-Str., Ansicht Gewerbegebiet 1a und 1b aus Süden .....	49
Abbildung 2.8-32: Lageplan Ortschaft Technitz .....	50
Abbildung 2.8-33: Kirche Technitz, Freiburger Mulde und Seniorenhaus am Südhang.....	51
Abbildung 2.8-34: Ortseingang Miera, Haubold Brunnen und Landschaftsblick aus Miera.....	51
Abbildung 2.8-35: leerstehende z.T. markante ländliche Bausubstanz in Möckwitz .....	52
Abbildung 2.8-36: Ortseingangssituation, Hofensembles in Nöthschtz (teilw. Sanierung).....	52
Abbildung 2.8-37: Lageplan Ortschaft Ziegra.....	53
Abbildung 2.8-38: Rittergut Ziegra, Herrenhaus des Rittergutes und Kirche .....	54
Abbildung 2.8-39: Schrägbild Forchheim aus 2017, Neugestaltung Ortsstraße.....	54
Abbildung 2.8-40: Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrstandort, Fischzucht, leerstehender Bahnhof .....	55
Abbildung 2.8-41: Wasserkraftwerk, ruinöses Wohngebäude und Flussverlauf Zschopau.....	55
Abbildung 2.8-42: Zschopau Mündung, Wohngebäude im ehem. Schloss Schweta und Bauhof.....	56
Abbildung 2.8-43: Sanierungsbedürftige Mauer und Gestütsgebäude, Leerstand in der Bergstraße ..	56
Abbildung 2.8-44: ehem. Wasserkraftwerk, Brücke über die Zschopau, Blick in die „Alte Hauptstraße“ .....	57
Abbildung 2.8-45: Gut innerhalb der Ortsmitte, Schrägbild Wöllsdorf aus 2017.....	57
Abbildung 2.8-46: Lageplan Ortschaft Ebersbach .....	58
Abbildung 2.8-47: Rittergut Ebersbach, Gemeinschaftshaus/ Schulmuseum und Gehöft .....	59

Abbildung 2.8-48: Bebauung „Am Bärenthal“, „Mannsdorfer Straße“ und westliche Ortsansicht.....	59
Abbildung 2.8-49: Schrägbild Neudorf aus 2021 .....	60
Abbildung 2.8-50: Schrägbild Neugreußnig aus 2017, Bebauung „Neugreußniger Straße“ .....	60
Abbildung 2.8-51: Lageplan Ortschaft Mochau .....	61
Abbildung 2.8-52: Kirche Beicha, Feuerwehr und Bäckerei.....	62
Abbildung 2.8-53: Schloß Choren, Spielplatz und ehem. Schule Choren mit Sporthalle .....	62
Abbildung 2.8-54: Ortseingang Dreißig, leerstehendes Gehöft Dreißig Nr. 10 und Landschaft um Dreißig .....	63
Abbildung 2.8-55: Leerstand Bebauung Geleithäuser Nr. 4, Ortsansicht & Geleithäuser Nr. 13.....	63
Abbildung 2.8-56: Ortseingang Gertitzsch, Gehöft Chorener Str. 1 sowie landwirtschaftliche Bebauung am östlichen Ortsrand.....	63
Abbildung 2.8-57: Gut Gödelitz, Große Scheune und Wohnhäuser Gödelitz.....	64
Abbildung 2.8-58: Wohnbebauung Ortslage Großsteinbach, Gewerbegebiet Am Fuchsloch .....	64
Abbildung 2.8-59: Bebauung Juchhöh .....	65
Abbildung 2.8-60: Gehöft mit Photovoltaikanlage, Kleinmockritz Nr. 1a, Gehöft „Kornkäfer“.....	65
Abbildung 2.8-61: Ortsansicht Leschen und Biogasanlage der Agrarland eG Lüttewitz .....	65
Abbildung 2.8-62: Ehem. Gasthof Lüttewitz, Bebauung im B-Plangebiet „Lüttewitz“, nördl. Ortsrand ..	66
Abbildung 2.8-63: innerörtliche Grünflächen mit Gehölzen, leerstehendes Gebäude Maltitz Nr. 5.....	66
Abbildung 2.8-64: Markritz Nr. 22, Markitz Nr. 18 und Markitz Nr. 3.....	67
Abbildung 2.8-65: Ortsansichten von Meila.....	67
Abbildung 2.8-66: Sommerkirche Mochau, Ortsansicht und Wohngebiet „Mochau Nord“ .....	68
Abbildung 2.8-67: westlicher Ortseingang Nelkanitz, Leerstand in Nelkanitz Nr. 21, Ortsansicht.....	68
Abbildung 2.8-68: Ortseingang Petersberg und Wohngebiet „Am Schulberg“ .....	68
Abbildung 2.8-69: Östlicher Siedlungsrand Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude, Bebauung in der Straße „Zur Jahnquelle“ .....	69
Abbildung 2.8-70: leerstehende Hofanlage Prüfern Nr. 18 und Bebauung Prüfern Nr. 7 .....	69
Abbildung 2.8-71: Wohnbebauung entlang der Staatsstraße S 32.....	69
Abbildung 2.8-72: Bebauung Schweimnitz Nr. 11, Schweimnitz Nr. 5 und Schweimnitz Nr. 9 .....	70
Abbildung 2.8-73: Kirche Simselwitz, ehem. Gaststätte & Pension „Zum Landstreicher“, leerstehende Hofanlage „Zur Feldscheune“ 4/6 .....	70
Abbildung 2.8-74: nördlicher Ortseingang Theeschütz, Leerstand Theeschütz Nr. 10, Ansicht Reitanlage Reitverein Lüttewitz e.V. ....	71
Abbildung 3.1-1: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021.....	75
Abbildung 3.1-2: Vergleich Bevölkerungsentwicklung Stadt, Landkreis und Freistaat (1990=100%) ..	75
Abbildung 3.1-3: Geburten- und Sterbefallentwicklung – Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021 ..	76
Abbildung 3.1-4: Fortzüge und Zuzüge – Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021 .....	77
Abbildung 3.1-5: Entwicklung der Altersstruktur von 1990 bis 2021 .....	78
Abbildung 3.2-1: Vergleich Altersstruktur in den Ortschaften 2016 und 2022 .....	80
Abbildung 3.2-2: Altersstruktur Stadträume der Ortschaft Döbeln 2022.....	80
Abbildung 3.3-1: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2040.....	84
Abbildung 3.3-2: Prognostizierte Altersstruktur für die Jahre 2025, 2030, 2035 und 2040 (Variante 1).....	85

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1.2-1: Kontaktdaten Ortschaftsräte.....	4
Tabelle 1.2-2: Kontaktdaten weiterer Akteure .....	5
Tabelle 2.1-1: Ziele für Döbeln aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen.....	8
Tabelle 2.1-2: Ziele für Döbeln aus dem Regionalplan Region Chemnitz .....	10
Tabelle 2.1-3: Relevante Aussagen für Döbeln aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 ...	12
Tabelle 2.1-4: Relevante Aussagen für Döbeln aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008 ...	13
Tabelle 2.1-5: Kooperationen und Netzwerke .....	14
Tabelle 2.3-1: Übersicht zu vorliegenden Konzepten, Planungen und Satzungen .....	17
Tabelle 2.5-1: Übersicht Ortschaften mit zugehörigen Ortsteilen/ Gemarkungen .....	21
Tabelle 2.7-1: Geschichtliche Entwicklung der Stadt Döbeln.....	24
Tabelle 2.9-1: Übersicht Kernaussagen und Handlungsansätze übergeordneter Planungen .....	72
Tabelle 3.1-1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Döbeln im Zeitraum 1420 - 1950 .....	74
Tabelle 3.2-1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften 2016 bis 2022 .....	79
Tabelle 3.2-2: natürliche Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften Döbeln von 2016 bis 2022 .....	82
Tabelle 3.3-1: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Döbeln, Landkreis und Freistaat in 3 Varianten .....	84
Tabelle 3.4-1: Auswirkungen der Bevölkerungsprognose.....	86

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Einführung

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurden mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept die Gedanken der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) im Städtebaurecht verankert. Diese hatten sich als Steuerungsinstrument von Schrumpfungsprozessen auf gesamtstädtischer Ebene als sinnvoll gezeigt. Durch Erlass des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom 01.02.2005 wurde eine landeseinheitliche Verwendung des Begriffes „Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)“ geregelt, deren Inhalte mit der Arbeitshilfe des SMI vom 12.08.2005 für gesamtstädtische Konzepte sowie auch Fachkonzepte vorgegeben wurden. Aufgrund des fortschreitenden demografischen Wandels sind die gesamtstädtischen Konzepte kontinuierlich auf Aktualität zu prüfen und fortzuschreiben.

Nach der Programmausschreibung für die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung für 2010 vom 23.07.2009 wurden die gesamtstädtischen Konzepte wieder als INSEK - Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - bezeichnet. Als SEKO - Städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend § 171b Abs. 2 BauGB - werden seitdem die Fördergebietskonzepte für die Programme der Stadterneuerung wie z. B. Stadtumbau Ost oder Lebendige Zentren bezeichnet.

Für die Stadt Döbeln liegt bisher ein INSEK-Feinkonzept von November 2001 vor, welches Basis der hier vorliegenden Fortschreibung ist.

Der neue INSEK-Erarbeitungsprozess begann bereits Ende 2009. Bis September 2012 wurde ein umfassender Arbeitsstand erreicht. Noch während der ersten Erarbeitungsphase wurde 2011 Ebersbach eingemeindet. Aufgrund weiterer absehbarer Eingemeindungen und damit einer erheblichen Vergrößerung des Stadtgebietes wurde die INSEK-Erarbeitung vorläufig nicht fortgeführt. 2013 erfolgte dann die Eingemeindung von Teilen der Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf (Ziegra) und 2016 zuletzt die Eingemeindung von Mochau. Die Stadtfläche verdreifachte sich somit von 32,71 km<sup>2</sup> (2010) auf 91,55 km<sup>2</sup> (2016, Angaben StaLa).

Zwischenzeitlich lagen zudem neue Zensus-Ergebnisse (2011) vor. Auch die überarbeiteten landesplanerischen Vorgaben (LEP 2013) sowie der beschlossene Regionalplan Chemnitz können nun berücksichtigt werden. Im Sommer 2023 erschien die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde das INSEK für die neue Gebietskulisse mit allen Ortsteilen unter Berücksichtigung der aktuellen statistischen Grundlagen sowie übergeordneten Zielvorgaben nochmals angepasst und aktualisiert. Angesichts dem Zeithorizont, für welchen das Konzept Entwicklungsimpulse, Ziele und Maßnahmen definiert, wurde die Bezeichnung des Konzeptes auf INSEK 2035+ angepasst.

Im Rahmen des INSEK-Erarbeitungsprozesses bietet sich die Gelegenheit, einen übergreifenden und langfristigen Handlungsleitfaden für die Entwicklung der Stadt festzuschreiben und zu dokumentieren. Grundprinzip des INSEK-Erarbeitungsprozesses ist die Einbindung sämtlicher Verwaltungsbereiche sowie der Akteure vor Ort. Dabei spielen insbesondere die einzelnen Ortschaften eine wichtige Rolle.

**Hauptziele des gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sind:**

- die Betrachtung auf Ebene der Gesamtstadt
- die Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und regionaler Rahmenbedingungen
- die fachübergreifende Vernetzung der Fachkonzepte
- die Analyse und Bewertung der Teilräume der Stadt, insbesondere in den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung und im Vergleich mit der Gesamtstadt
- eine gesamtstädtische Strategie als Grundlage für darauf aufbauende Konzeptionen oder Rahmenpläne
- bedarfsgerechte Fortschreibung

**Luftbild mit Döbeln und Verwaltungsgrenzen**

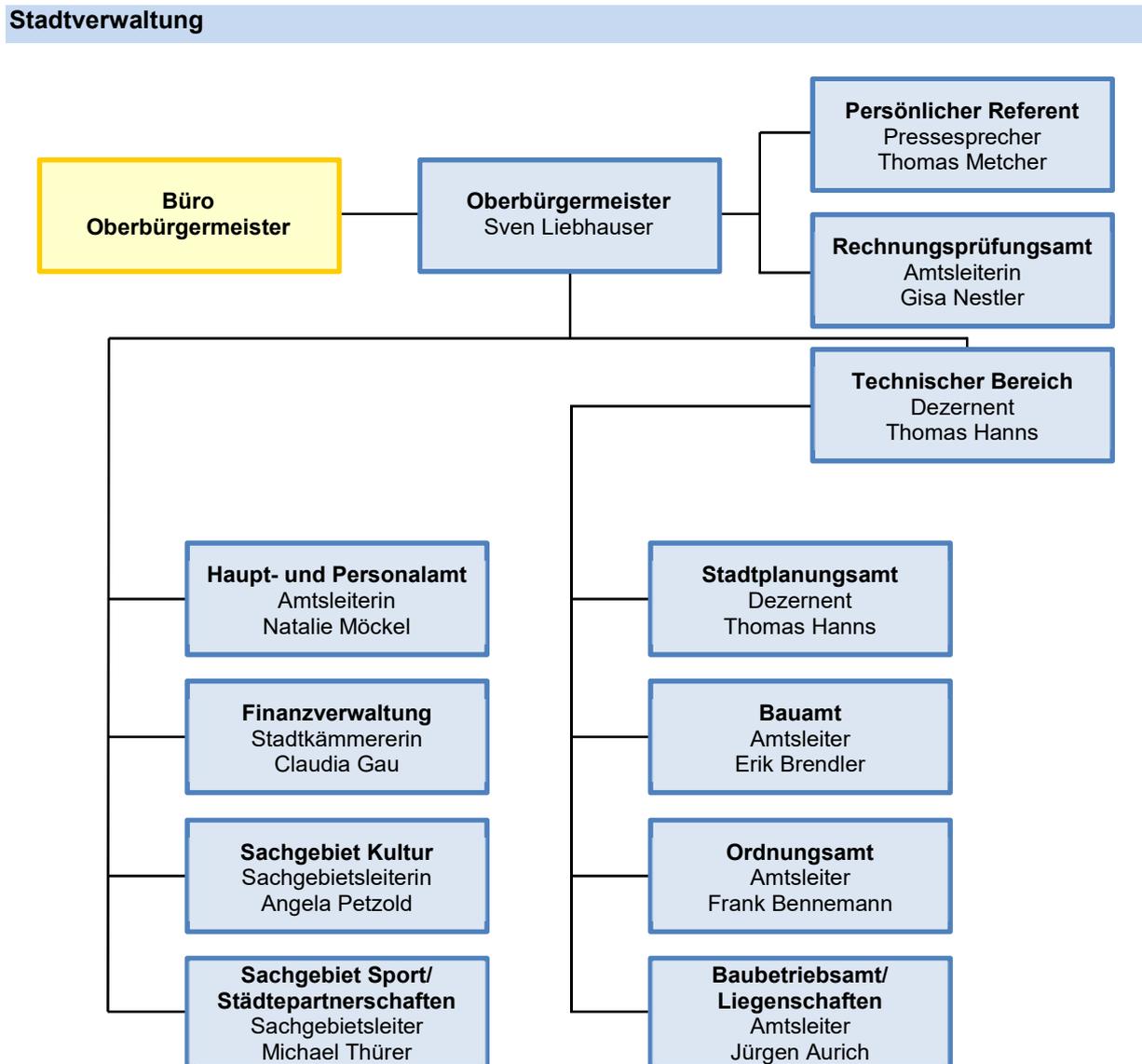


[http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html)

## 1.2 Akteure und Beteiligte

Federführend durch das Stadtplanungsamt wird das INSEK als integriertes Konzept unter der Voraussetzung der Zu- und Mitarbeit der Ämter und einzelnen Sachgebiete erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss wurde 2016 in Vorbereitung der Fortschreibung und Erweiterung des INSEK auf das heutige Stadtgebiet informiert und in die laufende Bearbeitung mit eingebunden. Weitere Ausschüsse sind themenbezogen an dem Prozess beteiligt wurden.

Abbildung 1.2-1: Organigramm Stadtverwaltung Döbeln



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

## Ortschaftsräte

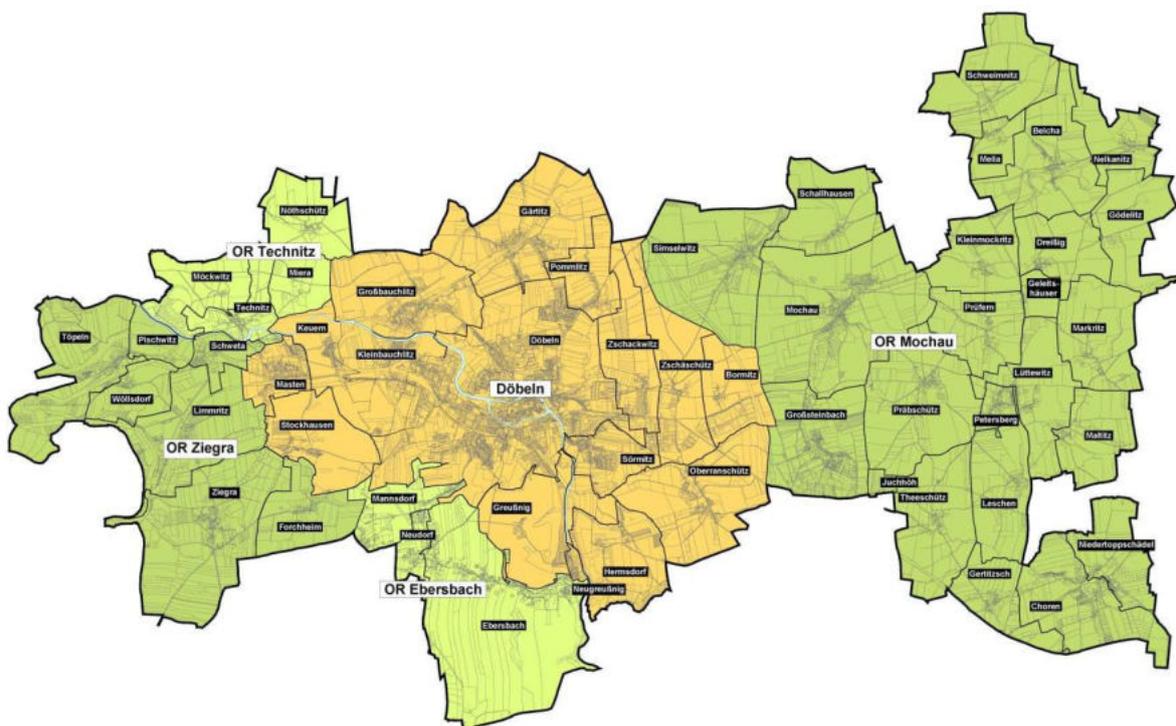
Aufgrund der zurückliegenden Eingemeindungen sind zahlreiche Ortsteile hinzugekommen (vgl. Kapitel Gesamtstädtische Situation, Lage und Funktion). Für die ländlich geprägten Ortschaften mit ihren Ortsteilen gibt es vier Ortschaftsräte:

Tabelle 1.2-1: Kontaktdaten Ortschaftsräte

Ansprechpartner	Adresse	Telefon	E-Mail
<b>Ortschaft Ebersbach</b>			
Ortsvorsteher Hr. Müller	Hauptstraße 63b	03431/ 616115	or-ebersbach@doebeln.de
<b>Ortschaft Mochau</b>			
Ortsvorsteher Hr. Zschörper	Jahnatalstraße 4	03431/ 71400	or-mochau@doebeln.de
<b>Ortschaft Technitz</b>			
Ortsvorsteher Hr. Hundrieser	Technitzer Berg 1	0173/3516582	or-technitz@doebeln.de
<b>Ortschaft Ziegra</b>			
Ortsvorsteher Hr. Patzig	Döbeler Straße 12	03431/ 664150	or-ziegra@doebeln.de

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Abbildung 1.2-2: Zuständigkeit der Ortschaftsräte in Döbeln (Kernstadt Döbeln ohne Ortschaftsrat)



Quelle: Kartengrundlage Stadtverwaltung Döbeln, eigene Darstellung; 2023

Tabelle 1.2-2: Kontaktdaten weiterer Akteure

Abteilung/Funktion	Ansprechpartner	Telefon	E-Mail/Website
<b>Vermieter</b>			
TAG Wohnen & Service GmbH	Geschäftsführer Fr. Hoyer, Hr. Thiel, Dr. Vaagt	03431- 70469161	info@tag-ag.com
Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt e.G.“ (WGF)	Vorstand Hr. Hütter, Hr. Schröder	03431- 71920	infoservice@wgf-doebeln.de
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Döbeln e.G. (GWG)	Vorstandsvorsitzende Fr. Menzel, Hr. Paul	03431- 625760	gwgdoebeln@t-online.de
Wohnungsgenossenschaft „Pro Leipzig“ e.G. (Pro Leipzig)	Vorstand Hr. Biegholdt, Fr. Reich	0341- 9112311	info@pro-leipzig.de
<b>Versorgungsunternehmen</b>			
Stadtwerke Döbeln GmbH (Strom, Gas, Straßenbeleuchtung)	Geschäftsführer Hr. Fehnle	03431-7210	post@sw-doebeln.de <a href="https://www.stadtwerke-doebeln.de/">https://www.stadtwerke-doebeln.de/</a>
Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal (Abwasser)	Geschäftsführer Hr. Baillieu	03431-6556	wvdoebeln-oschatz@oewa.de
Wasserverband Döbeln-Oschatz (Wasser) Bahnhofstraße 42 04720 Döbeln	Geschäftsführer Hr. Baillieu	03431-6556	wvdoebeln-oschatz@oewa.de <a href="http://www.wasserverband-doebeln-oschatz.de/">http://www.wasserverband-doebeln-oschatz.de/</a>
REGIOBUS Mittelsachsen GmbH	Geschäftsführer Hr. Tanne	03727-9680	info@regiobus.com
Entsorgungsgesellschaft Döbeln mbH	Geschäftsführer Hr. Hartl	03431- 66170	info@entsorgung-doebeln.de
<b>Freistaat Sachsen Landestalsperrenverwaltung</b>			
Freistaat Sachsen Landestalsperrenverwaltung	Betrieb Elbaue/Mulde/ Untere Weiße Elster	034206/ 5880	betrieb.emuwe@ ltv.smul.sachsen.de

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2021

## 1.3 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

### Ablaufplan

#### 2010 - 2012 Erfassung sowie Konzepterarbeitung Döbeln (altes Stadtgebiet)

- Anlaufgespräche/Beteiligtenkonstituierung
- Zusammenstellung Planungen, Datensammlung
- redaktionelle Aufbereitung
- Festlegung erster Ziele und Maßnahmen
- parallel Erarbeitung Stadtteilkonzept Stadtumbaugebiet sowie „Gründerzeitgebiet Süd“

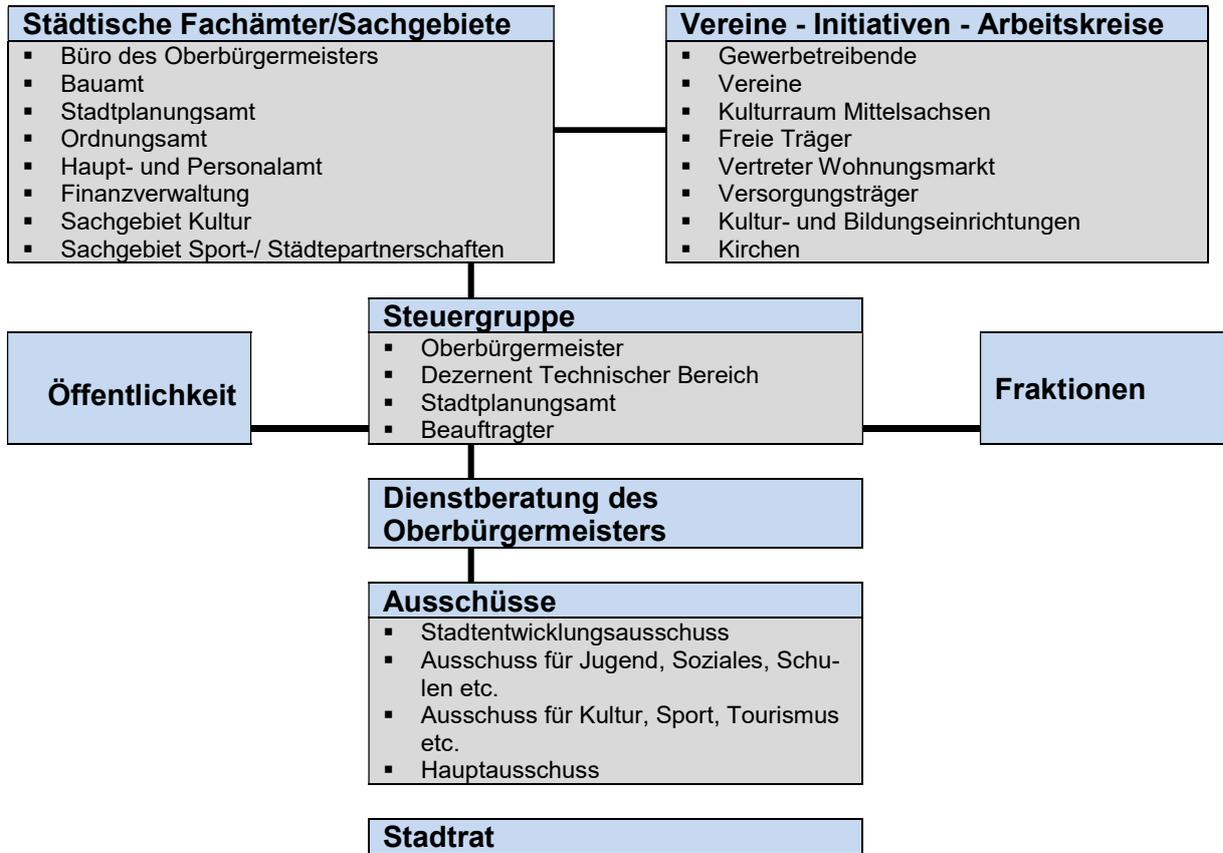
#### 2016 - 2021 Aktualisierung/ Erfassung sowie Konzeptüberarbeitung

- Anlaufgespräche/Beteiligtenkonstituierung
- Überarbeitung des Entwurfsstandes für das aktuelle Stadtgebiet
- Neustrukturierung des INSEKs durch Erarbeitung von Fachkonzepten als separate Textbausteine
- Zusammenstellung Planungen, Datenaktualisierung und -sammlung
- Parallel Erarbeitung Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zentrum/ Muldeninsel“

#### 2021 – 2024 Konzeptüberarbeitung und Fertigstellung

- Aktualisierung Grundlagendaten und Prognosen
- Vorstellung und Diskussion von Fachkonzepten in zuständigen Ausschüssen
- Strukturelle Anpassung sowie inhaltliche Überarbeitung in Teilbereichen
- Festlegung Ziele und Maßnahmen auf Gesamtstadtebene sowie nach Strategiegebieten
- redaktionelle Aufbereitung sowie Abstimmung, Beteiligung und Abwägung
- Zusammenfassung
- Beratung und Beschluss
- Fertigstellung Endbericht

**Organisationsstruktur**



## 2 Gesamtstädtische Situation

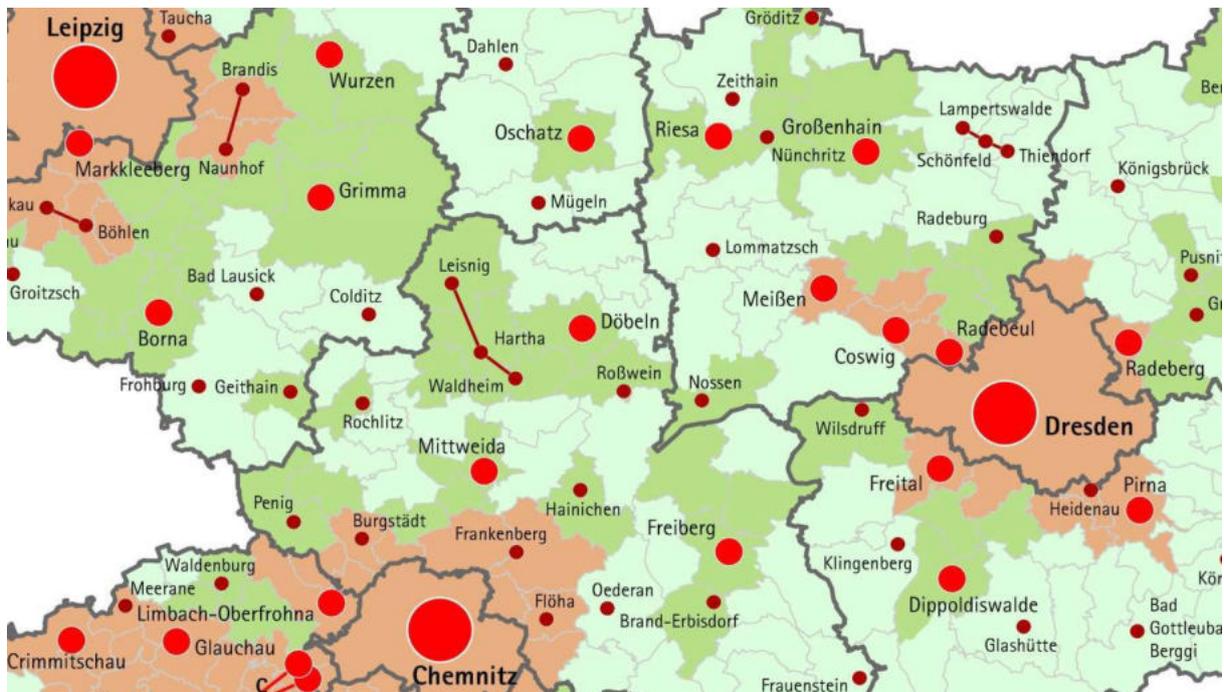
### 2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

Die Stadt Döbeln ist in die übergeordneten räumlichen Planungen auf unterschiedliche Weise eingebunden. Die wichtigsten Aussagen zur Stadt werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Stadt Döbeln ist gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013) der Kategorie des verdichteten Bereichs im ländlichen Raum zuzuordnen. Mochau wird der Kategorie des ländlichen Raumes zugeordnet. Im LEP 2013 werden die Gemeindeteile noch separat betrachtet, die Eingemeindung wurde dabei nicht berücksichtigt.

Abbildung 2.1-1: Auszug Karte Zentrale Orte und Raumkategorien



Quelle: Verwaltungsatlas Sachsen; 2023

Aufgrund verschiedener Merkmale, wie der Einwohnerzahl, Größe, Lage, Funktion und der Komplexität der Ausstattung, wurde Döbeln im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Im LEP 2013 sind u. a. folgende, in der Tabelle dargestellte Ziele für die Entwicklung von Döbeln enthalten.

Tabelle 2.1-1: Ziele für Döbeln aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen

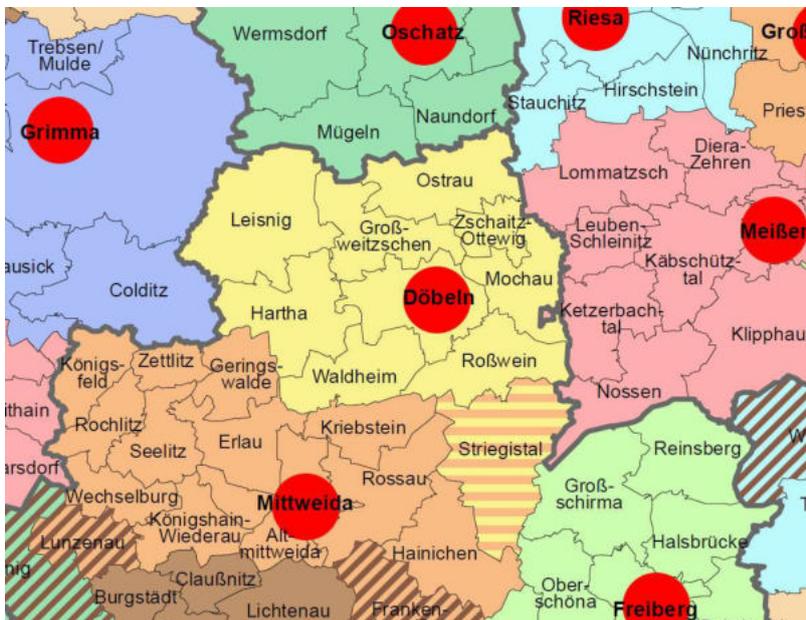
Thema/ Festsetzung	Erläuterung
Zentrale Orte und Verbünde Z 1.3.7	Die Stadt Döbeln ist als <b>Mittelzentrum</b> in Sachsen ein regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentrum. „Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch

Thema/ Festsetzung	Erläuterung
	als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt, ist das Netz der Mittelzentren.“  Mit Blick auf den landesweiten Einwohnerrückgang soll dieses Standortssystem bedarfsgerecht stabilisiert werden.
Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur Z 3.4.3	Einrichtung und bedarfsgerechte <b>Weiterentwicklung eines mitteldeutschen S-Bahn-Netzes</b> als benutzerfreundliches Nahverkehrssystem.  Schaffung einer qualitativ hochwertigen Anbindung der Mittelzentren (u. a. Döbeln) an das Oberzentrum Leipzig.
Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur Z 3.4.5	Bedarfsgerechte <b>Weiterentwicklung von Direktverbindungen</b> im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Chemnitz durch den Ausbau des Straßenbahn-/Stadt-bahn-Netzes und Teilen des Eisenbahn-Netzes („Chemnitzer-Modell“). Ein zentraler Handlungsschwerpunkt ist dabei die Integration bereits bestehender SPNV-Angebote zwischen dem Oberzentrum Chemnitz und den Städten [...], Döbeln, [...].
Raumstruktur – Karte (siehe Kartenausschnitt)	überregional bedeutsame <b>Verbindungs- und Entwicklungsachse</b> Chemnitz-(Mittweida)-Döbeln-(Riesa)-Berlin

Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen; 2013

Entsprechend der Karte Mittelbereiche sind dem Mittelzentrum Städte und Gemeinden im nördlichen Landkreis Mittelsachsen zugeordnet. Die Gemeinde Striegistal ist Teil eines Überschneidungsbereiches mit dem Mittelzentrum Mittweida.

Abbildung 2.1-2: Auszug Karte Mittelbereiche



Quelle: LEP 2013

Nach der Karte **Landschaftsgliederung** ist die Stadt dem **Mulde-Lösshügelland** bzw. im nordöstlichen Bereich dem **Mittelsächsischen Lösshügelland** zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan bildet die Grundlage für den Regionalplan.

### 2.1.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Der ehemalige Landkreis Döbeln gehörte vormals zum Regionalen Planungsverband Westsachsen. Der für dieses Gebiet verbindliche Regionalplan trat am 25.07.2008 in Kraft. In ihm wurden die allgemeinen, übergeordneten und fachlichen Grundsätze und Ziele der Regionalentwicklung für die Planungsregion festgelegt.

Seit 01.08.2008 gehört die Stadt Döbeln, die seit diesem Zeitpunkt den Titel „Große Kreisstadt“ trägt, obwohl sie den Kreissitz an die Stadt Freiberg abgeben musste, zum neu gebildeten Landkreis Mittelsachsen. Dieser wiederum gehört zur Landesdirektion Chemnitz (Grundlage bildet das Gesetz zur Neugliederung des Gebietes der Landkreise des Freistaates Sachsen – SächsKrGebNG vom 29.01.2008). Der Wechsel von der Landesdirektion Leipzig zur Landesdirektion Chemnitz bedeutete für Döbeln auch einen Wechsel vom Regionalen Planungsverband Westsachsen zum Regionalen Planungsverband Südsachsen. Letzterer wurde am 15.12.2009 per Beschluss der Verbandsversammlung in „Planungsverband Region Chemnitz“ umbenannt (Bekanntmachung im Sächs. Amtsblatt Nr. 12/2010 v. 25.03.2010).

Aufgrund der erfolgten Kreisgebietsreform richtet sich die Entwicklung der Stadt Döbeln stärker in Richtung Mittelsachsen aus, wenngleich sich die Stadt auch als Mittler und Verbindungsglied in den angrenzenden Planungsregionen Westsachsen und Nordsachsen versteht. Im Rahmen des sächsischen Städtetetzes Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida kooperieren die beteiligten Städte seit 1999 (30.03.2004/31.01.2008) mit dem Ziel der Stärkung der mittelzentralen Funktion und Bündelung und Vermarktung der Potenziale in der Region.

Der fortgeschriebene Regionalplan des Planungsverbands Region Chemnitz wurde am 20. Juni 2023 durch die Verbandsversammlung als Satzung (RPI-S RC) beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 SächsLPIG. Bis zu seiner Rechtskraft sind die Inhalte des Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 weiterhin anzuwenden.

Nachfolgend werden die für das aktuelle Stadtgebiet von Döbeln maßgeblichen Festsetzungen aus dem Regionalplan Region Chemnitz in der Satzungsfassung (32. Verbandsversammlung) benannt.

**Tabelle 2.1-2: Ziele für Döbeln aus dem Regionalplan Region Chemnitz**

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP Region Chemnitz
Regionale Siedlungsentwicklung Z 1.1.10	<p>Die <b>Entwicklung der ländlichen Siedlungen</b> ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird, die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden, im Döbelner Lösshügelland vor allem Platzdörfer, Rundweiler sowie ausgewählte Bauernweiler in ihrer harmonischen Einbettung in die Landschaft erhalten werden, [...].</p> <p>Das Mulde-Lösshügelland befindet sich zwischen Waldenburg, Geithain, Leisnig, Döbeln, Wilsdruff, Hainichen und Oberfrohna und grenzt im Norden an das "Lommatzscher Lösshügelland". Die Hochflächen des Mulde-Lösshügellandes werden überwiegend als Ackerland mit nach Süden ansteigendem Grünlandanteil genutzt, stellenweise sind Obstanlagen eingestreut. Die Flusstäler werden vielfach von kleinen Wäldern begleitet und sind durch den kleinflächigen Wechsel der Waldflächen und Grünlandstreifen ein attraktives Naherholungsgebiet.</p> <p>Aufgrund ihrer <b>Besiedlungsgeschichte</b> weist die Region um Döbeln eine außergewöhnlich hohe Siedlungsdichte und damit einhergehend eine Vielfalt an Siedlungsformen auf (Bauernweiler, Rundweiler, Gassendörfer, Platzdörfer und Reihendörfer), die in ihrer ursprünglichen Struktur teilweise noch gut erhalten sind. Durch einen sorgsamem Umgang mit den Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen einschließlich deren Ortsbildern sollen die Bewohner bei Neu- und Umbaumaßnahmen wesentlich dazu beitragen, die Erlebnisqualität und Identität ihrer Region zu bewahren (s. Bau- und Grünfibel für die ländlichen Siedlungen der Region Döbeln und Umland). [...]</p>

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP Region Chemnitz
Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen Z 1.3.1	[...] Die Regionalen Vorsorgestandorte sind für die Planungsregion Chemnitz bereits seit 2002 (ehemalige Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen) festgelegt. Auf der Grundlage dieser bewährten Methodik und unter Berücksichtigung der vorhandenen modifizierten Grundlagendaten erfolgte die Festlegung der Regionalen Vorsorgestandorte. Die im Regionalplan Leipzig-West Sachsen verfolgte Festlegungsmethodik, ausschließlich Standorte mit über 100 ha festzulegen, kann in der Region Chemnitz insbesondere auf Grund der topografischen Gegebenheiten keine Anwendung finden. Im Bereich Döbeln war unter dieser Maßgabe eine solche Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. [...]
Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe Z 1.4.1	Als <b>Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen</b> außerhalb der Überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des LEP 2013 sind festgelegt: [...] k) Döbeln - Hartha - Rochlitz - A 72 - Penig - Limbach-Oberfrohna (OT Wolkenburg-Kaufungen) - Waldenburg - Glauchau, A 4 [...] Die Achse k) Rochlitz - A 72 - Penig - Limbach-Oberfroha (OT Wolkenburg-Kaufungen) - Waldenburg - Glauchau, A 4 wurde im Norden um den Teilabschnitt Rochlitz - Hartha - Döbeln (im Zuge der B 175) ergänzt. Mit der Verlängerung der Achse wird der bestehenden Vernetzung nach Döbeln (Mittelzentrum, Sitz der Kreisverwaltung) Rechnung getragen. [...]
Regionalentwicklung/ Aktionsräume 1.8	<b>Europäische Metropolregion Mitteldeutschland</b> [...] Auf Grund ihrer Historie und ihrer polyzentrischen Struktur versteht sich die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland als eine Partnerschaft von Stadtregionen, wobei in der Planungsregion die <b>Stadtregionen</b> Chemnitz-Zwickau und Döbeln-Oschatz-Torgau berührt sind. [...] <b>Städtenetz:</b> Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida Das Städtenetz besteht aus den Städten Torgau, Oschatz, Döbeln, Riesa und Mittweida. Grundlagen der Zusammenarbeit sind eine interkommunale Kooperationsvereinbarung und ein Konzept zur Weiterentwicklung des Städtenetzes. [...] <b>Klosterbezirk Altzella</b> Der Klosterbezirk Altzella besteht aus den Städten Döbeln, Großschirma, Hainichen, Nossen und Roßwein sowie den Gemeinden Halsbrücke, Reinsberg, Rossau und Striegistal. Die Kooperation erfolgt auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages und eines REK. [...]
Länder- und regionsübergreifende Zusammenarbeit Z. 1.8.2.3	<b>Länder- und Regionsgrenzen übergreifende Räume und Initiativen</b> sind bei der Abstimmung und Umsetzung ihrer Projekte besonders zu unterstützen. Aufgrund des Mehraufwandes bei der grenzüberschreitenden Kooperation (s. Begründung zu G 1.8.2.2) ist für diesbezüglich tätige <b>Kooperationsnetzwerke</b> eine besondere Unterstützung erforderlich. Diese Unterstützung betrifft sowohl die regionalen und überregionalen Akteure der planerischen und konzeptionellen Seite als auch die mit der konkreten Umsetzung betrauten Akteure. Dazu leistet auch der Planungsverband Region Chemnitz seinen Beitrag. [...] Auch bei <b>Landkreisgrenzen überschreitenden Aktionsräumen</b> ist ein erhöhter Abstimmungs- und Koordinationsaufwand erforderlich, etwa bei [...] Städtenetz Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida (Akteure aus den Landkreisen Mittelsachsen, Nordsachsen und Meißen), Klosterbezirk Altzella (Akteure aus den Landkreisen Mittelsachsen und Meißen). Bei den <b>LEADER-Gebieten</b> agieren derzeit folgende Gebiete Landkreisgrenzen überschreitend: [...] Klosterbezirk Altzella (Akteure aus den Landkreisen Mittelsachsen und Meißen), [...].
Gesamtverkehrskonzeption G 3.1.1.1	[...] Ausgehend vom LEP 2013 Z 1.6.3 sind die Metropolfunktionen der beteiligten sächsischen Oberzentren zu stärken und als attraktive Standorte für unterschiedliche, europäisch bedeutsame Aufgaben mit internationalen Standortanforderungen zu entwickeln. Durch eine Intensivierung der <b>Verflechtungsbeziehungen</b> zwischen den Oberzentren Chemnitz, Zwickau und Plauen sowie den Mittelzentren Döbeln und Freiberg mit dem Oberzentrum Dresden soll eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Außenwahrnehmung unterstützt und weiterentwickelt werden. [...]
Öffentlicher Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr Z 3.1.2.2 und Z 3.1.2.3	[...] Neben den Stadtverkehrssystemen in den drei Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau werden <b>Stadtbusverkehre</b> in den Mittelzentren Annaberg-Buchholz, Aue, Lößnitz, Marienberg, Schwarzenberg, Stollberg/Erzg., Döbeln, Freiberg, Mittweida, Auerbach/Vogtl., Oelsnitz/Vogtl., Rodewisch, Reichenbach im Vogtland, Crimmitschau, Glauchau, Hohenstein-Ernstthal, Limbach-Oberfrohna, Werdau und [...]

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP Region Chemnitz
Öffentlicher Personen-nahverkehr und Schienenpersonen-nahverkehr Z 3.1.2.5	[...] Im Rahmen der weiteren Angebotsoptimierung besteht für die nachfolgend genannten <b>Verknüpfungspunkte</b> weiterer Ausbaubedarf: [...] Bahnhof Döbeln [...]
Öffentlicher Personen-nahverkehr und Schienenpersonen-nahverkehr Z 3.1.2.7	Die Umsetzung des <b>umsteigefreien Stadt-Umland-Verkehrs</b> der regionalen Stadtbahn nach dem „Chemnitzer Modell“ ist auf der Grundlage des in der Begründung erläuterten 5-Stufenplanes fortzuführen. Die Anbindung des Mittelzentrums Döbeln an den schienengebundenen Nahverkehr soll bedarfsgerecht sichergestellt und in die Linienführung des Chemnitzer Modells mit eingebunden werden.
Überregionaler und regionaler Schienenpersonen-verkehr Z 3.1.3.6	Als Vorranggebiete für die Zweckbestimmung des öffentlichen Bahnverkehrs werden folgende Bahnstrecken bzw. Streckenabschnitte festgelegt: [...], (Meißen)-Döbeln-(Leipzig) [...] Die Planungsziele beinhalten einerseits die Erhaltung grenzüberschreitender Schienenverbindungen, und andererseits die Sicherung der Bahnstrecken des öffentlichen Bahnverkehrs als Vorranggebiete. Auf der Grundlage des LEP 2013 Z 3.4.7, wonach regionale Eisenbahnstrecken zu erhalten sind, erfolgt auf Ebene des Regionalplanes eine weitere Ausformung mit dem Ziel der Trassensicherung. Die ausgewiesenen Eisenbahnstrecken sind Bestandteil des SPNV-Netzes und sollen mit dieser Zweckbestimmung weiterhin gesichert werden. Mit der Festlegung von in Betrieb befindlichen Eisenbahnverbindungen als Vorranggebiet wird gleichzeitig gemäß § 23 AEG für die Anhörung der Träger der Regionalplanung bei Betriebsfreistellungen von Eisenbahnstrecken eine Entscheidungsgrundlage geschaffen. [...]
Straßenverkehr G 3.1.5.3	Soweit kein Neubauerfordernis besteht, sind zur Schließung von Lücken oder Engstellen im überregional- und regionalbedeutsamen Straßennetz, zur Verbesserung der Fahrbahnqualität, zur Entschärfung von Unfallschwerpunkten sowie zum Abbau von Umweltbelastungen bedarfsgerechte Ausbaumaßnahmen durchzuführen. Geplantes Straßenbauvorhaben: B169 V A 14 AS Döbeln-Nord - Salbitz

Quelle: Regionalplan Region Chemnitz

Darüber hinaus betreffen einzelne Festlegungen des RP Leipzig-West Sachsen 2021 die nähere Umlandregion:

**Tabelle 2.1-3: Relevante Aussagen für Döbeln aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021**

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP Leipzig-West Sachsen
Verbindungs- und Entwicklungsachsen Z 1.5.1	<b>Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen</b> nach LEP Karte 1 „Raumstruktur“ sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: Leipzig-Naunhof-Grimma-(Döbeln-Dresden)
Siedlungsentwicklung/Siedlungswesen/Regionale Grünzüge und Grünzäsuren Z 2.2.1.12	Um das weitere Zusammenwachsen von Siedlungen und eine <b>Zersiedlung der Landschaft</b> zu vermeiden, werden Grünzäsuren im gesamten Plangebiet festgelegt. Im Verdichtungsraum dienen die Grünzäsuren vorrangig der Gliederung bereits dicht bebauter Siedlungsstrukturen. Im ländlichen Raum sind sie insbesondere in Gebieten mit hoher Siedlungsdichte (Döbelner Lösshügelland, Markkrantstädter Platte) sowie in Gebieten mit bandartigen Siedlungsstrukturen (entlang von Auen) zum Erhalt der regionstypischen Strukturen erforderlich.
Stadt- und Dorfentwicklung G 2.2.2.3	In den ländlichen Siedlungen sollen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen [...] im Döbelner Lösshügelland vor allem Platzdörfer, Rundweiler sowie ausgewählte Bauernweiler in ihrer harmonischen Einbettung in die Landschaft erhalten werden, [...].

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP Leipzig-West-sachsen
Forstwirtschaft Z 4.2.2.3	Der <b>Waldanteil in der Region</b> ist unter Berücksichtigung kulturlandschaftlicher Eigenarten auf mindestens 19 % zu erhöhen. Erstaufforstungen sollen dazu insbesondere [...] an Talhängen und oberhalb der Quellbereiche von Fließgewässern des Döbeler Lösshügellandes [...] erfolgen. Neben der regionalplanerisch durch Festlegung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung gesicherten Erhöhung des Waldanteils in Leipzig-West-sachsen soll der Waldanteil entsprechend den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung – und damit unter Berücksichtigung landschaftstypischer Eigenarten - in den im Ziel 4.2.2.3 benannten Gebieten erhöht werden. Besonders waldarm sind – mit einem Waldanteil von unter 4 Prozent – die Markranstädter Platte (1,0 %), die Elbaue (1,7 %) das Döbeler Lösshügelland (2,2 %) sowie die Delitzscher und Brehnaer Platte (3,5 %).

Quelle: Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021

„Raumordnungsplan Wind“ Region Chemnitz als sachlicher Teilregionalplan

2021 wurde das Verfahren zum Entwurf eines Sachlichen Teilregionalplans Wind nach § 9 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) durchgeführt. Aufgrund der Veränderung der Rechtslage 2022 und der damit einhergehenden umfassenden Auswirkungen auf die planerische Steuerung von Windenergieanlagen wurde das begonnene Verfahren des Sachlichen Teilregionalplans Wind per Beschluss im Juni 2023 eingestellt. Gleichzeitig wurde eine Neuerstellung beschlossen und die Ausarbeitung des Planentwurfs durch die Verbandsgeschäftsstelle begonnen.

Im Regionalplan West-sachsen vom 25.07.2008 wurden für Stadtgebiet von Döbeln folgende Festsetzungen getroffen:

**Tabelle 2.1-4: Relevante Aussagen für Döbeln aus dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2008**

Thema/Festsetzung	Erläuterungen aus RP West-sachsen (2008)
Energetische Windnutzung Z 11.3.1	Die Errichtung von Windenergieanlagen ist ausschließlich in den Vorrang- und Eignungsgebieten Windenergienutzung zulässig. Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung sind: [...] Nummer 17 - Gebiet Mochau – Döbeln, Mochau

Quelle: Regionalplan West-sachsen 2008

### 2.1.3 Landesverkehrsplan Sachsen 2030

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

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

### 2.1.4 Integrierte ländliche Entwicklung

Die Große Kreisstadt Döbeln wurde mit der Eingemeindung (per 01.01.2016) der ehemaligen Gemeinde Mochau Mitglied im LEADER-Gebiet „**Klosterbezirk Altzella**“. Mit der Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Ebersbach (2011) und der Eingemeindung der Ortsteile von Ziegra (2013) der ehemaligen Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf wurde die Große Kreisstadt Döbeln Mitglied im LEADER-Gebiet „**SachsenKreuz+**“.

Döbeln (vgl. Kartenauszug) selbst ist aufgrund seiner überwiegend städtischen Prägung nicht Bestandteil einer der Gebietskulissen. Für die Ortsteile liegen teilweise Entwicklungskonzepte vor (vgl. folgende Kapitel), die als Grundlage für die schrittweise Umsetzung von Maßnahmen dienen.

Abbildung 2.1-3: Auszug aus den Karten Geltungsbereich LEADER 2023-2027 sowie LEADER-Gebiete in Sachsen



Quelle: LES/Verwaltungsatlas; 2023

Für die Regionen „SachsenKreuz+“ sowie „Klosterbezirk Altzella“ liegen aktuelle Ländliche Entwicklungsstrategien (LES) als Grundlage für die aktuelle Förderperiode 2023-2027 vor.

Informationen zu den beiden LEADER-Regionen sind unter den folgenden Links abrufbar:

<https://www.klosterbezirk-altzella.com/>

<https://www.sachsenkreuzplus.de/>

### 2.1.5 Interkommunale Zusammenarbeit sowie Stadt-Umland-Beziehungen

Die Stadt Döbeln unterhält zu den benachbarten Kommunen zahlreiche Beziehungen und ist in unterschiedliche, in nachfolgender Tabelle dargestellte deutsche und europäische Netzwerke eingebunden.

Tabelle 2.1-5: Kooperationen und Netzwerke

Partnerstädte/-schaften	
Stadt Unna, Nordrhein-Westfalen	Städtepartnerschaft seit 1989
Stadt Heidenheim an der Brenz, Baden-Württemberg	Städtepartnerschaft seit 1991
Stadt Vyškov, Tschechien	Europaweite Städtepartnerschaft seit 1992
Stadt Givors, Frankreich	Europaweite Städtepartnerschaft seit 1995

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Die Stadt Döbeln pflegt seit 1989 eine Städtepartnerschaft mit der Stadt Unna und seit 1991 eine Städtepartnerschaft mit Heidenheim an der Brenz. Zur Stadt Vyskov in Tschechien bestanden schon vor der Wende partnerschaftliche Beziehungen. Im Jahr 1992 wurde ein neuer Partnerschaftsvertrag geschlossen. Mit der Stadt Givors in Frankreich unterhält die Stadt Döbeln bereits seit 1960 freundschaftliche Beziehungen, die mit der Unterzeichnung der Partnerschaftsurkunde im Jahr 1995 festgeschrieben wurden.

Die Stadt Döbeln ist seit vielen Jahren Mitglied im **Städtenetz Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida**.

Des Weiteren ist die Stadt Döbeln Mitglied im **Tourismusverband Leipzig Region e.V.**

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet eine wichtige planerische Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und die daraus zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne.

Aktuelle Informationen zu den vorhandenen Planungen finden sich auf der städtischen Internetseite.

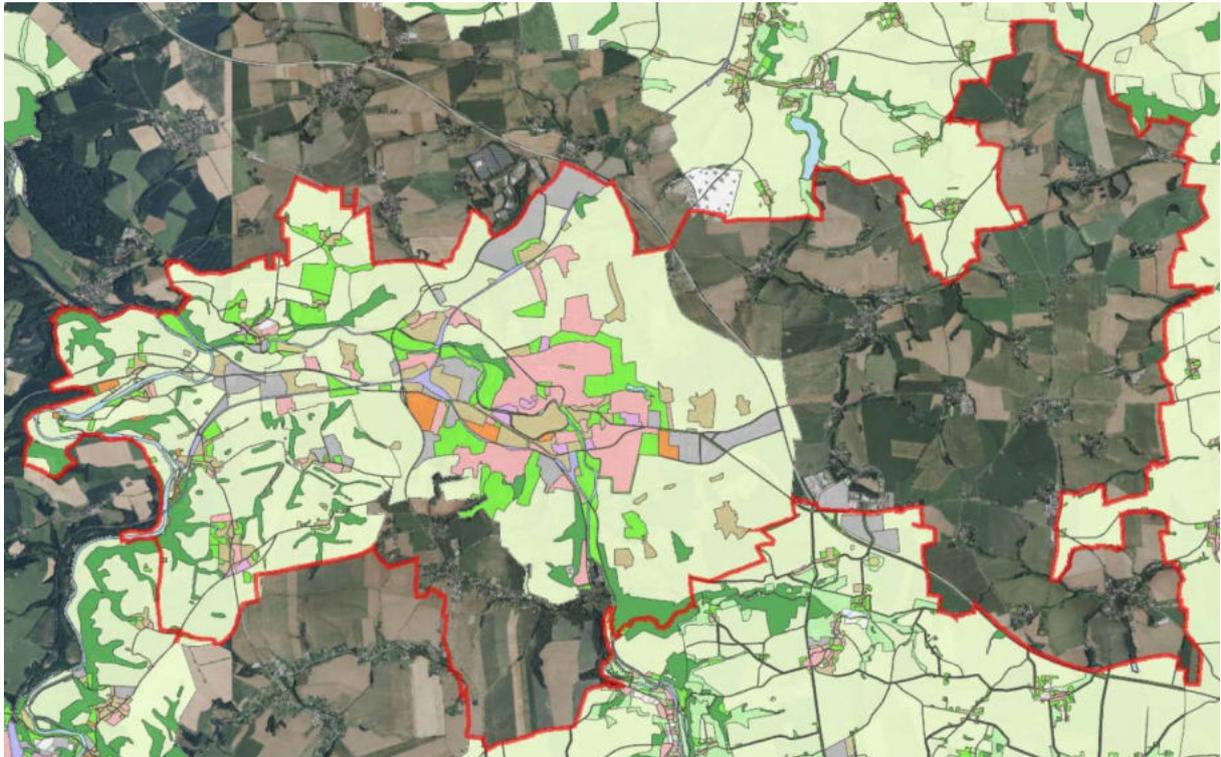
Der FNP der Stadt Döbeln wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig (RPL) vom 06.04.1992 genehmigt (geltend seit der Bekanntmachung am 25.06.1992). Für den Ortsteil Technitz wurde ein separater Teilflächennutzungsplan am 25.11.1999 durch das RPL genehmigt (geltend seit der Bekanntmachung am 20.12.1999). Mit dem Landschaftsplan (beschlossen am 16.03.1995) und dem Verkehrsentwicklungsplan liegen begleitende Fachplanungen vor.

Für einige Bereiche sind kleinere Planänderungen in Verbindung mit Verfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen beschlossen worden, bspw. B-Plan Nr. 12/92 „Ehem. Industriestandort Mitte“ (Änderung Gemischte Baufläche in Sonderbaufläche), B-Plan Nr. 22.2/00 „An der Beule – südlicher Bereich“ (Änderung Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche) sowie B-Plan Nr. 24 „Sonnenhang“ (Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche).

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Ziegra liegt ein am 03.06.1991 durch das RPL genehmigter FNP vor. Keine vorbereitenden Bauleitplanungen liegen für die ehem. Gemeinden Ebersbach sowie Mochau vor.

Die nachfolgende Grafik zeigt eine Übersicht der räumlichen Bereiche, für welche eine vorbereitende Bauleitplanung vorliegt.

Abbildung 2.2-1: Teilbereiche mit Flächennutzungsplanung hinterlegt mit aktuellem Luftbild



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>; Zugriff am 24.10.2023

## 2.3 Übergreifende Konzepte, Planungen und Satzungen

Im Folgenden wird eine Übersicht über die bestehenden zumeist übergreifenden Konzepte und Planungen dargestellt. Sofern die Inhalte in einzelnen Kapiteln oder den Fachkonzepten von Belang sind, wird dort näher darauf eingegangen.

Tabelle 2.3-1: Übersicht zu vorliegenden Konzepten, Planungen und Satzungen

Konzepte	Jahr
<b>Übergreifende Konzeptionen</b>	
Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Döbeln (INSEK D), Stand 30.11.2001 (derzeit in Überarbeitung befindlich)	13.12.2001 SR
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
Teilflächennutzungsplan Ziegra	03.06.1991 RP
<b>Integrierte Handlungskonzepte/gebietsbezogene Konzepte</b>	
Rahmenplan Innenstadt von 1990	
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
Fortschreibung und Überarbeitung der Neuordnungskonzepte (NOK) zu den Sanierungsgebieten Döbeln I „Innenstadt“ / Döbeln II „Oschatzer/Dresdner Str.“ (Sanierungsgebiete wurden inzwischen mit SR-Beschluss aufgehoben)	25.03.2004
Machbarkeitsstudie Döbeln-Nord „Wohngebiet Sonnenterassen“ Nachnutzung einer Geschoss-Wohnbauwandfläche in einen individuellen Eigenheimstandort, STEG NL Dresden, IBW GmbH, Stadtplanungsamt	November 2006
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) Stadtumbaugebiet Döbeln	Februar 2012
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) Stadtumbaugebiet I "Gründerzeitviertel Süd"	Februar 2012
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrum/ Muldeninsel“, Lebendige Zentren (Januar 2022)	17.03.2022 SR
<b>Ländliche Entwicklung/Dorfentwicklungsplanung</b>	
Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) „Obere Freiburger Mulde-Ost“, Bericht vom November 1996	Januar 1997 (Endfassung)
Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) „Nördliche Freiburger Mulde“, von 1990, Stand Oktober 1996	März 1997 (Endfassung)
Dorfentwicklungsplanungen „Zschäschtz“ (Entwurf), „Oberranschütz“ (Entwurf), „Bormitz“ (Entwurf) „Technitz“ (örtliches Entwicklungskonzept)	1992 01.02.2001 SR
Örtliche Entwicklungskonzeption für Ziegra-Knobelsdorf mit allen Ortsteilen Dorfentwicklung (Vorkonzept sowie ÖEK)	2000/2001
<b>Wirtschaft, Marketing und Tourismus</b>	
Werbesatzung, Satzungsbeschluss 238/15/91	11.11.1991 SR
Rahmenplan GE-Gebiet Döbeln-Nord / Gärtitz und Mockritz	25.03.1992
Gewerbeflächenbedarfseinschätzung und Gewerbestandorte	Januar 1999
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
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2013 – EHJK-D 2013	06.06.2013
1. Änderung/Ergänzung des EHJK-D 2013	05.02.2015
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln (15.11.2021)	10.11.2022 SR

Konzepte	Jahr
<b>Verkehr und technische Infrastruktur</b>	
Stellplatzsatzung, Satzungsbeschluss 266/10/95, letzter Satzungsbeschluss 238/20/2001, Bekanntmachung 21.12.2001	21.09.1995 SR 22.11.2001 SR
Parkkonzept Innenstadt	Oktober 1998
S 32 Verlegung Gesamtverkehrsnetz	August 2000
Verkehrsanbindung DBM-Gelände, Gutachten DBM-Gelände (BBE)	2000
Vorplanung Brücke Straße des Friedens	2007
Döbeln 2030 – Kosten der technischen Infrastruktur Bestandteil des Projektes Demographischer Wandel und technischer Infrastruktur: Wer soll die Kosten tragen? – Forschungs kooperationsprojekt von IÖR Dresden und IWH Halle unter Mitwirkung des Ing.büros Baur+Kropp Dresden	Juni 2008
Radwegekonzept	Dezember 2012
Radverkehrskonzept 1. Fortführung 2023	März 2023
<b>Weitere Planungen/Konzeptionen</b>	
Städtebaulicher Entwurf „Altes Gaswerk“	März 1996
Konzeption zu Wohnungsbaustandorten	August 1998
Studie Nachnutzung Rittergut Ziegra „Herr(schaft)lich Wohnen“	September 2023
<b>Wettbewerbe Stadtumbau/Innenstadt</b>	
Beitrag der Stadt Döbeln im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau-Ost, prämiert mit einem 2. Preis, bearbeitet von der STEG Stadtentwicklung GmbH, AG Prof. Winkel / M. Pfohl TU Dresden und Stadt Döbeln, Stadtplanungsamt	Juli 2002
Bundeswettbewerb Tatort Stadt 2003/2004 Ideen junger Planer zum Stadtumbau für Döbeln gibt es 2 Ankäufe	2003/2004
Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ Jahresmotto: Alte – Neue – Stadtidentitäten 2. Preis für den Beitrag: „Pferde – Stärken – Döbeln“	2004
Städtebaulich – Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Ober- und Niedermarkt Döbeln“	2004 (europaweit)
Wettbewerb für den Funktionsanbau Theater	2004
Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ Jahresmotto: FamilienLeben – Innenstadt Beitrag: „stadt Theater stadt Döbeln – das Theater Döbeln strahlt aus“	2007
Wettbewerb „Gärten in der Stadt“ (Beitrag Parkgelände Klosterwiesen)	2007
Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ Jahresmotto: Prima – Stadt – Klima 2. Preis für den Beitrag: „STADT(T)RÄUME DÖBELN im Fluss“	2008
Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City Offensive Sachsen“ Jahresmotto: Netzwerke stärken – Transformation gestalten“ Beitrag: „APPgestieft & durchGEWIMMELT, Ein Rundgang durch Döbelns Innenstadt“	2023
<b>Studienarbeiten an Hochschulen/Universitäten sowie wissenschaftliche Untersuchungen von Instituten und Forschungseinrichtungen</b>	
„Infrastrukturentwicklung im Stadtentwicklungskonzept – Aussagen, Auswirkungen und Potentiale am Beispiel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Döbeln, Sachsen“ – cand. ing. Aurélie Guillemenet - Vortrag, 6. Kolloquium Stadtbauwesen “Konzepte für den Stadtumbau“ - Endbericht und Pläne	27.01.2005 Januar 2005
„Infrastrukturentwicklung im Stadtentwicklungskonzept – Aussagen, Auswirkungen und Potentiale am Beispiel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Döbeln, Sachsen“ – cand. ing. Aurélie Guillemenet, TU Dresden, Fakultät Bauingenieurwesen, Lehrstuhl Stadtbauwesen Prof. Dr.-Ing. R. K. Herz	März 2005
Wohnen im Alter – Demographische Analysen als Grundstein für weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen unter den Aspekten von baulichen Notwendigkeiten	2005

Konzepte	Jahr
und einem kundenorientierten Servicewohnen am Beispiel ausgewählter Stadtviertel der Stadt Döbeln - Marco Prüfer, Diplomarbeit Hochschule Mittweida	
„Demographischer Wandel in einer ostdeutschen Kommune – Döbeln“, Fallstudie im Hauptseminar „Aktuelle Fragen und Politik“, Mirko Kretschmer, TU Dresden, Fakultät Wirtschaftswissenschaften, Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, Prof. Dr. H. Seitz	WS 2005/2006
Wahrnehmung und Umgang mit Stadtschrumpfungprozessen am Beispiel ostdeutscher Kommunen – Freiberg, Döbeln, Meißen – Diplomarbeit von Christian Körner, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen Fakultät V Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung, Studiengang Stadtplanung bei Prof. Dr. Everts und Prof. Dr. Ruther-Mehlis	April 2006
TU Bergakademie Freiberg, Institut für Geotechnik Ines Junghanns – Diplomarbeit zum Thema Bearbeitung der Brachflächenproblematik im neuen Landkreis Mittelsachsen	Januar 2009
Wohnen im Alter 60+ Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Döbeln, J. Banse, M. Möbius, C. Deilmann, Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) Dresden	August 2009

SR - Beschluss Stadtrat      RP - Genehmigung Regierungspräsidium, jetzt Landesdirektion

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2016

## 2.4 Leitbild

Seit Erlangung der kommunalen Selbstverwaltung im Frühjahr 1990 sind Bürgerschaft, Rat und Verwaltung bemüht, sich intensiv mit Visionen für die zukünftige Entwicklung der Stadt auseinander zu setzen und Maßnahmen und Projekte auf der Grundlage konzeptioneller Herangehensweisen zu realisieren.

**Rahmenplan Innenstadt.** Bereits 1990 wurde als Leitlinie für die weitere Entwicklung der Innenstadt ein Rahmenplan aufgestellt, der in seinen konzeptionellen Aussagen zu den unterschiedlichsten Themen in vielen Bereichen bis heute seine Aussagekraft nicht verloren hat. Weiterführende Planungen, Konzepte und Projekte basieren auf diesem informellen Plan, der mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan als Planungsgrundlage für die Gesamtstadt parallel ergänzt wurde.

**Leitbild.** In den Jahren 1998 bis 2000 hat die Stadt Döbeln unter Beteiligung der Bevölkerung ein Leitbild mit dem Slogan "Wenn, dann Döbeln" entwickelt. Dieses Motto verdeutlicht die Bereitschaft und Ambition der Stadt und der Bürger für eine nachhaltige Zukunftssicherung. In der Ausarbeitung zum Leitbild wurden die Aspekte Stadtentwicklung, Natur und Umwelt, Verkehr, Stadtbild, Soziales und Gesundheit, Kultur, Sport und Freizeit, Bildung, Wohnen sowie Wirtschaft in entsprechenden Arbeitsgruppen diskutiert und formuliert. Nach einer Stärken-Schwächen-Analyse sind erste Ziele für das 21. Jahrhundert formuliert worden. Die Kurzfassung des Leitbildes vom 20.07.2000 fasst die Ergebnisse zusammen. Der überwiegende Teil dieser Projekte wurde umgesetzt bzw. fortgesetzt.

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

**Imageanalyse.** Im Jahr 1998 wurden im Rahmen einer Imageanalyse 500 Personen aus allen Teilen der Stadt und aus allen Altersgruppen befragt. 173 der Fragebögen wurden zurückgesandt und flossen in die Auswertung zum Image der Stadt ein. Gefragt wurde u. a. nach der Zufriedenheit mit dem Wohnstandort, der Innenstadt und den Freizeitangeboten. Insgesamt waren die Bürger sehr zufrieden mit ihrer Stadt, etwas differenzierter waren die Aussagen zum eigenen Wohnstandort.

Weitere Analysen wurden im Rahmen von Diplomarbeiten und der Erarbeitung einer Studie „Wohnen im Alter 60+“ durch das Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden erstellt.

**Im Rahmen des vorliegenden INSEKs werden die Leitlinien und Zielstellungen nach einzelnen Fachthemen der Stadtentwicklung partiell und gesamtstädtisch fortgeschrieben und z. T. neu definiert. Ein neues Leitbild wurde dabei noch nicht erarbeitet. Dennoch werden sowohl thematische als auch räumliche Entwicklungsziele für die Stadt und ihre Ortsteile teilweise neu definiert.**

## 2.5 Lage und Funktion

Die Stadt Döbeln liegt zentral im Freistaat Sachsen, inmitten des Städtedreiecks Leipzig – Dresden – Chemnitz. Seit der Kreisreform 2008 darf sich die Stadt Döbeln Große Kreisstadt nennen und gehört zum Landkreis Mittelsachsen und damit zum Landesdirektionsbezirk Chemnitz. Den Kreissitz musste Döbeln an Freiberg abgeben. Eine Außenstelle des Landratsamtes mit einigen Fachabteilungen und Referaten ist dennoch in Döbeln verblieben. Döbeln liegt inmitten des Mittelsächsischen Hügellandes im weiten Talkessel der Freiburger Mulde. Die Umgebung ist durch das Muldental, das Zschopautal und das Jahnatal sowie die umliegende hügelige Landschaft geprägt. Mit **Ebersbach** bildete die Stadt Döbeln bis 2011 eine Verwaltungsgemeinschaft. Mit der Eingliederung in die Stadt Döbeln zum 01.07.2011 wurde diese Verwaltungsgemeinschaft aufgelöst. Am 01.01.2013 wurde die Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf aufgelöst und auf die angrenzenden Städte Döbeln und Waldheim aufgeteilt. Zur Gebietskulisse der Stadt Döbeln gehört seitdem die Ortschaft **Ziegra** mit Ortsteilen. Zudem wurde die Gemeinde **Mochau** mit all ihren Ortsteilen zum 01.01.2016 in die Stadt Döbeln eingegliedert. Umfassende **Stadt- und Ortsteilprofile** sind im Kapitel "Stadträumliche Gliederung" enthalten.

Tabelle 2.5-1: Übersicht Ortschaften mit zugehörigen Ortsteilen/ Gemarkungen

Ortschaft	mit Ortsteilen/Gemarkungen
<b>Döbeln</b> 28,61 km <sup>2</sup>	Bormitz, Döbeln, Gärtitz, Greußnig, Großbauchlitz, Hermsdorf, Keuern, Kleinbauchlitz, Masten, Neugreußnig, Oberranschütz, Pommlitz, Sörmitz, Zschackwitz, Zschäschtitz
Ortschaft <b>Ebersbach</b> 6,75 km <sup>2</sup> (seit 2011)	Ebersbach, Manssdorf, Neudorf, Neugreußnig
Ortschaft <b>Technitz</b> 4,09 km <sup>2</sup> (seit 1994)	Miera, Möckwitz, Nöthschütz, Technitz
Ortschaft <b>Ziegra</b> 13,39 km <sup>2</sup> (seit 2013)	Forchheim, Limmritz, Pischwitz, Schweta, Stockhausen, Töpel, Wöllsdorf, Ziegra
Ortschaft <b>Mochau</b> 38,80 km <sup>2</sup> (seit 2016)	Beicha, Choren, Dreißig, Geleitshäuser, Gertitzsch, Gödelitz, Großsteinbach, Juchhöh, Kleinmockritz, Leschen, Lüttewitz bei Dreißig, Maltitz, Markritz, Meila, Mochau, Nelkanitz, Petersberg, Präbschtitz, Prüfern, Schallhausen, Schweimnitz, Simselwitz, Theeschütz

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Angrenzende Gemeinden sind Lommatzsch und Nossen (Landkreis Meißen) sowie Roßwein, Waldheim, Hartha, Großweitzschen und Jahnatal (Landkreis Mittelsachsen). In etwa 50 km Entfernung liegt in nordwestlicher Richtung die Stadt Leipzig und östlich die Landeshauptstadt Dresden, im Süden etwa 40 km entfernt die Stadt Chemnitz. 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) kreuzen zudem zwei Bundesstraßen die Stadt, wodurch die Fernverkehrsanbindung ergänzt wird und eine günstige regionale Straßenanbindung besteht. Zudem ist Döbeln ebenfalls Knotenpunkt wichtiger Eisenbahnlinien und damit ebenfalls an das überregionale Schienennetz angebunden. Die Stadt liegt an den Eisenbahnstrecken Leipzig – Döbeln und Riesa – Chemnitz. Döbeln nimmt als Mittelzentrum in der Region eine Versorgungsfunktion gegenüber den kleineren Gemeinden der Umgebung wahr. In der Stadt lebten am 31.12.2020 nach Angabe des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 23.467 Einwohner, wobei das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen nach allen Eingemeindungen inzwischen eine Fläche von 91,55 km<sup>2</sup> umfasst. Damit ist Döbeln nach Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Mittelsachsen hinter der Kreisstadt Freiberg.

## 2.6 Besonderheiten der Stadtentwicklung

Die Stadt kann mit ihrer landschaftlich reizvollen Lage in den Tälern der Freiburger Mulde sowie der Zschopau, der sanierten Innenstadt und einer Reihe weiterer Alleinstellungsmerkmalen punkten:

**Lebendige Einkaufsstadt und Muldeninsel.** Durch den Flusslauf der Freiburger Mulde und den Flutgraben wird eine Insel gebildet. Auf dieser befindet sich der Stadtkern als ältester Teil der Stadt mit den wichtigsten Gebäuden und Einrichtungen. Hier wurden ehemals drei Mühlen betrieben. Acht Brücken verbinden derzeit die Insel in alle Richtungen mit den angrenzenden Stadtteilen, eine neunte wurde südlich die Insellage tangierend in Verlängerung der Schillerstraße neu errichtet. Zahlreiche Geschäfte laden zum Einkauf ein. In den Jahren 2005 – 2007 wurden die zwei Märkte der Stadt, der Ober- und der Niedermarkt, barrierefrei neu gestaltet. In der Breiten Straße Ecke Niedermarkt ist der Stiefelbrunnen, geschaffen durch den Dresdner Bildhauer Vincenz Wanitzschke, zu finden - er stellt die Herstellung des Döbelner Riesenstiefels dar. Nordöstlich unterhalb des Burgberges zeugen die liebevoll restaurierten Färberhäuser von dieser 450-jährigen Handwerkstradition.

**Die Döbelner Pferdebahn und das Deutsche Pferdebahnmuseum.** Im Jahr 1891 wurde die Döbelner Straßenbahn AG gegründet und im Mai 1892 mit dem Bau einer Pferdebahn als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt begonnen. Am 10.07.1892 fährt die Pferdebahn erstmals. Ab 1926 übernehmen Omnibusse die Funktion. Anfang 2002 wird der Traditionsverein Döbelner Pferdebahn e.V. gegründet. Am 09.07.2007 rollt die Pferdebahn zum ersten Mal wieder vom Obermarkt zum Theater. Am 13.06.2009 wird das Deutsche Pferdebahnmuseum Döbeln mit Wagendepot eröffnet.

**Das Döbelner Theater.** Im Jahr 1871 wurde in Döbeln, als einer der ersten Kleinstädte, mit dem Bau eines Stadttheaters begonnen. Bereits im Oktober 1872 erfolgt die Einweihung. Am 25.10.1911 brennt das Gebäude in großen Teilen ab. Bereits 1912 erfolgte die Wiedereröffnung. Der Spielbetrieb wurde lediglich während des 2. Weltkrieges und kurzzeitig 1992 unterbrochen. Nach 1990 wurde mit einer umfassenden Sanierung des Hauses in Teilabschnitten begonnen. 2012 wurde mit der Erneuerung der Bestuhlung und dem Einbau einer Lüftungsanlage die Sanierung komplett abgeschlossen. Mit der Pferdebahn wurde 2007 der Funktionsanbau an das Theater mit Umkleide-, Proben-, Werkstatt-, Sanitäräumen und der Kleinkunsthöhne TiB (Theater im Bürgerhaus) feierlich eingeweiht.

**Der Döbelner Riesenstiefel.** Döbeln ist geprägt von einer langen Handwerkertradition. Anlässlich des 600jährigen Bestehens der Schuhmacherinnung 1925 wurde der Döbelner Riesenstiefel gefertigt, mit 5 m Schafthöhe war er der weltgrößte Stulpenstiefel. Während DDR-Zeiten kam der Stiefel in das Kreismuseum Leisnig auf die Burg Mildenstein. Am 29.03.2010 wurde er nach 53 Jahren wieder nach Döbeln zurückgebracht und ist nunmehr im Großen Sitzungssaal des Rathauses ausgestellt.

**St. Nicolai.** Die Stadtkirche St. Nicolai, die 1293 erstmals erwähnt wird, wurde von 1479 – 1485 im spätgotischen Stil als Hallenkirche erbaut und beherbergt eine Vielzahl kultureller Schätze (spätgotischer Flügelaltar um 1509, Kanzel, Mirakelmann, Euleorgel, Renaissancetaufstein, Bibliothek). Unmittelbar angrenzend findet sich ein Teil der alten Stadtmauer.

**Rathaus im Stil der Neorenaissance (1910-1912).** Der Turm von St. Nicolai und der Rathausturm dominieren die Stadtsilhouette. Auf der Westseite ist das Sitznischenportal des Vorgängerbaues eingefügt. Das Rathaus beherbergt das Stadtmuseum, das sich im Turm befindet, sowie die „Kleine Galerie“ und den Döbelner Riesenstiefel.

**Schloss und Park Choren.** Das Schloss Choren im gleichnamigen Ortsteil der Ortschaft Mochau zählt zu den bedeutendsten Beispielen barocker Schlossbaukunst in Sachsen. Das 1755 nach Entwürfen von Samuel Locke erbaute Gebäude ähnelt mit seinem einfachen Barockstil dem Jagdschloss Hubertusburg

und wurde 1997 grundlegend saniert. Der zugehörige Schlosspark zählte zu den romantischsten Parks der Gegend. Heute ist er für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

**Kirchen.** Stadtbild- und landschaftsprägend sind die vielen Kirchen im Stadtgebiet sowie den ländlichen Ortsteilen, die die Silhouette und das Landschaftsbild der Region bestimmen. Die Göthel-Orgel der Kirche zu Simselwitz ist von besonderer Bedeutung für die Region. Die Kirche in Mochau wird u. a. als Sommerkirche (mit Schutzdach) für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Sehenswerte Dorfkirchen gibt es zudem in Technitz, in Ziegra und in Beicha.

**Flusstäler.** Im westlichen Stadtgebiet fließen Zschopau und Mulde zusammen. Die Flusstäler sind bestimmend für die landschaftliche Prägung des gesamten zentralen und westlichen Stadtgebietes und Ausgangspunkt zahlreicher Wander- und Radwandermöglichkeiten.

**Mulden- und Zschopautalradweg sowie Klosterwiesen.** Die überregionalen Radwege sind ein touristischer bzw. Naherholungsmagnet. Die Radwege verbinden zudem die Muldeninsel mit den umliegenden Stadtquartieren und nahen Ausflugszielen. Mit der Freizeitanlage Klosterwiesen wurde eine innenstadtnahe Anlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in der Muldenaue westlich an den Stadtkern angrenzend geschaffen.

**Jahnatalweg.** Im östlichen Stadtgebiet befindet sich das Quellgebiet der Jahna. Der Jahnatalweg führt vom Ortsteil Präbschütz bis zur Mündung in die Elbe in Riesa und erschließt die nördlich gelegenen ländlichen Bereiche.

**Lommatzcher Pflege.** In der nordöstlich an die verdichteten Stadtkernbereiche Döbelns angrenzenden Region der Lommatzcher Pflege dominiert auf sehr guten Ackerböden eine ausgeprägte Landwirtschaft das Landschaftsbild. Ein Großteil der auch in Mochau befindlichen landwirtschaftlichen Flächen wird heute von mittleren und großen Landwirtschaftsunternehmen bewirtschaftet. Ein besonderes Kennzeichen für die Lommatzcher Pflege ist die Vielzahl kleinster Ortschaften, die oft nur aus wenigen Drei- und Vierseithöfen bestehen. Die Nutzung der Bauernhöfe und kleineren Wirtschaften haben sich inzwischen verändert.

## 2.7 Historie

Die heutige Stadtgestalt basiert weitestgehend auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss aus der Zeit ab dem 15. Jahrhundert. Durch schwere Stadtbrände (1429, 1523, 1730) und kriegerische Zerstörungen wurde die Bausubstanz immer wieder stark geschädigt und zerstört, so dass heute nur noch wenige Bauten bzw. Reste der Bebauung dieser Zeit offensichtlich vorhanden sind. Überprägt wurde das Erscheinungsbild der Stadt (insbesondere die Innenstadt auf einer Flussinsel der Freiburger Mulde) im 19. Jahrhundert durch einen rasanten wirtschaftlichen Aufschwung, der durch die Eisenbahnanbindung besonders forciert wurde. Von dieser Zeit zeugen noch heute viele Gebäude und entführen den Betrachter in die Blütezeit der Stadt. Wichtige Etappen und Ereignisse der geschichtlichen Entwicklung sind:

Tabelle 2.7-1: Geschichtliche Entwicklung der Stadt Döbeln

Jahr	Ereignis
Etwa 5000 bis 4000 v. Chr.	Frühe Jungsteinzeit / Neolithikum / größere Besiedlungsplätze (archäologische Ausgrabungen 2022/2023 bei Karls Erlebnis-Dorf)
vor 1500 v.Chr.	Steinzeitliche Besiedlungsplätze
zw. 1500 u. 800 v.Chr.	Bronzezeit (Funde auf dem Obergottesacker u. am Staupenberg)
ca. 1500 v. - 200 n.Chr.	Germanische Stämme besiedeln das Gebiet
500 n.Chr.	Einwanderung von Sorben (slawische Besiedlung) „Doblin“ als alter Ortsname überliefert
928/929	König Heinrich I. erobert schrittweise das sorbisch/slawische Gebiet zurück
929	Entstehung der deutschen Höhenburg Doblin
nach 929	Stockhausen – Gründung und Entwicklung eines deutschen Dorfes auf einer wüsten sorbischen Siedlung
<b>21.06.981</b>	Otto II. gibt den Burgward Doblin per Schenkungsurkunde an das Benediktinerkloster Memleben (nach dessen Verarmung geht es 1015 an das hessische Kloster Heersfeld über)
1015	Döbelns Name erscheint wieder. Die Meißner Markgrafen nehmen Döbeln von den hessischen Mönchen in Lehen und setzen Ritter als Vögte und Verwalter ein.
1090	Heinrich der IV. schenkte den Burgwardbezirk Nimucowa (Mochau) der Meißner Kirche (ältestes nachweisbares Schriftstück zu Mochau)
11. Jh.	Erwähnung der Kirchen Simselwitz und Mochau in der Sächsischen Kirchengalerie
1100	Feudalgeschlecht der Dohna regiert über Döbeln und befestigt den Ort
1170-90	Ort Choren wird als Chorin beurkundet
1200	Entwicklung zur Stadt unter Markgraf Dietrich von Meißen
1205	in einer Großenhainer Urkunde wird das Döbliner Maß erwähnt (113,6 l)
1220	Erwähnung von Stockhausen als Herrensitz
1231	erste urkundliche Erwähnung des Hermannus de Cigerowe – (Ziegra)
1236	Erwähnung von „Zicherowe“ - Ziegra
1266	Bezeugung des Ortsnamen Doeblin
1277	erste urkundliche Erwähnung eines Döbelner Handwerkes (Innung der Leineweber)
1286	urkundliche Erwähnung von Döbeln als Stadt am 10. Oktober
1288	Erste urkundliche Erwähnung von Schweta als Herrensitz
1293	Nennung einer Kirche unterhalb der Burg (später St. Nicolai)
1304	Ersterwähnung von „Tepil“ - Töpeln
1325	Urkunde über die Innungen der Schumacher und Fleischer

Jahr	Ereignis
1330	Einzug der Stauchaer Nonnen des Benediktinerinnen-Ordens in das zum Kloster umgebaute ehemalige Hospital vor dem Obertor am Fuße des Staupitzberges (Bestand bis 1539)
1332	Bezeugung des Ortsnamens Doebelin
1333	Stadtbrand, Vernichtung der gesamten Stadt
1334	Dreißig wird als „Trizcow“ beurkundet
1346	Kirche Beicha zum ersten Mal benannt
1347	Ort „Bichow“ (Beicha) erstmals in Urkunden erwähnt
ab 1350	wirtschaftliche Blütezeit nach Beginn des Silberbergbaus, Handwerker und Innungen gewinnen an Bedeutung, Döbeln wird als civitas (Stadt) erwähnt
1368	Errichtung der neuen Nicolaikirche als dreischiffige Basilika mit Westturm und Portal
1382	verkaufen die Meißner Markgrafen Döbeln an das Bistum Meißen
1383	die Stadt erhebt Torpfennige und Wagengeld
1409	Urkundliche Erwähnung eines Rathauses
1415	Schleifung der Burg des Dietrich von Staupitz auf Geheiß von Kurfürst Friedrich I.
1419	erneut großer Stadtbrand, 47 Häuser werden zerstört, Muldehochwasser
1420	Stärkung der Stadtbefestigungen und Errichtung eines Wassergrabens
1429	Belagerung und Zerstörung der Region durch die Hussiten (Döbeln wurde wahrscheinlich verschont)
1439/40	Pest fordert viele Opfer, auch im 16. und 17. Jh. weitere Pestjahre
1449	Bezeugung des Ortsnamens Dobelein
1450	zweite Zerstörung und Plünderung durch die Böhmen
1479-1485	Neubau der verfallenen Kirche St. Nicolai zur Hallenkirche im spätgotischen Stil
1485-1558	selbstständiges Amt Döbeln - nicht mehr dem Bistum Meißen unterstellt
1508	Dominikanermönch Johann Tetzl aus Pirna verkauft Ablassbriefe in Döbeln
1512	Zunahme des Handels, über Görlitz bis nach Breslau
1530/37	Neubau der Niederbrücke, später Bau der Oberbrücke
1540	Säkularisierung des Benediktinerinnenklosters – letzte Nonne stirbt 1582
1551	Döbeln hat 241 Grundstücke besitzender Bürger, 21 unbesitzende Bürger, 255 Inwohner der Stadt, 104 besitzende Männer, 94 Inwohner in den Vorstädten
1558	Amt Döbeln (seit 1485) wird aufgelöst und Leisnig unterstellt
1566	erste Wollfärberei
1590	Bezeugung des Ortsnamens Döbeln
1648	Ende des Dreißigjährigen Krieges (1618 – 1648), Beginn einer langsamen wirtschaftlichen Erholung
1660	Hochwasser, Verkehr nur mit Kähnen möglich
1727	265 Wohnhäuser in Döbeln, zumeist aus Holz mit Schindeln bedeckt
1730	letzter großer Stadtbrand, der fast die gesamte Stadt vernichtet - die Burgruine wurde freigegeben zur Baumaterialgewinnung
1733	Zerstörung und Abtragung der Burg Döbeln
1744/1745	Zweiter schlesischer Krieg
1756-1763	Siebenjähriger Krieg
bis 1800	Döbeln zählt ca. 3.200 Einwohner, es gibt 32 Innungen
1829/30	Zuschüttung des Wallgrabens
1831	Döbeln hat eigenes Floßamt
1838/39	Abbruch der Stadttore und von Teilen der Stadtmauer
1844	Einweihung des ersten Turnplatzes, 1846 Gründung Turnverein
1845	Einführung Klavierbau (Fa. Werner) und Zigarettenindustrie (Fa. Drechsler)
1847	Anschluss an die Eisenbahnstrecke Riesa - Döbeln (Bahnhof Großbauchlitz) spätere Verlängerung in Richtung Meißen
1850	Eisenbahnstrecke Döbeln - Chemnitz dem Verkehr übergeben
1852	Flößerei wird eingestellt
1853	Neubelebung des Getreidehandels durch die Getreidebörse (Obermarkt war damals Kornmarkt), Döbeln zählt 204 Schuhmacher

Jahr	Ereignis
1854	schweres Hochwasser
1856	Gerichtsamts beginnt Tätigkeit
1857	Fertigstellung der Gasanstalt (1897 von der Stadt aufgekauft)
1862	Döbelner Bank beginnt ihre Geschäfte, Gründung des „Staupitzbad“ als Kurbad
1865	Handelsschule nimmt den Unterricht auf
1867-69	Errichtung der Schlossbergschule auf ehemaligem Burggelände
1868	Eisenbahnstrecke Leipzig – Döbeln – Dresden wird dem Verkehr übergeben, gleichzeitig Bau des Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof bis 1870
1870	Gründung der Lederfabrik (damals drittgrößte Deutschlands).
1878	Gründung der Metallwarenindustrie
1882	Döbeln zählt 10.906 Einwohner
1883	Gründung der Zuckerfabrik (damals die größte Sachsens)
1884	Realschule wird Realgymnasium Schmalspurbahn Döbeln – Mügeln wird dem Verkehr übergeben
1888	Kaserne an der Bahnhofstraße entsteht Inf. Regiment 139 (ab 1913 König-Albert-Kaserne)
1890	Durchbruch der Königstraße zum Obermarkt durch den Abriss des Kolbschen Hauses, Neubau des Kaufhauses Rudolph am Obermarkt
1891	Körnerplatzschule wird geweiht
1892	Pferdebahn beginnt Transport von Personen und Gütern vom Bahnhof zur Stadt
1897	ein Jahrhundert-Hochwasser überflutet große Teile der Stadt die Post bezieht ihr neues Gebäude an der Königstraße
1897-1911	Entstehung der Kaserne, der Stabsgebäude sowie Wohnhäuser am Bürgergarten
1898	am Obermarkt entsteht das Buchhändlerhaus Uhlmann
1904	Einweihung der Jacobikirche im neoromanischen Stil als Garnisionskirche
1905	Bau des Güterbahnhofs Ost sowie Inbetriebnahme des Elektrizitätswerkes
1911	Rübenbahn Döbeln – Lommatzsch wird dem Verkehr übergeben
1912	Einweihung des neuen Rathauses nach Abbruch des alten Rathauses 1910 mit Schlegelbrunnen
1914	Weihe der Katholischen Kirche St. Johannes
1922	Eingemeindung von Keuern, Kleinbauchlitz und Sörmitz
1932	Eingemeindung von Großbauchlitz und Zschackwitz
1936	Entstehung Hallenbad mit medizinischen Abteilungen, 1939 Freibad mit Terrassen
1945	Döbeln wird am 6. Mai kampflös an sowjetische Truppen übergeben
1950	Eingemeindung von Gärtitz (mit Pommlitz), Masten und Zschäschtz (mit Bormitz)
ab 1954	Errichtung Neubaugebiet Ost I an der Blumenstraße, ab 1970 Baubeginn Ost II
1974	vorerst letzte Eingemeindung mit Oberranschütz
1974/75	um Baufreiheit für die 1976 beginnende Rekonstruktion des Niedermarktes zu bekommen, werden zehn Gebäude in der Johannisstraße beseitigt
1978-1981	Rekonstruktion der alten Bürgerhäuser
1981	Bauarbeiten für das Neubaugebiet Döbeln-Nord „Am Holländer“ beginnen, 1000-Jahr-Feier
06.05.1990	Wahl des ersten demokratisch gewählten Parlamentes nach 1936/1945, Wiedererlangung der kommunalen Selbstverwaltung
1991	Auflösung des Militärstandortes, Ende der 300jährigen Garnisonsgeschichte, Beginn der Innenstadtanierung und der Erschließung neuer Gewerbegebiete
01.01.1996	Zusammenschluss der vormaligen Gemeinden Beicha, Choren, Lüttewitz und Mochau zur Gemeinde Mochau, seitdem 23 Ortsteile
2002-2010	Beginn des großflächigen Stadtumbaus aufgrund zurückgehender Einwohnerzahlen. (bis 2010 ca. 1500 Wohnungen vorwiegend im industriellen Wohnungsbau rückgebaut)
12./13.08.2002	Jahrhunderthochwasser zerstört zahlreiche Gebäude in der Innenstadt (betroffene Gesamtfläche ca. 311 ha, 37 abgerissene Gebäude, 645 betroffene Gebäude)
2005-2007	Umgestaltung Ober- und Niedermarkt im EFRE-Programm / Stadtanierung
09.07.2007	Einweihung des Funktionsanbaus Theater und der Pferdebahn
13.06.2009	Das Deutsche Pferdebahnmuseum wird eröffnet

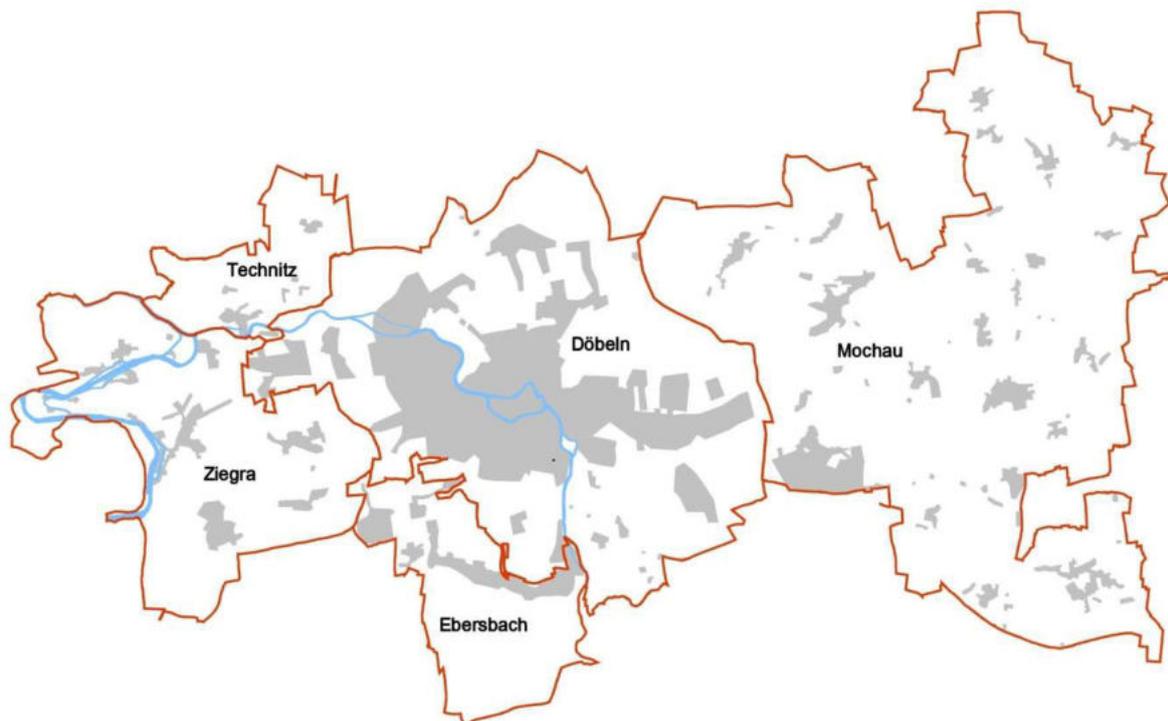
<b>Jahr</b>	<b>Ereignis</b>
29.03.2010	Der Döbelner Riesenstiefel wird nach Döbeln zurückgebracht
2011	Das 1030-jährige Döbeln feiert sein 10. Heimatfest
01.07.2011	Eingliederung von Ebersbach in die Stadt Döbeln
2012	Die Nicolaikirche erhält vier neue Bronzeglocken Wiedereröffnung des Theaters nach Sanierungsarbeiten am Hauptgebäude Feier zum 100-jährigen Bestehen des Rathauses
01.01.2013	Eingliederung der Ortsteile von Ziegra der ehem. Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf in die Stadt Döbeln
2013	Ein erneutes Hochwasser richtet große Schäden im Innenstadtbereich an (88 beschädigte städtische Gebäude (u. a. Theater), ein Schaden von 85 Millionen Euro entsteht)
01.01.2016	Eingliederung von Mochau in die Stadt Döbeln
2016 bis 2024	Sanierung des Lessinggymnasiums Bau einer Hochwasserschutzanlage durch die Landestalsperrenverwaltung Bau des Verteilerwehrs (42 m breit) Mulde / Flutgraben Neubau einer Zweifeldsporthalle im Wohngebiet Döbeln Nord Erweiterung des Radwegenetzes in den Döbelner Ortsteilen Durchführung eines Wettbewerbes und Planung des neuen Schulzentrums Döbeln Ost Grundschule Bau der Muldenbrücke in Verlängerung Schillerstraße
23.03.2024	Eröffnung des Karls Erlebnis-Dorf Mittelsachsen in Döbeln

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, u. a. Döbeln 981 bis 1981 - Aus Geschichte und Gegenwart

## 2.8 Stadträumliche Gliederung

Als Grundlage für eine stadträumliche Gliederung wird die Einteilung der Stadt Döbeln mit seinen Ortschaften herangezogen. Sie ist Ergebnis der Eingemeindungen von Technitz, Ebersbach, Ziegra und Mochau zu Döbeln. Diese funktionale Unterteilung spiegelt sich ebenso in den Zuständigkeiten und somit späteren Umsetzungsebenen wieder.

Abbildung 2.8-1: Döbeln mit seinen Ortschaften



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Ziel der Gliederung ist das große und differenzierte Stadtgebiet von Döbeln greifbarer, im übertragenen Sinn ‚handhabbarer‘ zu machen.

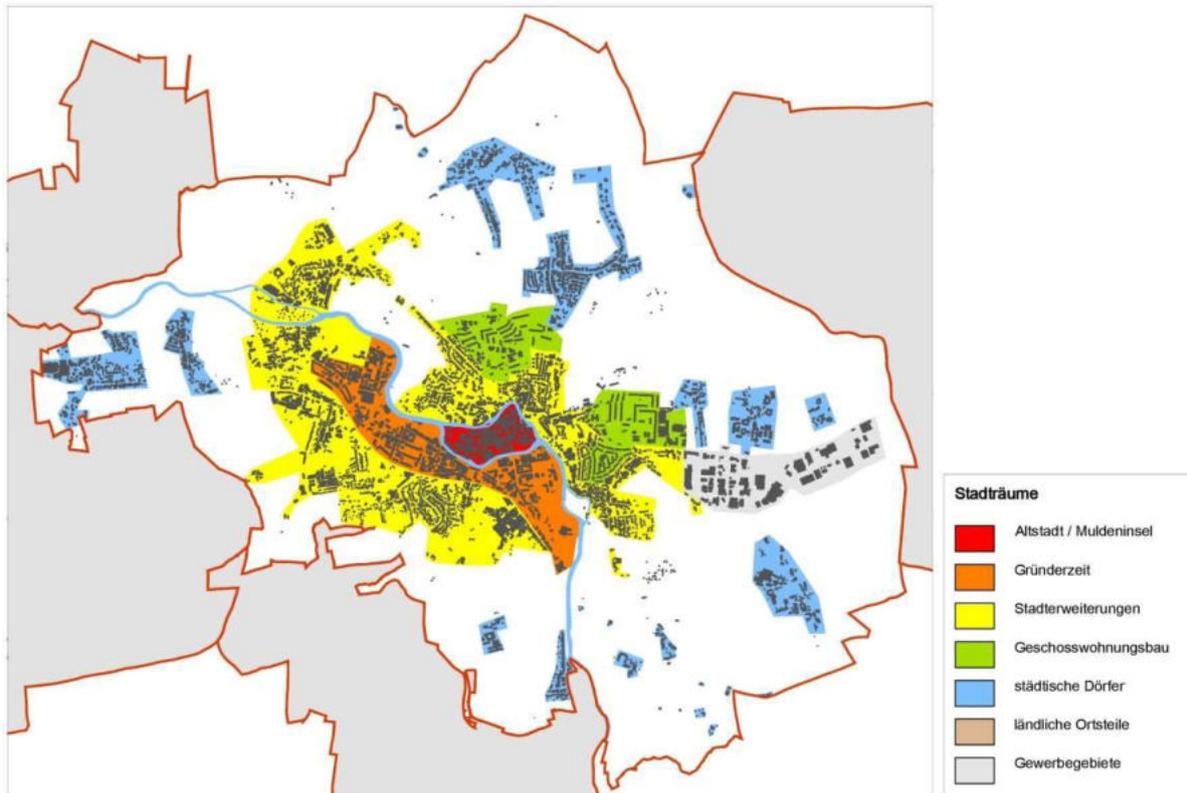
Während auf den folgenden Seiten kurz die Charakteristik der einzelnen Stadträume und einzelner Ortsteile vorgestellt wird, werden im **Kapitel Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie** die Stärken und Schwächen zusammenfassend dargestellt sowie übergreifende Ziele und Maßnahmen abgeleitet.

In den Ortschaften selbst, insbesondere in der Ortschaft Döbeln werden zudem weitere kleinteiligere stadtstrukturelle Differenzierungen vorgenommen. Die Abgrenzung erfolgt u. a. anhand von stadthistorischen Entwicklungsabschnitten, markanten Stadtstrukturen in Überlagerung mit räumlich wahrnehmbaren Einheiten. Im Nachfolgenden werden die einzelnen Ortschaften mit ihren Stadträumen näher vorgestellt:

### 2.8.1 Ortschaft Döbeln

Die Ortschaft Döbeln wurde unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten weiter differenziert. Dabei fand eine Unterteilung in Altstadt/ Muldeninsel, Gründerzeitgebiete, Stadterweiterungen sowie Geschosswohnungsbaustandorte statt. Des Weiteren sind die zugehörigen städtischen Dörfer benannt. Im Osten der Ortschaft Döbeln sind Gewerbegebiete abgegrenzt.

Abbildung 2.8-2: Lageplan Ortschaft Döbeln



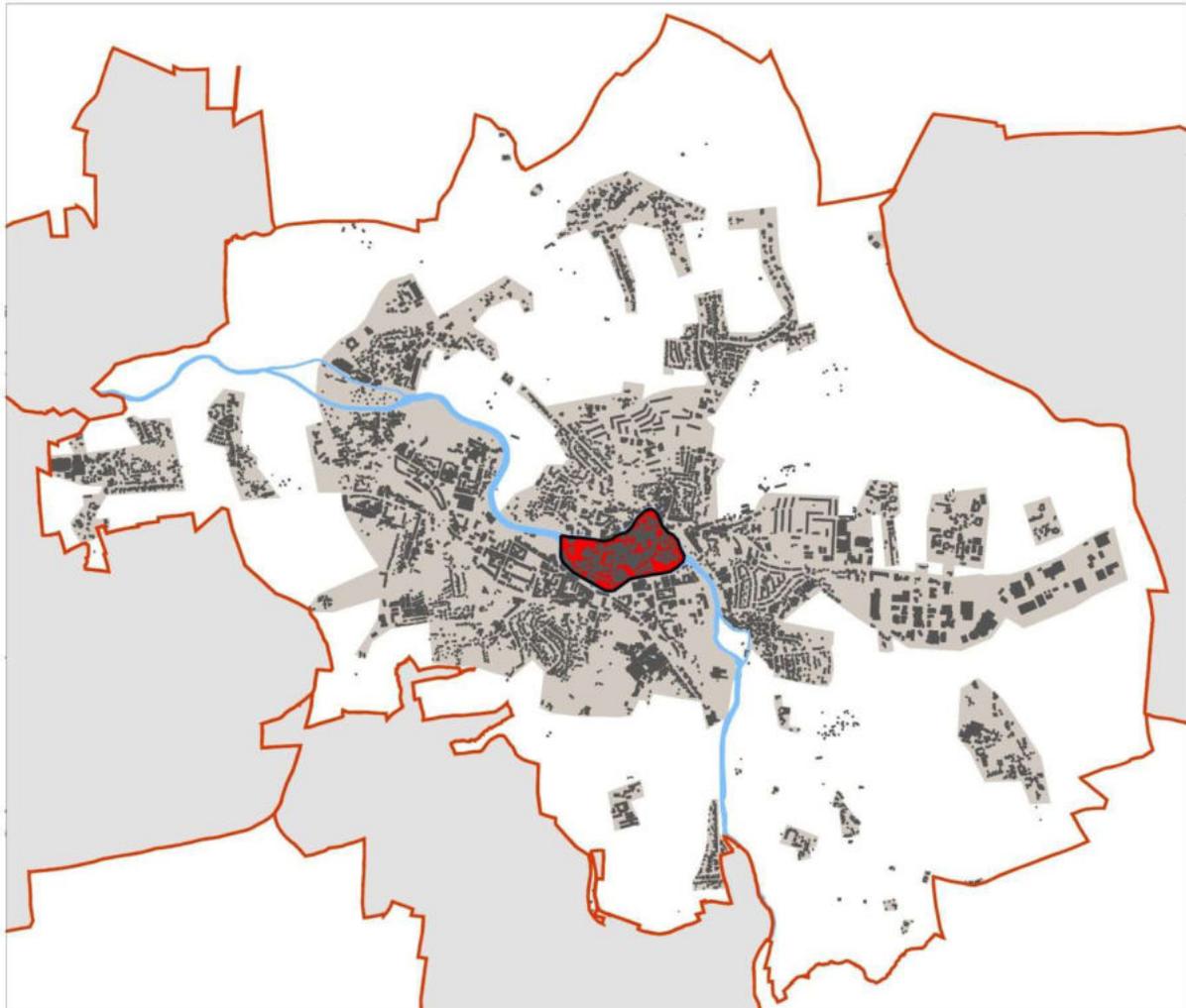
Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Im Weiteren sind die einzelnen Stadträume der Ortschaft Döbeln dargestellt.

### 2.8.1.1 Stadtraum Altstadt / Muldeninsel

Umschlossen von der Freiburger Mulde und der Flutmulde liegt die Döbelner Altstadt auf einer Insel. Die Innenstadt wird durch die historische Bebauung vorwiegend aus dem späten Mittelalter und der Gründerzeit geprägt, die Gebäude sind überwiegend 2- bis 4-geschossig. Zwischen 1945 und 1990 sowie nach 1990 wurden einige wenige Neubauten ergänzt.

Abbildung 2.8-3: Lageplan Stadtraum Altstadt/ Muldeninsel



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Charakteristisch ist allerdings eher die geschlossene Siedlungsstruktur, die im Norden und Nordosten durch den Verlauf der Mulde begrenzt wird. Typisch ist die kleinräumige Abfolge von Plätzen, Straßenaufweitungen und Grünbereichen. Als herausragende dominante und stadtbildprägende Gebäude sind insbesondere das Rathaus und die Stadtkirche St. Nicolai zu benennen. Entsprechend der vielfältig strukturierten Bebauung stellt sich auch die Nutzung dar.

Abbildung 2.8-4: Bebauung Bäckerstraße und Breite Straße sowie das Stadtheater



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die Innenstadt (Altstadt) kann zusammenfassend als funktionierender Stadtkern mit einem großen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot beschrieben werden. Dieses wird zusätzlich durch eine umfassende soziale und kulturelle Infrastruktur ergänzt. Das **SEKO "Zentrum/Muldeninsel"** (Stand 01/2022) beinhaltet eine umfassende Analyse dieses Stadtraums.

Abbildung 2.8-5: Luftbild von der Altstadt/ Muldeninsel

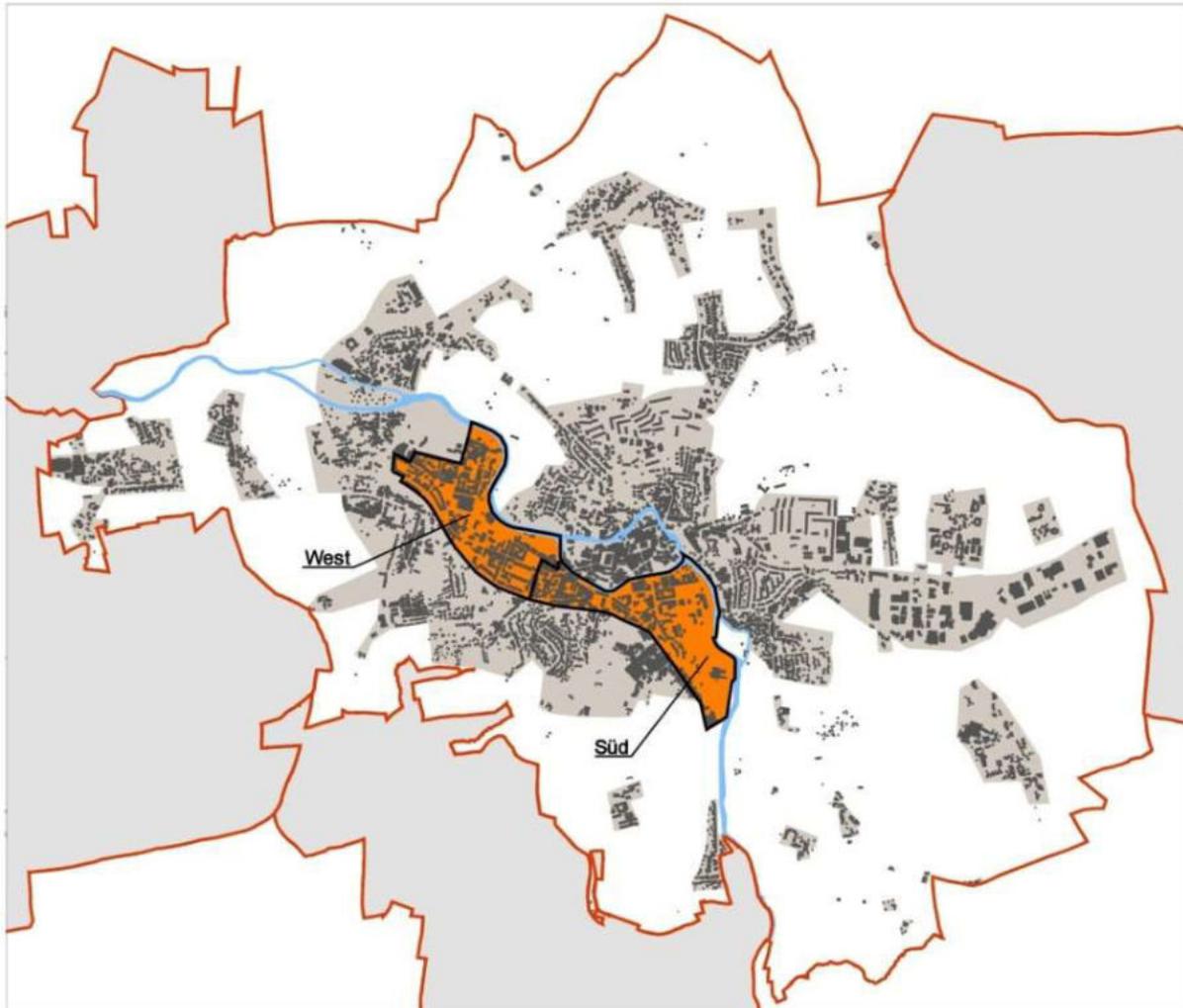


Quelle: [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html), Zugriff 24.10.2023

### 2.8.1.2 Stadtraum Gründerzeit

Südlich und westlich der Altstadt erstrecken sich Gründerzeitgebiete. Beide werden nachfolgend kurz dargestellt.

Abbildung 2.8-6: Lageplan Stadtraum Gründerzeit



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

#### Gründerzeit Süd

Neben der gründerzeitlichen Bebauung wird das Gebiet von mehreren größeren öffentlichen Einrichtungen (Landratsamt/Gymnasium/Stadtsporthalle/Musikschule/Medizinisches Versorgungszentrum), Einzelhandelseinrichtungen (Penny und Kaufland an der Nahtstelle zur Innenstadt mittels Fußgängerbrücke) sowie insbesondere größeren Freiflächen bzw. der Brache des alten Güterbahnhofs geprägt. Viele öffentlichen Parkplätze wurden in den letzten Jahren an der Peripherie südlich der Muldeninsel geschaffen.

**Abbildung 2.8-7: Bebauung Schillerstraße, Muldenstraße sowie Gymnasium Körnerplatz**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Es wird nördlich und östlich von der Freiburger Mulde bzw. ihrer Flutrinne begrenzt. Südwestlich verläuft die Bahnlinie, deren Haltestelle „Bahnhof Zentrum“ die direkte Anbindung für die Innenstadt darstellt. Im Dezember 2015 wurde auf dieser Strecke der Personenverkehr eingetellt, soll aber bald wieder aktiviert werden. 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. Das 2012 erstellte SEKO „Gründerzeitgebiet Süd“ ist Grundlage der weiteren Entwicklung. Im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost konnten bereits eine Vielzahl von Zielen realisiert werden. Einige markante Eckgebäude sind insbesondere auch aufgrund ihres desolaten Bauzustandes vom Leerstand geprägt.

### Gründerzeit West

Das Gründerzeitgebiet West befindet sich südwestlich der Innenstadt und liegt in unmittelbarer Nähe zur B 169 und B 175 und zum Hauptbahnhof. Neben dem Gewerbegebiet Döbeln West, dem gründerzeitlichen Wohngebiet, zahlreichen Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen sind auch eine Vielzahl an öffentlichen Gebäuden zu verorten. Aus dem ehemaligen Kasernenstandort wurde ein Schul- und Verwaltungszentrum (Sächsischer Rechnungshof, Heimererschule, Berufsschulzentrum, Kunze-mannschule und Kindertagesstätte, THW)

**Abbildung 2.8-8: ehem. Kaserne in der Bahnhofstraße, Bebauung Wettinplatz sowie Hauptbahnhof**



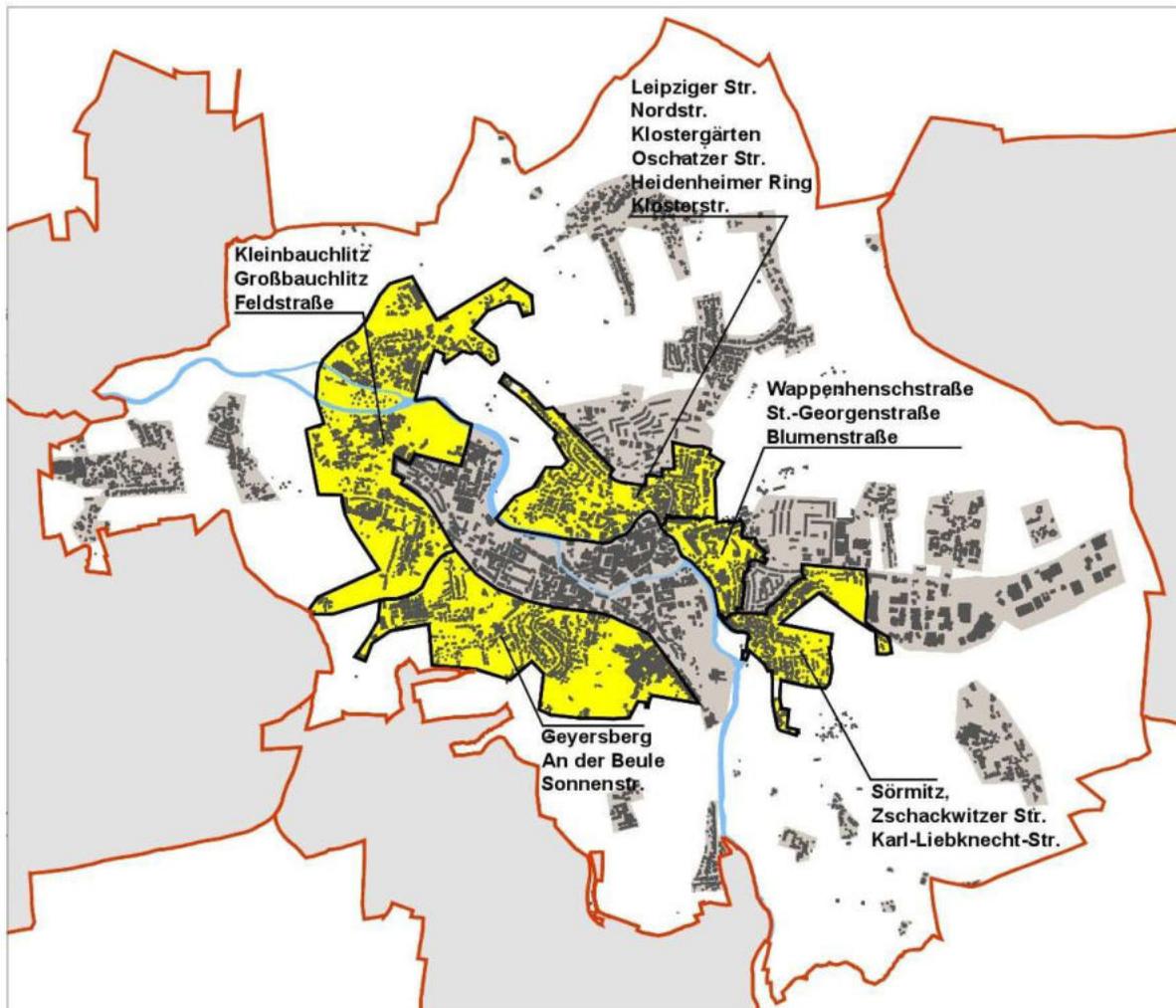
Quelle: Lutz Weidler (1); die STEG Stadtentwicklung GmbH (2)

Das Gebiet wird im Norden durch die Mulde und im Süden durch die Bahntrasse Döbeln-Meißen begrenzt.

### 2.8.1.3 Stadtraum Stadterweiterungen

Die Stadterweiterungsgebiete, welche sich um die Muldeninsel und die Gründerzeitgebiete gliedern sind aufgrund ihrer Heterogenität sowie räumlichen Lage in die nachfolgend näher dargelegten Bereiche unterteilt.

Abbildung 2.8-9: Lageplan Stadtraum Stadterweiterungen



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

#### Stadtraum Stadterweiterung Döbeln – Leipziger Str., Nordstr., Klostersgärten, Oschatzer Str., Heidenheimer Ring, Klosterstr.

Die nördliche Innenstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl unterschiedlich geprägter Gebiete aus. Einfamilienhäuser und Kleingartenanlagen im Westen und Norden sowie Nordosten, gründerzeitliche Bebauung im südlichen Bereich der Leipziger Str. und einige prägende Solitärbauten wie das Stadtbad, das Amtsgericht mit Grundbuchamt und die Kirche St. Johannes.

Der nordöstliche Teil des Stadtraums wurde in den 1990er Jahren (Heidenheimer Ring) neu gebaut und schließt an den industriellen Geschosswohnungsbau in Döbeln Nord an. Ursprünglich war auch hier industrieller Geschosswohnungsbau vorgesehen.

**Abbildung 2.8-10: Bebauung in der Nordstr., Klosterstr. und Leipziger Str.**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das Naherholungsgebiet „Klosterwiesen“ ist ein ehemaliges Militärgelände und befindet sich direkt westlich angrenzend an diesen Stadtraum. Dieses stellt mit ca. 14 ha Fläche den größten Stadtpark der Stadt Döbeln dar.

### **Stadtraum Stadterweiterung Döbeln – Wappenschstr., St. Georgenstr., Blumenstr.**

Geprägt von der Dresdner Straße als Einfallstraße knüpft diese westliche Stadterweiterung unmittelbar an den städtischen Bereich der Muldeninsel an. Prägend ist die gründerzeitliche Bausubstanz der Wappenschstraße sowie der Standort der Klinik. Insgesamt ist das Gebiet sehr differenziert und - entlang der Dresdner Straße - auch von Leerstand geprägt.

**Abbildung 2.8-11: Bebauung Wappenschstr. und Dresdener Str. Klinikum Döbeln**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die neue Muldenquerung wurde am 21.05.2021 und ermöglicht eine direkte Verbindung mit den gründerzeitlichen Gebieten westlich der Mulde.

### **Stadtraum Stadterweiterung Döbeln – Sörmitz, Zschackwitzer Str., Karls-Liebknecht-Str.**

Der Stadtraum erstreckt sich im Norden von der Dresdener Str. geprägt durch einen Nutzungsmix über die Zschackwitzer Str./ Karl-Liebknecht-Str. bis hin zum Wohngebiet „Sörmitzer Au“.

Markant für diesen Stadtraum ist das am südöstlichen Stadtrand gelegene Eigenheimgebiet „Sörmitzer Au“. Über die letzten Jahrzehnte stellte dieses Gebiet den Schwerpunkt für den Bau von Einfamilienhäusern dar. Das Gebiet wurde in den Jahren 1995/1999 mit einem Bebauungsplan überplant, mittlerweile sind alle Parzellen veräußert und überwiegend bebaut.

**Abbildung 2.8-12: Bebauung in der Sörmitzer Au, Zschackwitzer Str., Karl-Liebknecht-Str.**



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt unmittelbar an den Ortsteil Sörmitz. Teilweise wird die vorhandene Bebauung mit eingebunden. Das Gebiet hat eine leichte Südhanglage und grenzt südlich und westlich an landschaftlich reizvolle Gebiete. Die Lage zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Ost sichert infrastrukturseitig eine gute Anbindung.

Eher ländlich bzw. durch kleinere Siedlungshäuser geprägt ist der Kern von Sörmitz südlich des Wohngebietes Döbeln – Ost I. Aufgrund der städtischen Randlage und der unmittelbar angrenzenden Aue der Freiburger Mulde ist Sörmitz landschaftlich attraktiv eingebunden.

#### **Stadtraum Stadterweiterung Döbeln – Geyersberg, An der Beule, Sonnenstr.**

Südlich der gründerzeitlichen Stadterweiterung schließt die Bebauung des Wohngebietes Geyersberg sowie der Bereich zwischen Sonnenstr. und der Straße „An der Beule“ an. Am Geyersberg lassen sich vor allem Siedlungshäuser der 1930er Jahre verorten. In den letzten Jahren konnten u. a. durch die Wohnungsgenossenschaft starke Sanierungsfortschritte erreicht werden.

**Abbildung 2.8-13: Bebauung „Am Hange“, Hainichener Str. und Restaurant Bürgergarten**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Im westlichen Bereich dieses Stadtraumes sind vorzugsweise Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters vorhanden. Neben zahlreichen Kleingartenanlagen befindet sich auch der Bürgergarten in diesem Gebiet. Er stellt einen Naherholungsort mit einer Parkanlage für die Bevölkerung dar und fungiert auch als Freizeit- und Sportpark.

#### **Stadtraum Stadterweiterung Döbeln – Kleinbauchlitz, Großbauchlitz, Feldstr.**

Nördlich und südlich des Hauptbahnhofs erstrecken sich im weitesten Sinn zwischen Zschepplitzer Straße und Mastener Str./ Feldstr. die Siedlungsbereiche Klein- und Großbauchlitz. Die heterogene Bebauung mit Wohnnutzungen sind zudem in Teilbereichen stark von gewerblichen Nutzungen und größeren Neuordnungsbereichen durchzogen.

**Abbildung 2.8-14: Bebauung Feldstr., Grimmaische Str., Teichstr.**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

Das Bahnhofsgelände mit den Gleisanagen und Güterschuppen stellt eine starke Zäsur im städtebaulichen Gefüge dar. Auch die Freiburger Mulde mit ihrem Naturraum und angrenzenden Erholungsflächen in Form von Kleingärten und Sportflächen schneiden diesen Stadtraum.

Nordwestlich von Döbeln befindet sich das bereits 1932 eingemeindete Großbauchlitz. Dieses wurde 1350 das erste Mal erwähnt. Die Nähe zu Döbeln, der B 169 und der A 14 bietet eine äußerst verkehrsgünstige Lage. Großbauchlitz ist aufgrund der Nähe zu Döbeln eher städtisch mit zum Teil gründerzeitlichen und industriellen Einflüssen geprägt.

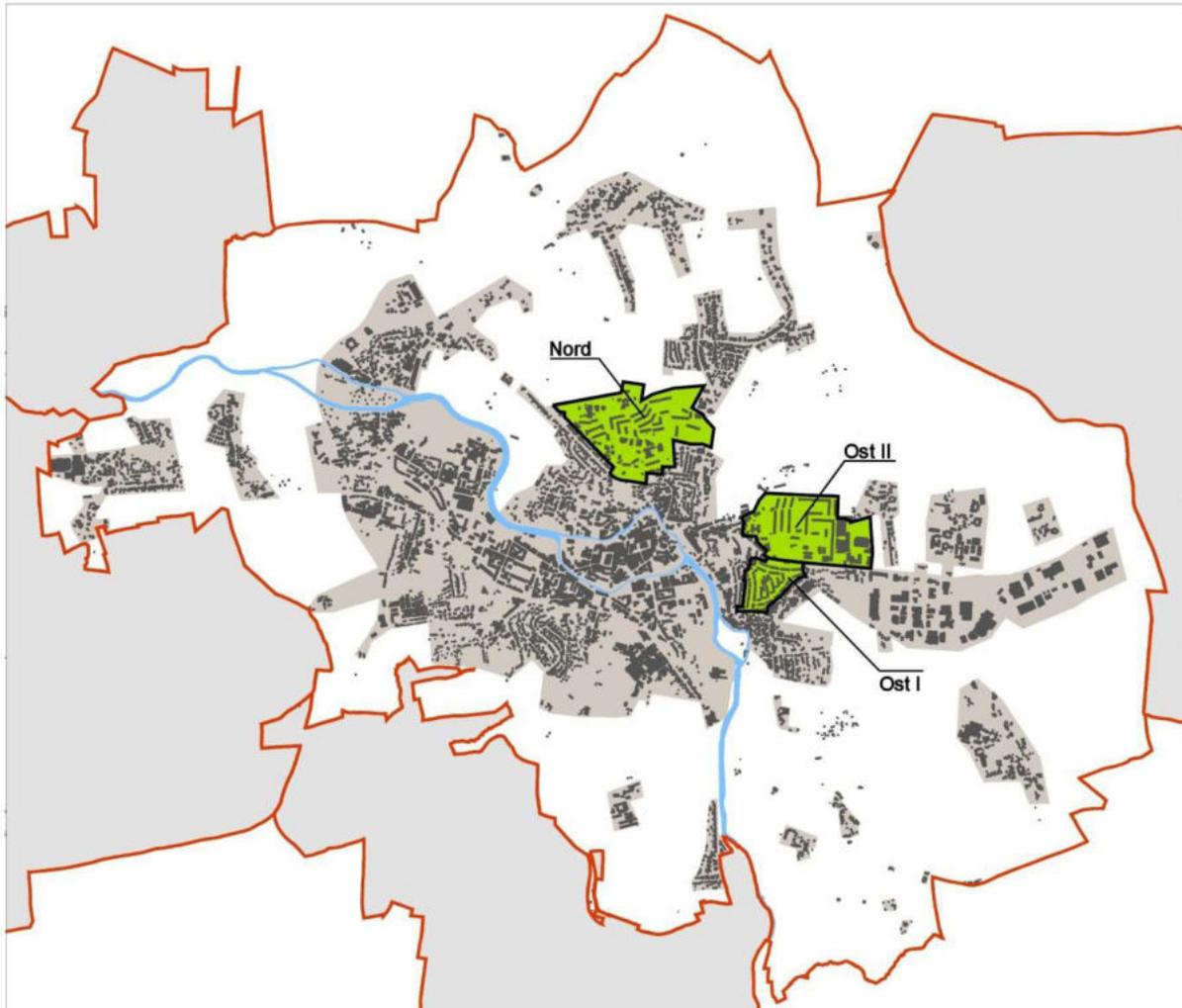
Südlich des Hauptbahnhofs im Dreieck der Bundesstraßen 169 und 175 gelegen befindet sich ein Teilbereich von Kleinbauchlitz, welcher stark gewerblich geprägt aber auch und nur noch rudimentäre Wohnnutzung aufweist. Der Bereich der Feldstraße ist wiederum durch städtische gründerzeitliche Wohngebäude geprägt.

Zwischen Mulde, Bundesstraße (B 169) sowie der Bahntrasse befindet sich nördlich des Hauptbahnhofs ein kleinteiliger Stadtraum, der aufgrund der urbanen Zäsuren vergleichsweise stark von den benachbarten Quartieren abgehängt ist. Trotz der Lage kann dieser Bereich von Kleinbauchlitz als weitgehend konsolidiert eingeordnet werden.

### 2.8.1.4 Stadtraum Geschosswohnungsbau

In der Stadt Döbeln sind 3 größere Geschosswohnungsbaustandorte realisiert wurden. Diese Standorte befinden sich im Osten und Norden angrenzend an die Stadterweiterungsgebiete

Abbildung 2.8-15: Lageplan Stadtraum Geschosswohnungsbau



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

#### Stadtraum Geschosswohnungsbau Döbeln – Nord

Zwischen Leipziger Str., Albert-Schweizer-Str. erstreckt sich der Geschosswohnungsbaustandort Döbeln Nord. Im Osten wird dieser Stadtbereich durch die Oschatzer Str. begrenzt. Die Gebäude wurden 1980 bis 1989 in Großblockbauweise als 5- und 6-Geschosser ohne Aufzüge errichtet. Das Gebiet wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Warmwasser versorgt und verfügt insgesamt über rund 2.500 Wohnungen.

In den vergangenen Jahren erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Gebäude, der Rückbau von Wohnungen in den Randbereichen und die Aufwertung der Außenanlagen. Positiv wirkt sich für das Gebiet die Ausstattung mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen, die Südhanglage und fußläufige Verbindung zur Innenstadt aus. Im Bereich sind Grund- und Oberschule einschließlich neuer Zweifeldsporthalle und Sportplatz, Kombination der Kinderbetreuung mit Krippe und Kindergarten sowie mit

Hortbereich, Jugendclub, einen Discounter als Nahversorger mit Frischebereich und Bäcker und ein Mehrzweckgebäude mit Einordnung von verschiedenen Dienstleistern, Ärzten und Apotheke integriert. Es besteht mit vier Haltepunkten Anschluss an den ÖPNV. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Holländerturm.

**Abbildung 2.8-16: Bebauung Bayrische Str., Blick von Westfälischer Str., Zur Muldenterrasse**



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Im südlichen Bereich oberhalb der Leipziger Str. wurden Rückbauflächen mittels des Bebauungsplanes „Sonnenterrassen“ als kleinteiliger Wohnungsbaustandort entwickelt. Die Parzellen sind mittlerweile alle belegt, größtenteils durch den Bau von Einfamilienhäusern. In der Bayrischen Str. wurden auch einige moderne Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten durch die WG Fortschritt errichtet.

### Stadtraum Geschosswohnungsbau Döbeln - Ost I

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um eine Zeilenbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren. Das Gebiet wirkt städtebaulich harmonisch und in sich geschlossen. Die Wohngebäude sind 3 bis 4-geschossig und mit Satteldach.

**Abbildung 2.8-17: Bebauung Bertold-Brecht-Str. und Blick Richtung Käthe-Kollwitz-Str.**



Quelle: Henry Kunze, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Trotz Lage an der Bundesstraße ist das Wohngebiet in ruhiger Hanglage zur Mulde gut vermietet. Westlich grenzt nach der Blumenstraße das Klinikum an. Fast alle Wohngebäude sind mittlerweile mit Balkonen und Stellplätzen nachgerüstet, was die Attraktivität der Wohnungen deutlich anhebt.

### Stadtraum Geschosswohnungsbau Döbeln - Ost II

Die Gebäude wurden 1970 bis 1979 in Block- und Großblockbauweise als 5-Geschosser ohne Aufzüge errichtet. Das Gebiet ist gut durchgrünt. In den vergangenen Jahren erfolgte eine teilweise Sanierung

der Gebäude, der Rückbau einiger Wohnblöcke und die Aufwertung der Außenanlagen. Positiv wirkt sich für das Gebiet die Ausstattung mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen aus.

**Abbildung 2.8-18: Bebauung Lommatzcher Str., Givorser Str, und AWO Pflegeheim in Unnaer Str.**



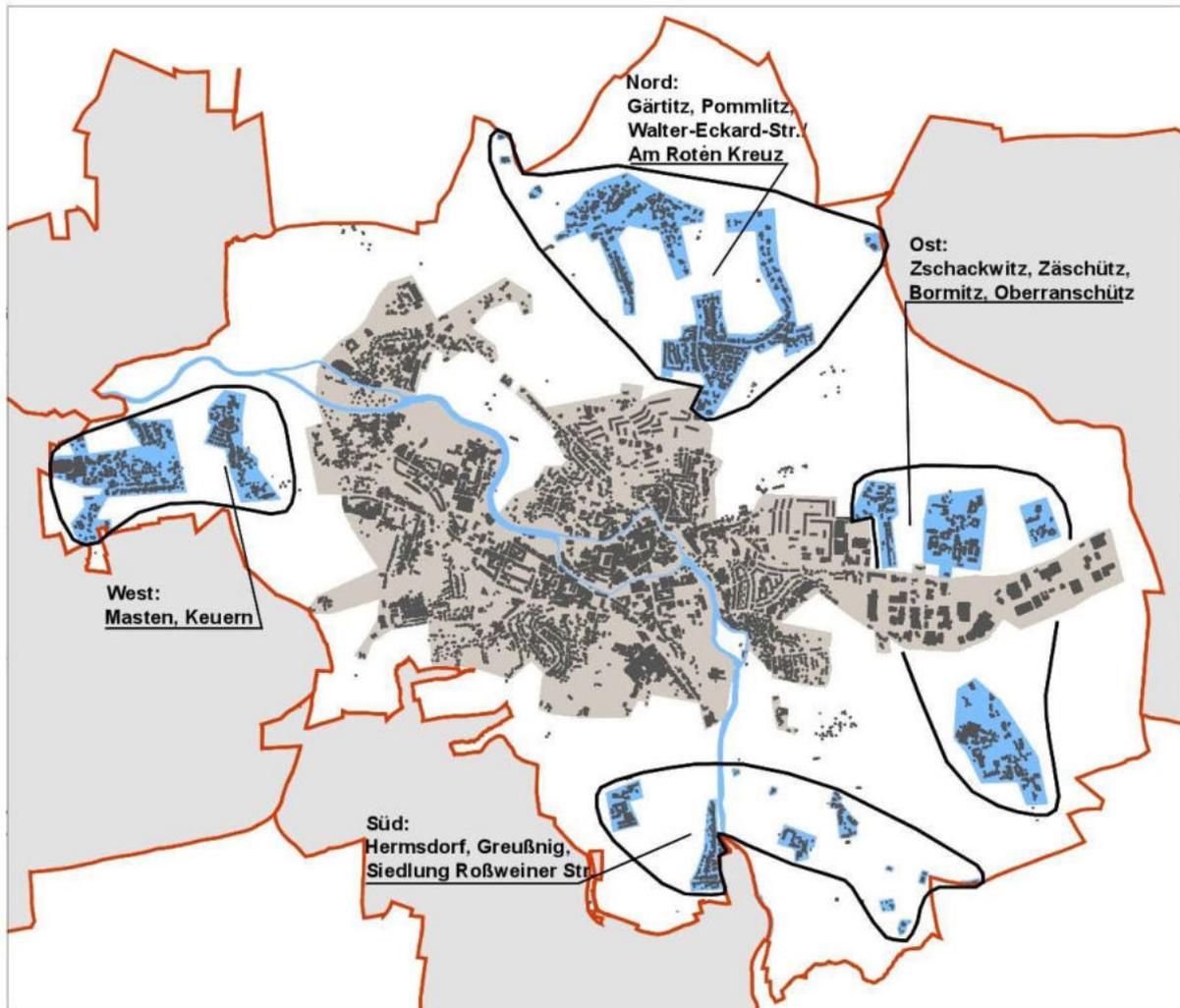
Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

In dem Quartier ist eine Grundschule einschließlich Sporthalle und Sportplatz, ein Discounter als Nahversorger mit Frischebereich und Bäcker und ein Mehrzweckgebäude mit Einordnung von verschiedenen Dienstleistern und einem Arzt integriert. Im westlichen Bereich ist das Pflegeheim der AWO, eine Apotheke und eine Arztpraxis vorhanden. Es besteht mit fünf Haltepunkten Anschluss an den ÖPNV. Positiv sind die unmittelbare Nähe zu einer Kleingartenanlage sowie die Garagenhöfe einzuschätzen. Zwischen den Wohngebieten Döbeln Ost I und II befindet sich direkt an der Dresdener Straße der Stadtpark „Oberfriedhof“, der als zentrale Grünanlage immer mehr aufgewertet wird.

### 2.8.1.5 Stadtraum städtische Dörfer

Zur Ortschaft Döbeln gehören mehrere dörfliche Siedlungsbereiche. Diese sind als Stadtraum städtische Dörfer benannt.

Abbildung 2.8-19: Lageplan Stadtraum städtische Dörfer



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

#### Stadtraum städtische Dörfer – Nord: Gärtitz, Pommlitz, Walter-Eckard-Str./ Am Roten Kreuz

Im Norden der Stadt Döbeln befindet sich der ländlich geprägte Ortsteil Gärtitz, welcher umgeben von einer hügeligen Landschaft in der fruchtbaren Döbelner Pflege am Gärtitzer Bach liegt. Als Teil des ehemaligen Ritterguts Gärtitz-Pommlitz lässt sich die Geschichte des Ortsteils bis in das 13. Jahrhundert zurückverfolgen. Unter der Bezeichnung „Jertitz“ wurde der Herrensitz im Jahr 1292 erstmals urkundlich erwähnt. Bevor das Rittergut im Jahr 1469 in den Besitz des meißnischen Adelsgeschlechts von Polentz übergang, gehörte es der sächsischen Adelsfamilie Marschall von Mockritz. Neben der umfangreichen Landwirtschaft hatte das Gut zur damaligen Zeit eine große wirtschaftliche Bedeutung als Saatzuchtbetrieb und als Fabrik für Presshefe. Am 01.07.1950 wurde Gärtitz in die Stadt Döbeln eingegliedert, das Herrenhaus musste aufgrund substanzieller baulicher Mängel im Jahr 2009 abgerissen werden.

**Abbildung 2.8-20: Bebauung „Holländer Weg“, Scheunen „Am Ring“, „Am Roten Kreuz“**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

Inzwischen sind auch zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden. Heute führt durch den Ort der Elbe-Mulde-Radwanderweg, welcher den Muldentalradweg mit dem Elberadweg verbindet. Zudem liegt Gärtitz unmittelbar an der Ausfahrt der A 14 „Döbeln-Nord“ und an der B 169. In diesem Bereich entsteht derzeit „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/Mittelsachsen, das Ende März eröffnet werden soll. Über Gärtitz gibt es eine Fuß- und Radweganbindung an den Mulde-Elbe-Radwanderweg.

Quelle: Wikipedia <https://de.wikipedia.org/wiki/Gärtitz>

Zu Gärtitz sind auch die beiden schmalen Straßen „Holländer Weg“ und „Gärtitzer Weg“ zugehörig, welche durch eine beidseitige Bebauung mit Einfamilienhäusern verschiedenen Baualters geprägt sind.

Seit Mitte des 16. Jahrhunderts war das Rittergut Pommlitz untrennbar mit dem Rittergut Gärtitz verbunden. Nachdem die Marschälle das Gut Pommlitz an den Kurfürsten August verkauft hatten, überließ dieser es wenig später dem Adelsgeschlecht von Polentz auf Gärtitz. Von diesem Zeitpunkt an gehörte Pommlitz fest zum Rittergut Gärtitz und beherbergte die Schäferei. Der nördlich an das Stadtgebiet von Döbeln anschließende Ortsteil wurde am 01.04.1936 zunächst nach Gärtitz eingemeindet und gehört seit dem 01.07.1950 zur Stadt Döbeln.

Quelle: Wikipedia <https://de.wikipedia.org/wiki/Pommlitz>

**Abbildung 2.8-21: Blick auf Pommlitz**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die lockere Bebauung beiderseits des „Pommlitzer Weges“ wurde in den letzten Jahren durch die Errichtung von Gebäuden in den Baulücken verdichtet. Den nördlichen städtischen Dörfern ist auch der Siedlungsbereich „Walter-Eckhard-Str./ Am Roten Kreuz“ zugeordnet. Die Bebauung „Am Roten Kreuz“ stellt ein durch planmäßigen Siedlungsbau nach dem 1. Weltkrieg errichtetes Wohngebiet dar. Maßgeblich wurden kleine Doppelhäuser errichtet, die im rückwärtigen Bereich aufgrund der Tiefe der Flurstücke (zwischen 60 und 90m) die Möglichkeit zur Selbstversorgung in den Hausgärten boten. Eine gleichgelagerte Bebauungsstruktur ist in der Str. „Hans-Sachs-Weg“ vorzufinden, welche nach dem 2.

Weltkrieg entstand. Aufgrund der geringen Wohnfläche wurden die Gebäude durch Anbauten und Aufstockungen vergrößert.

Nach 1990 wurde dieser Siedlungsbereich durch Bebauungspläne für Wohnnutzung ergänzt und erweitert. Westlich der Walter-Eckhard-Str./ Am Roten Kreuz wurde die Einfamilienhaussiedlung in der Erich-Kästner-Str. entwickelt und am östlichen Siedlungsrand hinter der Bebauung Oschatzer Str. erstreckt sich das Wohngebiet Finkenweg. Mit diesen Siedlungserweiterungen wurde die Bebauungsdichte deutlich erhöht. Ursprüngliche Nutzgärten weichen zunehmend Erholungsgärten.

#### Stadtraum städtische Dörfer – Ost: Zschackwitz, Zäschütz, Bormitz, Oberranschütz

Der Ortsteil **Zschackwitz** liegt östlich des Stadtzentrums von Döbeln und gehört seit dem 01.11.1932 zum Stadtgebiet. Seine erste urkundliche Erwähnung fand der Bauernweiler bereits im Jahr 1343 als Zchakuwitz. Der Ortsname lässt sich auf den altsorbischen Personennamen Cak zurückführen und bedeutet dementsprechend „Siedlung der Leute eines Cak“. Die Maschinen-Ausleih-Station Döbeln-Zschackwitz gehörte zu den vorbildlichsten in der Deutschen Demokratischen Republik. Die Traktoren, welche nahezu komplett aus der Sowjetunion stammten, halfen der werktätigen Bevölkerung bei der Bestellung der Felder. Das alte Schulgebäude der Schule Döbeln-Zschackwitz an der Dresdner Straße ist eines der Kulturdenkmale in Döbeln. Zschackwitz ist zum einen durch eine Doppelhausreihe entlang der Zufahrtsstraße und im Zentrum durch Bebauung mit Kleinsiedlungscharakter und einer Baubetriebsbranche geprägt. Hervorzuheben sind die starke Durchgrünung des Gebietes und der offene Bachlauf. Zur Erhaltung des Kleinsiedlungscharakters in diesem Ortsteil wurde ein Bebauungsplan erstellt, der diese Art der Nutzung im Ortsbereich sichert. Die Doppelhausreihe wurde als allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Der südlich der Bundesstraße gelegene gewerbliche Teil von Zschackwitz wird gesondert betrachtet.

Quelle: Wikipedia <https://de.wikipedia.org/wiki/Zschackwitz>

#### Abbildung 2.8-22: Neubauten Zschackwitz Nr. 4a, 4b und Zschackwitz Nr. 7



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Zschäschütz** liegt östlich des Stadtzentrums von Döbeln direkt an der Bundesstraße B 175 und in unmittelbarer Nähe zur A 14. Der lockere Bauernweiler wurde bereits 1950 nach Döbeln eingemeindet. Seine erste urkundliche Erwähnung fand die Ortschaft bereits im Jahr 1205 als Tsautsiz. Der Ortsname lässt sich aus dem altsorbischen ableiten. Das ursprüngliche Ortsbild ist geprägt durch seine Dreiseitenhöfe.

Quelle: <http://hov.isgv.de/Zschäschütz>

**Abbildung 2.8-23: Ortsdurchfahrt Richtung Norden, Schrägbild Zschäschütz aus dem Jahr 2010**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln

Heute ist der Ort strukturell in einen ländlich und von kleinteiliger Bebauung geprägten nördlichen und einen stark gewerblich genutzten südlichen Teil getrennt. Der Landwirtschaftsbetrieb Gröbner hat seinen Hauptsitz in Zschäschütz.

Der Ortsteil Bormitz ist ein historischer Bauernweiler, der sich im Osten der Stadt Döbeln befindet. Das in der Substanz aus ursprünglich vier großen Vierseit- und einem Dreiseithof bestehende Dorf weist eine räumliche Enge auf, die mit dem vorhandenen Großgrün eine Insel in der umgebenden Feldmark darstellt. Auch die Nähe zur Stadt und die speziellen Entwicklungspotenziale konnten bisher nicht bewirken, dass bauliche Strukturen in ihrer Gesamtheit erhalten und genutzt werden. Teile der ländlichen Bausubstanz (u. a. einige Portale/Torbögen bzw. Hofanlagen) sind denkmalgeschützt. Der Bauernweiler ist in den Randbereichen noch stark ländlich geprägt, der südwestliche Kernbereich wird jedoch heute von Einfamilienhäusern dominiert. Die Ortschaft wurde 1183 das erste Mal erwähnt und 1950 zur Stadt Döbeln eingemeindet. Die Stadt Döbeln, die Gewerbegebiete von Döbeln sowie die A 14 liegen in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft.

**Abbildung 2.8-24: Schrägbild Bormitz aus dem Jahr 2010, Zufahrt Bormitz Nr. 3**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln

Oberranschütz ist 1317 erstmalig erwähnt worden. Der erweiterte Rundweiler gehört bereits seit 1974 der Gemeinde Döbeln an. Die Umverlegung der B 175 im östlichen Ortsbereich war zuletzt die Maßnahme von herausragender Bedeutung, da durch die Neuordnung des Verkehrsknotens am Chausseehaus und zwischen den Gewerbegebieten einschließlich der besseren Trassenführung in einem topografisch bewegten Gebiet eine erhebliche Verbesserung für die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss erreicht wurde.

Quelle: <http://hov.isgv.de/Oberranschütz>

Abbildung 2.8-25: Schrägbild Oberranschütz, Oberranschütz Nr. 22



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln

### Stadtraum städtische Dörfer – Süd: Hermsdorf, Greußnig, Siedlung Roßweiner Str.

**Hermsdorf** wurde 1350 erstmalig erwähnt und gehört seit 1974 zur Stadt Döbeln. Hermsdorf ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit vornehmlich Einfamilienhäusern und vereinzelt Gehöften geprägt. Zwei Siedlungsbereiche gehören zu Hermsdorf, welche teilweise Potenzial für Baulücken bieten.

Abbildung 2.8-26: Ortsansicht Hermsdorf



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das Stadtgut **Greußnig** ist ein orts- und baugeschichtlich bedeutsamer Vierseithof aus den Anfangsjahren des 19. Jahrhunderts. Das Wohnstallhaus ist 1818 entstanden. Aufgrund ihrer dominierenden Lage auf einer Anhöhe südlich der Stadt Döbeln bestimmt die Hofanlage maßgebend das Landschaftsgebiet in diesem Bereich. Vor 1990 wurde der Standort für eine Schweinemast intensiv landschaftlich genutzt. Eine Vielzahl von Bauten, die für eine industrielle landwirtschaftliche Produktion notwendig waren, liegen heute brach. Auch die Hofanlage selbst wird nur noch sehr eingeschränkt für Wohn- und Lagerzwecke genutzt. Nur der nördliche Bereich mit den Wohngebäuden kann als stabil betrachtet werden. Die Bausubstanz ist vor allem am Stadtgut inzwischen stark gefährdet.

Abbildung 2.8-27: ruinöse Gutsgebäude, Eingang Gutsgebäude, Schrottablagerflächen



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Im Süden des kompakten Stadtgebietes befindet sich die **Siedlung Roßweiner Str.** sowie die Bebauung entlang der Straßen „Rotkäppchenweg“ und „Am Pferdeberg“. Im Zuge der Industrialisierung in der 2. Hälfte des 19. Jhd. wurden neben Fabriken und Wohngebieten auch zahlreiche Straßen neugebaut. Im Jahr 1859 wurde die Roßweiner Str. realisiert. In diesem Siedlungsbereich sind vornehmlich selbstgenutzte Wohngebäude in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Grundstücken vorhanden.

#### Stadtraum städtische Dörfer – West: Masten, Keuern

Die teils städtisch geprägte Siedlung **Masten** gehört seit 1950 zu Döbeln. Die Mischung von Altbausubstanz mit einem hohen Anteil an Siedlungshäusern, neuen Einfamilienhäusern und Gewerbeflächen (nōma Maschinenbau GmbH & Co KG, Möbel SB-Halle GmbH, HENWI Import, Autoland GmbH) machen diesen städtischen Charakter deutlich. 1334 wurde die Ortschaft erstmalig erwähnt unter dem Namen „Mosten“. Im Ortsbereich von Masten wurde zu DDR-Zeiten eine Gärtnerei (Gewächshäusern und Betriebs- und Verwaltungsgebäuden) betrieben. Die Bewirtschaftung wurde nach der Wende aufgegeben. Für diesen Bereich in Masten wurden in den Jahren 1993 bis 1998 zwei Bebauungspläne aufgestellt. Damit sollte eine Revitalisierung des stark versiegelten Brachbereiches als allgemeines Wohngebiet und in einem kleinen Bereich als Mischgebiet festgeschrieben werden. Als Maß der Nutzung wurde eine max. zweigeschossige Wohnbebauung überwiegend als Einfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Umsetzung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. alle Bauplätze sind belegt.

Abbildung 2.8-28: Ortsansicht Masten, Einfamilienhaussiedlung „Mastener Ring“, Bebauung Harthaer Str.



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das ehemalige Dorf und Rittergut **Keuern** liegt westlich der Kernstadt. Seine Geschichte reicht mindestens bis in das Jahr 1204 zurück. Über mehrere Jahrhunderte war Keuern ein Rittergut und gehörte

verwaltungsrechtlich zum Amt Leisnig. Später wurde der Ortsteil Keuern der neu gebildeten Amtshauptmannschaft Döbeln zugeordnet und am 01.04.1922 schließlich nach Döbeln eingegliedert.

Das Stadtgut Keuern am Ende einer Wohnsiedlung der 1930er Jahre ist von großer ortsgeschichtlicher Bedeutung. Das ehemalige Rittergut war als Vierseithof einschließlich eines repräsentativen Wohnhauses angelegt. Das Fachwerkseitengebäude wurde um 1830, die anderen Gebäude in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet. Bis 1990 wurde die Hofanlage ausschließlich der zugehörigen Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil war eine Schweinemastanlage untergebracht. Hopfenanbau und -verarbeitung wurden hier betrieben. Die Wirtschaftsgebäude einschließlich Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes wurden aufgrund ihres desolaten Bauzustandes in den Jahren nach 1990 abgebrochen. Der Standort wird seitdem als Außenstelle des Baubetriebsamtes genutzt. Direkt angrenzend an den Hof befanden sich vier Mehrfamilienhäuser mit ehemaligen Notwohnungen (Baujahr 1933/34), die zwischenzeitlich aufgrund ihres Zustandes ebenfalls abgebrochen wurden. In ihrer Stelle wurden neue Einfamilienhäuser gebaut.

Quelle: <http://hov.isgv.de>

**Abbildung 2.8-29: Blücherstr. aus nördlicher und südlicher Richtung, Ortsansicht aus Westen**

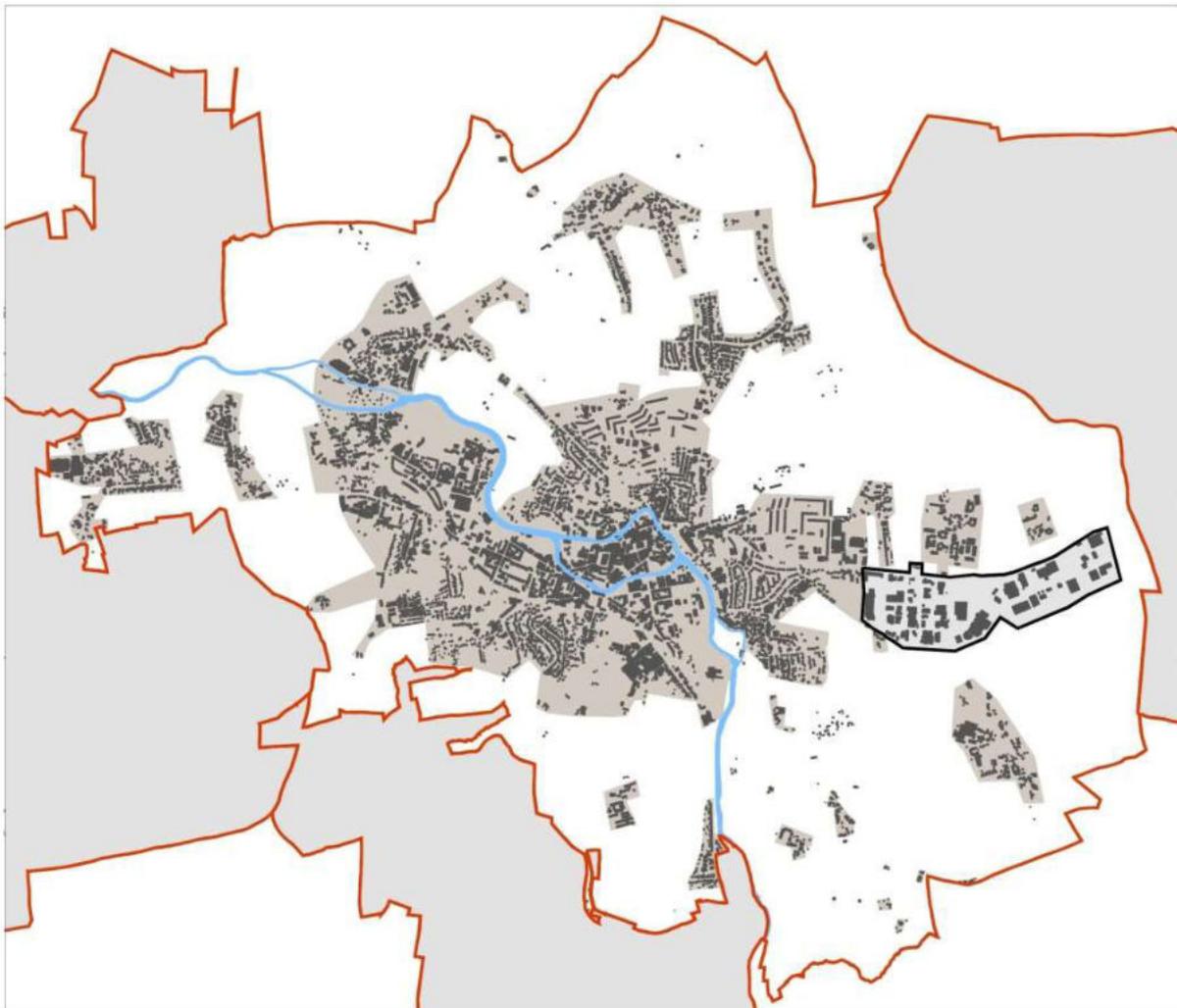


Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

### 2.8.1.6 Stadtraum Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete liegen östlich vom Stadtgebiet Döbeln und wurden nach 1990 entwickelt. Die Ortschaften Bormitz und Zschäschütz liegen in unmittelbarer Nähe. Die verkehrsgünstige Lage an der B 175 und der A 14 sind klare Standortvorteile für diese Gewerbegebiete. Durch die Verlegung der B 175 wurde die Anbindung für das Gewerbegebiet Döbeln Ost 1b wesentlich verbessert.

Abbildung 2.8-30: Lageplan Stadtraum Gewerbegebiete



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Für den Bereich der Gewerbegebiete liegt eine verbindliche Bauleitplanung vor. Die Bebauungspläne Nr. 1a „Gewerbegebiet Döbeln-Ost“ einschließlich der 1. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 1b „Industriegebiet Döbeln-Ost“ sind seit dem 18.04.1996 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b erlangte am 12.03.1998 seine Rechtskraft.

Die Gebiete sind voll belegt und bieten Platz für ca. 65 Unternehmen. Das Thema Photovoltaikanlagen spielt in diesem Bereich eine große Bedeutung. Beinahe alle Dächer sind mit Photovoltaikanlagen bestückt. Großzügige Grünanlagen entlang der Erschließungsstraßen und der Rad- und Gehwege durchziehen die Gebiete.

Abbildung 2.8-31: Gewerbeeinheiten Richard-Köberlin-Str., Ansicht Gewerbegebiet 1a und 1b aus Süden

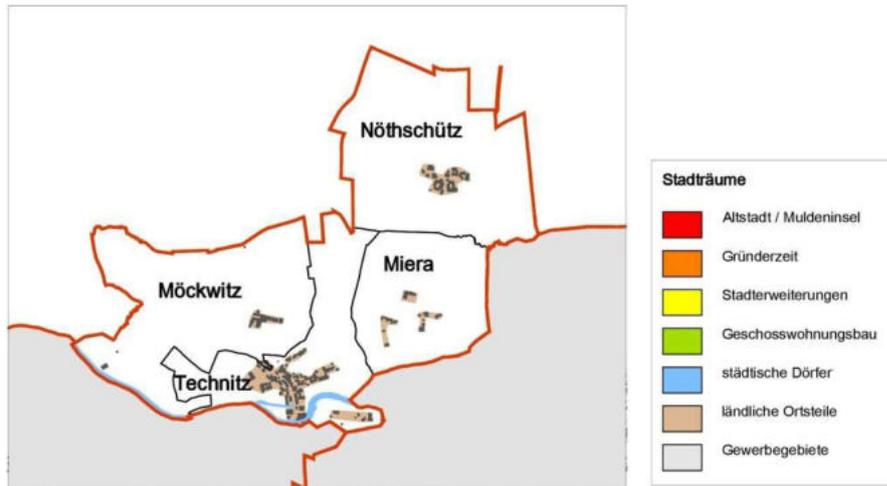


Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

## 2.8.2 Ortschaft Technitz

1994 wurde die ehem. Gemeinde Technitz in der Stadt Döbeln eingemeindet. Dazu zählen die Ortsteile/ Gemarkungen Technitz, Miera, Möckwitz und Nöthschütz.

Abbildung 2.8-32: Lageplan Ortschaft Technitz



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Das seit 1334 existierende **Technitz** ist seit 1994 ein Ortsteil mit heute etwa 500 Einwohnern im Westen der Kernstadt von Döbeln. Möckwitz und Miera (siehe separate Übersichten) wurden Mitte der 1930er Jahre eingemeindet. Von der Mulde bis zu den Hängen auf denen sich Möckwitz und Miera befinden hat Technitz landschaftlich einiges zu bieten. Auch der Mulderadweg durchquert den Ort. Neben der Kirche mit ihren historischen Gräbern weist auch die Seniorenresidenz „Am Südhang“ eine lange Geschichte auf, die bis 1863 zurückgeht. Die 2002 komplett sanierten Gebäude kann man schon von weiten erkennen. Bemerkenswert ist die gute soziale Infrastruktur. Die modernisierte Evangelische Grundschule (LEADER) mit ihrer Sporthalle, Kreativhaus und Freilichtbühne sind ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Der „Platz an der Kneipe“ stellt einen kleinen Dorfmittelpunkt dar, wo früher ein Gasthof mit Saal stand. Hier können Wanderer und Radtouristen Rast machen, auch Kinderspielmöglichkeiten sind vorhanden. Der Ortschaftsrat nutzt den Dorfplatz auch für saisonale Veranstaltungen. Für Technitz wurde ein örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) im Rahmen der Dorfentwicklung erarbeitet, das sich vertiefend mit den Problemen und Entwicklungspotenzialen auseinandersetzt. *Quelle: <http://hov.isgv.de/>*

Abbildung 2.8-33: Kirche Technitz, Freiberger Mulde und Seniorenhaus am Südhang



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Miera** ist ein seit 1937 zu Technitz gehörender Ortsteil und seit 1994 zugehörig zu Döbeln. Das hangexponierte ländlich geprägte Dorf wurde 1334 das erste Mal erwähnt. Insbesondere der nördliche Teil ist durch große unter- bzw. ungenutzte Fläche mit zum Teil ruinöser Bausubstanz geprägt.

Abbildung 2.8-34: Ortseingang Miera, Haubold Brunnen und Landschaftsblick aus Miera



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Möckwitz** ist ein seit 1936 zu Technitz gehörender Ortsteil. Das hangexponierte ländlich geprägte Dorf wurde 1334 das erste Mal erwähnt. Die Bausubstanz aller Gebäude ist zum Teil ruinös. Die Ortschaft ist von der städtischen Infrastruktur durch die periphere Lage etwas abgeschnitten.

Die fehlende Nutzung und ggf. Perspektive lässt eine künftige Entwicklung als eher unsicher einstufen. Ein langfristiger, kompletter Rückbau mit einer anschließenden Renaturierung kann aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Option sein.

**Abbildung 2.8-35: leerstehende z.T. markante ländliche Bausubstanz in Möckwitz**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das ländlich geprägte **Nöthschütz** gehört seit 1994 zu Döbeln. Der Rundweiler wurde 1334 das erste Mal erwähnt. Markantes Gebäudeensemble ist der denkmalgeschützte Vierseitenhof. Einige Gebäude-  
teile wurden bereits saniert. Zwei weitere Vierseithöfe und Wohngebäude prägen den Ort.

**Abbildung 2.8-36: Ortseingangssituation, Hofensembles in Nöthschütz (teilw. Sanierung)**



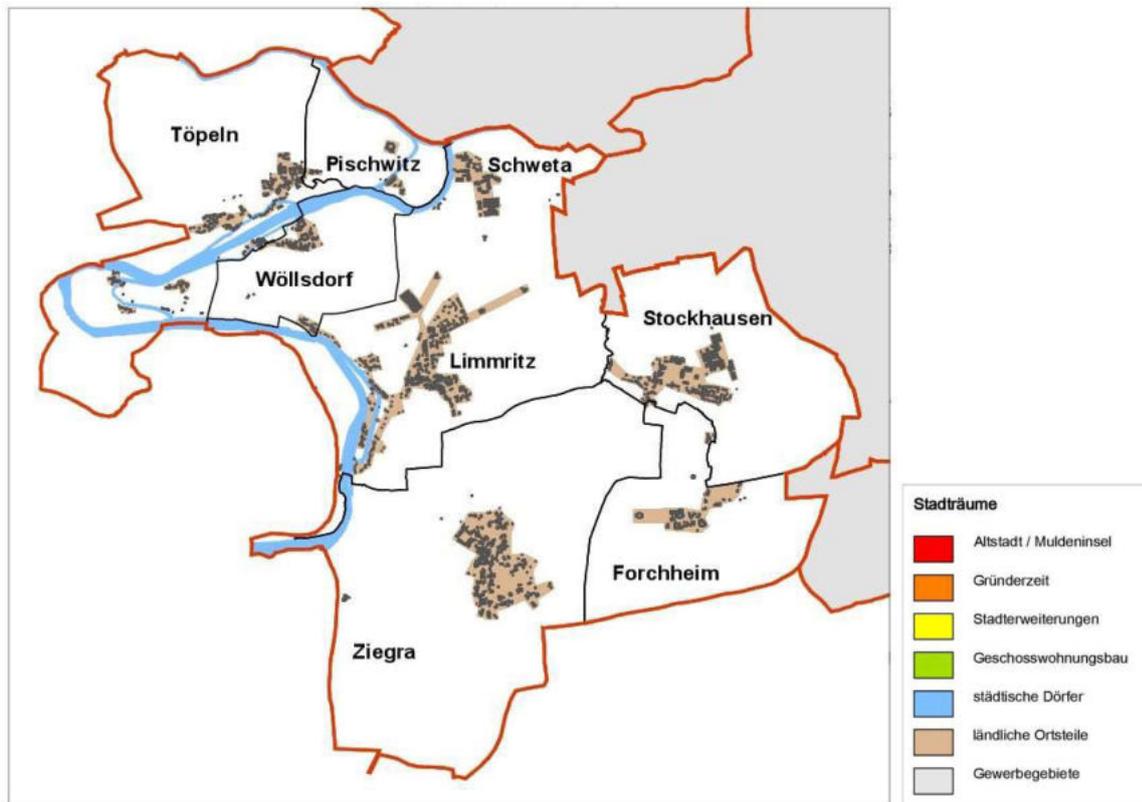
Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

### 2.8.3 Ortschaft Ziegra

Die Ortschaft Ziegra mit seinen heutigen Ortsteilen wurde im Zuge der Auflösung der Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf am 01.01.2013 der Nachbarstadt Döbeln zugeordnet. Dazu gehören die folgenden Ortsteile/ Gemarkungen Ziegra, Forchheim, Stockhausen, Limmritz, Wöllsdorf, Pischwitz, Schweta und Töpel.

Auf dem heutigen Ortsgebiet konnte eine bereits im 10. Jahrhundert bestehende Wallanlage nachgewiesen werden. Im Jahr 1231 gab es die erste urkundliche Erwähnung eines Herrnsitzes im Bereich des späteren Rittergutes. Bis 1994 war Ziegra eine eigenständige Gemeinde und wurde dann mit der Gemeinde Gebersbach-Knobelsdorf zur Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf zusammengeschlossen.

Abbildung 2.8-37: Lageplan Ortschaft Ziegra



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Der Döbelner Ortsteil **Ziegra** besitzt eine geschlossene Ortslage und einen historischen Dorfkern, welcher das Rittergut, eine Kirche, eine Parkanlage und Mehrseithöfe umfassen. Die attraktive naturräumliche Lage oberhalb des Landschaftsschutzgebietes Zschopautal begünstigt Ziegra als Wohnstandort. In den letzten Jahren wurden etliche Baulücken durch den Neubau von Einfamilienhäusern geschlossen. Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich das Bebauungsplangebiet „Schrebergarten“. An dieser Stelle soll perspektivisch ein weiterer Standort für selbstgenutztes Wohneigentum entstehen. Für die zukünftige Nutzung des Rittergutes gibt es eine Projektstudie „Wohnen und Arbeiten in historischen und neuen Gebäuden.“

Abbildung 2.8-38: Rittergut Ziegra, Herrenhaus des Rittergutes und Kirche



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Das ländlich geprägte **Forchheim** wurde im 13. Jahrhundert von eingewanderten Franken gegründet. Das Gassendorf war Schauplatz kriegerischer Auseinandersetzungen im Dreißigjährigen und Siebenjährigen Krieg. 1950 wurde die Ortschaft nach Ziegra eingemeindet und 2013 zur Stadt Döbeln. Die Mehrseitenhöfe sind durch kleinere Lückenbebauungen verdichtet worden, sodass sich ein kleiner kompakter Siedlungskörper ergibt.

Quelle: <http://www.ziegra-knobelsdorf.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=75160>

Abbildung 2.8-39: Schrägbild Forchheim aus 2017, Neugestaltung Ortsstraße



Quelle: FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln, die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Limmritz** wurde im Jahr 565 gegründet und 1334 erstmalig erwähnt. Das Gassendorf erhielt eine größere Bedeutung mit dem Bau des Bahnhofes an der Bahnstrecke Chemnitz-Riesa. Mehrere Siedlungsbereiche sind erkennbar: historischer Dorfkern mit Mehrseitenhöfen im Oberdorf (südlicher Dorfteil), Bebauung entlang der Hauptstraße mit vorstädtischem Charakter, Gelände des Bahnhofes und Siedlung Kleinlimmritz mit Fischzuchtanlage zwischen Mühlgraben und Zschopau. In diesem Bereich ist ein Wochenendhausgebiet ausgewiesen, das auch so genutzt wird. Die künftige Nutzung der laut FNP geplanten gewerbliche Erweiterung nordwestlich der Bahntrasse sind zu hinterfragen. Ein peripherer Gargenstandort am Ortseingang wird gut genutzt.

**Abbildung 2.8-40: Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrstandort, Fischzucht, leerstehender Bahnhof**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Pischwitz** ist eine ehemalige slawische Siedlung und wurde 1303 das erste Mal urkundlich erwähnt. Das ursprüngliche Einzelgut entwickelte sich durch die Ansiedlung von Papier- und Pappenindustrie zum Fabrikdorf im 19. Jahrhundert. Bereits zu dieser Zeit gehört Pischwitz zu Töpel, seit 2013 gehört die Ortschaft zur Stadt Döbeln. Durch die Umverlegung der Bundesstraße wurde die Streusiedlung abgekoppelt. Der Mühlgraben wird heute zur Energiegewinnung durch Wasserkraft genutzt. Die Gebäude der ehemaligen Papierfabrik sind dem Verfall preisgegeben.

**Abbildung 2.8-41: Wasserkraftwerk, ruinöses Wohngebäude und Flussverlauf Zschopau**



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Westlich von Döbeln, am Zusammenfluss der Freiburger Mulde und der Zschopau befindet sich der kleine Ortsteil **Schweta**. Der Ortsname, welcher sich vom slawischen Wort „swjet“ ableiten lässt und so viel bedeutet wie „heilig“, deutet auf einen slawischen Ursprung des Ortsteils hin. Schweta gehörte als Rittergut zunächst zum Amt Meißen, später zum Amt Leisnig und zur Amtshauptmannschaft Döbeln. Bekannt wurde der Ort vor allem durch sein bis 1953 existierendes Schloss. Das Schloss Schweta war eine ursprüngliche Wasserburg und wurde um 1600 in ein Schloss im Renaissancestil umgebaut. Im Jahr 1284 fand der Herrnsitz seine erste urkundliche Erwähnung. Im Laufe des letzten Jahrtausends wechselte das Herrschaftsgebäude mehrfach seinen Besitzer und wurde nach Ende des zweiten Weltkriegs geplündert und im Jahr 1953 auf Befehl der sowjetischen Militäradministration schließlich gesprengt. Wenige Überreste des Schlosses, unter anderem seine Glocke, befinden sich heute im Museum der Burg Mildenstein in Leisnig. Die direkte Lage des Ortes an der B 175 und die somit schnelle Verbindung zur Stadt Döbeln bietet eine optimale Gewerbelage. Die Straßenmeisterei, die Getreide AG und ein Reifenservice befinden sich hier. Eine Ausweitung des Gewerbestandortes ist denkbar.

**Abbildung 2.8-42: Zschopau Mündung, Wohngebäude im ehem. Schloss Schweta und Bauhof**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Stockhausen** weist eine bewegte Geschichte auf. Gegründet wurde es im Jahr 929. Das heute noch existierende Pferdegestüt weist auf die damaligen adligen Güter hin (Herrensitz 1220, Freigut 1350). Das ehemalige Rittergut mit villenähnlichem Schloss (um 1879 gebaut) und umgebenden Park ist noch heute in der Ortsmitte sichtbar. Ebenfalls findet sich ein geschlossener Siedlungsbereich im Südwesten wieder und zwei größere Stallanlagen im Osten und im Norden. Die Ortschaft gehörte Jahre lang der Gemeinde Ziegra an bis zur Eingemeindung 2013 nach Döbeln. In der Bergstraße befindet sich ein größeres, leerstehendes Gebäude, weiterhin ist Sanierungs- und Neuordnungsbedarf im Bereich des Gestüts sowie im Umfeld der landwirtschaftlichen Anlagen vorhanden. Die kleinteilige Bebauung weist überwiegend einen hohen Sanierungsgrad auf.

**Abbildung 2.8-43: Sanierungsbedürftige Mauer und Gestütsgebäude, Leerstand in der Bergstraße**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die stark ländlich geprägte Gemeinde **Töpel**n mit seinen Ortsteilen Pischwitz und Wöllsdorf ist ein westlicher Ortsteil der Stadt Döbeln und gehört zur Ortschaft Ziegra. Der Ortsteil wurde am 1. Januar 1991 nach Ziegra eingegliedert und gehörte in Folge des Zusammenschlusses der Gemeinden Gebersbach-Knobelsdorf und Ziegra zur Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf. Mit der Auflösung der Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf zum 1. Januar 2013 und der Aufteilung der Ortsteile auf die Nachbarstädte Döbeln und Waldheim wurde Töpel nach Döbeln eingemeindet. Die Ortschaft liegt verkehrsgünstig an der B 175. Seinen Ursprung hat der Ort zur slawischen Zeit als Siedlung im Gau Daleminzia. Im Jahr 1304 wurde Töpel vom Kloster Buch gekauft. Bis zur Auflösung des Klosters während der Reformation 1525 gehörte Töpel bis zur Zuordnung zur Amtshauptmannschaft Döbeln im Jahr 1875 zum Amt Leisnig bzw. Gerichtsamt Hartha. Bevor der Ortsteil Pischwitz zu Töpel gelangte, gehörte er 1521 zum Rittergut Kriebstein und später als Amtsvorwerk zum Amt Rochlitz. Im Jahr 1921 kam mit Wöllsdorf ein weiterer Ortsteil hinzu.

Abbildung 2.8-44: ehem. Wasserkraftwerk, Brücke über die Zschopau, Blick in die „Alte Hauptstraße“



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das 1334 erstmals erwähnte **Wöllsdorf** trumpft mit seiner Lage an der Zschopau, dem Kulturdenkmal Am Gut 3 und dem Wasserkraftwerk (bereits Töpeler Flur) auf. Seit 1921 gehört die Ortschaft der Gemeinde Töpeln an und seit 2013 der Stadt Döbeln.

Abbildung 2.8-45: Gut innerhalb der Ortsmitte, Schrägbild Wöllsdorf aus 2017



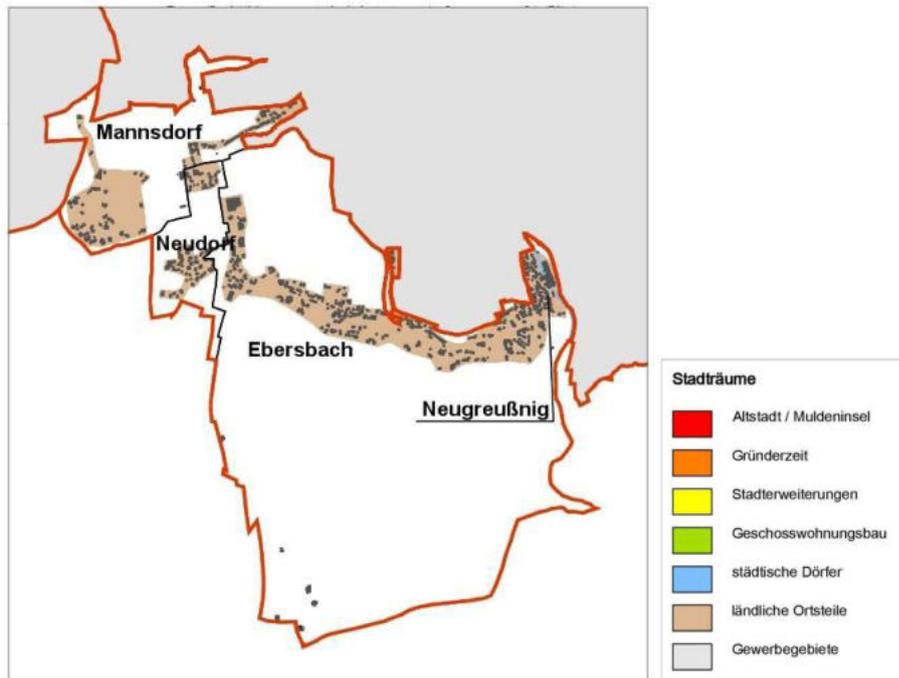
Quelle: FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Direkt im Zschopaubogen im Landschaftsschutzgebiet befindet sich das Natur- und Freizeitzentrum Töpelwinkel, das in den letzten Jahren um den Kletterbogen „Overhill“ für sportlich interessierte Kletterfreaks ergänzt wurde. Der ehemalige Mühlgraben wird heute als Fischzuchtanlage betrieben.

## 2.8.4 Ortschaft Ebersbach

Die Ortschaft Ebersbach mit seinen heutigen Ortsteilen wurde zum 01.07.2011 in die Stadt Döbeln eingemeindet. Die bis dahin bestehende Verwaltungsgemeinschaft wurde aufgelöst. Zur Ortschaft Ebersbach gehören die folgenden Ortsteile/ Gemarkungen Ebersbach, Manssdorf, Neudorf und Neugreußnig.

Abbildung 2.8-46: Lageplan Ortschaft Ebersbach



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Das ländlich geprägte Waldhufendorf **Ebersbach** liegt südlich der Stadt Döbeln im Mittelsächsischen Hügelland. Gelegen zwischen der Freiburger Mulde und der B 169 als wichtige Verkehrsachse, fand der Ort erste Erwähnung in einer Urkunde aus dem Jahr 1198. Dort wird der Herrnsitz eines Petrus de Eversbach genannt. Ob dabei jedoch die bei Döbeln gelegene Ortschaft Ebersbach gemeint ist, ist unklar. Ein sicherer urkundlicher Nachweis hingegen ist für das Jahr 1309 datiert, in welchem ein Heinricus de Eberspach benannt ist. Im Ort befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, so dass sanierte Dorfgemeinschaftshaus, eine Kita, das Schulmuseum sowie der Sportplatz mit angrenzender Halle und PV-Anlage. Am östlichen Siedlungsrand oberhalb des Einfamilienhausgebietes befindet sich das Rittergut Ebersbach. Das Herrenhaus wurde umfassend als Wohnhaus für mehrere Wohneinheiten saniert. Das Torhaus wurde ebenso saniert, um es als Wohnraum zu nutzen. Durch Ersatzneubauten auf der ursprünglichen Grundrissstruktur wurde der Hofcharakter des Rittergutes bewahrt. In diesen Gebäude-teilen sind Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern entstanden. Die ehemalige zum Rittergut gehörende Parkanlage soll ebenfalls revitalisiert werden. Insgesamt ist die Sanierung und bauliche Ergänzung des Rittergutes Ebersbach ein gelungenes Beispiel für eine sinnvolle Nachnutzung alter Bausubstanz.

**Abbildung 2.8-47: Rittergut Ebersbach, Gemeinschaftshaus/ Schulmuseum und Gehöft**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die ländlich geprägte Ortschaft **Mansdorf** gibt es seit Anfang der 14. Jahrhunderts. Ein Siedlungsbe- reich erstreckt sich östlich der Bundesstraße B 169 entlang der Straße „Am Bärenthal“, ein weiterer be- findet sich westlich der Bundesstraße. Dabei handelt es sich um eine lockere Bebauung kleinerer Ge- höfte mit zwischengelagerten Einfamilienhäusern, Gärten, Wiesen Streuobstflächen. Der Sanierungs- grad in diesen beiden Siedlungsbereichen ist hoch.

**Abbildung 2.8-48: Bebauung „Am Bärenthal“, „Mansdorfer Straße“ und westliche Ortsansicht**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

Die Siedlungsform von **Neudorf** wird als verstreute Bauern-/Häuslerzeilen und Streusiedlung eingestuft. 1348 als „Nuendorf“ erstmalig erwähnt entwickelte sich die Ortschaft stetig. Das Dorf besteht aus zwei Siedlungsgebieten ebenfalls beidseits der Bundesstraße B 169.

Im Norden befindet sich eine moderne Einfamilienhaussiedlung. Südlich schließt sich ein Gewerbege- biet an, in welchem sich das Transportunternehmen RegioBUS und weitere Firmen befinden. Im südli- chen Bereich westlich der Bundesstraße B 169 befindet sich ein durchmischtes Gebiet von Neubauten und unsanierten Gebäuden. Vorhandene Baulücken wurden weitestgehend mit modernen Wohnhäu- sern bebaut. Mit der Umsetzung einer zukunftssträchtigen Abwasserkonzeption ist Neudorf ein Standort für weitere Lückenbebauungen mit Einfamilienhäusern. Direkt an der B 169 befindet sich ein Sportplatz.

**Abbildung 2.8-49: Schrägbild Neudorf aus 2021**



Quelle: FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln

Die Ortschaft **Neugreußnig** ist vermutlich im 17./18. Jahrhundert unmittelbar westlich an die Freiburger Mulde angrenzend entstanden. Seit den 1930er Jahren war Neugreußnig ein Ortsteil von Ebersbach und gehört seit 2011 zu Döbeln. Im Ortsteil Neugreußnig ist die ansässige Kelterei „Sachsenobst“ verortet - mit überregionaler wirtschaftlicher Strahlkraft. Das traditionsreiche Unternehmen verwendet für die Herstellung ihrer Fruchtsäfte, Nektare und Obstweine ausschließlich regionale, im „Obstland“ Sachsen gereifte Früchte und ist somit nicht nur für die Obstland-Unternehmen sondern auch für viele Kleinerzeuger der Region von großer Bedeutung. In unmittelbarer Nachbarschaft schließt eine kleine Wohnsiedlung von überwiegend Einfamilienhäusern an.

**Abbildung 2.8-50: Schrägbild Neugreußnig aus 2017, Bebauung „Neugreußniger Straße“**

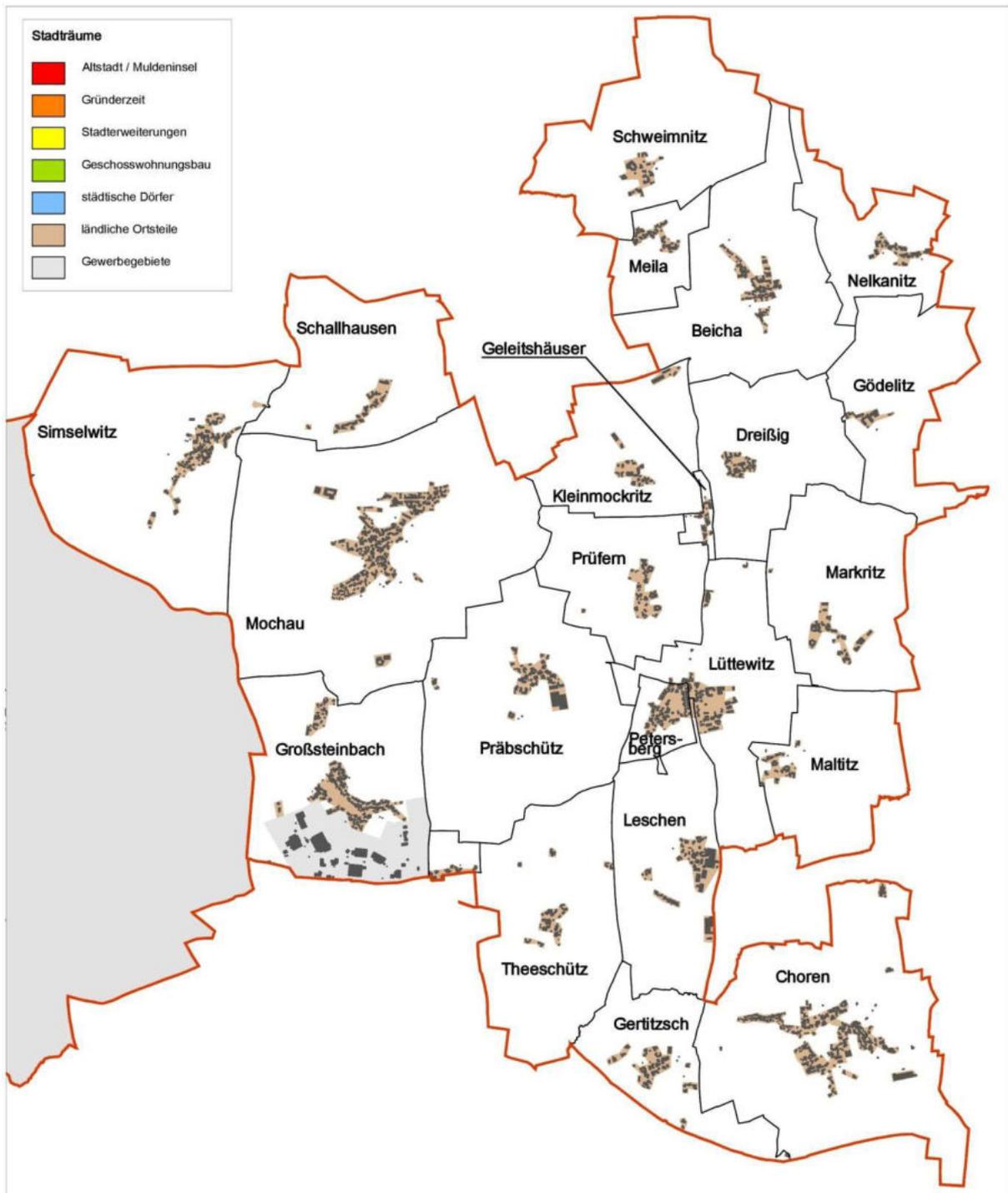


Quelle: FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln, die STEG Stadtentwicklung GmbH

### 2.8.5 Ortschaft Mochau

Mit der 2016 stattgefundenen Eingemeindung von Mochau wurde das Döbelner Stadtgebiet im Osten flächenmäßig deutlich vergrößert. Dazu gehören die folgenden Ortsteile/ Gemarkungen Beicha, Choren, Dreißig, Geleitshäuser, Gertitzsch, Gödelitz, Großsteinbach, Juchhöh, Kleinmockritz, Leschen, Lüttewitz bei Dreißig, Maltitz, Markritz, Meila, Mochau, Nelkanitz, Petersberg, Präbschütz, Prüfern, Schallhausen, Schweinitz, Simselwitz und Theeschütz.

Abbildung 2.8-51: Lageplan Ortschaft Mochau



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Der ländlich geprägte Ort **Beicha** wurde 1185 erstmalig erwähnt. Der erweiterte Bauernweiler wurde mit den Gemeinden Lüttewitz und Mochau 1996 zur Gemeinde Mochau zusammengeschlossen bevor er 2016 zur Stadt Döbeln eingemeindet wurde. In Beicha ist ein Rittergut vorhanden, welches sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet. Es ist vollständig leerstehend, vom nördlichen Gebäuderiegel des Vierseitenhofes sind lediglich einzelne Mauerreste übrig. Markant im Ortsbild ist die Dorfkirche. Über den Ort hinaus bekannt sind die ansässige Bäckerei sowie Zimmerei und Treppenbau Auerbach. Nebenan ist ein modernes Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr als Anbau an das Dorfgemeinschaftshaus errichtet wurden. Der nördliche Bereich ist durch Einfamilienhäuser geprägt.

**Abbildung 2.8-52: Kirche Beicha, Feuerwehr und Bäckerei**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

Die ehemalige Gutssiedlung **Choren** wurde 1350 erstmalig erwähnt. Seit 1996 ist Choren ein Teil der Gemeinde Mochau und seit 2016 zu Döbeln gehörig. Das prägendste Gebäude des Ortes ist das Schloss Choren, welches sich im Privatbesitz befindet. Der umgebende Park ist städtisch und daher für die Öffentlichkeit nutzbar. Des Weiteren wird die Sporthalle am nördlichen Ortseingang insbesondere durch Vereinssport in Anspruch genommen. Die ehemalige Schule wird derzeit für eine gewerbliche Nutzung umgebaut. Das im Ortskern vorhandene Kulturhaus, ein ehemaliger Gasthof mit Saal, kann für private Feiern oder Versammlungen gemietet werden. Mehrere größere Unternehmen sind die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren für den Ort. Entlang der Nossener Straße sowie im nördlich des Schlosses gelegenen Siedlungsbereich ist Choren sehr ländlich geprägt. Westlich des Schlossareals ist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entstanden. Größtenteils sind die Gebäude in einem guten baulichen Zustand, vereinzelt sind baufällige Gebäude leerstehend. Nördlich des Kelzgebaches existiert eine größere Wochenendhaussiedlung (Bungalowsiedlung), für die es einen Bebauungsplan gibt.

**Abbildung 2.8-53: Schloß Choren, Spielplatz und ehem. Schule Choren mit Sporthalle**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Der ländlich geprägte und sehr kleinflächige Ort **Dreißig** ist slawischen Ursprungs und wurde 1317 erstmalig erwähnt. In dem Platzdorf gab es ursprünglich drei Bauernhöfe und einen Gasthof. Heute

befindet sich beidseits der Ortsstraße kleinteiligere Wohnbebauung. Am nordwestlichen Siedlungsrand ist eines der Gehöfte nunmehr als Brache gelistet.

**Abbildung 2.8-54: Ortseingang Dreißig, leerstehendes Gehöft Dreißig Nr. 10 und Landschaft um Dreißig**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die Streusiedlung **Geleitshäuser** entwickelte sich historisch bedingt entlang der Straße zwischen Lommatzsch und Roßwein zu dem damals bedeutsamen sogenannten Geleitshaus. Neben der Funktion Schutz für Handelsleute diente dieses Haus auch zur Einnahme von Zoll. Im unmittelbaren Umfeld entstanden mehrere Gaststätten sowie angeschlossene Gutsanlagen, die die Streusiedlung bis heute prägen.

**Abbildung 2.8-55: Leerstand Bebauung Geleitshäuser Nr. 4, Ortsansicht & Geleitshäuser Nr. 13**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Der ländlich geprägte Ort **Gertitzsch** wurde 1334 erstmalig erwähnt. Das Gassendorf ist in Teilen durch Gebäuderückbau und den Neubau moderner Gebäude überprägt. Die Nähe zur A 14 ist in erster Linie aus Lärmemissionsicht problematisch.

**Abbildung 2.8-56: Ortseingang Gertitzsch, Gehöft Chorener Str. 1 sowie landwirtschaftliche Bebauung am östlichen Ortsrand**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

Der Ortsteil **Gödelitz** befindet sich im Quellgebiet der Jahna und ist landwirtschaftlich geprägt. Im Jahr 1539 wurde das Vorwerk erstmals urkundlich erfasst und 1764 zu einem Rittergut erhoben. Das Rittergut befand sich lange Zeit im Besitz der Familie von Zehmen, welche das Herrenhaus erbauen ließ. 1917 ging das Rittergut in den Besitz der Familie Schmidt über, welche jedoch nach Ende des Zweiten Weltkrieges enteignet wurde. Jedoch kaufte die Familie das Gut 1998 zurück. Im selben Jahr wurde der überparteiliche Verein „ost-west-forum Gut Gödelitz e.V.“ gegründet, welcher das Herrenhaus bis heute nutzt (<http://gut-goedelitz.de/>). Zudem wurde in der alten Schäferei ein Seminar- und Konferenzzentrum erschaffen, welches bis zu 300 Personen fasst.

**Abbildung 2.8-57: Gut Gödelitz, Große Scheune und Wohnhäuser Gödelitz**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bild Mitte), Stadtverwaltung Döbeln

**Großsteinbach** wurde 1334 unter dem Namen „Steinbach“ das erste Mal erwähnt. Neben dem teils ländlich und durch viele Einfamilienhäuser geprägten Ort schließt sich südlich ein großflächiges Gewerbegebiet an. Der Ortsteil Großsteinbach war mit dem Gewerbegebiet „Am Fuchsloch“ der bedeutendste Wirtschaftsfaktor der ehem. Gemeinde Mochau. Im Bereich der erneuerbaren Energien lassen sich auf den gewerblichen Gebäuden großflächige Photovoltaik-Anlagen verorten.

**Abbildung 2.8-58: Wohnbebauung Ortslage Großsteinbach, Gewerbegebiet Am Fuchsloch**



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Bei dem östlich von Döbeln gelegenen **Juchhöh** handelt es sich um eine Häuserreihe entlang der Hauptstraße K 8021. Diese Gebäude mit den angegliederten Nutzgärten sind stark ländlich geprägt. Juchhöh befindet sich östlich angrenzend an das heutige Gewerbegebiet „Am Fuchsloch“, ansonsten ist es von großflächigen Ackerflächen umgeben.

Abbildung 2.8-59: Bebauung Juchhöh



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bild Links), Stadtverwaltung Döbeln

Bei dem Ortsteil **Kleinmockritz** handelt es sich ursprünglich um einen Bauernweiler, der stark ländlich geprägt ist. Durch Lückenschließungen und kleinräumige Ergänzungen ist die ursprüngliche Siedlungsform in Teilen überformt. Der Ortsteil wurde 1334 erstmalig erwähnt. In einem ehemaligen Vierseithof ist eine Pension untergebracht.

Abbildung 2.8-60: Gehöft mit Photovoltaikanlage, Kleinmockritz Nr. 1a, Gehöft „Kornkäfer“



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bild links), Stadtverwaltung Döbeln

Das landwirtschaftlich geprägte **Leschen** wurde 1334 erstmalig erwähnt. Der Siedlungsform nach gehört der Ortsteil zu den Platzdörfern. Prägend für die Ortsansicht sind die größeren Stallanlagen sowie die angeschlossene Biomasseanlage.

Abbildung 2.8-61: Ortsansicht Leschen und Biogasanlage der Agrarland eG Lüttewitz



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Der ländlich geprägte lockere Bauernweiler **Lüttewitz** wurde 1351 erstmalig erwähnt. Lüttewitz ist sehr heterogen geprägt. Eine Herausforderung ist dabei vor allem der stark zergliederte östliche Bereich mit

teil ruinöser Bausubstanz. Insgesamt wird im Gebiet ein hohes Neuordnungspotenzial eingeschätzt. In Lüttewitz ist eine Außenstelle des Baubetriebsamtes der Stadt, die überwiegend für den Bereich Mochau zuständig ist. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Kindergarten und eine Sporthalle mit Kegelbahn und Gaststätte. Zwischen Bauhofsgelände und Staatsstraße soll das neue Feuerwehrgerätehaus für Mochau / Choren und Lüttewitz in zentraler Lage gebaut werden. Nördlich des Kindergartens befindet sich eine größere unbebaute Fläche, für welche der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lüttewitz“ vorliegt. Nach dieser Planung soll der Bereich als Wohn- und im östlichen Bereich als Mischgebiet entwickelt werden. Einen Teil der Flächen hat die Stadt vom Eigentümer erworben. In den Randbereichen sollte der Ortsteil renaturiert bzw. für landwirtschaftliche Nutzungen umgestaltet werden.

**Abbildung 2.8-62: Ehem. Gasthof Lüttewitz, Bebauung im B-Plangebiet „Lüttewitz“, nördl. Ortsrand**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Maltitz** befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes von Döbeln und ist über eine Sackgasse erreichbar. Von der Siedlungsform gehört Maltitz zu den Bauernweilern. Die locker angeordneten Hofanlagen sind in großzügige Grünflächen mit Gehölzbestand und Nutzgärten eingebunden.

**Abbildung 2.8-63: innerörtliche Grünflächen mit Gehölzen, leerstehendes Gebäude Maltitz Nr. 5**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Nördlich von Maltitz befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes von Döbeln ein weiterer Bauernweiler, der Ortsteil **Makritz**. Die Siedlungsform des lockeren Bauernweilers lässt sich noch heute auf dem Luftbild erkennen. Im Jahr 1334 wurde die Ortschaft erstmalig erwähnt.

Abbildung 2.8-64: Markritz Nr. 22, Markritz Nr. 18 und Markritz Nr. 3



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die kleine Ortschaft **Meila** wurde 1287 gegründet. Sie liegt an der Staatsstraße S 32 von Döbeln Richtung Lommatzsch. Heute ist sie mehrheitlich durch eine kleinteilige Bebauung geprägt, vornehmlich Einfamilienhäuser. Am südöstlichen Rand existiert ein größerer landwirtschaftlicher Hof.

Abbildung 2.8-65: Ortsansichten von Meila



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das Ortsgebiet von **Mochau** liegt im höchsten Teil der Lommatzscher Pflege (etwa 300 m über NN) ca. 5 km nordöstlich der Kernstadt Döbeln. Zum ersten Mal wird Mochau im Jahr 1090 in einer Schenkungsurkunde des Markgrafen Heinrich I. von Eilenburg erwähnt. Zwischen dem 11. und 13. Jahrhundert befand sich in Mochau der Sitz eines Burgwardes, welcher nach 1100 mehrfach urkundlich dokumentiert wurde. Wie die ursprünglichen Ortsteile Lüttewitz, Prüfern und Theeschütz gehörte auch Mochau später zum kursächsischen Amt Nossen. Am 1. Januar 1996 kam es zum Zusammenschluss der vormaligen Gemeinden Mochau, Lüttewitz, Beicha und Choren zur Großgemeinde Mochau, welche zum 01.01.2016 in die Stadt Döbeln eingegliedert wurde.

Die Attraktivität des Ortsteils Mochaus als Wohnstandort im ländlichen Raum wird durch das Vorhandensein ergänzender Nutzungen und Funktionen gestärkt. In Mochau gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten sowie einen Sportplatz, der sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport in Anspruch genommen wird. In der Ortsmitte befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit großem Saal, welches gemietet werden kann und die Sommerkirche, welche die Kirchgemeinde für verschiedenste Veranstaltungen nutzt bzw. bespielen lässt. Des Weiteren ist das Küsterhaus erwähnenswert, welches als Museum für Lokalgeschichte viele Details bereithält.

Am nördlichen Siedlungsrand schließt unmittelbar an die Eigenheimsiedlung „Grünes Eck“ der rechts-wirksame Bebauungsplan „Mochau Nord“ an, welcher Baurecht für viele zukünftige Einfamilienhäuser schafft.

**Abbildung 2.8-66: Sommerkirche Mochau, Ortsansicht und Wohngebiet „Mochau Nord“**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bilder links, Mitte), Stadtverwaltung Döbeln (Bild rechts)

Der ländlich geprägte Ort **Nelkanitz** wurde 1291 erstmalig erwähnt. Der erweiterte Bauernweiler gehört seit 1996 zur Gemeinde Mochau und seit 2016 zur Stadt Döbeln. Während der östliche Bereich durch die kleinteilige Bebauung geprägt ist, sind im westlichen Bereich größere landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Gebäude verbunden mit z. T. stark versiegelten Flächen und größeren Freiflächen vorhanden. Auch der Leerstand konzentriert sich im westlichen Bereich.

**Abbildung 2.8-67: westlicher Ortseingang Nelkanitz, Leerstand in Nelkanitz Nr. 21, Ortsansicht**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die Ein- und Zweifamilienhaussiedlung **Petersberg** wurde erst im späten 18 Jahrhundert gegründet und war eine platzartige Gruppierung von Häusern. Mit Entwicklung des Wohngebietes „Am Schulberg“ sind die Ortsteile Petersberg und Lüttewitz siedlungsstrukturell nahezu zusammengewachsen.

**Abbildung 2.8-68: Ortseingang Petersberg und Wohngebiet „Am Schulberg“**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bild links), Stadtverwaltung Döbeln (Bild rechts)

Der ländlich geprägte Ort **Präbschütz** wurde 1323 erstmalig erwähnt. Das Platzdorf liegt im Quellgebiet der Jahna. An deren Ursprungstelle befindet sich seit 2002 ein Gedenkstein. Die Ortschaft weist einen sehr guten Straßenzustand auf. Eine ehemalige Schweinemastanlage, die im Ort sehr dominant ist, wird als solche nicht mehr genutzt.

**Abbildung 2.8-69: Östlicher Siedlungsrand Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude, Bebauung in der Straße „Zur Jahnaquelle“**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Prüfern** wurde 1334 erstmalig erwähnt. Der lockere Bauernweiler ist vereinzelt insbesondere im nördlichen Bereich von Leerstand betroffen. Vereinzelt wurden Baulücken durch moderne Einfamilienhäuser bebaut.

**Abbildung 2.8-70: leerstehende Hofanlage Prüfern Nr. 18 und Bebauung Prüfern Nr. 7**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das ländlich geprägte **Schallhausen** wurde 1428 gegründet und ist siedlungsstrukturell als Bauernweiler registriert. Der Ortsteil befindet sich östlich der Kernstadt Döbeln beidseitig der Staatsstraße S 32.

**Abbildung 2.8-71: Wohnbebauung entlang der Staatsstraße S 32**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das ländlich geprägte **Schweimnitz** wurde 1281 erstmalig erwähnt. Der Bauernweiler befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes Döbeln. Charakteristisch ist die lockere Bebauung, welche durch Freiflächen und Gehölzstrukturen geprägt wird. Ein Teil der Gebäude ist seit längerem vom Leerstand betroffen, so dass die Bausubstanz den Erhalt der Objekte in Frage stellt. Auf der anderen Seite existieren auch sanierte und vollständig genutzte Hofanlagen in dem kleinen Ortsteil Schweimnitz, durch den der Mulde-Elbe-Radwanderweg verläuft.

**Abbildung 2.8-72: Bebauung Schweimnitz Nr. 11, Schweimnitz Nr. 5 und Schweimnitz Nr. 9**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das Gassengruppendorf **Simselwitz** wurde 1200 das erste Mal erwähnt. Die Gemeinde wurde 1967 nach Mochau eingemeindet und gehört nunmehr seit 2016 zu Döbeln. Die ehem. Gaststätte und Pension „Zum Landstreicher“ und die Kirche gehören zu den prägendsten Gebäuden von Simselwitz. Im Bereich der Jahna, westlich des Jahnatal-Radweges befindet sich ein Rastplatz mit Kinderspielplatz.

**Abbildung 2.8-73: Kirche Simselwitz, ehem. Gaststätte & Pension „Zum Landstreicher“, leerstehende Hofanlage „Zur Feldscheune“ 4/6**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Das ländlich geprägte Platzdorf **Theeschütz** wurde 1250 das erste Mal erwähnt. Heute wechseln sich sanierte und genutzte Hofanlagen mit zum Teil ruinösen Gehöften ab. Der Siedlungsbereich liegt unweit der Autobahn BAB 14.

**Abbildung 2.8-74: nördlicher Ortseingang Theeschütz, Leerstand Theeschütz Nr. 10, Ansicht Reitanlage Reitverein Lüttewitz e.V.**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bilder rechts, links), Stadtverwaltung Döbeln (Bild Mitte)

## 2.9 Kernaussagen und Handlungsansätze übergeordneter Planungen

Aus den übergeordneten räumlichen Planungen lassen sich für die Integrierte Entwicklung der Stadt Döbeln auf Gesamtstadtebene die nachfolgenden Kernaussagen mit zugehörigen Handlungsansätzen ableiten. Sofern eine konkretisierende Maßnahmenbenennung den Handlungsansätzen zugeordnet werden kann, erfolgt dies im Teil C – Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie.

**Tabelle 2.9-1: Übersicht Kernaussagen und Handlungsansätze übergeordneter Planungen**

Kernaussagen	Handlungsansätze
<b>Anbindung an europäische Cityregionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verkehrstechnische Anbindung an Leipzig und die beiden weiteren Oberzentren Dresden und Chemnitz stärken u.a. Ausbau Verkehrsinfrastruktur im Bereich A 14 sowie der Bundes- und Staatsstraßen einschließlich der Schnittstellen, Wiederaufnahme und Ausbau der SPNV-Strecke Döbeln – Dresden als vordringliche Maßnahme</li> <li>• Anbindung an die Metropolregion Mitteldeutschland sowie die internationalen Cityregionen Berlin, Prag, Warschau, Krakau, Hamburg und Rhein-Main als positiver Standortfaktor für Gewerbeansiedlungen durch die zentrale Lage Döbelns u.a. perspektivische Aktivierung der Direktverbindung Chemnitz-Berlin-Rostock-Warnemünde mit Haltepunkt Döbeln</li> </ul>
<b>Ausbau der wirtschaftlichen, administrativen und soziokulturellen Verbindungen zu den Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperation und Kommunikation zur Vermarktung der Region u. a. auf den Gebieten der Wirtschaft und des Tourismus</li> <li>• Stärkung der sogenannten "weichen Standortfaktoren" wie hervorragende Verkehrsverbindungen, attraktive und preiswerte Wohnungen, ein attraktiver, funktionierender historischer Stadtkern sowie eine intakte innerstädtische Grünstruktur und umgebende Landschaft u.a. S-Bahn-Anbindung an Dresden, Leipzig und Chemnitz als Schwerpunkt einer umweltgerechten, zukunftsorientierten Verkehrspolitik</li> <li>• Eigenständigkeit und Lebensqualität einer Stadt im ländlichen Raum bewusst machen</li> <li>• Zuzug durch Menschen aus den Oberzentren</li> <li>• Döbeln als Wohnbaustandort und Lebensmittelpunkt</li> </ul>
<b>Ausbau mittelzentraler Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau mittelzentraler Funktionen in Bezug auf Verkehrserschließung, Gewerbestandort, Handel und Dienstleistungen, Wohnen, Bildung sowie Kultur und Freizeit, Tourismus (Karls Erlebnis-Dorf, Radtourismus)</li> <li>• Intensivierung des Kontaktes und Austauschs mit den Mittelzentren insbesondere im Landkreis Mittelsachsen aber auch darüber hinaus</li> <li>• Formierung einer eigenständigen, regionalen Identität und Nutzung vielfältiger Synergieeffekte insbesondere im Bereich der Wirtschaft, Tourismus und der Kultur sowie Finanzen durch gemeinschaftliche Projekte</li> </ul>
<b>Stärkung der regionalen Identität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formierung der mittelsächsischen Region um Döbeln auf wirtschaftlicher, administrativer und soziokultureller Ebene als eigenständiges und selbstbewusstes Zentrum</li> <li>• Hervorhebung der zentralen Lage sowie die landschaftliche Schönheit an Mulde und Zschopau, dem historischen Stadtkern, die gute Infrastruktur sowie die preiswerte Verfügbarkeit von Wohn- und Gewerbeflächen</li> <li>• gemeinsame touristische Vermarktung u. a. in den Bereichen Kultur und Sport in der Region auf vielfältiger Ebene (u. a. gemeinsame Außendarstellung, Broschüren)</li> <li>• Ausbau Übernachtungskapazitäten</li> </ul>

<b>Innen- vor Außenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umsetzung einer räumlichen Stadtentwicklung von außen nach innen mit konkreter Thematisierung in der vorbereitenden Bauleitplanung</li><li>• Erschließung/Erweiterung neuer Siedlungsbereiche vorwiegend im Innenbereich</li><li>• Nutzung der zahlreichen Gebäude- und Flächenpotenziale (u. a. Brachen, Leerstände) im Stadtgebiet</li><li>• Schwerpunkt der regionalen Zusammenarbeit in der Abstimmung über die Entwicklung der Flächenausweisungen für Wohn- und Gewerbegebiete</li></ul>
--	--

Quelle: eigene Darstellung

## 3 Demografische Entwicklung

### 3.1 Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung wird anhand der Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsens (StaLa) rückblickend bis 2010 mit den Vergleichsjahren 1990 und 2000 dargestellt. Neben der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis und zum Freistaat wird weiterhin auf die Merkmale Geburten/Sterbefälle, Wanderung und Altersstruktur eingegangen. Die auf Basis des Statistischen Landesamtes erhobenen Daten zur demografischen Entwicklung, speziell Bevölkerungsentwicklung, sind in den Anlagen nachzulesen.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind wichtige Eckpunkte der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln vermerkt. Der größte Zuwachs für das Döbelner Stadtgebiet (ohne Eingemeindungen seit 1990) begann ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Innerhalb eines Jahrhunderts vervierfachte sich die Bevölkerungszahl. Nach dem Ende der gründerzeitlichen Blütezeit stieg die Zahl bis 1945 nur noch leicht. Durch Umsiedler und Wohnungssuchende nach dem 2. Weltkrieg erreicht die Bevölkerungszahl 1950 mit 31.000 ihren Höhepunkt. In den Folgejahren pegelte sich die Zahl bis 1989 auf etwa 28.000 Einwohner ein.

**Tabelle 3.1-1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Döbeln im Zeitraum 1420 - 1950**

Jahr	Bevölkerungszahl	Hinweis
1420	ca. 1.400	
1795	3.244	
1900	17.749	
1946	28.841	Volkszählungsergebnis vom 29. Oktober 1946
1950	31.037	Volkszählungsergebnis vom 31. August 1950

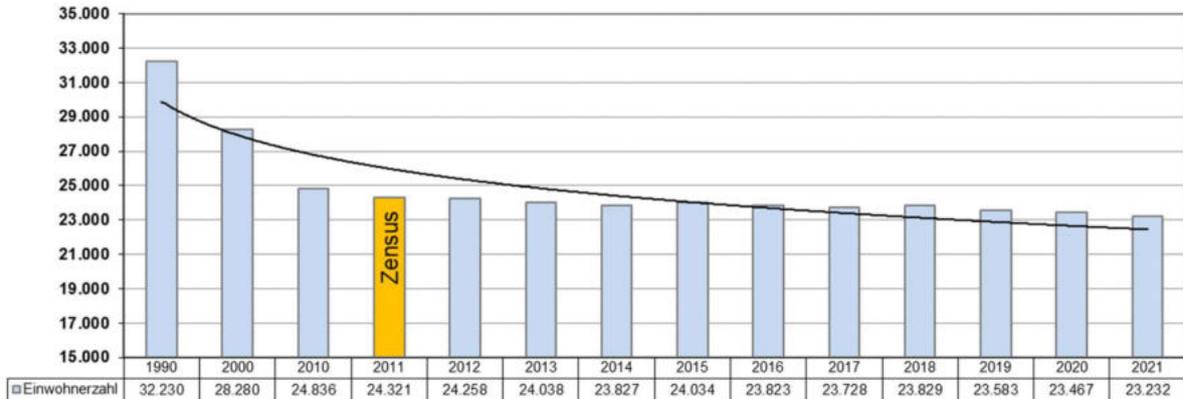
Quelle: u. a. Döbeln 981 bis 1981 - Aus Geschichte und Gegenwart

Nach der politischen Wende ist insbesondere durch geringe Geburtenzahlen und erhebliche Wanderungsverluste die Bevölkerungszahl stark zurückgegangen. Gleichzeitig überaltert die Gesellschaft nach wie vor. Basierend auf aktuellen Bevölkerungsprognosen, u. a. des StaLa, wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen, obwohl im Vergleich zu den 1990er Jahren eine leichte Stabilisierung zu erkennen ist. Dies ist jedoch fast ausschließlich auf die positive bzw. ausgeglichene Entwicklung des Wanderungssaldos zurückzuführen.

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird zum einen durch die Eigenentwicklung und zum anderen durch die Außenentwicklung bestimmt. Die Außenentwicklung wirkt sich vor allem bezüglich der Wanderungen aus, außerdem stellt sie den Gesamtrahmen der Entwicklung dar. Aufgrund der Entfernung und des eher ländlichen Umfelds kann die Stadt Döbeln nicht direkt von den positiven Entwicklungen der drei Oberzentren Dresden, Chemnitz und Leipzig und deren Nachbarregionen profitieren. Jedoch zeigt sich in der Entwicklung der letzten Jahre sowie der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose in drei Varianten bis 2040, dass sich die Stadt vergleichsweise stabil entwickelt. Die gute infrastrukturelle Anbindung, die Bedeutung als Mittelzentrum mit ihrer Vielzahl an Funktionen und vor allem das teils ländlich und durch attraktive Landschaftsräume geprägte Wohnumfeld tragen dazu bei, dass Döbeln im Kontrast zu den Großstädten sowie einigen Randlagen des Freistaates einen für verschiedene Zielgruppen reizvollen Lebensmittelpunkt darstellt.

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

**Abbildung 3.1-1: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021**

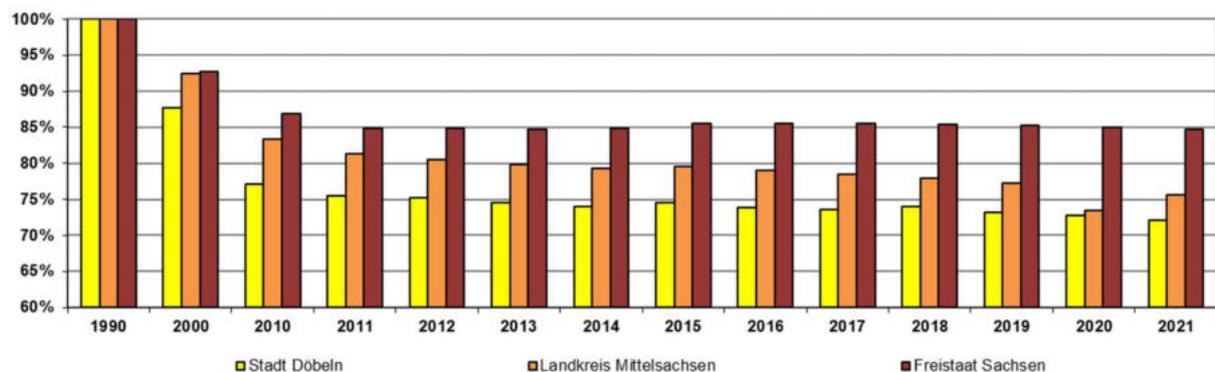


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2022

Die Stadt Döbeln hatte am 31.12.1990 mit heutigem Gebietsstand 32.230 Einwohner. Die Ergebnisse des **Zensus 2011** zeigen teils deutliche Abweichungen. Zugrunde liegt das Gemeindeblatt für die Stadt Döbeln mit der Bevölkerung am 09.05.2011 nach demografischen Grundmerkmalen. Ende 2011 lag die Bevölkerungszahl rund 500 Einwohner unter dem Vorjahr. Dies entspricht einem deutlichen, auch statistisch begründeten, Rückgang.

Bis zum Ende 2021 verlor die Stadt im Vergleich zu 1990 mehr als ein Viertel ihrer Bevölkerung. Die Einwohnerzahl betrug zum 31.12.2021 noch 23.232 (-27,9 % seit 1990). Der Bevölkerungsrückgang liegt damit über den Werten des Landkreises Mittelsachsen (-24,4 % seit 1990) und weit über denen des Freistaates (-15,3 % seit 1990). Mit Blick auf die vergangenen 5 bis 8 Jahre hat sich der Grad des Bevölkerungsrückganges in der Stadt Döbeln jedoch abgeschwächt. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln im Vergleich zum Landkreis Mittelsachsen und dem Freistaat Sachsen von 1990 bis 2020.

**Abbildung 3.1-2: Vergleich Bevölkerungsentwicklung Stadt, Landkreis und Freistaat (1990=100%)**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2023

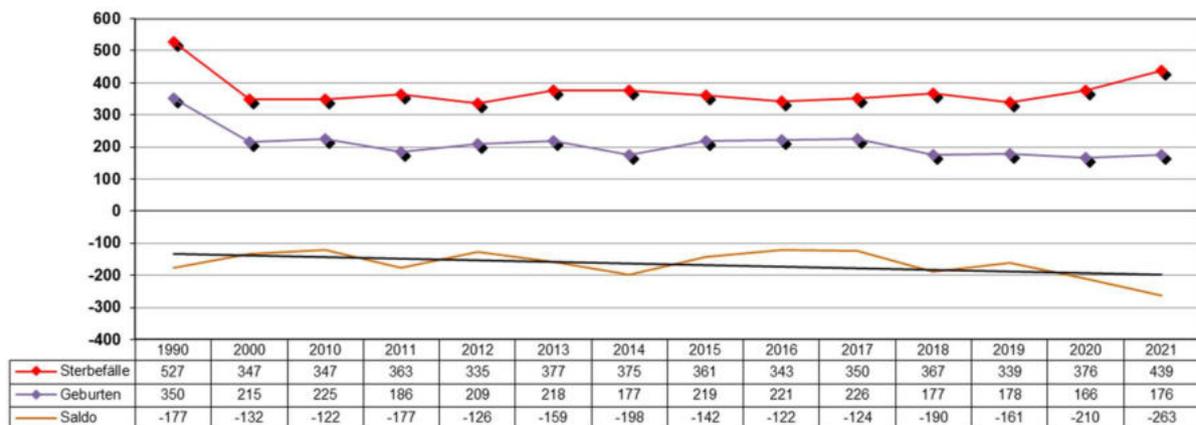
### 3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln ist zwischen 1990 und 2021 trotz der sinkenden Bevölkerungszahl durch eine relativ konstante aber anhaltend negative Entwicklung gekennzeichnet. Die Anzahl der Geburten pro Jahr schwankt in den letzten 10 Jahren zwischen 166 und 226. Die Anzahl der Sterbefälle übersteigt kontinuierlich die Geburten, so dass durchgängig ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo festzustellen ist.

Im Durchschnitt betrug die Zahl der Geburten im betrachteten Zeitraum seit 2005 um die 203, die Zahl der Sterbefälle hingegen um die 359. Es lässt sich somit erkennen, dass in der Stadt Döbeln die Sterberate durchschnittlich wesentlich höher als die Geburtenrate ist.

In Döbeln gab es seit 2005 bis Ende 2021 3.451 Geburten. Die Anzahl der Sterbefälle steht mit 6.100 dagegen. D. h. über diesen Zeitraum verlor die Stadt allein 2.649 Einwohner durch die Geburten Differenz.

Abbildung 3.1-3: Geburten- und Sterbefallentwicklung – Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2023

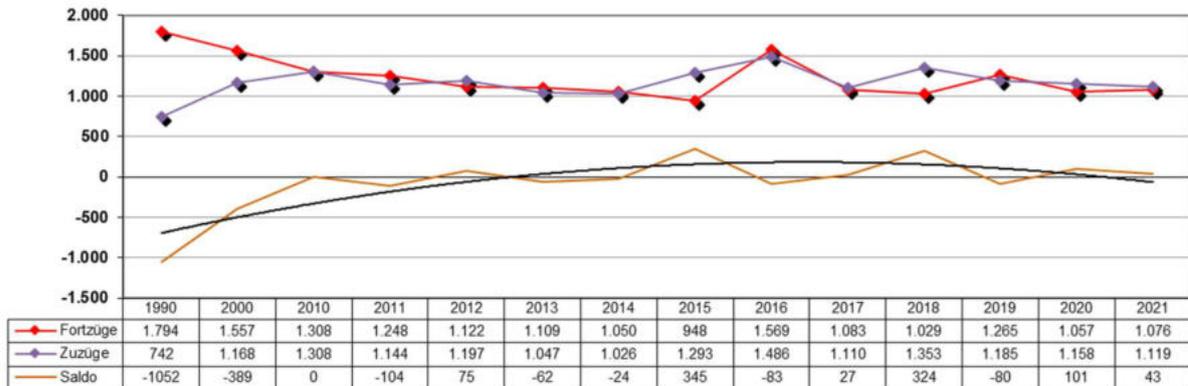
### 3.1.2 Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt-Umland-Wanderungen der 1990er Jahre, die nahezu sämtliche Mittelzentren der neuen Bundesländer betroffen hat, scheint sich nunmehr leicht zu stabilisieren bzw. sogar umzukehren. Aufgrund der zentralen Lage ist die Abwanderung in die Oberzentren Sachsens von Döbeln aus in den letzten Jahrzehnten eher gering gewesen. Die großen, entscheidenden Abwanderungsverluste der Vergangenheit betrafen Gebiete außerhalb Sachsens.

Die Wanderungsbewegung der Stadt Döbeln verlief zwischen 1990 und 2005 fast durchweg negativ, d. h. die Anzahl der Fortzüge überschritt kontinuierlich die der Zuzüge in die Stadt. Nach jahrelangen hohen Wanderungsverlusten hat allerdings seit 2005 eine leichte Stabilisierung eingesetzt. 2005 blieb erstmals ein Wanderungsgewinn. Seitdem hat sich das Wanderungssaldo über die Jahre auf geringe Bevölkerungsgewinne bis -verluste eingependelt. Die Stadt Döbeln verlor zwischen 2005 und 2021 insgesamt 19.668 Einwohner durch Fortzüge und gewann im selben Zeitraum 20.214 Einwohner durch Zuzug. Damit ergibt sich seit 2005 ein nahezu ausgeglichener Saldo mit leicht positiver Tendenz (+546 Einwohner insgesamt) zwischen Fort- und Zuzügen. Dabei ist mit im jährlichen Durchschnitt rund 1.189 Zuzügen und rund 1.157 Fortzügen eine relativ hohe Wanderungsdynamik erhalten geblieben. Der

Wanderungsgewinn 2015 ist nahezu ausschließlich auf europäische Migrationsbewegungen zurückzuführen und ist in der Betrachtung der Gesamtsituation und Tendenz für die nächsten Jahre zu vernachlässigen.

Abbildung 3.1-4: Fortzüge und Zuzüge – Gesamtstadt mit Gebietsstand 31.12.2021



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2022

Wie generell im Freistaat Sachsen und insbesondere im ländlichen Raum so verlassen auch in Döbeln oft junge Leute nach dem Schulabschluss für eine Ausbildung oder ein Studium die Stadt. Aufgrund teils fehlender adäquater Arbeitsplätze kehren sie nach Abschluss der Ausbildung auch oftmals nicht zurück. In den letzten Jahren mehrt sich der Trend, dass ältere Personen wieder zurück in die Stadt ziehen, vorrangig auch in die Innenstädte. Ausschlaggebend sind neben familiären Gründen vor allem die kurzen Wege in der Stadt aber vor allem auch die verbesserten Pflegemöglichkeiten im Alter. Die sehr gute zentrale Infrastruktur kombiniert mit einem Versorgungsschwerpunkt für die Stadt, die Ortsteile und das Umland sind ein entscheidender Standortfaktor für Döbeln, den es weiter auszubauen gilt.

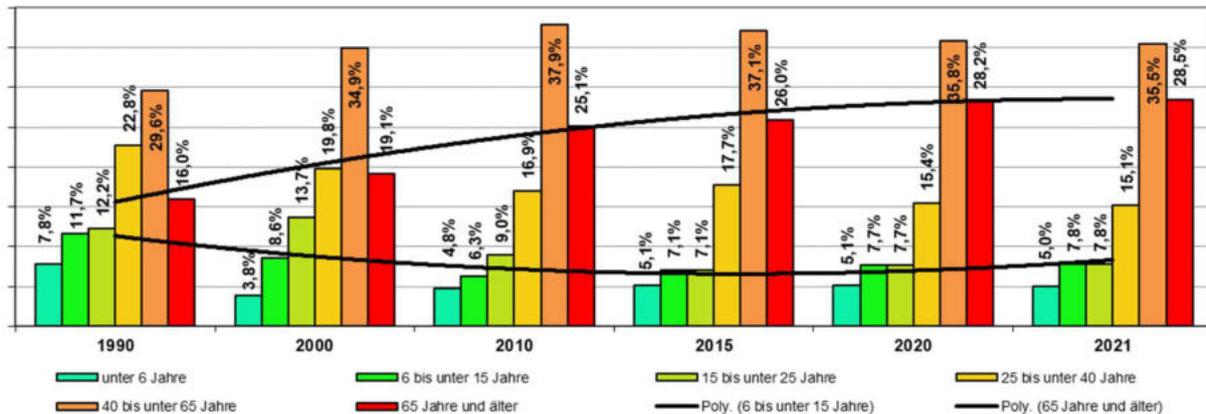
Mit wachsendem Druck auf den Wohnungsmarkt im Zuge des Bevölkerungszuwachses in den sächsischen Oberzentren in den letzten Jahren gewinnt deren Umland als Wohnstandort vermehrt an Bedeutung. Döbeln mit seiner zentralen Lage in Sachsen sowie seiner guten verkehrstechnischen Anbindung wird insbesondere von jungen Familien, welche sich den Wunsch nach einem eigenen Haus erfüllen möchten, vermehrt nachgefragt.

### 3.1.3 Entwicklung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt zeigt, dass deutliche Tendenzen einer Alterung der Bevölkerung bestehen, wenn auch in weit geringerem Maße als in anderen Kommunen Sachsens. Mittlerweile sind über 60 % der Bevölkerung 40 Jahre und älter. Die Ursachen liegen u. a. in der höheren Lebenserwartung, der nach der politischen Wende gesunkenen Geburtenrate und der Abwanderung jüngerer Jahrgänge aufgrund der Arbeitsmarktlage.

Insbesondere der Anteil der ab 65-Jährigen ist seit Mitte der 1990er Jahre stark angestiegen. Waren 1990 noch 16,0 % dieser Altersklasse zuzuordnen, sind Ende 2021 bereits 28,5 % 65 Jahre und älter gewesen.

Abbildung 3.1-5: Entwicklung der Altersstruktur von 1990 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinien; 2022

Auch der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen ist ebenfalls deutlich angestiegen. Nach dem Höchststand 2011 mit 38,5 % ist jedoch eine Stabilisierung bzw. zuletzt ein leichter Rückgang eingetreten. Diese Altersgruppe ist in der Stadt am stärksten vertreten, im Jahr 2021 gehörten 35,5% dieser Altersgruppe an.

Für die jüngeren Altersgruppen galt bis 2014: je jünger die Altersgruppe, desto weniger ist sie vertreten. Die Anteile der jüngeren Altersgruppen sind nach 1990 bisher mehr oder weniger kontinuierlich gesunken. Besonders gravierend ist allerdings die Entwicklung der Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen. Ausbildungs- und studienbedingt sank diese bis Ende 2017 auf 6,9% (1990: 12,2 %) und liegt damit nun unter der Altersgruppe der 6- bis unter 15-Jährigen. In dem Zeitraum 2018 bis 2021 ist der Anteil der 15- bis unter 25-Jährigen leicht auf 7,8 % gestiegen. Die Altersgruppe der 6- bis unter 15-Jährigen verzeichnet nach einem Tiefpunkt 2005 (5,4 %) wieder einen Anstieg auf 7,8 % (2021) gestiegen ist. 1990 konnten jedoch noch 11,7 % der Bevölkerung dieser Altersklasse zugeordnet werden. Diesem Trend folgt auch die jüngste Altersgruppe der unter 6-Jährigen. Hier ist – nach mehreren zwischenzeitlichen Rückgängen – in den Jahren bis 2018 eine Steigerung auf nun 5,4 % (1990: 7,8 %) zu erkennen. In den Jahren 2019 und 2020 ist jedoch erneut ein Rückgang des prozentualen Anteils der unter 6-jährigen zu konstatieren. Der Anteil der 25- bis unter 40-Jährigen hat sich seit 2011 (16,7 %) wieder leicht erhöht (2015: 17,7 %), liegt aber weit unter dem Wert von 22,8 % in 1990. Seit dem Jahr 2015 hat sich der Anteil dieser Altersgruppe bis 2021 auf 15,1 % reduziert.

Bevölkerungspolitisch kritisch ist besonders die Abwanderung eines erheblichen Teils junger Frauen zu betrachten. Die Anzahl der Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren sank von 1990 bis 2021 deutlich und hat sich inzwischen mehr als halbiert. Der geringe Anteil hat erhebliche negative Auswirkungen auf die künftige Geburtenentwicklung.

## Anlagen

- A\_Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

### 3.2 Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen der INSEK Erarbeitung wurde neben der Betrachtung der gesamtstädtischen Ebene auch der Blick auf die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2016 bis 2022 gelenkt.

Als räumliche Bezugsebene wurde die Ebene der Ortschaften gewählt sowie vertiefend insbesondere für die Ortschaft Döbeln auch die kleinräumiger differenzierten Stadträume.

In der nachfolgenden Tabelle ist ablesbar, dass gut 80 % der Einwohner der Stadt Döbeln in der Ortschaft Döbeln leben. Ende 2022 waren dies 24.037 Einwohner. Die übrigen 20% verteilen sich auf die umliegend ländlich geprägten Ortschaften Technitz, Ebersbach, Ziegra und Mochau. In dem Betrachtungszeitraum 2016 bis 2022 stagniert die Bevölkerungszahl um den Wert von 24.000 Einwohnern. Leichte rückläufige Tendenzen sind in dem Stadtraum Stadterweiterungen und der Ortschaft Ziegra zu erkennen, eine leicht steigende Tendenz hingegen verzeichnen der Stadtraum Geschosswohnungsbau und die Ortschaft Mochau. Der geringfügig positive Trend im Geschosswohnungsbau ist unter anderem durch die Realisierung des Wohngebietes Sonnenterrassen in d Döbeln Nord und die Nachfrage nach sanierten barrierearmen und altersgerechten Wohnungen, welche ebenso in den Bestandsgebäuden angeboten werden zu erklären.

**Tabelle 3.2-1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften 2016 bis 2022**

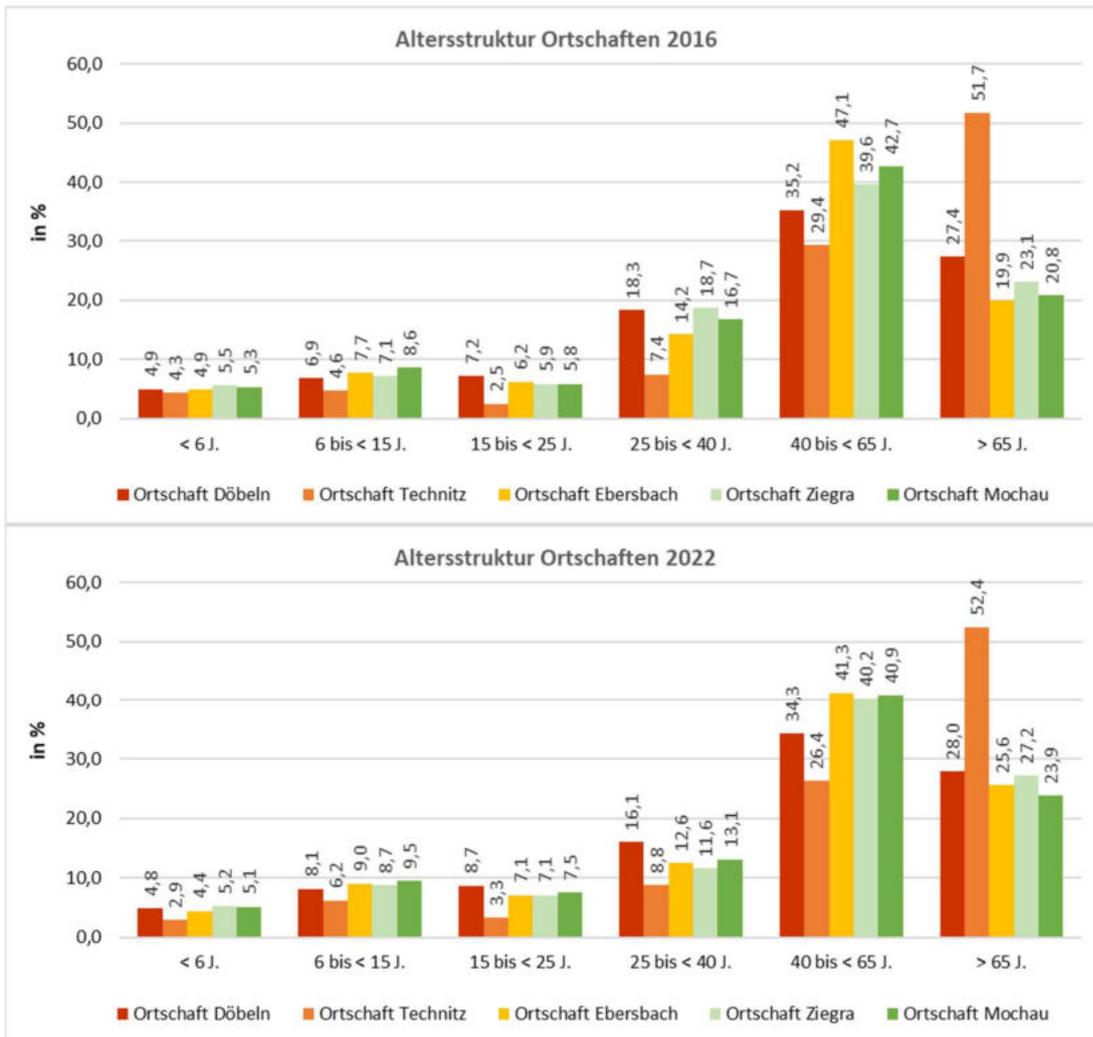
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>23.953</b>	<b>23.899</b>	<b>23.999</b>	<b>23.753</b>	<b>24.025</b>	<b>23.533</b>	<b>24.037</b>	→
Ortschaft Döbeln	19.548	19.541	19.688	19.473	19.597	19.080	19.546	→
<i>Muldeninsel</i>	1.312	1.310	1.339	1.299	1.268	1.248	1.338	→
<i>Gründerzeit</i>	3.741	3.810	3.826	3.680	3.691	3.633	3.816	→
<i>Stadterweiterungen</i>	6.403	6.236	6.222	6.188	6.349	6.089	6.164	↘
<i>Geschosswohnungsbau</i>	5.108	5.159	5.290	5.305	5.307	5.126	5.276	↗
<i>städtische Dörfer</i>	2.971	3.012	2.999	2.989	2.969	2.969	2.938	→
<i>Gewerbegebiet</i>	13	14	12	12	13	15	14	→
Ortschaft Technitz	323	315	320	302	301	309	307	→
Ortschaft Ebersbach	1.039	1.024	1.016	1.027	1.022	1.034	1.043	→
Ortschaft Ziegra	955	942	922	923	904	921	917	↘
Ortschaft Mochau	2.088	2.077	2.053	2.028	2.201	2.189	2.224	↗

Quelle: Stadt Döbeln

Auf teilräumlicher Ebene wurde zudem die Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen in dem Jahr 2016 und 2022 betrachtet. Zwischen den Ortschaften zeigen sich auch in der Altersstruktur Unterschiede. In der nachstehenden Grafik ist sichtbar, dass die Einwohner in der Ortschaft Döbeln im Jahr 2022 vergleichsweise jünger sind im Verhältnis zu den ländlichen Ortschaften. Der prozentuale Anteil der Altersgruppen bis unter 40 Jahre ist jeweils am größten. Die Altersgruppe der 40 bis < 65-Jährigen ist insbesondere in den ländlichen Ortschaften Ebersbach, Ziegra und Mochau mit rd. 40% im Jahr 2022 am stärksten vertreten. Insbesondere in dem Lebensabschnitt der Familiengründung gepaart mit dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum gewinnen die ländlichen Ortsteile an Attraktivität.

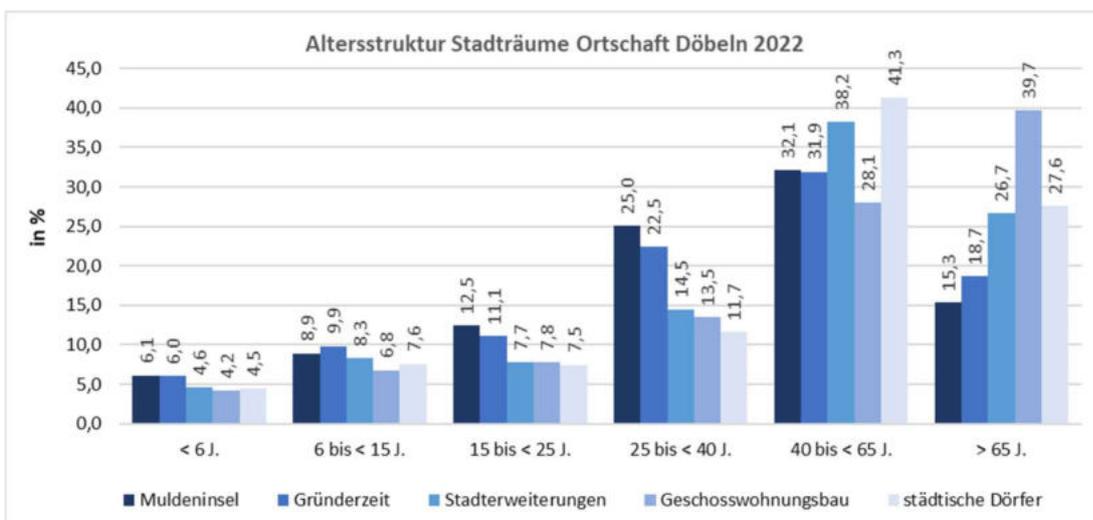
Durch das Seniorenhaus „Am Südhang“ in Technitz begründet sich der sehr hohe Anteil an Einwohnern, welche über 65 Jahre alt sind.

Abbildung 3.2-1: Vergleich Altersstruktur in den Ortschaften 2016 und 2022



Quelle: Stadt Döbeln

Abbildung 3.2-2: Altersstruktur Stadträume der Ortschaft Döbeln 2022



Quelle: Stadt Döbeln

Für die Ortschaft Döbeln wurde die Altersstruktur der Bevölkerung nochmal differenzierter nach den kleinräumigen Stadträumen ausgewertet.

In der Abbildung 3.2-2 zeigt sich, dass je zentraler der Stadtraum im Stadtgebiet liegt, desto jünger die Bevölkerung tatsächlich ist. Dieser räumliche Zusammenhang zwischen Lage zur Innenstadt und Alter der Einwohner lässt sich bis zur Altersgruppe der unter 40-Jährigen feststellen. Der größte Anteil der über 65-Jährigen ist in den Geschosswohnungsbaustandorten wohnhaft. Dies begründet sich insbesondere durch die altersgerechten und barrierearmen Wohnungsangebote in Döbeln Nord, Döbeln Ost I und II.

In Auswertung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung über den Zeitraum 2016 bis 2022 zeigt sich, dass sich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch alle Stadträume gleichermaßen durchzieht. Aus der nachfolgenden Tabelle geht hervor, dass die Anzahl der Sterbefälle deutlich die Anzahl der Geburten übersteigt.

Die Ergebnisse machen sichtbar, in welchen Stadträumen der Anteil der Bevölkerungsgruppen Älterer und Hochbetagter am größten ist. Wahrnehmbar wird dies in der Ortschaft Döbeln in den Stadträumen Stadterweiterungen und Geschosswohnungsbau sowie der Ortschaft Technitz.

Tabelle 3.2-2: natürliche Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften Döbeln von 2016 bis 2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Geburten</b>							
<b>Gesamtstadt</b>	<b>208</b>	<b>221</b>	<b>179</b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>165</b>	<b>176</b>
Ortschaft Döbeln	162	195	156	147	148	134	144
<i>Muldeninsel</i>	15	22	15	13	13	15	14
<i>Gründerzeit</i>	40	62	37	44	28	31	35
<i>Stadterweiterungen</i>	57	48	51	43	51	47	37
<i>Geschosswohnungsbau</i>	31	39	34	25	37	27	43
<i>städtische Dörfer</i>	19	24	17	22	19	14	15
<i>Gewerbegebiet</i>	0	0	2	0	0	0	0
Ortschaft Technitz	2	1	2	0	0	4	5
Ortschaft Ebersbach	9	5	3	6	6	6	6
Ortschaft Ziegra	12	10	6	4	3	8	7
Ortschaft Mochau	23	10	12	21	15	13	14
<b>Sterbefälle</b>							
<b>Gesamtstadt</b>	<b>342</b>	<b>350</b>	<b>353</b>	<b>345</b>	<b>354</b>	<b>414</b>	<b>388</b>
Ortschaft Döbeln	254	269	267	267	273	325	311
<i>Muldeninsel</i>	11	10	16	7	11	9	8
<i>Gründerzeit</i>	33	38	33	34	35	48	41
<i>Stadterweiterungen</i>	79	81	84	71	82	89	100
<i>Geschosswohnungsbau</i>	105	112	108	124	118	147	126
<i>städtische Dörfer</i>	26	27	26	31	27	32	36
<i>Gewerbegebiet</i>	0	1	0	0	0	0	0
Ortschaft Technitz	47	47	41	42	45	48	39
Ortschaft Ebersbach	11	8	10	5	8	8	8
Ortschaft Ziegra	12	6	11	11	12	15	9
Ortschaft Mochau	18	15	24	20	16	18	21
<b>Saldo Geburten - Sterbefälle</b>							
<b>Gesamtstadt</b>	<b>-134</b>	<b>-129</b>	<b>-174</b>	<b>-167</b>	<b>-182</b>	<b>-249</b>	<b>-212</b>
Ortschaft Döbeln	-92	-74	-111	-120	-125	-191	-167
<i>Muldeninsel</i>	4	12	-1	6	2	6	6
<i>Gründerzeit</i>	7	24	4	10	-7	-17	-6
<i>Stadterweiterungen</i>	-22	-33	-33	-28	-31	-42	-63
<i>Geschosswohnungsbau</i>	-74	-73	-74	-99	-81	-120	-83
<i>städtische Dörfer</i>	-7	-3	-9	-9	-8	-18	-21
<i>Gewerbegebiet</i>	0	-1	2	0	0	0	0
Ortschaft Technitz	-45	-46	-39	-42	-45	-44	-34
Ortschaft Ebersbach	-2	-3	-7	1	-2	-2	-2
Ortschaft Ziegra	0	4	-5	-7	-9	-7	-2
Ortschaft Mochau	5	-5	-12	1	-1	-5	-7

Quelle: Stadt Döbeln

### 3.3 Gesamtstädtische Prognose der Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur

Grundlage für die Darstellung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Döbeln ist die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2040 für den Freistaat Sachsen vom Statistischen Landesamt Sachsen.

#### **Auszug aus der „8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040“ des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen**

*„Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen stellt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2040 in 3 Varianten dar. Damit ist – wie in den vorherigen Vorausberechnungen – ein Korridor geschaffen, in dem sich die Bevölkerungszahl auf Basis der getroffenen Annahmen aller Voraussicht nach entwickeln wird. Die drei Varianten unterscheiden sich in den Annahmen zum Wanderungsaustausch mit dem Ausland und dem Geburtenverhalten. Die Gestaltung der Annahmen zur Lebenserwartung und zur Entwicklungsrichtung des Wanderungsaustauschs mit dem Bundesgebiet orientiert sich in allen drei Varianten an den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (15. kBV) des Statistischen Bundesamtes. Ausgangspunkt der Vorausberechnung ist der auf Basis des Zensusstichtages 9. Mai 2011 fortgeschriebene Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2021. Die Prognoseparameter wurden weitgehend auf Basis der Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2021 und bereits vorliegender Daten für 2022 berechnet und analysiert.*

*Die vorliegenden Berechnungen zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung sind wie die vorangegangenen Vorausberechnungen rein demografisch nach der Komponentenmethode mit einem deterministischen Ansatz modelliert. Das bedeutet, es werden ausschließlich demografische Einflussfaktoren und deren Verlauf berücksichtigt. Unter der Verwendung eines Status-quo Ansatzes wird die Bevölkerung auf Grundlage des angenommenen Geburtenverhaltens, der Sterblichkeit sowie der Zu- und Fortzüge von Jahr zu Jahr fortgeschrieben.“*

Es wurden drei unterschiedliche Varianten der Prognose erstellt (V1, V2 und V3), wobei alle drei Bevölkerungsrückgänge für die Stadt Döbeln und ebenso für den Landkreis und den Freistaat Sachsen darlegen.

Die **erste Prognose (V1)** geht im Betrachtungszeitraum bis 2040 von einem Bevölkerungsverlust von 1.342 Einwohnern im Vergleich zu 2021 aus. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von etwa 4,2%. Für den Landkreis werden ebenfalls größere Bevölkerungsverluste erwartet. Die Entwicklung im Freistaat bleibt hingegen relativ stabil.

Die **zweite Prognose (V2)** zeigt eine weitaus ungünstigere Entwicklung der Bevölkerungszahlen für die Stadt Döbeln auf. Es wird angenommen, dass 2040 sogar rund 1.822 Einwohner weniger in der Stadt leben werden als 2021. Dies entspricht einem prozentualen Verlust von 5,7 %. Für den Landkreis werden ebenfalls stärkere Rückgänge erwartet, im Freistaat ein leichter Rückgang.

Die **dritte Prognose (V3)** weist die ungünstigste Variante auf. In dieser Bevölkerungsentwicklung wird bis 2040 mit einem Verlust von 2.302 Einwohnern gerechnet. Dies entspricht ca. 7,2% Bevölkerungsrückgang. Auch für den Landkreis und den Freistaat werden entsprechend höhere Verluste erwartet.

Anmerkung: nach Aussage des Sächsischen Landesamtes ist mit einer Veröffentlichung der Zensus-Ergebnisse 2022 nicht vor Sommer 2024 zu rechnen.

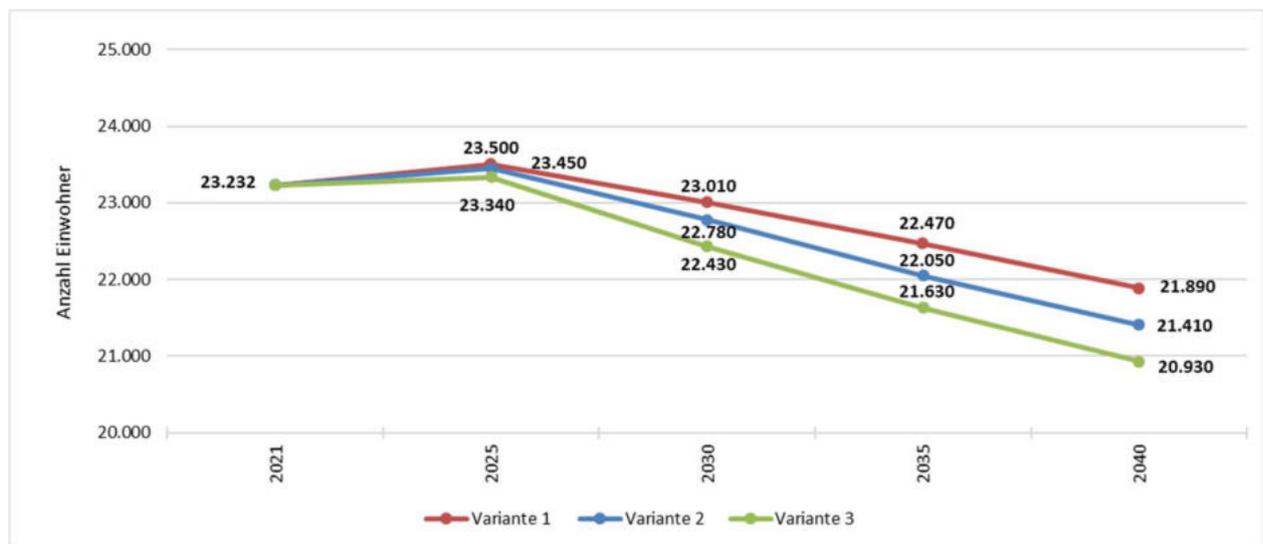
**Tabelle 3.3-1: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Döbeln, Landkreis und Freistaat in 3 Varianten**

	Bezugs- jahr	Variante 1				Variante 2				Variante 3				
		1990	2021	2025	2030	2035	2040	2025	2030	2035	2040	2025	2030	2035
Stadt	100,0%	72,1%	72,9%	71,4%	69,7%	67,9%	72,8%	70,7%	68,4%	66,4%	72,4%	69,6%	67,1%	64,9%
Land- kreis	100,0%	75,6%	74,9%	72,5%	70,8%	67,9%	74,7%	71,9%	69,1%	66,6%	74,5%	71,1%	68,0%	65,2%
Frei- staat	100,0%	84,7%	85,5%	84,5%	83,1%	81,5%	85,4%	83,6%	81,6%	79,8%	85,0%	82,4%	80,1%	78,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2023

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Korridor für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln in absoluten Zahlen von 2021 bis 2040.

**Abbildung 3.3-1: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2040**



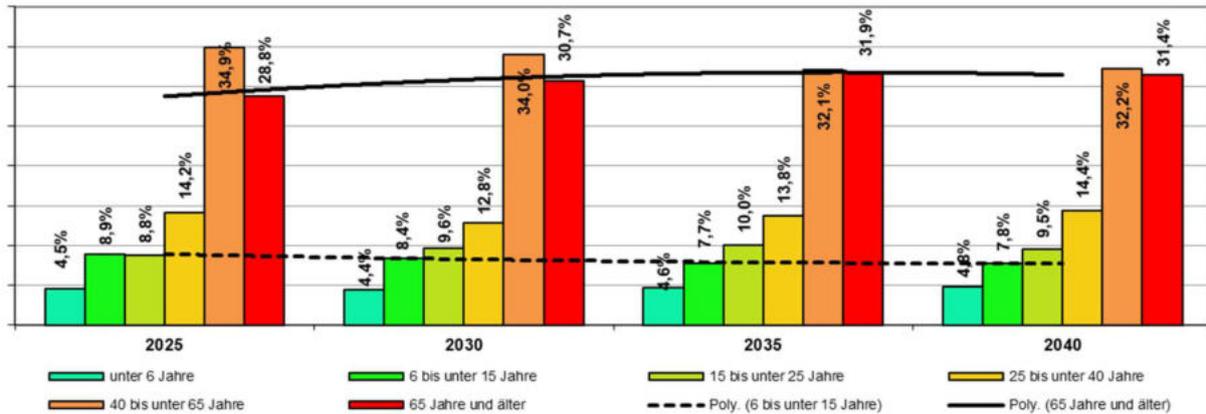
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2023

Für die Stadt Döbeln wird die Variante 1 als die realistischere Bevölkerungsprognose angenommen. Demnach wird zwar weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen, jedoch von einem moderateren. Die wirtschaftliche Entwicklung der Region in den letzten Jahren, die kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie die Verlegung des Landesrechnungshofes nach Döbeln, die Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen als auch die Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere von jungen Familien aus den sächsischen Oberzentren sind Gründe für diese Einschätzung.

Im Jahr 2040 werden unter diesen Annahmen 21.890 Einwohner in der Stadt Döbeln mit seinen Ortsteilen wohnen.

Parallel zum Bevölkerungsrückgang nimmt auch die Überalterung kontinuierlich zu. Aufgrund der genannten positiven äußeren Rahmenbedingungen (Wirtschaftsentwicklung, Zuzüge junger Familien aus Oberzentren Sachsens wird mit Blick auf die Altersstruktur ebenso die Variante 1 als die für Döbeln realistischere angenommen und weiteren Betrachtungen zu Grunde gelegt.

Abbildung 3.3-2: Prognostizierte Altersstruktur für die Jahre 2025, 2030, 2035 und 2040 (Variante 1)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2023

Mit Zugrundelegung der Variante 1 nimmt im Jahr 2040 die Altersgruppe der 40 bis < 65-jährigen mit 32,3% mit weniger als 1 % mehr im Vergleich zur Altersgruppe der über 65-jährigen den größten Anteil an der Bevölkerung ein. Im Betrachtungszeitraum verliert diese Altersgruppe, der maßgeblich die Erwerbstätigen angehören prozentual gesehen am stärksten Einwohner. In der Grafik zeichnet sich die alternde Bevölkerung deutlich ab.

Die Altersgruppe der unter 6-jährigen reduziert sich bis 2040 auf 4,8 %. Lediglich die Altersgruppe der 15 bis unter 25-jährigen verzeichnet einen leichten prozentualen Anstieg auf 9,5 % im Jahr 2040.

Aufgrund des fortschreitenden Bevölkerungsrückganges und der weiter steigenden Überalterung sind für die Zukunft große Herausforderungen insbesondere für den Wohnungsmarkt und die städtische Infrastruktur zu erwarten.

### 3.4 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Der weiterhin prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat dabei zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die verschiedensten Lebensbereiche. Diese werden in den einzelnen Fachkonzepten näher beschrieben und Handlungsansätze weiter verdeutlicht.

**Tabelle 3.4-1: Auswirkungen der Bevölkerungsprognose**

<b>Fortschreitender Rückgang der Gesamtbevölkerung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Rückgang der Anzahl der Haushalte</li> <li>- Verringerung der Einwohnerdichte</li> <li>- sinkende Wohnungsnachfrage (Wohnungsangebot übersteigt quantitativ derzeit und künftig Wohnungsnachfrage)</li> <li>- Gefahr der Destabilisierung bestimmter Wohnquartiere durch vermehrten Leerstand</li> <li>- Minderauslastung der technischen Infrastruktur</li> <li>- Minderauslastung Einrichtungen der Daseinsvorsorge</li> <li>- Mögliche Segregationstendenzen aufgrund unterschiedlich ausgeprägter Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Ortsteilen/-lagen und Stadträumen</li> <li>- steigende Pro-Kopf-Ausgaben bzw. -Kosten für Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur</li> </ul>	FK Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen  FK Wohnen  FK Mobilität und Infrastruktur  FK Soziales  FK Bildung  FK Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport
<b>Weitere Verringerung der Haushaltsgröße (P/HH) mit gleichzeitig sich verändernden Wohnbedürfnissen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- steigender Wohnflächenbedarf</li> <li>- verstärkte Nachfrage nach 2-Raumwohnungen und 4 und Raumwohnungen</li> <li>- wachsende Nachfrage nach alternativen Wohnangeboten (bspw. Senioren-WG, Mehrgenerationenprojekte)</li> </ul>	FK Wohnen  FK Soziales  FK Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen
<b>Zunahme des Anteils alter und hochbetagter Einwohner</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, nach betreutem Wohnen und Pflegedienstleistungen</li> <li>- steigende Nachfrage nach sozialen und medizinischen Bereichen</li> <li>- Verringerung der Aktionsradien der Einwohner</li> <li>- Zunehmende Singularisierung und Gefahr der Vereinsamung im Alter</li> <li>- Veränderte Nachfrage nach Freizeit- und Kulturangeboten</li> </ul>	FK Wohnen  FK Mobilität und Infrastruktur  FK Soziales  FK Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport

<b>Weiterer Rückgang der Erwerbsbevölkerung, auch der prozentuale Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionale Kaufkraft erfährt zunehmende Schwächung angesichts des Rückgangs potentieller Arbeitnehmer</li> <li>- Sinkende durchschnittliche Haushaltseinkommen</li> <li>- Arbeits- und Fachkräftemangel können immer schwerer durch lokale Arbeitnehmer ausgeglichen werden</li> <li>- Arbeitgebermarkt ist zum Arbeitnehmermarkt geworden</li> </ul>	FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel
<b>Anhaltender Rückgang des Anteils von Kindern und Jugendlichen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Nachfrage nach Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur</li> <li>- Sinkende Geburtenzahlen infolge des Rückgangs des Anteils junger Frauen (=potentieller Mütter)</li> <li>- Veränderte Nachfrage nach Freizeit- und Kulturangeboten</li> </ul>	FK Soziales FK Bildung FK Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport

Quelle: eigene Darstellung