

Teil B - Fachkonzepte

Inhaltsverzeichnis

1	Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen	1
1.1	Bestandsanalyse	1
1.1.1	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete	1
1.1.2	Städtebau- und EU-Förderung	3
1.1.3	Denkmalpflege	7
1.1.4	Rückblick Brachflächenrevitalisierung	8
1.1.5	Brachflächenkataster	8
1.1.6	Entwicklungsansätze Brachflächen	113
1.2	Stärken und Schwächen	114
1.3	Ziele und Schwerpunktthemen	115
2	Fachkonzept Wohnen	1
2.1	Bestandsanalyse	1
2.1.1	Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung	1
2.1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung	4
2.1.3	Baualter und Bausubstanz	7
2.1.4	Haushaltsstruktur	8
2.1.5	Eigentümerstruktur	12
2.1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten	13
2.1.7	Wohnraumleerstand	15
2.1.8	Wohnungsbedarf	16
2.1	Stärken und Schwächen	19
2.2	Ziele und Schwerpunktthemen	20
3	Fachkonzept Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel	1
3.1	Bestandsanalyse	1
3.1.1	Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur	1
3.1.2	Entwicklung des Arbeitsmarktes	4
3.1.3	Standort- und Flächenpotenziale	6
3.1.4	Einzelhandel und Zentrenentwicklung	9
3.1.5	Verwaltung und Dienstleistung	12
3.2	Stärken und Schwächen	16
3.3	Ziele und Schwerpunktthemen	17

4	Fachkonzept Mobilität und Infrastruktur	1
4.1	Bestandsanalyse	1
4.1.1	Straßenverkehrsnetz	2
4.1.2	ÖPNV und SPNV	13
4.1.3	Rad-, Wander- und Reitwegenetz	17
4.1.4	Elektromobilität und alternative Mobilitätsformen	22
4.1.5	Technische Infrastruktur	22
4.1.6	Digitale Infrastruktur	25
4.1.7	Brand-/Katastrophenschutz und Rettungswesen	26
4.2	Stärken und Schwächen	28
4.3	Ziele und Schwerpunktthemen	29
5	Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt	1
5.1	Bestandsanalyse	1
5.1.1	Flächennutzung und Landschaftsbild	1
5.1.2	Altlasten	2
5.1.3	Immissionsbelastete Gebiete	2
5.1.4	Gewässer und Überschwemmungsgebiete	4
5.1.5	Trinkwasserschutzgebiete	6
5.1.6	Erneuerbare Energien und Klimaschutz	7
5.1.7	Kommunale Wärmeplanung	13
5.1.8	Natur- und Landschaftsschutz	14
5.1.9	Sonstige Grün- und Freiräume	16
5.1.10	Landwirtschaft	21
5.2	Stärken und Schwächen	23
5.3	Ziele und Schwerpunktthemen	24
6	Fachkonzept Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport	1
6.1	Bestandsanalyse	1
6.1.1	Kultureinrichtungen	1
6.1.2	Tourismus und Naherholung	10
6.1.3	Öffentliche Spiel- und Bewegungsräume	19
6.1.4	Kirchliche Einrichtungen	23
6.1.5	Jugendeinrichtungen und Sonstige Einrichtungen	26
6.1.6	Sporteinrichtungen	27

6.1.7	Vereine	35
6.2	Stärken und Schwächen	39
6.3	Ziele und Schwerpunktthemen	41
7	Fachkonzept Bildung	1
7.1	Bestandsanalyse.....	1
7.1.1	Allgemeinbildende Schulen	3
7.1.2	Förderschulen.....	10
7.1.3	Berufsbildende Schulen und Weiterbildungseinrichtungen	12
7.1.4	Sonstige Bildungseinrichtungen	14
7.2	Stärken und Schwächen	15
7.3	Ziele und Schwerpunktthemen	16
8	Fachkonzept Soziales	1
8.1	Bestandsanalyse.....	1
8.1.1	Kinderbetreuungseinrichtungen.....	1
8.1.2	Pflege- und Versorgungseinrichtungen für Senioren und Betreuungsbedürftige.....	7
8.1.3	Ärzte und medizinische Versorgung.....	10
8.1.4	Weitere soziale Einrichtungen/Organisationen und Integration	13
8.1.5	Soziale Hilfeleistungen	14
8.2	Stärken und Schwächen	16
8.3	Ziele und Schwerpunktthemen	17
9	Fachkonzept Finanzen	1
9.1	Bestandsanalyse.....	1
9.1.1	Steueraufkommen und -einnahmen	1
9.1.2	Kosten für die Unterhaltung kommunaler Einrichtungen.....	2
9.1.3	Schwerpunkte der künftigen Haushaltsplanung	3
9.2	Stärken und Schwächen	4
9.3	Ziele und Schwerpunktthemen	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.1-1: Förderrahmen in T€ nach Programmen der Bund-Länder-Städtebauförderung	5
Abbildung 2.1-1: Wohnungs- und Gebäudebestand	2
Abbildung 2.1-2: Größenstruktur der Gesamtwohnungsbestandes (5-Jahresvergleich mit Zensusjahr/Eingemeindung Ziegra)	6
Abbildung 3.1-1: Arbeitsplatzdichte 2021	5
Abbildung 3.1-2: Standortentwicklung Gewerbeflächen	7
Abbildung 3.1-3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand	9
Abbildung 3.1-4: Abgrenzung Fördergebiet „Zentrum/ Muldeninsel“	11
Abbildung 3.1-5: Verwaltungsstandort Landesrechnungshof Theodor-Kunzemann-Straße	15
Abbildung 4.1-1: Verkehrsmengenkarte 2015 Sachsen (Auszug Umfeld von Döbeln)	4
Abbildung 4.1-2: Fertigstellung der 2. Muldenquerung, Blickrichtung Schillerstraße.....	5
Abbildung 4.1-3: Parkmöglichkeiten in der Stadt Döbeln (Stadtzentrum und tangierende Bereiche)	8
Abbildung 4.1-4: Erreichbarkeit Ober- und Mittelzentren mit ÖPNV, Prognose 2025 (Auszug).....	14
Abbildung 4.1-5: Hauptbahnhof und Trassenverlauf.....	15
Abbildung 4.1-6: Haltepunkte im Stadtgebiet Döbeln	15
Abbildung 4.1-7: Auszug Verbundliniennetzplan.....	17
Abbildung 4.1-8: Straße des Friedens stadteinwärts	18
Abbildung 4.1-9: vorläufiges Radnetz im Ergebnis der Routenumlegung des Wunschnetzes.....	19
Abbildung 4.1-10: Übersicht Wanderwege in und um Döbeln	21
Abbildung 4.1-11: Feuerwehrgerätehäuser.....	26
Abbildung 5.1-1: Lärmkartierung Verkehrslärm LDEN (24h) Stadtgebiet Döbeln.....	4
Abbildung 5.1-2: Übersicht Fließgewässer Stadt Döbeln.....	5
Abbildung 5.1-3: Flutmulde vor und nach der Neugestaltung im Zuge Realisierung HWSK.....	6
Abbildung 5.1-4: Grundwasserschutzgebiete im Stadtgebiet	7
Abbildung 5.1-5: Photovoltaik-Großanlagen im Gewerbegebiet Ost sowie in Döbeln Nord	8
Abbildung 5.1-6: Biomasseanlage im Ortsteil Leschen.....	9
Abbildung 5.1-7: Übersicht Windenergieanlagen in Döbeln und Umgebung.....	10
Abbildung 5.1-8: Standort Windkraftanlagen an der BAB 14	10
Abbildung 5.1-9: BHKW „Niederwerder“	12
Abbildung 5.1-10: Auszug Landschaftsplan 1994/1995.....	14
Abbildung 5.1-11: Landwirtschaftliche Felder am Rande der Kernstadt.....	22
Abbildung 6.1-1: Döbelner Pferdestraßenbahn.....	10
Abbildung 6.1-2: Sehenswürdigkeiten Stadt Döbeln (Teil 1).....	11
Abbildung 6.1-3: Sehenswürdigkeiten Stadt Döbeln (Teil 2).....	12
Abbildung 6.1-4: kulturelle Einrichtungen Stadt Döbeln.....	13
Abbildung 6.1-5: Veranstaltungen Stadt Döbeln	14

Abbildung 6.1-6: Freizeitanlage Klosterwiesen an der Mulde sowie Stadtbad	34
Abbildung 7.1-1: Schulstandorte im Umfeld	1
Abbildung 7.1-2: Absolventen/Abgänger allgemeinbildender Schulen, Döbeln	2
Abbildung 7.1-3: Absolventen/Abgänger berufsbildender Schulen, Döbeln	3
Abbildung 7.1-4: Anzahl Grundschüler	6
Abbildung 7.1-5: Anzahl Oberschüler	8
Abbildung 7.1-6: Anzahl Gymnasiasten	9
Abbildung 7.1-7: Anzahl Förderschüler	11
Abbildung 7.1-8: Schülerzahlen berufsbildende Schulen	14
Abbildung 8.1-1: Technitz Seniorenhaus „Am Südhang“ gGmbH	7
Abbildung 8.1-2: Standort Klinikum Döbeln	11
Abbildung 8.1-3: Räumliche Verteilung der Ärzte in der Stadt Döbeln	12
Abbildung 9.1-1: Übereich der Steuereinnahmen/EW Stadt Döbeln, LK Mittelsachsen & FS Sachsen 2022	1

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1.1-1: Übersicht der Städtebaufördergebiete Stadt Döbeln	4
Tabelle 1.1-2: Übersicht EU-Fördergebiete Stadt Döbeln.....	5
Tabelle 1.1-3: Denkmale und Sachgesamtheiten nach Ortschaften.....	7
Tabelle 1.1-4: Übersicht Brachflächenrevitalisierung	8
Tabelle 1.1-5: Übersicht industrielle und gewerbliche Brachflächen.....	9
Tabelle 1.1-6: Übersicht Wohn-/ wirtschaftliche Brachflächen.....	31
Tabelle 1.1-7: Übersicht Sonstige Brachflächen	106
Tabelle 2.1-1: Übersicht Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Stadt Döbeln 2000 bis 2022	3
Tabelle 2.1-2: Angaben zu Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnfläche von 2005 – 2022 in Döbeln.....	5
Tabelle 2.1-3: Übersicht Wohngebäude und Wohnungen nach Baualter (ohne Ziegra)	7
Tabelle 2.1-4: Übersicht Baualter und Bauzustand Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen....	7
Tabelle 2.1-5: Angaben zur Haushaltsstruktur im Landkreis Mittelsachsen	9
Tabelle 2.1-6: Angaben zur Haushaltsstruktur in Döbeln.....	10
Tabelle 2.1-7: Angaben zur Haushaltsstruktur in Mochau	11
Tabelle 2.1-8: Übersicht Eigentümerstruktur in Döbeln und Mochau.....	13
Tabelle 2.1-9: Entwicklung Wohnnebenkosten und Haushaltsenergie	14
Tabelle 3.1-1: Übersicht Gewerbebetriebe mit mehr als 20 Vollzeitbeschäftigten.....	2
Tabelle 3.1-2: Kenndaten Arbeitsmarkt Döbeln	5
Tabelle 3.1-3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Gebietsstand 30.06.), Anzahl Arbeitslose	5
Tabelle 3.1-4: Übersicht großflächiger Einzelhandel ab ca. 500 m ² Verkaufsfläche	10
Tabelle 3.1-5: Übersicht öffentliche Verwaltungs- und sonstige Einrichtungen	12
Tabelle 4.1-1: Verkehrsstärken an Bundes- und Staatsstraßen	3
Tabelle 4.1-2: Übersicht Staats- und Kreisstraßen	4
Tabelle 4.1-3: Übersicht Straßenkilometer nach Straßenkategorien	7
Tabelle 4.1-4: Verteilung Parkplätze nach Stadtgebieten	9
Tabelle 4.1-5: Parkhäuser und bewirtschaftete Parkplätze.....	10
Tabelle 4.1-6: Anzahl Parkplätze in Döbeln	11
Tabelle 4.1-7: Übersicht Kfz-Bestand.....	11
Tabelle 4.1-8: Fahrplankilometer im Landkreis Mittelsachsen	16
Tabelle 4.1-9: Maßnahmenübersicht Radverkehrskonzeption 2023	19
Tabelle 4.1-10: Übersicht Feuerwehrgerätehäuser.....	26
Tabelle 5.1-1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung am 31.12.2023	1
Tabelle 5.1-2: Übersicht erneuerbare Energien Stadt Döbeln	7
Tabelle 5.1-3: Wasserkraftanlagen in der Stadt Döbeln	9
Tabelle 5.1-4: erfolgte Aufforstungsflächen.....	16
Tabelle 5.1-5: Öffentliche Park- und Grünflächen.....	17

Tabelle 5.1-6: Friedhofsanlagen.....	18
Tabelle 5.1-7: Übersicht Wochenendhausgebiete	19
Tabelle 5.1-8: Übersicht Kenndaten Kreisverband der Kleingärtner Döbeln e.V.....	19
Tabelle 6.1-1: Kulturstätten mit Einschätzung des Bauzustandes	1
Tabelle 6.1-2: Übersicht zu regelmäßigen Volksfesten, Märkte und Veranstaltungen	14
Tabelle 6.1-3: Übersicht touristischer Kennzahlen der Stadt Döbeln.....	18
Tabelle 6.1-4: Übersicht zu Spiel- und Bewegungsräumen	20
Tabelle 6.1-5: Kirchen und kirchliche Einrichtungen mit Einschätzung des Bauzustandes.....	23
Tabelle 6.1-6: Jugendeinrichtungen und sonstige Einrichtungen	26
Tabelle 6.1-7: Sportstätten mit Einschätzung des Bauzustandes.....	27
Tabelle 6.1-8: Sportstätten mit Einschätzung des Handlungsbedarfs	33
Tabelle 6.1-9: Mitgliederentwicklung in Sportvereinen.....	36
Tabelle 6.1-10: Sportarten – Trendsport, Freizeit-, Gesundheits- und Seniorensport.....	36
Tabelle 6.1-11: Sportarten – Mitglied im Landessportbund/ anerkannten Fachverband des DOSB/ Wettkampfbetrieb	36
Tabelle 6.1-12: Wettkampfbetrieb	37
Tabelle 7.1-1: Übersicht Grundschulen, Döbeln	4
Tabelle 7.1-2: Übersicht Oberschulen, Döbeln	7
Tabelle 7.1-3: Übersicht Gymnasium, Döbeln.....	8
Tabelle 7.1-4: Übersicht Förderschulen, Döbeln.....	10
Tabelle 7.1-5: Übersicht berufsbildende Schulen und Weiterbildungseinrichtungen.....	12
Tabelle 8.1-1: Übersicht Kinderbetreuungseinrichtungen	2
Tabelle 8.1-2: Kapazität, Belegung und Auslastung der Kinderbetreuungsbereiche.....	6
Tabelle 8.1-3: Übersicht Pflege- und Versorgungseinrichtungen.....	8
Tabelle 8.1-4: Übersicht ambulanter Pflegedienste	9
Tabelle 9.1-1: Entwicklung der Steuereinnahmen der Stadt Döbeln 2018 bis 2022.....	2

1 Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen

1.1 Bestandsanalyse

In Anbetracht der historischen Bedeutung Döbelns sowie des Stellenwertes insbesondere des historischen Stadtkerns auf der Muldeninsel sowie der gründerzeitlichen Prägung mit all ihren Auswirkungen kommt diesem Fachkonzept besondere Bedeutung zu. Die kulturellen und städtebaulichen Qualitäten in den urbanen aber auch ländlichen Räumen zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung der Stadt zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen.

Für die Siedlungsentwicklung von besonderer Relevanz ist der Flächennutzungsplan. Zudem sind u. a. im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung zahlreiche teilräumliche Konzepte entstanden, die konkrete Aussagen für zentrale Lagen in Döbeln, den gründerzeitlichen Stadterweiterungsbereich sowie die Quartiere der Großwohnsiedlungen treffen.

1.1.1 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

Die Stadt Döbeln verfügt über eine Vielzahl an rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen. Diese umfassen sowohl Plangebiete mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie Industrie und Gewerbe als auch Sondergebietsflächen und Gebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach der Art der baulichen Nutzung.

Im Anhang unter 1 FK-Tabelle 1 befindet sich eine Übersicht der Bebauungsplangebiete und Satzungsgebiete. Anhand dieser wird ersichtlich in welchem Umfang Baurecht mittels Bauleitplanungen geschaffen wurde und in welchen Größenordnungen Entwicklungsflächen vorhanden sind sowie welche Areale bereits vollständig realisiert wurden.

Bereich Wohnen

In den vergangenen Jahren lag der Focus bzgl. des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Wohnquartieren „Sörmitzer Au“ am östlichen Stadtrand und dem Wohnquartier „Sonnenterrassen“ in Döbeln Nord. Hier wurde eine Fläche nachgenutzt, welche durch den komplexen Rückbau von Geschosswohnungsbauten frei war.

Kurz- und mittelfristig liegt der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnquartieren im Döbelner Stadtgebiet auf der Realisierung des neu geplanten Quartier „Walduferviertel“. Dabei handelt es um das Gelände der ehem. Zuckerfabrik zwischen Max-Planck-Straße und Freiburger Mulde. In diesem innerstädtischen Wohnquartier können ca. 65-70 Parzellen für Einfamilienhäuser und teilweise Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Vermarktung des Areals erfolgt durch den Eigentümer der Fläche, die Sparkasse Döbeln.

In den ländlichen Ortsteilen bestehen über die Bebauungspläne „Mochau Nord“ und „Zschackwitz-Döbeln“ eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken, um den Bedarf mittel- bis langfristig auch in

diesem Segment abzudecken. In beiden Gebieten, welche im Eigentum Privater sich befinden, ist die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen noch erforderlich.

Eine weitere attraktive Entwicklungsfläche in den ländlichen Ortsteilen stellt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schrebergärten“ in Ziegra dar. Diese Fläche ist im Eigentum der Stadt. Auch hier fehlt noch die Erschließungsplanung und die entsprechende Umsetzung.

Im Ortsteil Lüttewitz gibt es den rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 für ein kleinteiliges Wohngebiet. In diesem Bereich hat die Stadt im Jahr 2023 11.418 m² von den Eigentümern gekauft, um eine zukünftige Entwicklung abzusichern.

Kleinere innerstädtische Freiflächen resp. Baulücken sowie leerstehende Wohngebäude, welche durch Sanierung oder Ersatzneubau dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden können, bilden weiteres Potential. Im Brachflächenkataster sind unter der Rubrik Wohn- / wirtschaftliche Brachen eine Vielzahl von Grundstücken erfasst. Erschwerend kann für die Entwicklung dieser Objekte sein, dass sie sich überwiegend im Privateigentum befinden und somit die Zugriffsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

Bereich Industrie und Gewerbe

Anhand der Übersichten zu den Bebauungsplänen bzgl. Industrie- und Gewerbeflächen zeigt sich, dass nur im Bereich des Gewerbegebietes „Am Fuchsloch“ noch größere Flächenpotentiale vorhanden sind. Die Auslastung im Gewerbegebiet Ost 1a und Industriegebiet 1B beträgt aktuell 100%. Darüber hinaus bestehen kleinere Entwicklungsflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, wie bspw. im Gewerbegebiet Süd. Auch in aufgelassenen Gewerbeflächen besteht Potenzial durch Revitalisierung diese Flächen gewerblich neu zu denken und entsprechend zu entwickeln (bspw. Roßweiner Straße/Industriestraße).

Eine Ansiedlung von sonstigen und nicht störenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben ist auch in Mischgebieten und teilweise in allgemeinen und dörflichen Wohngebieten zulässig.

Bereich tertiärer Sektor

Bezüglich des tertiären Sektors ist in Döbeln vor allem die Versorgung des Einzelhandels und der haushaltsbezogenen Dienstleistungen, der Büroflächen für haushalts- und unternehmensbezogene Dienstleistungen wie auch für Behördenleistungen relevant. Im Fachkonzept 3 sind Ausführungen u.a. zum Einzelhandel enthalten. Angesichts der hohen Flächenverfügbarkeit könnten neben bisher ausgewiesenen Einzelhandelsflächen Baulücken bzw. umgenutzte Erdgeschosszonen als Abrundung dienen. Dabei sind jedoch auch Weiterentwicklung und Veränderung im Einzelhandel und den Geschäftsformen zu berücksichtigen. Mögliche zukünftige Großvorhaben sind daher gesondert abzuwägen und zu entscheiden. Eine Bestandsintegration, z. B. auf Brachflächen sollte Vorrang haben.

Bezüglich der Flächen für haushaltsbezogene Dienstleistungen sowie der Büroflächen für haushalts- und unternehmensbezogene Dienstleistungen sind in Döbeln keine Angebotsdefizite bekannt. In Anbetracht des höheren Leerstands an sanierten größeren Altbauwohnungen, könnten ggf. derartige leer stehende, schwer vermietbare Wohnungen, bei der notwendigen Eignung (keine Störungen der umgebenden Wohnnutzung durch den gewerblichen Betrieb) durch entsprechende Nutzungsänderung auch der Büronutzung zugeführt werden.

Die Flächenbedarfe der Stadtverwaltung wie auch der Verwaltung des Landkreises sind ebenfalls weitgehend abgedeckt. Mit zukünftigen größeren Bedarfsausweitungen ist nicht zu rechnen, vielmehr

könnte der wachsende Kostendruck und Einwohnerrückgänge eher zum Abbau von Kapazitäten führen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzflächen für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ausreichend sind.

Anlagen

- 1 FK-Karte 1: Bebauungsplangebiete und Satzungsgebiete
- 1 FK-Tabelle 1: Bebauungsplangebieten und Satzungsgebiete

1.1.2 Städtebau- und EU-Förderung

Wie bereits in vorangegangenen Kapiteln erwähnt, wurde in den vergangenen Jahren durch die Erstellung konzeptioneller Grundlagen die Basis für die Aufnahme in die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung aber auch in die EU-Programme gelegt. Die Karte „Städtebau- und EU-Förderung“ (Anlage) zeigt dabei die etablierten und teils bereits abgeschlossenen Förderkulissen.

1.1.2.1 Städtebauförderung

Durch die breite Aufstellung in den verschiedenen Programmen konnten in den vergangenen Jahrzehnten entscheidende Erfolge in der Stadtentwicklung erreicht werden. Neben den Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich (**Stadtsanierungsprogramm**) sind dies insbesondere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Stadtumbau und dem Programmteil Rückbau der technischen Infrastruktur.

Nachdem in den 1990er Jahren das Plattenbaugebiet „Döbeln Nord“ innerhalb des **StWENG-Programms** fertiggestellt wurde, erfolgten keine weiteren Aufwertungsmaßnahmen. Erst mit der Aufnahme in das **Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost Rückbau** wurden die Weichen für den Rückbau gestellt, um den stark angestiegenen Leerstand zu bewältigen. Seit 2002 bis 2009 wurden 1.506 Wohnungen vorwiegend im Plattenbau (davon 175 über das Landesrückbauprogramm) zurückgebaut. Der Großteil der Rückbauflächen wurde anschließend begrünt, Spielplätze und Kfz-Stellplätze angelegt. Mit dem Rückbau von „Verdichtungsbebauung“ (1960/70er Jahre) konnten die Wohnverhältnisse (Schaffung von Grün- und Stellflächen) für die umgebende Bebauung (z. T. denkmalgeschützt) erheblich verbessert werden. Durch den Rückbau der Bebauung und teilweise der Infrastruktur eines zusammenhängenden Bereiches des Plattenbaubaugebietes Döbeln-Nord stand der Stadt eine Fläche für einen attraktiven (Südhanglage) Eigenheimstandort zur Verfügung. In diesem Wohngebiet „Sonnenterrassen“ sind eine Vielzahl an modernen Eigenheimen sowie Wohngebäude mit 4 WE entstanden. Zudem konnte in diesem Wohngebiet in Abschnitten die Sanierung und Modernisierung von zwei Kindereinrichtungen (bei laufendem Betrieb) durchgeführt werden. Im Gebiet konnte im Rahmen des Programmteils Rückbau Infrastruktur das BHKW, das Heizhaus und der Heizleitungsbestand den veränderten Abnehmerbedürfnisse angepasst werden.

Über dieses Förderprogramm wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kunzemanngrundschule ein Wohngebäude erworben und als Kindertagesstätte (mit Hort) umgebaut.

Trotz der Vielzahl von bisher rückgebauten Wohnungen ist aufgrund der weiterhin stagnierenden bzw. tendenziell negativ verlaufenden Bevölkerungsentwicklung sowie des vorhandenen Leerstandes mit weiteren Rückbauten zu rechnen. Der Leerstand konzentriert sich jedoch nicht mehr schwerpunktmäßig auf die Geschosswohnungsbaustandorte, sondern verteilt sich auf Wohngebäude unabhängig des Baualters, (vorrangig unsanierte und desolate Bausubstanz aus der Gründerzeit) entlang von stark befahrenen Straßen oder Wohnungen mit schlechter Bausubstanz sowie nicht mehr nachgefragten Grundrissen. Parallel zum Rückbauerfordernis besteht jedoch partiell auch Neubau- und Sanierungsbedarf am Wohnungsmarkt.

Aktuell nimmt die Stadt Döbeln seit November 2022 am **Bund-/Länderprogramm „Lebendige Zentren“** teil. Mit dem Fördergebiet „Zentrum/ Muldeninsel“ steht das unmittelbare Stadtzentrum im Fokus. Ziel des Fördergebietes ist der Erhalt und die Stärkung der Stadtstruktur sowie die Belebung des Zentrums auf der Muldeninsel. Thematisch sind die Handlungsschwerpunkte Kooperation, Beteiligung und Mitwirkung von zentraler Bedeutung. Eine Schlüsselmaßnahme stellt die Einrichtung eines Quartiersmanagements dar.

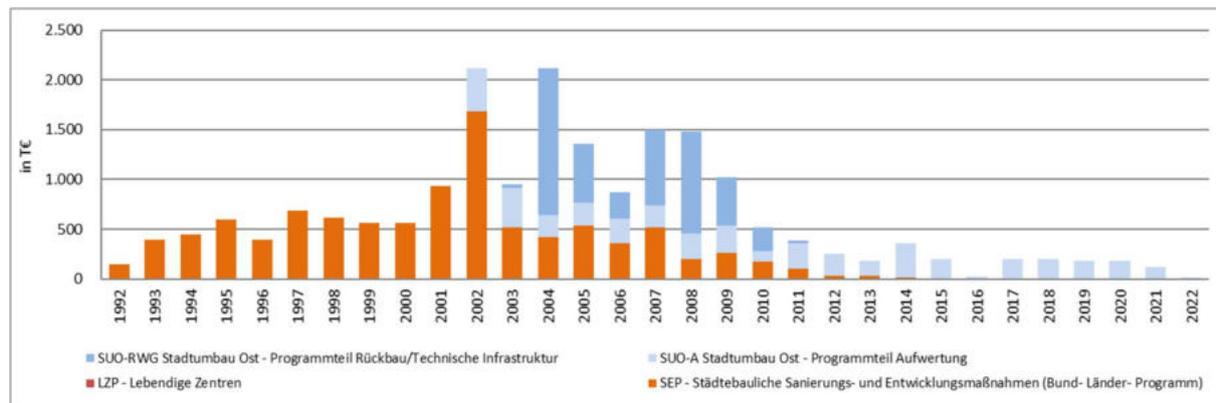
Tabelle 1.1-1: Übersicht der Städtebaufördergebiete Stadt Döbeln

Städtebauförderprogramm	Gebiet	Durchführungszeitraum	Größe
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)	„Innenstadt“	1991 bis 2018 Satzung wurde aufgehoben	ca. 24 ha
	„Oschatzer Straße/ Dresdner Straße“	1995 bis 2018 Satzung wurde aufgehoben	ca. 7 ha
StWeng	"Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete" Wohngebiet Döbeln Nord "Am Holländer"	01.01.1994 bis 31.12.2002 Satzung wurde aufgehoben	ca. 38 ha
Stadtumbau Ost (SUO)	„Stadtumbaugebiet Döbeln“ Aufwertung	18.12.2002 bis 2017 Satzung wurde aufgehoben	ca. 327 ha
	„Stadtumbaugebiet Döbeln“ Rückführung städtischer Infrastruktur	01.01.2007 bis 31.12.2011 Satzung wurde aufgehoben	
	„Stadtumbaugebiet Döbeln“ Rückbau	18.12.2002 bis 2016 Satzung wurde aufgehoben	
Stadtumbau Ost (SUO) bzw. Stadtumbau (SU)	„Gründerzeitgebiet Süd“ Aufwertung	02.10.2012 bis 31.12.2022 Satzung wurde aufgehoben	29,3 ha
Lebendige Zentren	„Zentrum/ Muldeninsel“	17.11.2022 bis voraussichtlich 31.12.2030	ca. 24,6 ha

Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stadtverwaltung Döbeln

In der nachfolgenden Abbildung sind sofern es möglich war die Förderrahmen der einzelnen Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung nach Jahresscheiben, welche seit 1992 in Anspruch genommen wurden, dargestellt.

Abbildung 1.1-1: Förderrahmen in T€ nach Programmen der Bund-Länder-Städtebauförderung



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH/ Stadtverwaltung Döbeln, Stand 01/2024

Des Weiteren wurden in über StWENG – Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete Förderungen in Höhe von 727 T€ in Anspruch genommen. Auch im Programm „Städtische Entwicklung“ nach VwV Stadtentwicklung sind für das Gebiet „Erweitere Innenstadt Döbeln“ von 2000 bis 2006 insgesamt 6.450 T€ (EFRE) Fördermittel sowie für das Gebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung Döbeln“ von 2007 bis 2014 3.191 T€ (EFRE) gebunden wurden.

Auf Grund der positiven Erfahrungen, der umgesetzten Maßnahmen, der demografischen Entwicklung sowie den daraus resultierenden städtebaulichen Erfordernissen und letztendlich der Haushaltsituation wird die Stadt Döbeln bemüht sein, auch weiterhin Anträge in den laufenden sowie in neuen Programmen zu stellen, soweit die nötigen Eigenmittel bereitgestellt werden können.

1.1.2.2 EU-Förderung

Nachhaltige Stadtentwicklung

In den vergangenen zwei Förderperioden 2000 bis 2006 sowie 2007 bis 2013 wurden zahlreiche für die Stadtentwicklung bedeutsame EFRE-Maßnahmen realisiert, so u. a. der Anbau an das Kultur- und Bürgerhaus sowie die Umgestaltung von Ober- und Niedermarkt, die teilweise durch Mittel der Bund-Länder-Städtebauförderung kofinanziert (SEP/SUO-A) wurden.

Tabelle 1.1-2: Übersicht EU-Fördergebiete Stadt Döbeln

EU-Programm	Gebiet	Durchführungszeitraum	Größe
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung - nachhaltige Stadtentwicklung (EFRE) 2000 bis 2006	Problemgebiet „Erweiterte Innenstadt Döbeln“	24.04.2003 bis 31.12.2006	ca.152 ha
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung - nachhaltige Stadtentwicklung (EFRE) 2007 bis 2013	Problemgebiet „Gründerzeitliche Stadterweiterung Döbeln“	24.03.2009 bis 31.12.2013	ca. 134 ha

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Ländliche Entwicklung

Maßnahmen der ländlichen Entwicklung werden in den **LEADER-Regionen „Sachsenkreuz+“** sowie **„Klosterbezirk Altzella“** umgesetzt (vgl. Kapitel Gesamtstädtische Situation). Die aktuelle LEADER-Förderperiode erstreckt sich auf den Zeitraum 2023 bis 2027.

Die LEADER-Entwicklungsstrategien (LES) definieren innerhalb einzelner Handlungsfelder weitere Ober- und Unterziele als Grundlage der Maßnahmenbewertung.

Im Rahmen der **LES Sachsenkreuz+** wurden die beiden Entwicklungsziele „Lebensqualität für alle (Mittelpunkt: Mensch im ländlichen Raum)“ sowie „Heimat in einer Kulturlandschaft für alle (Mittelpunkt: kulturelles und natürliches Erbe im ländlichen Raum)“ definiert. Diese Entwicklungsziele münden in die folgenden Handlungsfelder mit zugehörigem Motto (vgl. LES):

1. Grundversorgung und Lebensqualität: Wege auf das und auf dem Land ebnen für alle Generationen
2. Wirtschaft und Arbeiten: Unternehmen als Teil der Regionalentwicklung und Innovation
3. Tourismus und Naherholung: Touristische und Naherholungsangebote als Lockstoff für Arbeitskräfte
4. Bilden: Orte für Bildung und Austausch schaffen
5. Wohnen: Alte Orte für neues Wohnen, für Experimente
6. Natur und Umwelt: Land()schaf(f)t Verbundenheit

Im Rahmen der **LES Klosterbezirk Altzella** werden die folgenden sechs Ziele benannt:

- a.) Familienfreundlichkeit und Generationengerechtigkeit zur Kernkompetenz ausbauen
- b.) Regionale Wirtschaftskreisläufe initiieren und stärken
- c.) Inwertsetzung der Digitalisierung als Schrittmacher im Klosterbezirk Altzella
- d.) Anpassung an Klimawandel und Extremwetter
- e.) Demokratische Mitwirkung und Bildung stärken
- f.) Netzwerke aufbauen und stärken

Diese Ziele werden durch die Handlungsfelder entsprechend untersetzt:

1. Grundversorgung und Lebensqualität: Demografiegerechte Sicherung der soziokulturellen Grundversorgung und Mobilität sowie Verbesserung der Lebensqualität und Teilhabe
2. Wirtschaft und Arbeiten: Verbesserung der regionalen Wertschöpfung, Beschäftigung und der Einkommenssituation sowie der gewerblichen Grundversorgung
3. Tourismus und Naherholung: Stärkung der touristischen Entwicklung, des Naherholungs-, Freizeitangebots und der regionalen Identität
4. Bilden: Sicherung und Weiterentwicklung der Bildungs- und Informationsangebote
5. Wohnen: Entwicklung bedarfgerechter Wohnangebote
6. Natur und Umwelt: Pflege und Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft einschließlich Schutz der Ressourcen
7. LES: Betreiben der LAG (nur für LAG)

Anlagen

- 1 FK-Tabelle 2: Städtebau- und EU-Fördergebiete
- 1 FK-Karte 2: Städtebau- und EU-Förderung

1.1.3 Denkmalpflege

Döbeln verfügt über eine Vielzahl an bedeutenden und stadtbildprägenden Kulturdenkmalen. Im städtischen Bereich Döbelns sind aktuell 398 Einzeldenkmale und 5 Sachgesamten gelistet. Dazu zählen technische Denkmale, kirchliche Bauten, öffentliche Bauten, Parkanlagen und Friedhöfe, Plätze, Straßenzüge mit denkmalgeschützter Bebauung und Einzelbauten, Denkmale und Kunstwerke im öffentlichen Raum sowie archäologische Denkmale.

Über das Geoportal Sachsenatlas ist jederzeit unter folgendem Link eine aktuelle Karte mit Darstellung der Kulturdenkmale in Sachsen abrufbar:

<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Auf der Kartendarstellung werden die hohe Konzentration an Einzeldenkmalen auf der Muldeninsel sowie direkt angrenzende Zeugnisse der gründerzeitlichen Stadterweiterungen ersichtlich.

Tabelle 1.1-3: Denkmale und Sachgesamtheiten nach Ortschaften

Ortschaften	Anzahl Einzeldenkmale	Anteil an Gesamtstadt	Anzahl Sachgesamtheiten	Anteil an Gesamtstadt
Döbeln	398	74,5%	5	50,0%
Technitz	18	3,4%	1	10,0%
Ebersbach	18	3,4%	1	10,0%
Ziegra	37	6,9%	1	10,0%
Mochau	63	11,8%	2	20,0%
Gesamt	534	100,0%	10	100,0%

Quelle: LfD 05.02.2024, eigene Auswertung

Eine vollständige tabellarische Auflistung der Kulturdenkmale im Stadtgebiet von Döbeln mit Stand 05.02.2024 ist als Anlage dem Fachkonzept beigelegt.

Bei der künftigen Stadtentwicklung wird weiterhin ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Sanierung der über 500 Kulturdenkmale gelegt, soweit das wirtschaftlich und finanziell darstellbar ist..

Anlagen

- 1 FK-Tabelle 3: Übersicht Kulturdenkmale Stadt Döbeln, Stand 05.02.2024

1.1.4 Rückblick Brachflächenrevitalisierung

Im Stadtgebiet konnten in den letzten 30 Jahren mehrere ehem. industriell bzw. gewerblich genutzte Standorte einer neuen Nutzung zugeführt werden bzw. wurden für eine neue Standortentwicklung beräumt. Teilweise wurden dafür Fördermittel in Anspruch genommen u.a. aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost oder aus dem Landesbrachenprogramm. Insbesondere das Stadtgebiet hat durch die neuen Nutzungen eine Aufwertung erhalten. Mit der Ansiedlung von Kaufland am Rand der Muldeninsel wurde bspw. eine frequenzbringende Nutzung etabliert, die auch positive Effekte im Hinblick auf Kunden- und Besucherströme in die Innenstadt bewirkt. Mit der Revitalisierung des ehem. Schießplatzes und Fuhrpark der NVA/Bundeswehr ist mit Fördermitteln im Nachgang des Hochwassers von 2002 die zentral gelegene Freizeitanlage Klostergärten hergerichtet wurden. Sie bietet verschiedene Sport- und Freizeitangebote für unterschiedliche Zielgruppen. Aber auch kleinräumige Brachflächen schaffen punktuell Verbesserungen im Stadtgebilde, bspw. ist in der Uferstraße ein Parkplatz mit ca. 50 Stellflächen sowie Spielplatz entstanden, welche für das Quartier und die Innenstadt eine Funktionsaufwertung darstellen.

Tabelle 1.1-4: Übersicht Brachflächenrevitalisierung

Lage	Vornutzung	Nachnutzung
Zuckerfabrikstraße	Ehem. Zuckerfabrik	Wohngebiet „Walduferviertel“
Bahnhofstraße	Ehem. Kaserne	Sächsischer Landesrechnungshof
Schillerstraße	Ehem. DBM Gelände	Ansiedlung Kaufland
Klostergarten	Ehem. Schießplatz	Freizeitanlage Klostergärten
Ritterstraße 2	Ehem. Wohngebäude	Freifläche „StadtGarten“
Uferstraße	Ehem. Möbelbeschläge	Parkplatz, Spielplatz

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, Oktober 2023

1.1.5 Brachflächenkataster

Mit der Erfassung der Brachflächen im Stadtgebiet von Döbeln und der kontinuierlichen Fortschreibung dieser hat die Stadt Döbeln einerseits einen guten Überblick über Flächen und Objekte, welche ohne Nutzung sind und teilweise einen ruinösen Zustand aufweisen. Zum anderen dient die Erfassung dazu, derartige Flächenpotentiale frühzeitig in perspektivische Entwicklungen zu integrieren. Relevant ist dies sowohl für gewerbliche Erweiterungen als auch für Wohn- und Mischnutzungen.

Die Stadt verfügt über einen guten Auslastungsgrad ihrer vorhandenen gewerblichen Nutzflächen. Die verfügbaren Ressourcen sind begrenzt. Freie Bauflächen für Gewerbe sowie vorhandene Gewerbebrachen in Döbeln sind ein Flächenpotenzial für Gewerbeneuansiedlungen und die Erweiterung von Gewerbebetrieben. Die Potenziale müssen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Dazu zählen neben der guten Verkehrsanbindung auch das Vorhandensein von erschlossenen Bauplätzen für Gewerbebetriebe sowie ein gutes

"Behördenklima". Gerade vor dem Hintergrund vorhandener Restriktionen (Schutzgebiete) und damit nur begrenzt verfügbarer Erweiterungsflächen sollten die im Rahmen der Erfassung benannten Flächenpotenziale und Brachen mit Eignung für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Döbeln und seinen ländlichen Ortsteilen hat sich in den letzten Jahren auf einem relativ gleichbleibenden hohen Niveau eingepegelt. Die vorhandenen erschlossenen Wohnbauflächen werden mittelfristig belegt sein. Vor diesem Hintergrund genießt sowohl die Erschließung von Wohnbauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne aber auch die Aktivierung und Entwicklung innerstädtischer Brachflächen mit der Eignung für eine Wohnnutzung eine hohe Priorität. Für die Schaffung von Wohnangeboten spielt zudem die Reaktivierung von leerstehenden Wohngebäuden bzw. der Rückbau und Neubau von Wohngebäuden sowie die Schließung von Baulücken eine wichtige Rolle. Alternativ zum Rückbau sollte vorrangig immer eine Wiedernutzung geprüft werden. Das Ziel ist in der Regel, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen und dadurch das vorhandene Stadt-/ Ortsbild zu erhalten. Einzelne Objekte sind jedoch u. a. aufgrund ihres Zustands oder der Lage kaum mehr wirtschaftlich zu sanieren. Ein städtebaulich verträglicher Rückbau ist dann konkret zu prüfen.

Der Brachflächenerfassung unterliegen sowohl industriell bzw. gewerbliche Brachen, wohn- / wirtschaftliche Brachen sowie sonstige. Die Brachflächen sind in dem folgenden Brachflächenkataster systematisch erfasst und zudem in einem Lageplan räumlich verortet.

1.1.5.1 Industrielle und gewerbliche Brachflächen

In diesem Kapitel sind Brachflächen erfasst, die ursprünglich als Industrie- und Gewerbeflächen in Anspruch genommen wurden.

In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht zu diesen enthalten. Im Weiteren werden die industriellen und gewerblichen Brachflächen in separaten Datenblättern thematisiert.

Tabelle 1.1-5: Übersicht industrielle und gewerbliche Brachflächen

Nr.	Name	Ortsteil	Straße / Hausnr.
Nr. A1	Ehem. DBM Burgstraße	Döbeln	Burgstraße/ Ecke Friedrichstraße
Nr. A2	Chorener Straße 5/7	Gertitzsch	Chorener Straße 5/7
Nr. A3	Industriebrache ehem. Süßwaren/ Tabakwerke „Dannemann“	Döbeln	Industriestraße 3
Nr. A4	Ehem. Lw. Gebäude Lüttewitz	Lüttewitz	Nordöstlicher Ortsrand
Nr. A5	Industrie-/ Gewerbebrache Markritz	Markritz	Markritz 3
Nr. A6	Gewerbebrache ehem. GHG Haushaltswaren	Döbeln	Mastener Straße 6
Nr. A7	Ehem. Gebäude des Stadtgutes Greußnig	Greußnig	Stadtgut Greußnig

Nr. A8	Industriebrache ehem. „Rotes Banner“	Döbeln	Industriestraße
Nr. A9	Ehem. Meloration Zschackwitz	Zschackwitz	Zschackwitz 4
Nr. A10	Ziegelstraße	Döbeln	Ziegelstraße
Nr. A11	Ehem. Getränkemarkt Choren	Choren	Rüsseinaer Straße 2
Nr. A12	Staupitzmühle	Döbeln	Ritterstraße
Nr. A13	Kirchstraße 12	Mochau	Kirchstraße 12
Nr. A14	Franz-Mehring-Straße 1	Döbeln	Franz-Mehring-Str. 1
Nr. A15	Ehem. Eisengießerei	Döben	Gebäude neben Industriestr. 2
Nr. A16	Ehem. Rohtabak	Döbeln	Industriestr. 2
Nr. A17	Ehem. Kegelbahn Klostergärten	Döbeln	Klostergärten 2
Nr. A18	Ehem. Papierfabrik	Pischwitz	Töpeln-Pischwitz ohne HNr.
Nr. A19	Ehem. Mühle Töpeln	Töpeln	Wöllsdorfer Ring 8a, 8b
Nr. A20	Ehem. Gewerbefläche Schweta	Schweta	Flurst. 332/6

Nr. A1	Ehem. DBM Burgstraße	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße/ Ecke Friedrichstraße	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1052/7	
Eigentümer	privat	
Fläche	8.780 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367650 / 5665192	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbefläche, teilweise Nutzung als Gartenmarkt	
ungenutzt seit	ca. 1992	
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich, einfacher B-Plan Nr. 11 „Burgstraße West“	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges	Lage im Überschwemmungsbiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A2	Chorener Straße 5 / 7	
Ortsteil	Gertitzsch	
Straße / Hausnr.	Chorener Straße 5/7	
Gemarkung	Gertitzsch	
Flurstück (e)	tw. 39/2	
Eigentümer	Privat (Agrargenossenschaft)	
Fläche	13.330 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375560 / 5662249	
Flächennutzung		
Vornutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A3	Industriebrache ehem. Süßwaren/ Tabakwerke „Dannemann“	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Industriestraße 3	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	897/4, 897/5, 446/5	
Eigentümer	privat	
Fläche	17.110 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368500 / 5664348	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbe/ Industrie	
ungenutzt seit	ca. 2000	
geplante Nachnutzung	Gewerbe/ Grünfläche	
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A4	Ehem. lw. Gebäude Lüttewitz	
Ortsteil	Lüttewitz	
Straße / Hausnr.	Nordöstlicher Ortsrand	
Gemarkung	Lüttewitz b. Dreißig	
Flurstück (e)	2/a; 61/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	8.220 m²	
Rechts-/ Hochwert:	376095 / 5665295	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Nutzung	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Rückbau, Renaturierung	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A5	Industrie-/ Gewerbebrache Markritz	
Ortsteil	Markritz	
Straße / Hausnr.	Markritz 3	
Gemarkung	Markritz	
Flurstück (e)	3/4, 4	
Eigentümer	privat	
Fläche	3.650 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376925 / 5665803	
Flächennutzung		
Vornutzung	industrielle/ gewerbliche Nutzung	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A6	Gewerbebrache ehem. GHG Haushaltswaren	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Mastener Str. 6	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1005, 1006	
Eigentümer	privat	
Fläche	3.360 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367023 / 5665358	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbe Haushaltswaren, teilweise abgerissen	
ungenutzt seit	1990	
geplante Nachnutzung	Gewerbe	
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206459	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A7	Ehem. Gebäude des Stadtgutes Greußnig	
Ortsteil	Greußnig	
Straße / Hausnr.	Stadtgut Greußnig	
Gemarkung	Greußnig	
Flurstück (e)	103/12	
Eigentümer	Privat	
Fläche	2.540 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368499 / 5663311	
		
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gebäude ohne Wohnnutzung	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Fläche für Landwirtschaft	
Ausweisung FNP	Fläche für Landwirtschaft	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A8	Industriebrache ehem. „Rotes Banner“	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Industriestraße	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	446/10	
Eigentümer	privat	
Fläche	20.850 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368540 / 5664439	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbe/ Industrie	
ungenutzt seit	ca. 1992	
geplante Nachnutzung	Gewerbe/ Grünfläche	
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206426	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A9	Ehem. Meloration Zschackwitz	
Ortsteil	Zschackwitz	
Straße / Hausnr.	Zschackwitz 4	
Gemarkung	Zschackwitz	
Flurstück (e)	11/6, 13	
Eigentümer	privat	
Fläche	12.680 m ²	
Rechts- /Hochwert:	370238 / 5665378	
Flächennutzung		
Vornutzung	Büro, Bauhof	
ungenutzt seit	ca. 1992	
geplante Nachnutzung	Kleinsiedlungsgebiet	
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich, B-Plan Nr. 18 „Zschackwitz-Döbeln“	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A10	Ziegelstraße	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Ziegelstraße	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	750/2, 750/5, 735/a, 735/c	
Eigentümer	Stadt Döbeln	
Fläche	18.650 m ²	
Rechts- /Hochwert:	369222 / 5665318	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbe	
ungenutzt seit	1990	
geplante Nachnutzung	Wohnbebauung, Grünfläche	
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
sonstiges	ehem. Lehmgrube, Ziegelei	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A11	Ehem. Getränkemarkt Choren	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Rüsseinaer Straße 2	
Gemarkung	Niedertoppschädel	
Flurstück (e)	Tw. 12	
Eigentümer	privat	
Fläche	580 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376932 / 5662556	
Flächennutzung		
Vornutzung	Ehemaliger Getränkemarkt	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A12	Staupitzmühle	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Ritterstraße	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	241/5	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.167 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368453/ 5665135	
Flächennutzung		
Vornutzung	Mühle	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Grünfläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206040, 09206053	
Altlastenverdacht		
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A13	Kirchstraße 12	
Ortsteil	Mochau	
Straße / Hausnr.	Kirchstraße 12	
Gemarkung	Mochau	
Flurstück (e)	tw. 48/1, tw. 49/1, tw. 47/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	626,1 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	373290 / 5666585	
Flächennutzung		
Vornutzung	Getränk Laden	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A14	Franz-Mehring-Straße 1	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Franz-Mehring-Straße 1	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	517	
Eigentümer	privat	
Fläche	556 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368247/ 5664762	
Flächennutzung		
Vornutzung	Verwaltungsgebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Wohnen / Verwaltung	
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206345	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A15	Ehem. Eisengießerei in Industriestraße	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Gebäude Industriestr. 1	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	443/4	
Eigentümer	privat	
Fläche	795 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368706/ 5664379	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Gewerbe / Verwaltung / Freifläche	
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206425	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		



Nr. A16	Ehem. Rohtabak	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Industriestraße 2	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	443/6	
Eigentümer	privat	
Fläche	2795 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368718/ 5664316	
Flächennutzung		
Vornutzung	Industrie/Gewerbe	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Gewerbe / Verwaltung	
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		



Nr. A17	Ehem. Kegelbahn	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Klostergärten 2	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	581/2; 581/6	
Eigentümer	privat	
Fläche	1848 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368084/ 5665278	
Flächennutzung		
Vornutzung	Kegelbahn	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		



Nr. A18	Ehem. Papierfabrik Pischwitz	
Ortsteil	Pischwitz	
Straße / Hausnr.	Töpel-Pischwitz	
Gemarkung	Pischwitz	
Flurstück (e)	5/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	2304 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	363330/ 5665794	
Flächennutzung		
Vornutzung	Industriegebäude (Papierfabrik)	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	SPA Täler in Mittelsachsen, FFH Unteres Zschopautal	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A19	Ehem. Mühle Töpel	
Ortsteil	Töpel	
Straße / Hausnr.	Wöllsdorfer Ring 8a, 8b	
Gemarkung	Töpel	
Flurstück (e)	218; 219/2; 221/4; 222/2; 223/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	5625 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	362447/ 5665384	
Flächennutzung		
Vornutzung	Mühle	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208049	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. A20	Ehem. Gewerbefläche in Schweta	
Ortsteil	Schweta	
Straße / Hausnr.	An der K7530	
Gemarkung	Limmritz	
Flurstück (e)	332/8	
Eigentümer	privat	
Fläche	1690 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	363977/ 5665822	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gewerbefläche	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

1.1.5.2 Wohn- / wirtschaftliche Brachflächen

In diesem Kapitel sind Brachflächen erfasst, die ursprünglich als Wohngebäude oder insbesondere in den ländlichen Ortsteilen als landwirtschaftliche Wirtschaftshöfe in Anspruch genommen wurden.

In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht zu diesen enthalten. Im Weiteren werden die Wohn- und wirtschaftlichen Brachflächen in separaten Datenblättern thematisiert.

Tabelle 1.1-6: Übersicht Wohn-/ wirtschaftliche Brachflächen

Nr.	Name	Ortsteil	Straße / Hausnr.
Nr. B1	Ehem. Rittergut Ziegra	Ziegra	Zum Park 57. 58, 59, 60, 62, 63
Nr. B2	Bormitz Nr. 4	Bormitz	Bormitz Nr. 4
Nr. B3	Gehöft Dreißig	Dreißig	Dreißig 10
Nr. B4	Gehöft Geleitshäuser	Prüfern	Geleitshäuser 4
Nr. B5	Ehem. Stadtgut Greußnig	Greußnig	Stadt Greußnig 1
Nr. B6	Gehöft Möckwitz	Möckwitz	Möckwitzer Weg 10-12
Nr. B7	Bauernhof Planitz Möckwitz	Möckwitz	Möckwitzer Weg 14
Nr. B8	Gehöft Prüfern	Prüfern	Prüfern 18
Nr. B9	Gehöft Simselwitz	Simselwitz	Zur Feldscheune 4 und 6
Nr. B10	Ehem. Volksgut Beicha	Beicha	Zur Zimmerei 1
Nr. B11	Dreiseithof Schäfereiberg 1	Choren	Schäfereiberg 1
Nr. B12	Wohnhaus Gabelsberger Str. 3	Döbeln	Gabelsberger Straße 3
Nr. B13	Wohnhaus An der Hauptstr. 21	Ebersbach	An der Hauptstr. 21
Nr. B14	Bachmühle 67	Ebersbach	Bachmühle 67
Nr. B15	Villa Selma	Döbeln	Zschepplitzer Straße 2a
Nr. B16	Wohngebäude Birnenallee 2	Großsteinbach	Birnenallee 2
Nr. B17	Ehem. Wohnhaus Kleinmockritz	Kleinmockritz	Kleinmockritz
Nr. B18	Maltitz Nr. 5	Maltitz	Maltitz Nr. 5
Nr. B19	Maltitz Nr. 14	Maltitz	Maltitz Nr. 14
Nr. B20	Stadtgut Mannsdorf	Mannsdorf	Am Bärental 9
Nr. B21	Wohnhaus Am Bärental 5b	Mannsdorf	Am Bärental 5b
Nr. B22	Nelkanitz 22	Nelkanitz	Nelkanitz 22
Nr. B23	Schweimnitz Nr. 9	Schweimnitz	Schweimnitz Nr. 9
Nr. B24	Schweimnitz Nr. 6	Schweimnitz	Schweimnitz Nr. 6
Nr. B25	Oberwerder mit Nebengebäude	Döbeln	Oberwerder 1

Nr. B26	Dr.-Frankhänel-Straße 18	Simselwitz	Dr.-Frankhänel-Straße 18
Nr. B27	Am Schlossberg 14	Choren	Am Schlossberg 14
Nr. B28	Am Schlossberg 4	Choren	Am Schlossberg 4
Nr. B29	Zur Solge 12	Choren	Zur Solge 12
Nr. B30	Am Schlossberg 16	Choren	Am Schlossberg 16
Nr. B31	Gärtnergasse 5	Choren	Gärtnergasse 5
Nr. B32	Gärtnergasse 7	Choren	Gärtnergasse 7
Nr. B33	Lüttewitz 18	Lüttewitz	Lüttewitz 18
Nr. B35	Am Staupitzsteg 2	Döbeln	Am Staupitzsteg 2
Nr. B36	Hauptstraße 63c Ebersbach	Ebersbach	Hauptstraße 63c
Nr. B37	Wohnhaus Bahnhof DL Nord	Döbeln	Bahnhof Nord 30d
Nr. B38	Wohnhaus Bahnhofstraße 13	Döbeln	Bahnhofstraße 13
Nr. B39	Wohnhaus Bahnhofstraße 28	Döbeln	Bahnhofstraße 28
Nr. B40	Wohnhaus Bahnhofstraße 3	Döbeln	Bahnhofstraße 3
Nr. B41	Wohnhaus Bahnhofstraße 54	Döbeln	Bahnhofstraße 54
Nr. B42	Wohnhaus Blücherstraße 14	Keuern	Blücherstraße 14
Nr. B43	Wohnhaus Bahnhofstraße 67	Döbeln	Bahnhofstraße 67
Nr. B44	Wohnhaus Burgstraße 13	Döbeln	Burgstraße 13
Nr. B45	Wohnhaus Burgstraße 15	Döbeln	Burgstraße 15
Nr. B46	Wohnhaus Burgstraße 21	Döbeln	Burgstraße 21
Nr. B47	Wohnhaus Burgstraße 23	Döbeln	Burgstraße 23
Nr. B48	Wohnhaus Burgstraße 24	Döbeln	Burgstraße 24
Nr. B49	Wohnhaus Burgstraße 39	Döbeln	Burgstraße 39
Nr. B50	Wohnhaus Dresdner Straße 24	Döbeln	Dresdner Straße 24
Nr. B51	Franz-Mehring-Straße 7	Döbeln	Franz-Mehring-Straße 7
Nr. B52	Franz-Mehring-Straße 8	Döbeln	Franz-Mehring-Straße 8
Nr. B53	Wohnhaus Friedrichstraße 13	Döbeln	Friedrichstraße 13
Nr. B55	Wohnhaus Geyersbergstraße 24	Döbeln	Geyersbergstraße 24
Nr. B56	Wohnhaus Leisniger Straße 1	Döbeln	Leisniger Straße 1
Nr. B57	Wohnhaus Mastener Straße 7	Döbeln	Mastener Straße 7
Nr. B58	Oschatzer Straße 4 und 5	Döbeln	Oschatzer Straße 4 und 5

Nr. B59	Wohnhaus Pischwitz-Töpeln 4	Pischwitz	Pischwitz-Töpeln 4
Nr. B60	Wohnhaus Schillerstraße 35	Döbeln	Schillerstraße 35
Nr. B61	Wohnhaus Schillerstraße 41	Döbeln	Schillerstraße 41
Nr. B62	Wohnhaus Schillerstraße 42	Döbeln	Schillerstraße 42
Nr. B63	Wohnhaus Schmiedegasse 41	Limmritz	Schmiedegasse 41
Nr. B64	Wohnhaus Staupitzstraße 19	Döbeln	Staupitzstraße 19
Nr. B65	Wohnhaus Waldheimer Str. 64	Döbeln	Waldheimer Straße 64
Nr. B66	Wohnhaus Westewitzer Str. 16	Technitz	Westewitzer Str. 16
Nr. B67	Wohnhaus Zwingerstraße 13	Döbeln	Zwingerstraße 13
Nr. B68	Wohnhaus Theeschütz 10	Theeschütz	Theeschütz 10
Nr. B69	Wohnhaus Theeschütz 14	Theeschütz	Theeschütz 14
Nr. B70	Gehöft Theeschütz Nr. 8	Theeschütz	Theeschütz 8
Nr. B71	Gehöft Ossiger Weg 7	Theeschütz	Theeschütz 7
Nr. B72	Gehöft Chorener Straße 1, 1a	Gertitzsch	Chorener Straße 1, 1a
Nr. B73	Wohnhaus Gertitzscher Str. 2	Choren	Gertitzscher Straße 2
Nr. B74	Wohnhaus Gertitzscher Str. 5	Choren	Gertitzscher Straße 5

Nr. B1	Ehem. Rittergut Ziegra	
Ortsteil	Ziegra	
Straße / Hausnr.	Zum Park 57, 58, 59, 60, 62, 63	
Gemarkung	Ziegra	
Flurstück (e)	97/1, 101, 102, 105/3, tw. 106/1, 108/2, tw. 108/3, 108/4	
Eigentümer	tw. privat, tw. Stadt Döbeln	
Fläche	9.840 m ²	
Rechts-/Hochwert:	363819 / 5663415	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnnutzung mit Nebengelaß	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Wohnbebauung	
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09303541, 09303537	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net	14522080B010	

Nr. B2	Bormitz Nr. 4	
Ortsteil	Bormitz	
Straße / Hausnr.	Bormitz Nr. 4	
Gemarkung	Bormitz	
Flurstück (e)	4/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	7.670 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	371466 / 5665304	
Flächennutzung		
Vornutzung	Ehem. Wohnhaus eines Bauerngehöftes	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B3	Gehöft Dreißig	
Ortsteil	Dreißig	
Straße / Hausnr.	Dreißig 10	
Gemarkung	Dreißig	
Flurstück (e)	30/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	8.730 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376077 / 5667247	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B4	Gehöft Geleitshäuser	
Ortsteil	Prüfern	
Straße / Hausnr.	Geleitshäuser 4	
Gemarkung	Prüfern	
Flurstück (e)	121/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.240 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375879 / 5666600	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B5	Ehem. Stadtgut Greußnig	
Ortsteil	Greußnig	
Straße / Hausnr.	Stadtgut Greußnig 1	
Gemarkung	Greußnig	
Flurstück (e)	109/7	
Eigentümer	privat	
Fläche	22.320 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368495 / 5663187	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Fläche für Landwirtschaft	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206412	
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B6	Gehöft Möckwitz	
Ortsteil	Möckwitz	
Straße / Hausnr.	Möckwitzer Weg 10-12	
Gemarkung	Möckwitz	
Flurstück (e)	tw. 2	
Eigentümer	privat	
Fläche	5.220 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	364158 / 5666694	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche, Grünfläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206503	
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B7	Bauerngut Planitz Möckwitz	
Ortsteil	Möckwitz	
Straße / Hausnr.	Möckwitzer Weg 14	
Gemarkung	Möckwitz	
Flurstück (e)	tw. 1, tw. 9	
Eigentümer	privat	
Fläche	6.450 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	364120 / 5666732	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen und Nebengelaß	
ungenutzt seit	leerstehend	
geplante Nachnutzung	Abriss, Renaturierung	
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche, Grünfläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206499	
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B8	Gehöft Prüfern	
Ortsteil	Prüfern	
Straße / Hausnr.	Prüfern 18	
Gemarkung	Prüfern	
Flurstück (e)	4	
Eigentümer	privat	
Fläche	2.410 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375388 / 5666323	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Abriss, Renaturierung	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B9	Gehöft Simselwitz	
Ortsteil	Simselwitz	
Straße / Hausnr.	Zur Feldscheune 4 und 6	
Gemarkung	Simselwitz	
Flurstück (e)	16	
Eigentümer	privat	
Fläche	5.240 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	371724 / 5667390	
Flächennutzung		
Vornutzung	Ländliches Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B10	Ehem. Volksgut Beicha	
Ortsteil	Beicha	
Straße / Hausnr.	Zur Zimmerei 1	
Gemarkung	Beicha	
Flurstück (e)	1/3	
Eigentümer	privat	
Fläche	6.700 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376340 / 5668698	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Abriss, Renaturierung	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B11	Dreiseithof Schäfereiberg 1	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Schäfereiberg 1	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	10/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	4.490 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376878 / 5662509	
Flächennutzung		
Vornutzung	Dreiseithof mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
Sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B12	Wohnhaus Gabelsberger Straße 3	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Gabelsberger Straße 3	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1264	
Eigentümer	privat	
Fläche	410 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368797 / 5664802	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus (12 WE) der Gründerzeit, Eckgebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Bauliche Nutzung für Wohnen und ggf. Büros	
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206094	
Altlastenverdacht		
Sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B13	Wohnhaus An der Hauptstraße 21	
Ortsteil	Ebersbach	
Straße / Hausnr.	An der Hauptstraße 21	
Gemarkung	Ebersbach	
Flurstück (e)	123	
Eigentümer	privat	
Fläche	630 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	369161 / 5662495	
Flächennutzung		
Vornutzung	Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Bauliche Nutzung für Wohnen	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B14	Bachmühle 67	
Ortsteil	Ebersbach	
Straße / Hausnr.	Bachmühle 67	
Gemarkung	Ebersbach	
Flurstück (e)	tw. 142/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	2.380 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368892 / 5662294	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohngebäude mit Nebengelass	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B15	Villa Selma	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Zscheplitzer Straße 2a	
Gemarkung	Großbauchlitz	
Flurstück (e)	173	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.350 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367119 / 5666572	
Flächennutzung		
Vornutzung	Mehrfamilienhaus „Villa Selma“ (7 WE)	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Wohnen / Büro	
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206257	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B16	Wohngebäude Birnenallee 2	
Ortsteil	Großsteinbach	
Straße / Hausnr.	Birnenallee 2	
Gemarkung	Großsteinbach	
Flurstück (e)	266	
Eigentümer	privat	
Fläche	360 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	372709 / 5664491	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohngebäude mit Nebengebäuden	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Bauliche Nutzung zum Wohnen oder Grünfläche	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208829	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B17		Ehem. Wohnhaus Kleinmockritz	
Ortsteil	Kleinmockritz		
Straße / Hausnr.	Kleinmockritz (ohne Hausnr.)		
Gemarkung	Kleinmockritz		
Flurstück (e)	tw. 19/5		
Eigentümer	privat		
Fläche	480 m ²		
Rechts-/ Hochwert:	375357 / 5667137		
Flächennutzung			
Vornutzung	Wohnhaus		
ungenutzt seit			
geplante Nachnutzung			
Ausweisung FNP	kein FNP		
Raumbezogene Dokumentation			
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich		
Denkmal Objekt-Nr.			
Altlastenverdacht			
sonstiges			
Erschließung			
Verkehrliche Erschließung	erschlossen		
Technische Erschließung			
Erfassung im KWIS.net			

Nr. B18	Maltitz Nr. 5	
Ortsteil	Maltitz	
Straße / Hausnr.	Maltitz Nr. 5	
Gemarkung	Maltitz	
Flurstück (e)	tw. 9	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.670 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376479 / 5664622	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnstallhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.	09208880	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B19	Maltitz Nr. 14	
Ortsteil	Maltitz	
Straße / Hausnr.	Maltitz 14	
Gemarkung	Lüttewitz b. Dreißig	
Flurstück (e)	tw. 63	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.300 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376549 / 5664755	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus mit Nebengebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung		
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B20	Stadtgut Mannsdorf	
Ortsteil	Mannsdorf	
Straße / Hausnr.	Am Bärental 9 (alt: Alte Gutsstraße 9)	
Gemarkung	Mannsdorf	
Flurstück (e)	tw. 29/31, tw. 26/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	7.450 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	366959 / 5663602	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnnutzung mit Gewerbe	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Wohnnutzung mit verträglichem Gewerbe	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B21	Wohnhaus Am Bärental 5b	
Ortsteil	Mannsdorf	
Straße / Hausnr.	Am Bärental 5b	
Gemarkung	Mannsdorf	
Flurstück (e)	20	
Eigentümer	privat	
Fläche	670 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367231 / 5663667	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit	Leerstehend	
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B22	Nelkanitz 22	
Ortsteil	Nelkanitz	
Straße / Hausnr.	Nelkanitz 22	
Gemarkung	Nelkanitz	
Flurstück (e)	11	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.930 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	377408 / 5668969	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnnutzung mit Nebengebäuden	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B23	Schweimnitz Nr. 9	
Ortsteil	Schweimnitz	
Straße / Hausnr.	Schweimnitz Nr. 9	
Gemarkung	Schweimnitz	
Flurstück (e)	tw. 6	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.660 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375407 / 5669647	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohngebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B24	Schweimnitz Nr. 6	
Ortsteil	Schweimnitz	
Straße / Hausnr.	Schweimnitz Nr. 6	
Gemarkung	Schweimnitz	
Flurstück (e)	tw. 11	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.280 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375442 / 5669575	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohngebäude mit Nebengebäuden	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung		
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B25	Oberwerder mit Nebengebäude	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Oberwerder 1	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	174	
Eigentümer	privat	
Fläche	830 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368773/ 5665163	
Flächennutzung		
Vornutzung	Mühle und Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206177	
Altlastenverdacht		
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B26	Dr.-Fankhänel-Straße 18	
Ortsteil	Simselwitz	
Straße / Hausnr.	Dr. Fankhänel-Straße 18	
Gemarkung	Simselwitz	
Flurstück (e)	63/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	1392 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	371755/ 5667272	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohngebäude mit Stall	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208830	
Altlastenverdacht		
sonstiges	Lage in der TWS Zone III der Wasserfassung Simselwitz	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B27	Am Schlossberg 14	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Am Schlossberg 14	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	4, tw. 3	
Eigentümer	privat	
Fläche	596 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376980/ 5662279	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohn- und Wirtschaftsgebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09303749, 09208850	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B28	Am Schlossberg 4	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Am Schlossberg 4	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	32	
Eigentümer	privat	
Fläche	410 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376992/ 5662450	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B29	Zur Solge 12	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Zur Solge 12	
Gemarkung	Niedertoppschädel	
Flurstück (e)	tw. 24/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	962 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	377208/ 5662419	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gehöft mit Wohnnutzung	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B30	Am Schlosspark 16	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Am Schlosspark 16	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	166/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	809 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376946/ 5662170	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B31	Gärtnergasse 5	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Gärtnergasse 5	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	157/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	338 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376804/ 5662133	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B32	Gärtnergasse 7	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Gärtnergasse 7	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	156	
Eigentümer	privat	
Fläche	307 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376789/ 5662129	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B33	Lüttewitz 18	
Ortsteil	Lüttewitz	
Straße / Hausnr.	Lüttewitz 18	
Gemarkung	Lüttewitz	
Flurstück (e)	7/3	
Eigentümer	privat	
Fläche	1538 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375819/ 5665201	
Flächennutzung		
Vornutzung	Drei-Seiten-Hof	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP		
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B35	Am Staupitzsteg 2	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Am Staupitzsteg 2	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	239/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	98 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368519/ 5665152	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich; B-Plan 6.2/92 Innenstadt Döbeln	
Denkmal Objekt-Nr.	09206073	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsbereich	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B36	Hauptstraße 63c	
Ortsteil	Ebersbach	
Straße / Hausnr.	Hauptstraße 63c	
Gemarkung	Ebersbach	
Flurstück (e)	36	
Eigentümer	privat	
Fläche	589 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368113/ 5662466	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B37	Wohnhaus Bahnhof Döbeln Nord 30d	
Ortsteil	Großbauchlitz	
Straße / Hausnr.	Bahnhof Döbeln Nord 30d	
Gemarkung	Großbauchlitz	
Flurstück (e)	tw. 240/6	
Eigentümer	privat	
Fläche	879 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367126/ 5666417	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Grünfläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206260	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B38	Wohnhaus Bahnhofstraße 13	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhofstraße 13	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1293	
Eigentümer	privat	
Fläche	282 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367696/ 5664983	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Technologie- und Verwaltungszentrum	
Ausweisung FNP	Sonderbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09207592	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B39	Wohnhaus Bahnhofstraße 28	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhofstraße 28	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1010/6	
Eigentümer	privat	
Fläche	138 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367058/ 5665520	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B40	Wohnhaus Bahnhofstraße 3	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhofstraße 3	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	362/g	
Eigentümer	privat	
Fläche	161 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368224/ 5664915	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich; B-Plan 6.2/92 Innenstadt Döbeln	
Denkmal Objekt-Nr.	09207576	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B41	Wohnhaus Bahnhofstraße 54	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhofstraße 54	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	541/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	166 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367744/ 5664995	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B42	Wohnhaus Blücherstraße 14	
Ortsteil	Keuern	
Straße / Hausnr.	Blücherstraße 14	
Gemarkung	Keuern	
Flurstück (e)	29	
Eigentümer	privat	
Fläche	89 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	365752/ 5665932	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B43	Wohnhaus Bahnhofstraße 67	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhofstraße 67	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	491/c	
Eigentümer	privat	
Fläche	126 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368003/ 5664897	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B44	Wohnhaus Burgstraße 13	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 13	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	541/e	
Eigentümer	privat	
Fläche	170 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367790/ 5665048	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B45	Wohnhaus Burgstraße 15	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 15	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	541/d	
Eigentümer	privat	
Fläche	157 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367778/ 5665055	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B46	Wohnhaus Burgstraße 21	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 21	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	542/s	
Eigentümer	privat	
Fläche	209 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367739/ 5665080	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B47	Wohnhaus Burgstraße 23	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 23	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1051	
Eigentümer	privat	
Fläche	330 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367693/ 5665105	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich, BPLAN Nr. 11 Burgstraße - West	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B48	Wohnhaus Burgstraße 24	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 24	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	543/20	
Eigentümer	privat	
Fläche	170 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367786/ 5665083	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B49	Wohnhaus Burgstraße 39	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Burgstraße 39	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1028/28	
Eigentümer	privat	
Fläche	315 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367285/ 5665313	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09301873	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B50	Wohnhaus Dresdner Straße 24	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Dresdner Straße 24	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1183/36	
Eigentümer	privat	
Fläche	425 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	369361/ 5665129	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
Sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B51	Wohnhaus Franz-Mehring-Straße 7	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Franz-Mehring-Straße 7	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	tw. 526/1, tw. 525/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	174 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368201/ 5664790	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B52	Wohnhaus Franz-Mehring-Straße 8	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Franz-Mehring-Straße 8	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	tw. 526/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	192 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368189/ 5664798	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206215	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B53	Wohnhaus Friedrichstraße 13	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Friedrichstraße 13	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	542/n	
Eigentümer	privat	
Fläche	200 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367681/ 5664988	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Sonderbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B55	Geyersbergstraße 24	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Geyersbergstraße 24	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	tw. 902/u	
Eigentümer	privat	
Fläche	161 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367861/ 5664481	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206420	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		



Nr. B56	Leisniger Straße 1	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Leisniger Straße 1	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1013/n	
Eigentümer	privat	
Fläche	319 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367223/ 5665538	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus mit Gewerbefläche	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B57	Wohnhaus Mastener Straße 7	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Mastener Straße 7	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	1001/a	
Eigentümer	privat	
Fläche	326 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367044/ 5665296	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B58	Oschatzer Straße 4 und 5	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Oschatzer Straße 4 und 5	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	719, 720	
Eigentümer	privat	
Fläche	121 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368943/ 5665255	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhäuser, teilweiser Abriss Frühjahr 2023 als Sicherheitsmaßnahme	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B59	Wohnhaus Pischwitz-Töpel 4	
Ortsteil	Pischwitz	
Straße / Hausnr.	Pischwitz-Töpel 4	
Gemarkung	Pischwitz	
Flurstück (e)	5/3	
Eigentümer	privat	
Fläche	525 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	363389/ 5665761	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Außenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B60	Wohnhaus Schillerstraße 35	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Schillerstraße 35	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	873/o	
Eigentümer	privat	
Fläche	358 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368721/ 5664754	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206103	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B61	Wohnhaus Schillerstraße 41	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Schillerstraße 41	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	435/5	
Eigentümer	privat	
Fläche	377 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368525/ 5664723	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206244	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B62	Schillerstraße 42	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Schillerstraße 42	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	434/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	141 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368507/ 5664721	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B63	Wohnhaus Schmiedegasse 41	
Ortsteil	Limmritz	
Straße / Hausnr.	Schmiedegasse 41	
Gemarkung	Limmritz	
Flurstück (e)	30	
Eigentümer	privat	
Fläche	69 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	36450/ 5664434	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208045	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B64	Wohnhaus Staupitzstraße 19	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Staupitzstraße 19	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	584/g	
Eigentümer	privat	
Fläche	154 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368344/ 5665131	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B65	Wohnhaus Waldheimer Straße 64	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Waldheimer Straße 64	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	488/g	
Eigentümer	privat	
Fläche	125 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367879/ 5664722	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B66	Wohnhaus Westewitzer Str. 16	
Ortsteil	Technitz	
Straße / Hausnr.	Westewitzer Str. 16	
Gemarkung	Technitz	
Flurstück (e)	15	
Eigentümer	privat	
Fläche	686 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	364249/ 5666333	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B67	Wohnhaus Zwingerstraße 13	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Zwingerstraße 13	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	54	
Eigentümer	privat	
Fläche	290 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	368641/ 5664982	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Gemischte Baufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich, B-Plan 6.2/92 Innenstadt Döbeln	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	Lage im Überschwemmungsgebiet	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B68	Wohnhaus Theeschütz 10	
Ortsteil	Theeschütz	
Straße / Hausnr.	Theeschütz 10	
Gemarkung	Lüttewitz bei Dreißig	
Flurstück (e)	209/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	1672 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	374670/ 5663337	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B69	Wohnhaus Theeschütz 14	
Ortsteil	Theeschütz	
Straße / Hausnr.	Theeschütz 14	
Gemarkung	Lüttewitz b. Dreißig	
Flurstück (e)	186	
Eigentümer	privat	
Fläche	718 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	374699/ 5663294	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B 70	Gehöft Theeschütz Nr. 8	
Ortsteil	Theeschütz	
Straße / Hausnr.	Theeschütz Nr. 8	
Gemarkung	Lüttewitz bei Dreißig	
Flurstück (e)	160/1	
Eigentümer	privat	
Fläche	3686 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	374726/ 5663486	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B71	Gehöft Ossiger Weg 7	
Ortsteil	Theeschütz	
Straße / Hausnr.	Ossiger Weg 7	
Gemarkung	Lüttewitz bei Dreißig	
Flurstück (e)	217/3	
Eigentümer	privat	
Fläche	2410 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	374430/ 5663202	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208873	
Altlastenverdacht	-	
Sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B72	Gehöft Chorener Straße 1, 1a	
Ortsteil	Gertitzsch	
Straße / Hausnr.	Chorener Straße 1, 1a	
Gemarkung	Gertitzsch	
Flurstück (e)	50/1, 50/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	2366 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375379/ 5662143	
Flächennutzung		
Vornutzung	lw. Gehöft mit Wohnen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208846 (Stallwohnhaus, HNr.:1a)	
Altlastenverdacht	-	
Sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B73	Wohnhaus Gertitzscher Straße 2	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Gertitzscher Straße 2	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	84/2	
Eigentümer	privat	
Fläche	156 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376712/ 5662442	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
Sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. B74	Wohnhaus Gertitzscher Straße 5	
Ortsteil	Choren	
Straße / Hausnr.	Gertitzscher Straße 5	
Gemarkung	Choren	
Flurstück (e)	86	
Eigentümer	privat	
Fläche	109 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	376647/ 5662438	
Flächennutzung		
Vornutzung	Wohnhaus	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht	-	
Sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

1.1.5.3 Sonstige Brachflächen

In diesem Kapitel sind Brachflächen erfasst, die ursprünglich u.a. öffentliche Nutzungen (bspw. Schulen) beherbergten oder auch Bahngebäude, deren Nutzung aufgegeben wurde bzw. derzeit nur eingeschränkt möglich ist..

In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht zu diesen enthalten. Im Weiteren werden die sonstigen Brachflächen in separaten Datenblättern thematisiert.

Tabelle 1.1-7: Übersicht Sonstige Brachflächen

Nr.	Name	Ortsteil	Straße / Hausnr.
Nr. C1	Ehem. Bahnhofsgebäude Limmritz	Limmritz	Hauptstraße Bahnhof
Nr. C2	Ehem. Gasthof Lüttewitz	Lüttewitz	Lüttewitz 10
Nr. C3	Ehem. Bärentalturnhalle	Döbeln	Bärentalstraße 1
Nr. C4	Ehem. Gasthaus „Stadt Döbeln“	Döbeln	Leipziger Straße 110
Nr. C5	Ehem. Bahnhof Döbeln Nord	Döbeln	Bahnhof Nord 30a
Nr. C6	Empfangsgebäude Hauptbahnhof Döbeln	Döbeln	Am Hauptbahnhof 1

Nr. C1	ehem. Bahnhofsgebäude Limmritz	
Ortsteil	Limmritz	
Straße / Hausnr.	Hauptstraße Bahnhof	
Gemarkung	Limmritz	
Flurstück (e)	162/12	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.430 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	363521 / 5661737	
Flächennutzung		
Vornutzung	Bahnhofsgebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Fläche für Bahnanlage	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09208037	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. C2	Ehem. Gasthof Lüttewitz	
Ortsteil	Lüttewitz	
Straße / Hausnr.	Lüttewitz 10	
Gemarkung	Lüttewitz	
Flurstück (e)	9/a	
Eigentümer	Freistaat Sachsen	
Fläche	2.180 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	375821 / 5665323	
Flächennutzung		
Vornutzung	Gasthof	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Rückbau, Renaturierung	
Ausweisung FNP	kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	-	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. C3	Ehem. Bärentalturnhalle	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bärentalstr. 1	
Gemarkung	Döbeln	
Flurstück (e)	906/6	
Eigentümer	privat	
Fläche	2.767 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367686 / 5664434	
Flächennutzung		
Vornutzung	Turnhalle	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung	Wohnnutzung	
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206488	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. C4	Ehem. Gasthaus „Stadt Döbeln“	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Leipziger Straße 110	
Gemarkung	Großbauchlitz	
Flurstück (e)	236/8	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.420 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367210 / 5666529	
Flächennutzung		
Vornutzung	Ehemaliges Gasthaus „Stadt Döbeln“ mit / Großbrand 2023 Sicherungsmaßnahmen	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Wohnbaufläche	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206258	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung	erschlossen	
Erfassung im KWIS.net		

Nr. C5	Ehem. Bahnhof Döbeln Nord	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Bahnhof Nord 30a	
Gemarkung	Großbauchlitz	
Flurstück (e)	Tw. 240/3	
Eigentümer	privat	
Fläche	2056 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	367102/ 5666363	
Flächennutzung		
Vornutzung	Bahnhofsgebäude	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Kein FNP	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.		
Altlastenverdacht		
sonstiges	-	
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

Nr. C6	Empfangsgebäude Hauptbahnhof Döbeln	
Ortsteil	Döbeln	
Straße / Hausnr.	Am Hauptbahnhof 1	
Gemarkung	Kleinbauchlitz	
Flurstück (e)	30/16	
Eigentümer	privat	
Fläche	1.467 m ²	
Rechts-/ Hochwert:	366704 / 5665625	
Flächennutzung		
Vornutzung	Empfangsgebäude Hauptbahnhof mit DB Service, Wartehalle, Gaststätte	
ungenutzt seit		
geplante Nachnutzung		
Ausweisung FNP	Fläche für Bahnanlagen	
Raumbezogene Dokumentation		
Planungsrechtl. Zuordnung	Innenbereich	
Denkmal Objekt-Nr.	09206250	
Altlastenverdacht		
sonstiges		
Erschließung		
Verkehrliche Erschließung	erschlossen	
Technische Erschließung		
Erfassung im KWIS.net		

1.1.6 Entwicklungsansätze Brachflächen

Es ist zu berücksichtigen, dass die Brachflächenerfassung nur einen ersten Stand für ein künftiges Flächenmanagement in der Stadt Döbeln darstellen kann. Mit dem Brachflächenkataster liegt eine Übersicht vor, die weiter vertieft, ergänzt und laufend fortgeschrieben werden muss:

- prioritäre Maßnahmen
- potenzielle Förderung (Brachflächenrevitalisierung, Landesbrachenprogramm, Landesrückbauprogramm etc.)
- Entwicklungsziele sowie Vermarktungschancen

Auf Ebene des Fachkonzeptes Brachflächen lassen sich dennoch erste Entwicklungsansätze anführen.

Für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Döbeln sind geeignete Flächenpotenziale der Brachflächenerfassung von besonderer Bedeutung. Der Handlungsdruck wird angesichts der aktuellen Auslastung vorhandener Gewerbeflächen sehr deutlich. Mit Blick auf die erfassten Brachflächen eignen sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung und Flächengröße von ca. 3,8 ha insbesondere die Brachflächen Nr. A3 und Nr. A8 im Bereich der Industriestraße für neue gewerbliche Nutzungen. Auch im Bereich der Burgstraße (Brachfläche Nr. A1) ist aufgrund der umgebenden Mischnutzung eine gewerbliche Entwicklung unter Beachtung der Restriktionen durch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde vorstellbar. Kleinräumige Entwicklungen für Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) werden bspw. am Standort der Brachfläche Nr. B20 Stadtgut Manssdorf favorisiert.

Ein weiterer Entwicklungsansatz im Kontext der Brachflächenentwicklung ist das Thema Wohnungsbaustandorte. In diesem Rahmen ist insbesondere die Brachfläche Nr. A9 von Bedeutung. Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 18 „Zschackwitz-Döbeln“. Für den Vollzug des B-Plans ist eine Beräumung der Fläche Voraussetzung. Der Ortsteil Lüttewitz soll mittels der Umsetzung des B-Planes „Wohnungsbau Lüttewitz“ als Wohnungsbaustandort im ländlichen Raum gestärkt werden. Im unmittelbaren Umfeld des B-Planes befinden sich die drei Brachflächen Nr. A4 und Nr. C2, deren Behandlung sich positiv auf das gesamte Ortsbild auswirkt. Mit dem Rückbau der ehem. Schule 2023 erfährt die südliche Eingangssituation zum künftigen Wohngebiet eine Aufwertung. Das Thema attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum spielt auch im Ortsteil Ziegra eine größere Rolle. Perspektivisch könnte im räumlichen Kontext des ehem. Rittergutes Ziegra (Brachfläche Nr. B1) das Thema Modernes Wohnen im Fokus stehen.

Ein anderes Thema schwerpunktmäßig in den ländlichen Ortsteilen ist die Renaturierung als Maßnahme im Kontext der Brachflächenentwicklung. Bausubstanz, deren Sanierung durch ihren tw. ruinösen Zustand wirtschaftlich nicht darstellbar ist und deren Erhaltung auch für die städtebauliche Struktur des Ortsbildes nicht erforderlich ist, soll einem Rückbau und Entsiegelung zugeordnet werden. Diese Entwicklungsperspektive wird u.a. für die Brachflächen Nr. B9 (Gehöft Simselwitz) und Nr. B23 (Schweimnitz Nr. 9) favorisiert.

Anlagen

- B_1 FK-Karte 3: Lageplan Brachflächen (Teil 1-3), Stand: Oktober 2023

1.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• Bauplatzreserven in B-Plangebieten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohngrundstücken• guter Sanierungsstand in der Innenstadt• Hoher Denkmalbesatz insbesondere im innerstädtischen Bereich• Brachflächen als Potentialflächen für neue Nutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Geringe Reserven für gewerbliche Entwicklungsflächen• Vielzahl an brachgefallenen Objekten (Wohnen, Gewerbe, Gehöfte, sonstige) mit negativen Auswirkungen auf Stadtbild• unsanierte, leerstehende private Objekte bieten wenig Eingriffsmöglichkeiten seitens der Stadt• hoher Anteil Leerstand und desolate Bausubstanz im Gründerzeitbestand• Leerstand und desolate Bausubstanz an öffentlichen Straßen wird zunehmend ein Problem für die öffentliche Sicherheit

1.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Weitere Aufwertung des historischen Stadtkerns	Erhalt und weitere Sanierung des historischen Stadtkerns mit Priorität			X	
	Erscheinungsbild und Funktionsfähigkeit der Innenstadt weiterhin von entscheidender Bedeutung für Identifikation und Außenwirkung		X		
	Sanierung/Umnutzung noch unsanierter, leerstehender Gebäude	X		X	
	Um- und Rückbau nur unmaßstäblicher Gebäude bei gleichzeitiger Wiederbebauung vorhandener/künftiger Baulücken und Brachflächen zur Abrundung der Stadtstruktur in städtebaulich relevanten Bereichen				
	Anpassung und Vernetzung der Verkehrsinfrastruktur sowie der Insellage mit den umgebenden Grün- und Freiräumen		X		
Wiederbelebung und Umbau der gründerzeitlichen Bebauung	umfassende bauliche und funktionale Neustrukturierung mit dem Schwerpunkt Wohnen-Gewerbe-Handel des gründerzeitlichen Rings als vollwertige Integration und Ergänzung zum Stadtkern	X			
	Nutzung vorhandener Leerstände, Baulücken und Brachen als Potenzial im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung			X	
	innenstadtnahe Flächenpotenziale als Chance für die Ergänzung des Angebotes im Stadtkern			X	
	Ergänzung der attraktiven Altbauwohnungen mit gestaltetem Wohnumfeld und preiswertem, innenstadtnahem und weniger verdichtetem Wohnungsneubau			X	
Erweiterung und Neuerschließung von Wohnbaulandflächen nur im Innenbereich	konsequente Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen sowie von Flächenpotenzialen in den Ortskernen auch im ländlichen Bereich unter städtebaulich und architektonisch verträglicher		X		

(bestehende Gebiete, integrierte Randlagen)	Integration neuer Bauformen (EFH/DH/RH, Stadtvillen...) sowie der Aufwertung des Wohnumfeldes				
	Ausweisung von Erweiterungsstandorten als Abrundung bestehender Gebiete			X	
Bedarfsgerechter Umbau der Wohngebiete des Geschosswohnungsbaus	bedarfsgerechter Rückbau von Wohneinheiten			X	
	weitere Aufwertung sowie Sanierung/Modernisierung der verbleibenden Wohnungen sowie des Wohnumfeldes			X	
	Schaffung zusätzlicher Angebote durch Diversifizierung: Grundrissänderungen, Schall- und Wärmeschutz, Einbau von Fahrstühlen, Angebot von Mietergärten, Balkone, Stellflächen, Ausstattung			X	
Verbesserung des Erscheinungsbildes der Gewerbestandorte	weitere gestalterische Aufwertung durch zusätzliche Bepflanzung der Straßenräume und der privaten Grundstücke, Begrünung von großflächigen Dächern und Fassaden sowie ergänzende ökologische Maßnahmen			X	
	Stadtmöblierung sowie Werbung möglichst schlicht, hochwertig und zurückhaltend		X		
Erhalt des Erscheinungsbildes und der Eigenständigkeit der Ortsteile	Verbesserung des Erscheinungsbildes und der eigenständigen Funktionsfähigkeit der Ortsteile als wichtiger Faktor der Identifikation der Bürger mit der Stadt			X	
	verstärkte Unterstützung (planerisch/finanziell) für die Wiederherstellung bzw. den Erhalt dörflicher Baustrukturen sowie Gebäude- und Freiflächengestaltungen		X		
	behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen und weiteren, städtebaulich verträglichen Erweiterungsstandorten			X	
Zielgerichtete Baulandentwicklung mit Vorrang Innenentwicklung und Nutzung aller Flächenpotenziale	Abstimmung der Flächenausweisungen für Wohn- und Gewerbegebiete auf regionaler Ebene als Voraussetzung für eine zielgerichtete und nachhaltige Baulandentwicklung in Abstimmung mit übergeordneten Planungen sowie den Umlandkommunen/ benachbarten Mittelzentren			X	
	Vorrangige Nutzung des Flächenbestandes (Neuausweisung nur dann, wenn Versorgung aus dem Bestand nicht möglich ist) zur Vermeidung von ökologischen Konflikten sowie zusätzlichen			X	

	Kosten für den Erhalt und Neubau von Infrastruktur				
Nachnutzung bestehender Flächen und Objekte	Sanierung von Kulturdenkmalen und ortsbildprägenden Gebäuden insbesondere in integrierten Lagen			X	
	Rückbau von Gebäuden und Anlagen ohne Nachnutzungsoptionen			X	
	Führung eines Brachflächenkatasters	X			

2 Fachkonzept Wohnen

2.1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wohnen. Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Großen Kreisstadt Döbeln. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu Rückbaumaßnahmen Bestandteil des Konzeptes. Zusammengefasst soll also die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden. Neben der Wohnraumentwicklung im städtisch geprägten Bereich mit einem großen Anteil gründerzeitlicher Bausubstanz, aber auch bestimmt vom Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre, spielt durch die Eingemeindung zahlreicher ländlich geprägter Ortsteile bis 2016 auch die Entwicklung peripher gelegener Einzelobjekte eine immer größere Rolle.

Maßgebliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und zu Leerständen sowie Flächenpotenzialen (Brachen/Baulücken) werden im Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

2.1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Grundlage der Betrachtung bilden zum einen die Daten des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Angaben der Stadtverwaltung (eigene Erhebung). Basis der aktuellen Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung sind die Daten des Zensus 2011, im Rahmen dessen erstmalig seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 wieder Angaben erhoben worden sind. Nach Aussagen des Statistischen Landesamtes Mitte Dezember 2023 werden die Ergebnisse des Zensus 2022 frühestens im Sommer 2024 veröffentlicht, daher können diese hier noch nicht berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere hinsichtlich des Leerstands mit den Ergebnissen des Zensus 2022 aktuellere Daten vorliegen werden. Derzeit müssen dafür Annahmen getroffen werden.

Zur Betrachtung des Wohnungsmarktes sind neben den demografisch bedingten Nachfragegrößen die quantitativen und qualitativen Angebote an Wohnraum sowie die Haushaltsgrößen von Bedeutung.

Eine Übersicht zur gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung ist dem Anhang zu entnehmen. Durch den Zensus 2011 ist eine erhebliche Zunahme von 2010 zu 2011 zu beobachten.

Die Eingemeindung des Ortsteils Ebersbach ist rückwirkend bis 1995 einberechnet. Das gleiche Vorgehen wurde für die Eingemeindung Mochaus 2016 angewandt. Lediglich die Gebiete von Ziegra-Knobelsdorf, die seit 2013 zu Döbeln gehören, sind nicht rückwirkend beim Wohnungsbestand vom statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen berücksichtigt wurden. Dies zeigt sich in einem sprunghaften Anstieg des Wohnungsbestandes von 2012 zu 2013. Während Ziegra mit Ortsteilen inzwischen zu Döbeln gehört, wurde Knobelsdorf mit Ortsteilen nach Waldheim eingemeindet. Dies ist statistisch – auch in anderen Fachbereichen rückwirkend nicht mehr aufgegliedert worden. Im

Gegensatz dazu wurde die Eingemeindung bei der Bevölkerungsanzahl auch rückwirkend korrekt berücksichtigt. Daraus ergibt sich der Sprung bei der Berechnung der Haushaltsgrößen.

Tatsächlich vergleichbare Daten ergeben sich daher erst ab dem Datenstand 31.12.2013.

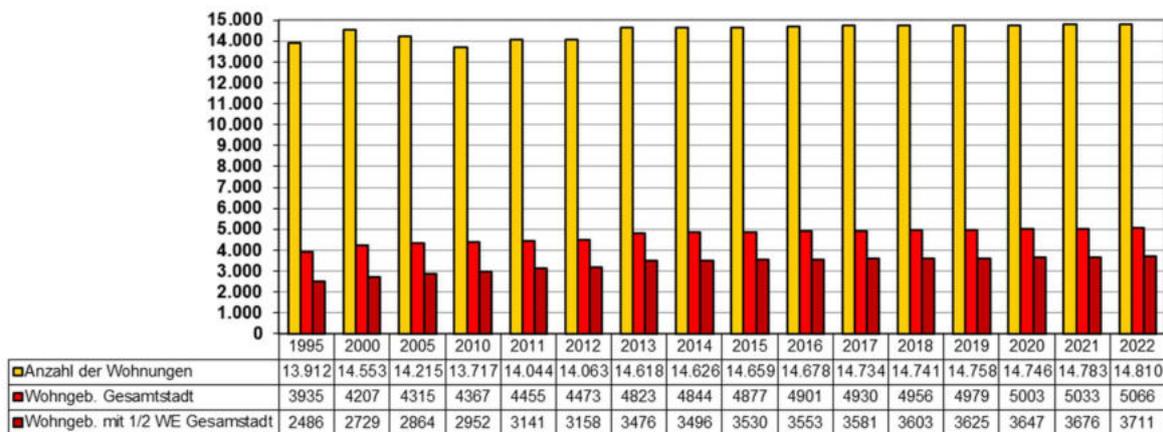
Der zwischenzeitliche Rückgang der Anzahl der Wohnungen in den 2000ern ergibt sich durch die Maßnahmen des Stadtumbaus. Inzwischen liegt die Anzahl der Wohnungen mit 14.810 WE auf einem neuen Höchststand und folgt damit weiterhin einem gegenläufigen Trend zur Bevölkerungsentwicklung – auch wenn aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation 2022 wieder ein starker Zuwachs zu verzeichnen ist. Während seit 1995 die Bevölkerung um knapp 21 % zurückgegangen ist, ist der Wohnungsbestand insgesamt gewachsen. Allein seit 2013 (vergleichbarer Zeitraum) schrumpfte die Stadt um über 275 Einwohner bei einem Zuwachs von mehr als 190 WE.

Seit 1995 sind folgende Entwicklungen ableitbar:

- sinkende Einwohnerzahl (heutiger Gebietsstand) von 30.016 auf 23.763 Einwohner (-20,8 %)
- im Gegensatz starker Anstieg der Anzahl der Wohnungen durch Bautätigkeit bis 2000*
- durch Stadtumbaumaßnahmen konnte der Leerstand gesenkt und die Anzahl der Wohnungen um zwischenzeitlich über 500 WE verringert werden, vorrangig im Segment der MFH*
- starke zensusbedingte statistische Änderungen ab 2011, Anstieg um über 300 WE*

* Angaben ohne Ziegra

Abbildung 2.1-1: Wohnungs- und Gebäudebestand



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung, bis 2012 ohne Ziegra; 2023

Der Anteil der Ein- und Zwei-Familienhäuser am Gesamtgebäudebestand ist seit 1995 überproportional stark auf inzwischen 73,3 % angestiegen. Vor den Eingemeindungen lag der Anteil noch weit niedriger bei etwa 55 % (2000). Die Zunahme im Wohnungsbestand ist i. d. R. durch Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen. In den letzten zehn Jahren gab es bspw. nur 40 WE Neubau in Häusern mit drei und mehr Wohnungen. Zugleich hat sich mit dem hohen Anteil an ländlicher Bausubstanz die Gesamtstruktur im Wohnungsbestand der Stadt Döbeln deutlich geändert.

Tabelle 2.1-1: Übersicht Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Stadt Döbeln 2000 bis 2022

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	32	51	8	57	101	15
2001	21	35	8	30	61	10
2002	31	31	4	22	28	5
2003	49	62	18	22	24	7
2004	34	36	14	47	52	8
2005	36	62	13	28	30	19
2006	33	43	15	36	54	15
2007	18	18	21	17	18	9
2008	15	35	16	17	31	12
2009	10	10	10	7	7	12
2010	23	23	14	17	17	6
2011	22	23	11	20	20	6
2012	16	16	9	20	24	10
2013	25	25	13	22	22	14
2014	18	18	7	20	20	11
2015	34	36	6	32	32	9
2016	25	43	12	22	28	4
2017	27	28	12	28	58	16
2018	31	44	18	25	7	12
2019	16	-11	15	22	17	11
2020	42	61	11	23	-12	9
2021	42	42	15	31	42	12
2022	13	107	10	34	40	12
Summe 2000-2022	613	838	280	599	721	244
Mittelwert 2000-2022	27	36	12	26	31	11
Mittelwert 2015-2022	29	44	12	27	27	11

* einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen (bis 2012 ohne Ziegra), 2023

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2000 ist relativ hoch und hat in den letzten Jahren nochmals eine deutliche Dynamik erhalten. Insgesamt wurden über 610 neue Wohngebäude und etwa 280 neue Nichtwohngebäude in diesem Zeitraum errichtet. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohngebäude ist bis 2009 zurückgegangen. Bis 2018 war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen, seitdem ist auch krisenbedingt kein klarer Trend erkennbar.

Der Mittelwert seit 2015 hat sich inzwischen – trotz uneinheitlicher Tendenzen – dem langjährigen Trend angeglichen. Aufgrund der Bevölkerungsprognose, aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie hohen Kostensteigerungen insbesondere im Bausektor sowie der Zielsetzung der Umnutzung im Bestand wird der Neubau in den nächsten Jahren perspektivisch eher auf niedrigem Niveau verbleiben.

Eine jährliche Übersicht zur teilräumlichen Entwicklung liegt nicht vor. Angaben des Zensus werden in der Anlage zusammenfassend dargestellt. Hierfür liegen allerdings nur Daten für den Stichtag 09.05.2011 vor.

Anlagen

- B_2 FK-Tabelle 1: Wohnraumentwicklung
- B_2 FK-Tabelle 2: Wohnungsbestand, Zensus 2011

2.1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Die Wohnfläche je Einwohner ist, unabhängig von statistischen Änderungen durch Zensus 2011 und die Eingemeindungen, in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, vor allem aufgrund sinkender Einwohnerzahlen. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg im gleichen Zeitraum an. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt.

Die Stadt Döbeln verfügte zum 31.12.2022 über einen Wohnungsbestand von 14.810 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 74,8 m². Der Wohnflächenbestand wurde insgesamt mit 1.107.200 m² registriert, das heißt jedem Einwohner stand statistisch eine Wohnfläche von 46,6 m² zur Verfügung. Der Anstieg ist zum einen auf insgesamt größere Wohnungen und dem Drang zum selbst genutzten Eigentum zurückzuführen. Andererseits ist die Zahl der Einwohner im betrachteten Zeitraum und damit zum Teil auch die Haushaltsstärke einzelner Wohnungen stark zurückgegangen.

Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt. Bei rund 2.000 leerstehenden WE 2022 (ca. 150.000 m² bei durchschnittlicher Wohnungsgröße) liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger. Jedem Einwohner in bewohnten Wohnungen würden dann etwa rund 40 m² zur Verfügung stehen, bei im Durchschnitt nur 74,7 m² großen Wohnungen (nahezu unverändert).

Diese teilweise prägnanten Unterschiede sind **auf Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011** und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen von 1995 zurückzuführen.

Dabei fließen methodische Änderungen beim Zensus 2011 mit ein, wie beispielsweise:

- Änderung der Wohnungsdefinition (sonstige Wohneinheiten werden nicht mehr erhoben)
- Änderung bezüglich der Erhebung der statistischen Raumanzahl (statistische Raumanzahl beinhaltet sowohl die Wohnräume einschließlich der Küche)
- Änderung der Grundgesamtheit der Wohnungsbestandsfortschreibung (erstmalig Berücksichtigung von Wohnheimen mit i. d. R. kleineren Wohnungen)

Tabelle 2.1-2: Angaben zu Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnfläche von 2005 – 2022 in Döbeln

Jahr	Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Veränderung gegenüber Vorjahr **	WF in m ²	Veränderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m ² je EW **	WF in m ² je WE **
2005	4.315	14.215		936.000		26.182	35,7	65,8
2006	4.348	14.153	-0,4	938.500	0,3	25.771	36,4	66,3
2007	4.344	13.859	-2,1	926.300	-1,3	25.494	36,3	66,8
2008	4.352	13.820	-0,3	925.700	-0,1	25.220	36,7	67,0
2009	4.350	13.708	-0,8	921.000	-0,5	24.991	36,9	67,2
2010	4.367	13.717	0,1	922.600	0,2	24.836	37,1	67,3
2011	4.455	14.044	2,4	1.010.500	8,7	24.321	41,5	72,0
2012	4.473	14.063	0,1	1.013.700	0,3	24.258	41,8	72,1
2013	4.823	14.618	3,9	1.063.900	4,7	24.038	44,3	72,8
2014	4.844	14.626	0,1	1.066.700	0,3	23.827	44,8	72,9
2015	4.877	14.659	0,2	1.072.000	0,5	24.034	44,6	73,1
2016	4.901	14.678	0,1	1.076.300	0,4	23.823	45,2	73,3
2017	4.930	14.734	0,4	1.082.600	0,6	23.728	45,6	73,5
2018	4.956	14.741	0,0	1.088.900	0,6	23.829	45,7	73,9
2019	4.979	14.758	0,1	1.092.900	0,4	23.583	46,3	74,1
2020	5.003	14.746	-0,1	1.097.000	0,4	23.467	46,7	74,4
2021	5.033	14.783	0,3	1.101.900	0,4	23.232	47,4	74,5
2022	5.066	14.810	0,2	1.107.200	0,5	23.763	46,6	74,8

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

** eigene Berechnungen, jeweils in Prozent; Stand 2016

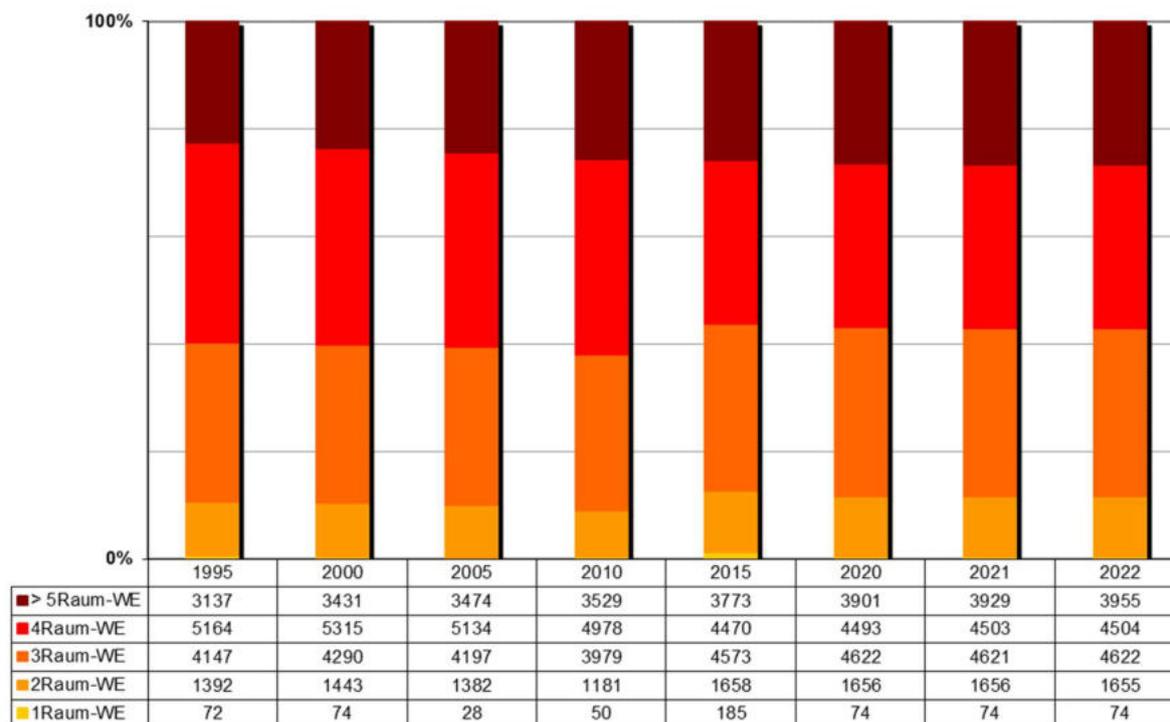
Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung (bis 2012 ohne Ziegra), 2023

Das Statistische Landesamt definierte Wohnräume bis zum Zensus 2011 als Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² aufweisen. Zu den Wohnräumen zählen danach sowohl Zimmer (beispielsweise Wohn- und Schlafräume) als auch Küchen (auch unter 6 m² Wohnfläche). Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m². Da Küchen im

Allgemeinen jedoch nicht als separate Räume ausgewiesen werden, entsprechen die 2-Raum-WE laut Statistischem Landesamt etwa 1-Raum-WE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.

Die Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes von Döbeln hat sich in den letzten Jahren zum Teil recht stark verändert, ist aber u. a. aufgrund der Zensus-Bereinigung (2011) nur schwer vergleichbar. Die Anzahl der großen Wohnungen (> 5RWE) ist (mit Ausnahme Zensusjahr) kontinuierlich gestiegen. Tatsächlich vergleichbare Werte liegen auch hier nur für 2013/2014 vor. Der Anteil liegt inzwischen bei 26,7 %. Durch Stadtumbaumaßnahmen ist die Anzahl der 1-4RWE bis 2010 zurückgegangen. Bei den 1-RWE sind auch 2018 und 2020 nochmals deutliche Rückgänge zu erkennen (nur noch 0,5 % des Wohnungsbestands). Unabhängig vom Zensus war bei den 2RWE (2010) eine Trendwende zu beobachten. Inzwischen sind diese Bestände nahezu konstant (11,2 %). Bei den 3-4RWE sind nach dem Zensus 2011 wieder Zuwächse zu verzeichnen. Mit jeweils über 30 % sind die 3- und 4RWE die am meisten vertretenen Größenklassen am Wohnungsmarkt (31,2 % bzw. 30,4 %).

Abbildung 2.1-2: Größenstruktur der Gesamtwohnungsbestandes (5-Jahresvergleich mit Zensusjahr/Eingemeindung Ziegra)



Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, eigene Darstellung (bis 2012 ohne Ziegra), 2023

Bis 2040 (entsprechend Prognose) gibt es in Döbeln rein quantitativ keinen Neubaubedarf. Zugleich besteht aber von der Größenstruktur des Wohnungsangebots in Teilsegmenten ein Nachholbedarf. Defizite sollten zügig abgebaut werden, um nachteilige Folgen für die Entwicklung zu vermeiden und den Standort Döbeln als Mittelzentrum weiter zu stärken.

2.1.3 Baulter und Bausubstanz

Der Wohnungsbestand für die gesamte Stadt wurde zuletzt im Rahmen des Zensus am 09.05.2011 erhoben. Im Jahr 1995 fand bereits eine Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen statt. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Erhebungen die Werte für Döbeln, Ebersbach und Mochau erfasst wurden. Die Ergebnisse beider Untersuchungen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt. Daten für die Ortsteile von Ziegra liegen nicht separat vor, da zum Erhebungszeitpunkt die Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf Bestand hatte.

Tabelle 2.1-3: Übersicht Wohngebäude und Wohnungen nach Baulter (ohne Ziegra)

Baujahr	Wohngebäude				Wohnungen			
	GWZ 1995		Zensus 2011		GWZ 1995		Zensus 2011	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
bis 1918	1.691	43	1.458	30,6	4.941	36	4.173	29,7
1919 - 1948	926	23,5	997	20,9	2.173	15,8	2.327	16,6
1949 - 1978	750	19,1	721	15,1	3.260	23,8	3.009	21,4
1979 - 1990	404	10,3	472	9,9	2.957	21,6	2.098	14,9
1991 - 1995	164	4,2	249	5,2	390	2,8	614	4,4
1996 - 2000			529	11,1			1.287	9,2
2001 und später			338	7,1			527	3,8
Gesamtstadt	3.935	100	4.764	100	13.721	100	14.035	100

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995 sowie am 09.05.2011, reine Wohnungen; Statistisches Landesamt Sachsen

Etwa 18 % des Wohngebäude- bzw. 13 % des Wohnungsbestands sind nach der Erhebung der GWZ 1995 entstanden. Dadurch ist der Anteil der Altbausubstanz, speziell der Jahre bis 1948, weiter zurückgegangen. Etwa 50 % des Wohngebäudebestands ist lt. Zensus 2011 bis 1948 entstanden. Durch den Stadtumbau ist zudem der Wohnungsbestand der in den 1970ern und 1980ern errichteten Wohngebiete stark verringert worden. Der Wohnungsbestand ist damit im Schnitt bedeutend jünger.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie der Wohnungsbestand der drei größten Wohnungsunternehmen hinsichtlich Baulter und Bauzustand einzuordnen ist:

Tabelle 2.1-4: Übersicht Baulter und Bauzustand Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen

Anzahl WE	TAG Wohnen & Service GmbH	WG „Fortschritt“ Döbeln eG	GWG Döbeln eG
Baulter			
bis 1918 errichtet	173	0	12
zw. 1919 – 1948 errichtet	19	0	572
zw. 1949 – 1990 errichtet	1.705	1.661	52
ab 1991 errichtet	88	38	19
Bauzustand			
unsaniert	0	316	28
teilsaniert	44	0	22
voll saniert bzw. nach 1991 errichtet	1.937	1.383	605

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes der drei Wohnungsunternehmen mit knapp 80% liegt bei Gebäuden, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Rund 90% der Mietwohnungen der Unternehmen sind mittlerweile voll saniert bzw. wurden nach 1991 errichtet. Der größte Sanierungsbedarf besteht im Stadtraum Geschosswohnungsbau Ost II.

Inzwischen ist die Stadterneuerung in weiten Teilen der Stadt weit vorangeschritten. Vor allem in den innerstädtischen Bereichen konnten dafür auch Städtebaufördermittel unterstützend eingesetzt werden. Der Anstieg der Wohngebäude schlägt sich vor allem im Segment der Ein- und Zwei-Familienhäuser nieder. Währenddessen sind die meisten Rückbauten bisher im Bestand der industriellen Geschosswohnungsbauweise realisiert worden. Damit sind der Anteil der Wohngebäude und Wohnungen der Baualtersklassen zwischen 1972 und 1990 stark zurückgegangen sein, während der Anteil der Neubauten ab 1991 stark gestiegen ist. In den vom Rückbau stark betroffenen Wohngebieten „Döbeln Nord“ sowie „Döbeln Ost“ - Nossener und Unnaer Straße - ist der Bestand inzwischen überwiegend saniert und modernisiert.

Rückbauten im Altbau bis 1948 sind nur vereinzelt umgesetzt worden. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist. Die zum Teil starken Veränderungen in den Baualtersklassen bis 1948 sind nicht auf etwaige Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

2.1.4 Haushaltsstruktur

Nach den Daten des **Statistischen Landesamtes für den Landkreis Mittelsachsen** hat sich der Haushaltsfaktor seit 1995 um rund 17 % minimiert (1995 Einwohner je Haushalt 2,27 - 2014 Einwohner je Haushalt 1,89). Etwa seit 2007 ist eine unregelmäßige Entwicklung zu verzeichnen. Der Wert schwankte um rund 1,95 EW je HH und blieb seitdem nahezu stabil. Auch die nach dem Zensus etwa 10.000 Einwohner (inkl. des üblichen negativen Saldos) geringere Bevölkerungsanzahl hat an der Haushaltsgröße nichts wesentlich verändert. Die Einflüsse der Flüchtlingsbewegung 2015 kann noch nicht endgültig bewertet werden, nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Haushalte sinkt die Zahl weiter.

Tabelle 2.1-5: Angaben zur Haushaltsstruktur im Landkreis Mittelsachsen

Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH	Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH
1995	376,0	165,4	2,27	2011	323,3	165,5	1,95
1995 = 100	100,0	100,0	100,0		86,0	100,1	85,9
2000	374,7	170,2	2,20	2012	319,9	165,5	1,93
	99,7	102,9	96,9		85,1	100	85
2001	370,1	170,1	2,18	2013	317,7	162,0	1,96
	98,4	102,9	95,7		84,5	98,0	86,2
2002	364,4	170,6	2,14	2014	315,6	163,8	1,93
	96,9	103,1	93,9		83,9	99,1	84,7
2003	363,2	173,7	2,09	2015	312,6	158,6	1,97
	96,6	105	92		83,1	95,9	86,7
2004	357,8	171,6	2,08	2016	312,2	166,0	1,88
	95,1	103,8	91,7		83,0	100,4	82,7
2005	352,0	179,0	1,97	2017	309,0	163,3	1,89
	93,6	108,2	86,5		82,2	98,7	83,2
2006	348,8	182,8	1,91	2018	303,4	160,3	1,89
	92,8	110,5	83,9		80,7	96,9	83,3
2007	345,5	178,4	1,94	2019	300,6	157,2	1,91
	91,9	107,9	85,2		79,9	95,1	84,1
2008	341,1	174,5	1,95	2020	*	*	*
	90,7	105,5	86,0		*	*	*
2009	337,4	176,9	1,91	2021	295,0	155,0	1,90
	89,7	107,0	83,9		78,6	93,5	84,1
2010	332,7	172,0	1,93	2020	292,0	152,0	1,92
	88,5	104,0	85,1		77,8	91,9	84,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis; 2023

Hinweis:

Der Mikrozensus wurde lt. StaLa 2020 methodisch neugestaltet. Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

Wichtig bei der Erfassung der Haushalte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch Angaben zu Nebenwohnsitzen. Die Betrachtung der Nebenwohnungen in der Haushaltsanalyse ist unerlässlich, da diese sich wohnungsmarktrelevant auswirken können. Ferner sind für die Haushaltsbetrachtungen diejenigen Personen gesondert zu behandeln, die in Heimen, Anstalten etc. leben, da diese nicht wohnungsmarktrelevant sind. Als gängige Definition von Haushalten, auch zur Präzisierung der zukünftigen Entwicklung, muss aber gelten, dass es sich um Personengemeinschaften handelt, die zusammenwohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen.

Für die Stadt Döbeln existierten bisher keine Daten zur Bevölkerung in Haushalten. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für Kreisfreie Städte und Landkreise vor. Mit dem **Zensus 2011** wurden die Haushaltsgößen und verschiedene Indikatoren für den Stichtag 09.05.2011 aufgenommen. Auf den folgenden beiden Tabellen sind die Ergebnisse für die Bereiche Döbeln und Mochau dargestellt.

Die Ortsteile von Technitz und Ebersbach sind zu Döbeln zugehörig. Angaben zu den Ortsteilen Ziegra liegen nicht separat vor, da zum Erhebungszeitpunkt die Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf Bestand hatte.

Tabelle 2.1-6: Angaben zur Haushaltsstruktur in Döbeln

Merkmal für Döbeln	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	Absolut	%	absolut	%	
Insgesamt	11.415	100	21.566	100	1,9
Haushaltsgröße					
Einpersonenhaushalte	4.737	41,5	4.737	22,0	1,0
Mehrpersonenhaushalte	6.678	58,5	16.829	78,0	2,5
mit 2 Personen	4.352	38,1	8.704	40,4	2,0
mit 3 Personen	1.467	12,9	4.401	20,4	3,0
mit 4 und mehr Personen	859	7,5	3.724	17,3	4,3
Familienform des Haushalts					
Einpersonenhaushalte	4.737	41,5	4.737	22,0	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	128	1,1	267	1,2	2,1
Paare	5.646	49,5	14.190	65,8	2,5
Paare ohne Kinder	3.747	32,8	7.577	35,1	2,0
Paare mit Kindern	1.899	16,6	6.613	30,7	3,5
Alleinerziehende	835	7,3	2.028	9,4	2,4
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	69	0,6	344	1,6	5,0
Kinder im Haushalt					
Ohne Kinder	8.625	75,6	12.636	58,6	1,5
Mit Kindern	2.790	24,4	8.930	41,4	3,2
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt					
Ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	7.447	65,2	15.213	70,5	2,0
Mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	3.968	34,8	6.353	29,5	1,6
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	3.276	28,7	4.661	21,6	1,4
Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt					
Ohne Pers. mit Migrationshintergrund	11.087	97,1	20.802	96,5	1,9
Mit Pers. mit Migrationshintergrund	328	2,9	764	3,5	2,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Tabelle 2.1-7: Angaben zur Haushaltsstruktur in Mochau

Merkmal für Mochau	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	Absolut	%	absolut	%	
Insgesamt	1.005	100	2.418	100	2,4
Haushaltsgröße					
Einpersonenhaushalte	224	22,3	224	9,3	1,0
Mehrpersonenhaushalte	781	77,7	2.194	90,7	2,8
mit 2 Personen	407	40,5	814	33,7	2,0
mit 3 Personen	197	19,6	591	24,4	3,0
mit 4 und mehr Personen	177	17,6	789	32,6	4,5
Familienform des Haushalts					
Einpersonenhaushalte	224	22,3	224	9,3	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	12	1,2	24	1,0	2,0
Paare	681	67,8	1.899	78,5	2,8
Paare ohne Kinder	361	35,9	742	30,7	2,1
Paare mit Kindern	320	31,8	1.157	47,8	3,6
Alleinerziehende	72	7,2	173	7,2	2,4
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	16	1,6	98	4,1	6,1
Kinder im Haushalt					
Ohne Kinder	597	59,4	990	40,9	1,7
Mit Kindern	408	40,6	1.428	59,1	3,5
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt					
Ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	681	67,8	1.767	73,1	2,6
Mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	324	32,2	651	26,9	2,0
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	215	21,4	324	13,4	1,5
Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt					
Ohne Pers. mit Migrationshintergrund	992	98,7	2.381	98,5	2,4
Mit Pers. mit Migrationshintergrund	13	1,3	37	1,5	2,8

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Im Vergleich der Landkreis-Angaben zu den **Daten zur städtischen Entwicklung** (Anzahl der Wohnungen, Bevölkerungsentwicklung, geschätzter Leerstand) zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, vor allem durch Auszug von Kindern und den höheren Wanderungsbewegungen seit 1990, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Für die Stadt wird in Anbetracht der bereits erreichten niedrigen durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich dort die Haushaltsgröße nur noch in verhältnismäßig geringem Maße abmindert, vor allem durch eine Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte.

Wie in der Anlage ersichtlich, sank die **durchschnittliche Haushaltsgröße** unter Berücksichtigung des angenommenen Leerstands von 2,34 Personen pro Haushalt (PHH) im Jahr 1995 auf **1,86 im Jahr 2022**. Die rechnerische Haushaltsgröße entspricht damit in etwa der des Landkreises, liegt jedoch noch leicht darunter. Für die weiteren Berechnungen wird dieser haushaltsrelevante Wert als Basis zugrunde gelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die Werte von 2013/2014 die Eingemeindung von Zieggra

entsprechend der Wohnungsanzahl korrekt berücksichtigen. Der durchschnittliche Rückgang lag bisher bei 0,01 bis 0,02 PHH pro Jahr (ohne Berücksichtigung der statistischen Änderungen Zensus/Ziegra), war jedoch Schwankungen unterlegen. Tendenziell ist nur noch von einem geringen Rückgang auszugehen, dies zeigte sich bereits in den letzten Jahren. Als Wert für die weitere Prognose wird - 0,005 PHH pro Jahr angenommen. **Bis 2040** wird sich danach die Haushaltsgröße in Döbeln laut Prognose auf etwa 1,77 PHH vermindern.

2.1.5 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerquote schwankt in den einzelnen Ortsteilen sehr stark. Die verstädterten Bereiche weisen dabei i. d. R. eine niedrige Eigentümerquote auf. Laut Zensus 2011 ist die im Statistikbereich Döbeln (ohne Ortsteile) mit 20,7 % am niedrigsten. In Gödelitz, Meila und Schweinitz ist diese strukturbedingt mit 100 % am höchsten, auch in weiteren ländlichen Ortsteilen ist die Eigentümerquote mit Werten bis zu 95 % als sehr hoch einzuschätzen. Der Gesamtanteil des Wohngebäudebestandes im ländlichen Bereich ist aber auch vergleichsweise niedrig, so dass insgesamt gesehen gerade im innerstädtischen Bereich sowie den angrenzenden Gebieten des Geschosswohnungsbaus oder auch der Gründerzeit wenig Eigentum selbst genutzt wird.

Ca. 30 % der Wohnungen (in 02/2024 rd. 4.350 WE) in Döbeln entfallen auf den Mietwohnungsbestand der größten vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen. In der Stadt Döbeln sind dies die TAG Wohnen & Service GmbH, die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG sowie die GWG Döbeln eG. Diese Wohnungsbestände sind vorrangig in den Stadträumen Döbeln Nord, Döbeln Ost I und II, Gründerzeit sowie in der Stadterweiterung Wappenhenschstr./ St.-Georgenstr./ Blumenstr. und Geyersberg/ An der Beule/ Sonnenstr. Des Weiteren vermietet und verwaltet die WM Immobilien GmbH einen Wohnungsbestand von 165 WE schwerpunktmäßig in Altbauten, welche vor 1918 errichtet wurden.

Ein Nachholbedarf in der Bildung von Wohneigentum wurde bereits im INSEK 2001 nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubauaktivitäten in den Folgejahren sowie durch Privatisierung von Wohnungen die Eigentumsquote inzwischen wesentlich erhöht werden konnte. Sie ist mit teils nur knapp über 20% aber immer noch niedrig und sollte langfristig weiter gesteigert werden. Durch die Wohneigentumsbildung kann den andauernden Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden. Sie sollte dabei jedoch keinesfalls allein über entsprechende Neubauleistungen an Eigenheimen angestrebt werden. Neubauleistungen beinhalten letztlich grundsätzlich eine Erhöhung der großen Überkapazitäten, bzw. des Wohnungsleerstands. Zudem lassen sich durch Eigenheime nur Teile des Bedarfs abdecken. Daher sollte auch versucht werden, durch Privatisierung (Eigentumswohnungen) die Eigentumsquote zu erhöhen.

Tabelle 2.1-8: Übersicht Eigentümerstruktur in Döbeln und Mochau

Merkmal	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	Absolut	%	Absolut	%
Insgesamt Döbeln	4.151	100,0	13.479	100,0
Eigentümer				
Privatpersonen	3.204	77,2	6.222	46,2
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	307	7,4	1.706	12,7
Juristische Person des Privatrechts	619	14,9	5.428	40,3
Wohnungsgenossenschaft	344	8,3	2.838	21,1
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	227	5,5	2.345	17,4
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	48	1,2	245	1,8
Juristische Person des öffentlichen Rechts	21	0,5	123	0,9
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	9	0,2	44	0,3
Bund, Land	6	0,1	15	0,1
Organisation ohne Erwerbszweck	6	0,1	64	0,5
Insgesamt Mochau	840	100,0	1.131	100,0
Eigentümer				
Privatpersonen	789	93,9	1.003	88,7
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	33	3,9	88	7,8
Juristische Person des Privatrechts	12	1,4	31	2,7
Wohnungsgenossenschaft	-	-	3	0,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	3	0,4	7	0,6
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	9	1,1	21	1,9
Juristische Person des öffentlichen Rechts	6	0,7	9	0,8
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	3	0,4	6	0,5
Bund, Land	-	-	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck	3	0,4	3	0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

2.1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Zur Einschätzung der Entwicklung der Wohnnebenkosten wird der Verbraucherpreisindex Sachsen herangezogen. Hierin sind Angaben zur Entwicklung der wesentlichen Nebenkosten enthalten. Festzustellen ist, dass von 2005 bis 2015 wesentliche Preissteigerungen bei den Wohnungsnebenkosten und den Kosten für Haushaltsenergie stattgefunden haben. Noch nicht enthalten sind die vergangenen Jahre seit 2020, die durch Inflation und gestiegene Energiepreise teils von deutlichen Steigerungen betroffen waren.

Tabelle 2.1-9: Entwicklung Wohnnebenkosten und Haushaltsenergie

	Wägungsanteil in %	2005	Basis 2010 = 100	2015	2019
Wohnungsnebenkosten	31,07	92	100	106,4	103,3
<i>davon:</i>					
<i>Wasser</i>	7,92	97,8	100	103,1	103,6
<i>Abwasser</i>	9,79	95,9	100	104,5	99,1
<i>Müllabfuhr</i>	6,87	90,2	100	111	102,1
<i>Grundsteuer</i>	3,08	99	100	109,8	105,9
<i>Straßenreinigung</i>	1,14	75,3	100	106,6	102,3
<i>Schornsteinfegergebühr</i>	0,65	56,9	100	106,1	102,3
<i>sonstige Nebenkosten</i>	1,62	91,7	100	106,5	105,4
Haushaltsenergie	68,19	78,8	100	107,1	99,6
<i>darunter:</i>					
<i>Strom</i>	26,21	74,2	100	115	101,8
<i>Gas</i>	14,46	85,1	100	101,4	95,6
<i>Heizöl</i>	11,11	79,6	100	89,9	105,1
<i>Unterlagen für Zentral- heizung und Fernwärme</i>	15,36	82	100	110,9	93,6
<i>Steinkohl, Koks und Braunkohle</i>	0,43	90,6	100	107,1	97,1

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2020

Die für den Freistaat Sachsen zur Verfügung stehenden Angaben geben auch den Trend in der Stadt Döbeln wieder (Verbraucherpreisindex Sachsen). Der Verbraucherpreisindex bildet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten zu Konsumzwecken erworben werden, ab. Er zeigt somit an, in welchem Maß sich die Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für Gebrauchsgüter sowie für Dienstleistungen verteuert oder verbilligt haben. Mietausgaben finden bei diesen Betrachtungen ebenso Beachtung.

Die größten Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft bestehen aktuell in der Baupreis- und Zinsentwicklung sowie in den wirksam gewordenen Gesetzen (z.B. Gebäude-Energie-Gesetz, CO² Kostenaufteilungsgesetz). Vor diesem Hintergrund sind auch die Wohnungsunternehmen gezwungen sich mit dem Thema Erhöhung von Bestandsmieten auseinanderzusetzen, aber gleichzeitig den Spagat bzgl. Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu bewältigen.

2.1.7 Wohnraumleerstand

Angaben zum Wohnungsleerstand liegen in Sachsen nur für die Jahr 1995 (Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995, Teil 1) sowie 2011 (Zensus) vor. Die Zensus Daten von 2022 wurden den Kommunen noch nicht zur Verfügung gestellt.

Mit dem Zensus 2011 wurde für das damalige Stadtgebiet von Döbeln eine Leerstandsquote von 12,6% konstatiert und für die ehem. Gemeinde Mochau eine Leerstandsquote von 7,3%.

Der Zensus 2011 listet Angaben zu 44 Gemeindeteilen auf. Für 8 davon liegen keine Angaben zu den Leerstandsquoten vor. In 10 Gemeindeteilen wird die Leerstandsquote mit weniger als 5 % angegeben, am geringsten in Zschackwitz, Mannsdorf und Gertitzsch. In 16 Gemeindeteilen ist eine noch verträgliche Leerstandsquote von 5 bis 10 % zu verzeichnen. In den restlichen 10 Gemeindeteilen sind Leerstandsquoten zwischen 12,3 und 33,3 % benannt, am höchsten in Gödelitz, Töpel und Schweimnitz. In diesen Bereich fällt ein Gebäudeleerstand sehr stark ins Gewicht, da die Anzahl der Wohngebäude sehr klein ist. Im Gemeindeteil Döbeln mit dem am Abstand größten Wohnungsbestand ist ein Leerstand in den einzelnen Wohnungsgesellschaften von 13,2 %, insbesondere auch bedingt durch den hohen Anteil von Leerstand im unsanierten Gründerzeitbestand zu verzeichnen.

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

Im Zuge der Datenabfrage der größeren Wohnungsunternehmen in der Stadt Döbeln liegen für ihren Wohnungsbestand Angaben zum Leerstand vom Februar 2024 vor. Im Mietwohnungsbestand dieser Unternehmen bewegt sich die Leerstandsquote zwischen 6 und knapp 9 %. Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass der Leerstand sich maßgeblich auf unsanierte/ tw. teilsanierte Objekte konzentriert. Auch sind ein Teil dieser Objekte planmäßig leergezogen, um anstehende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Räumlich sind diese leerstehenden Gebäude schwerpunktmäßig den Geschosswohnungsbaustandorten Döbeln Nord und Döbeln Ost I sowie dem Stadterweiterungsgebiet Geyersberg/ An der Beule/ Sonnenstr. zuzuordnen.

Wohnungsleerstand kann in allen Stadträumen zum Thema und somit auch zur Problematik werden. Sichtbar im Stadtbild werden bspw. punktuelle Leerstände in den Gründerzeitquartieren (Franz-Mehring-Str., Schillerstr., Bahnhofstr., Burgstr.). Unsanierte Altbaubestände in ungünstiger Lage (z.B. stark befahrene Straßen) sowie funktionale und gestalterische Mängel im Wohnumfeld begünstigen leerstehenden Wohnraum.

Auch in den ländlichen Ortsteilen mit einer hohen Eigentumsquote ist Leerstand ein Thema. Dies reicht von landwirtschaftlichen Hofanlagen bis zu Einfamilienhäusern. Neben dem schlechten, tw. ruinösen Bauzustand sind oftmals auch unklare Eigentumsverhältnisse oder fehlende Folgegenerationen Gründe für Leerstand.

Komplett leerstehende Gebäude werden, sofern bekannt und kartiert, im Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen im Brachflächenkataster mit aufgelistet und in einer Karte dargestellt. Grundlage sind Befahrungen im Jahr 2016, Ergänzungen durch die STEG 2019/2020 sowie die

Stadtverwaltung 2023. Allein über 70 Objekte im Bereich der Wohn- / wirtschaftlichen Brachflächen sind dabei erfasst worden.

2.1.8 Wohnungsbedarf

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognostizierung zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass rein quantitativ kein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird.

In Anlehnung an die erstellten Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss vor allem in den nächsten Jahren die Wohnungsbedarfsprognose damit korrespondieren.

Konkret bedeutet dies, dass trotz einkalkulierter Fluktuationsrate von 5 % mit einem Wohnungsüberhang umgegangen werden muss. Der Wohnungsneubau stagniert derzeit angesichts der Baupreis- und Zinsentwicklung im privaten Sektor sowie im Mietwohnungsbau. Auch die Döbelner Wohnungsunternehmen geben an, dass derzeit kein Neubaubedarf vorhanden ist.

Unter diesen Rahmenbedingungen muss der Wohnungsmarkt auch weiterhin durch gezielten und gesteuerten Rückbau sowie die Sanierung und Umnutzung des Wohnungsbestands weiter stabilisiert werden. Damit sollten vor allem länger leerstehende und nicht vermarktbar Objekte (s. a. Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen) zurückgebaut werden. Alternativ und vorrangig sollten jedoch Bauwillige bzw. potenzielle Eigentümer gezielt in den Altbau gelenkt und ggf. über Fördermittel unterstützt werden, um den Leerstand weiter zu verringern.

Ein Wohnungsunternehmen plant unsanierte leerstehende Gebäude zurückzubauen und ggf. Ersatzneubauten zu errichten. Ein weiteres Unternehmen legt die Priorität auf die Leerwohnungssanierung mit dem Ziel die Grundmiete moderat halten zu können. Auch Gebäudeanpassungen bzgl. Barrierearmut, Aufzüge, etc. werden diskutiert, jedoch ist auch da die Bezahlbarkeit der Mieten der entscheidende Faktor.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation wurde lange Zeit von einem Wohnraum je Haushaltsmitglied ausgegangen, das bedeutet: 1-Raum-WE für 1-PHH (Wohnschlafraum), 2-Raum-WE für 2-PHH (Wohnraum und gemeinsamer Schlafraum), 3-Raum-WE für 3-PHH (Wohnraum, Elternschlafraum, Kinderraum) und für Haushalte mit mehr Personen von jeweils einem zusätzlichen Raum je zusätzliches Haushaltsmitglied. Diese Ausrichtung entspricht nicht mehr der aktuellen Wohnungsnachfrage. Nach Angaben von Wohnungsunternehmen haben auch die Regelungen zum ALG II nicht zu einer veränderten Nachfrage auf niedrigerem Niveau geführt.

In Anbetracht der heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt müssen die Wohnungen, die lediglich aus einem Wohnraum mit Kochgelegenheit bestehen, als nicht mehr marktgerecht und damit weitgehend als unvermietbar betrachtet werden. Auch die Einraumwohnungen (zuzüglich Küche) werden weniger am Markt nachgefragt werden, da bei der Angebotslage und gestiegenen Wohnbedürfnissen auch Singlehaushalte getrennte Schlaf- und Wohnräume bevorzugen werden. Perspektivisch werden diese nur noch in kleiner Anzahl als Altenwohnungen oder als Erstwohnung für junge Leute vermietbar sein. Für die Nachfrager im Seniorenalter gilt dieses aber nur, falls die

Voraussetzung für einen Umbau zur altengerechten Wohnung (Aufzug und Flächengröße) gegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung tendenziell je Wohnung ein Wohnraum und pro Haushaltsmitglied ein weiterer Raum beansprucht wird. Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Zahl der Single-Haushalte weiter an. Zunehmend sind auch alleinlebende Senioren ein wichtiger Faktor am Wohnungsmarkt.

Zukünftig ist bei der angenommenen Haushaltsentwicklung also davon auszugehen, dass vorrangig die Nachfrage nach modernen Standards entsprechenden ausgestatteten 2- und 3-Raumwohnungen (nach Statistischem Landesamt 3-/4-RWE) bestehen wird. Jedoch sind aufgrund des mehrheitlichen Wohneigentums auch 3- bis 5-RWE zur Miete, i. d. R. durch Familien, nachgefragt. Im Rahmen von lfd. und geplanten Baumaßnahmen sollte dies berücksichtigt werden.

Die Abfrage der Döbelner Wohnungsunternehmen bestätigt die bestehende Nachfrage nach großen 3- und 4-Raum Wohnungen, d.h. ab 70 bis 100 m².

Probleme für die Vermietbarkeit könnten sich auch für Mehrraumwohnungen einstellen, die aufgrund ihres knappen Flächenzuschnitts nur unzeitgemäße kleine Räume aufweisen. Döbeln weist quantitativ eine ausreichende Wohnversorgung auf, die wie in den meisten ostdeutschen Städten von Leerständen begleitet ist. Das Wohnungsangebot ist von der Größenstruktur und der vorherrschenden Form der Geschossmietwohnung auch von der Bauform zu einseitig. Die Eigentumsquote ist deutlich zu niedrig. Der Wohnungsbestand umfasst erhebliche Plattenbau- wie auch Altbaupotenziale.

Ein Defizit ergibt sich derzeit im Bereich von attraktiven, größeren Wohnungen mit Garten bzw. größeren Terrassen in Innenstadt- bzw. in innenstadtnaher Lage. Gut zu vermieten sind kleine 2- bis 3-Raumwohnungen mit Balkon in 2- bis 3-geschossiger Bebauung (1930er bis 1960er Jahre). Die hohe Arbeitslosen- und Hilfeempfängerquote wirkt sich ebenfalls auf den Wohnungsmarkt aus. Gesucht werden von dieser Gruppe verstärkt 2- bis 3-Raum-Wohnungen im unsanierten bzw. teilsanierten Plattenbau.

Der Trend zu höherwertigen Wohnungen mit entsprechender Ausstattung wird sich parallel weiter fortsetzen. Das hat zur Folge, dass neben den angeführten Wohnungsgrößen für die einzelnen Haushaltsgrößen vor allem die Ausstattung mit Balkon, Sammelheizung sowie einem zeitgemäßen, großzügigen Raumzuschnitt, der auch altengerechtes Wohnen erlaubt (keine zu kleinen Wohnräume, Flure und Bäder) obligatorisch werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass zukünftig bei Mehrfamilienhäusern vorrangig Gebäude mit 4 bis 6 Haushalten, bei kleineren Wohnungen ggf. mit 8 Haushalten sowie möglichst nur mit 2 maximal 3 Geschossen nachgefragt werden. Diese Einschätzung dürfte schon aufgrund der hohen Zunahme älterer Mitbürger, insbesondere der höher betagten von der Entwicklung bestätigt werden. Für Gebäude mit mehr Geschossen wird voraussichtlich ein Aufzug obligatorisch werden, wobei dann wiederum das Problem besteht, dass aus Gründen der Betriebskosten an einem Aufzug mindestens 10 Wohnungen angeschlossen sein sollten, was dem angesprochenen Trend zu kleinen Wohnanlagen entgegensteht.

Nach Aussagen der vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen besteht im Mietwohnungsbestand aufgrund sich wandelnder Rahmenbedingungen Handlungsbedarf bzgl. Stellplatzausstattung und Angebote für E-Mobilität.

Für die Bedarfsentwicklung ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten zu folgern, dass in Döbeln innerhalb der nächsten Jahre kein Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen entsteht. Um jedoch auf die Folgen des demografischen Wandels sowie individuelle Wohnwünsche weiter eingehen zu können,

sollte weiterhin eine Vorsorge an neuem Wohnraum getroffen werden, so insbesondere in den Segmenten:

- altengerechtes und barrierefreies Wohnen,
- Mehrgenerationenwohnen,
- qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnen,
- Wohnen im selbstgenutzten Eigentum (Lenkung auf innerstädtische bzw. Bestandsflächen)

Auch für die Eigenheimversorgung der Stadt Döbeln ist in den kommenden Jahren von einem weiteren, wenn auch voraussichtlich geringeren Niveau, Baubedarf auszugehen. Inclusive der vorhandenen Eigenheimgrundstücke wird für die langfristige Entwicklung demnach eine Flächenreserve als notwendig erachtet. Diese langfristige Reserve sollte, sofern sie nicht durch vorhandene Bauflächen abgedeckt werden kann, als Bauerwartungsland ausgewiesen werden. Dieses kann dann entsprechend der realen Bedarfsentwicklung in kleineren Abschnitten als Bauland realisiert und erschlossen werden. Weiterhin sollten diese Flächen gezielt für die Angebote genutzt werden, die im Bestand oder durch Nachnutzung von bestehenden Wohnbauflächen nicht geschaffen werden können. Die räumliche Lage der langfristigen Reserve an Rohbauland sollte so ausgewählt werden, dass die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann. Diese Bauflächen sind in kleinen Einheiten entsprechend der tatsächlichen Bedarfsentwicklung zu realisieren. Neben den notwendigen Flächen für freistehende Einfamilienhäuser in städtischen Randlagen und in den Ortsteilen sollte das Bauherreninteresse auf innenstadtnahe Brachflächen und auf freiwerdende Flächen in den Plattenbaugebieten gelenkt werden. Die zeitgemäßen Ansprüche auf Ruhe, Stellplätze und Begrünung, wie sie die Einfamilienhausgebiete in der Regel bieten, sollten auch auf diesen Flächen weitest möglich erfüllt werden. Der günstige Quadratmeterpreis, die nahe Infrastrukturversorgung sowie die bereits vorhandene Erschließung sind bei der Flächenvermarktung zusätzlich herauszustellen.

Mittel- und langfristig ist zu prüfen inwieweit die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den drei sächsischen Großstädten Auswirkungen auf die räumliche Bevölkerungsentwicklung in Döbeln und somit auch auf den Wohnungsmarkt vor Ort hat. Im Zuge der positiven Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten wächst ebenso die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Bauplätzen. In diesem Rahmen kann Döbeln aufgrund seiner Lage und funktionalen Ausstattung als Wohnungsmarkt auch für Großstädter interessant werden.

2.1 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• weiterhin kontinuierlicher Neubaubedarf, jedoch vorrangig im EFH-Sektor aber auch im MFH-Sektor gehobener Standard• Vorhandensein von Flächenpotenzialen auf Abrissflächen sowie Brachen/Baulücken, Potenzial für Ersatzneubauten und Nachverdichtung• vergleichsweise preiswertes Wohnen möglich	<ul style="list-style-type: none">• weiterhin steigender Leerstand sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen prognostiziert• kaum noch flächiger Leerstand, aber Einzelleerstände im Alt-/ Geschosswohnungsbau sowie ländlicher Gebäude oder ganzer Höfe auch in den Ortsteilen• ruinöse Gebäude als Gefahrenquellen, negative Beeinflussung der Ortsbilder• steigende Betriebskosten• teils homogene Grundrisse in den Siedlungen des Geschosswohnungsbaus• weitere Erhöhung des Leerstands durch Neubau, Fokussierung auf Umbau des Bestandes notwendig

2.2 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Abbau von Defiziten in der Wohnversorgung	Prüfung des Um-/Neubaubedarfs in bestimmten Segmenten		X		
	Anpassung der vorhandenen Größenstrukturen an den Bedarf, sofern realisierbar			X	
	Installation eines Gebäude- und Flächenmanagements zur kontinuierlichen Prüfung des Wohnbauflächenangebotes und zielgerichteter Bebauung vorhandener Flächenpotenziale (Baulücken oder Ergänzung/Abrundung von Siedlungsstrukturen)		X		
	Ergänzung der Siedlungen mit zeitgemäßen und nachfrageorientierten Bauformen			X	
	Förderung von Quartieren, die Qualitäten städtischen Wohnens mit individuellen Wohnansprüchen vereinen und hohen Anspruch an Architektur und Freiflächen auszeichnen			X	
Anpassung des Wohnungsbestands an den Marktbedarf	Um- und Rückbau nicht bedarfsgerechter Wohnungen	X		X	
	bedarfsgerechte Regulierung des Wohnungsbestandes und der Reduzierung des Wohnungsleerstandes (insbesondere kleine Wohnungen, ungünstig geschnittene Altbauwohnungen, Wohnungen/Gebäude, die einen unvertretbar hohen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf)			X	
	Sicherung vorhandener Strukturen und Ergänzung um neue Wohnformen (Mietwohnungen für gehobene Ansprüche, Sicherung von Sozialwohnungen, Beachtung der Anforderungen sowohl für junge Familien als auch Wohnen im Alter)		X		
	umfassende Vorhaben, die eine weitgehende Neuausrichtung benachteiligter Siedlungen erreichen (z. B. Um- und Rückbau in der Geschossanzahl, Veränderung der Grundrisse und der Abbruch ganzer			X	

	Blöcke, um die Dichte zu reduzieren und die einzelne Wohnung aufzuwerten, Aufwertung Wohnumfeld)				
Erhöhung der Wohneigentumsquote sowie Sicherung der langfristigen Wohnversorgung	Vermarktung vorhandener Flächenpotenziale und Baulandausweisung ggf. auf Basis eines geführten Flächenkatasters	X	X		
	Fokus auch im Bereich der innerstädtischen und vor allem gründerzeitlichen Bausubstanz (Eigentumswohnungen)		X		
	Ergänzung/Nachverdichtung z. B. in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern, bis zu 3-geschossigen Zeilenbauten und Stadtvillen, barrierefreien Wohnungen, gemeinschaftlichen und altengerechten Wohnformen (z. B. in Dreiseithöfen oder Atrium- und Laubenganghäusern)			X	
Klimawandelanpassung und zeitgemäßes Wohnen	Umsetzung energieeffizienter Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der Betriebskosten		X		
	Anpassung des Wohnumfeldes (Grün- und Freiräume, Sharing-Angebote, Elektromobilität und ÖPNV-Anbindung)		X		
	Bindung der Mieter durch Bereitstellung von Angeboten (Dienstleistungen, Freizeit etc.)		X		

3 Fachkonzept Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel

3.1 Bestandsanalyse

Die Entwicklung der Stadt Döbeln wird von der Wirtschaft im Verflechtungsraum entscheidend mitbestimmt. Dazu gehören zum einen das nähere, ausgeprägt strukturschwache Umland. Zum anderen ist die Region um Döbeln als Teil des Landkreises Mittelsachsen im Zentrum zwischen den großen Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz gelegen.

3.1.1 Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur

Der Wirtschaftsbesatz war im ursprünglichen Alt-Landkreis Döbeln bis 1990 durch einen hohen Industrie- und Landwirtschaftsbesatz geprägt. Dabei lag der Schwerpunkt der Industrie, gemessen an den Beschäftigtenzahlen, in der Metallverarbeitung. Außerdem hatte die Leichtindustrie und Chemie in diesem Raum Bedeutung und der Kreis gehörte zu den drei sächsischen Landkreisen, die die höchste Ackerzahl aufwiesen. Der Strukturwandel nach der Wiedervereinigung brachte umfassende Veränderungen, die den Alt-Landkreis Döbeln besonders hart trafen. Dabei betrafen die Einbrüche im Alt-Landkreis Döbeln vor allem das produzierende Gewerbe, das mehr als jeden dritten Arbeitsplatz verlor und die Landwirtschaft, in der sogar über die Hälfte der Arbeitsplätze abgebaut wurden.

Die Stadt Döbeln selbst ist von einem eher strukturschwachen Umland umgeben, was sich direkt auf die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt auswirkt. So beinhaltet das unterdurchschnittliche Kaufkraftaufkommen auch geringere Kaufkraftpotenziale, die aus dem Umland in der Stadt verausgabt werden. Genauso nachteilig wirken die Arbeitsmarktschwächen. Dadurch ist es für die Einwohner Döbelns eher schwierig im Umland eine Beschäftigung zu finden, umgekehrt drängen aus dem Umland Arbeitskräfte auf den Döbelner Arbeitsmarkt. Nach der Wende und Wiedervereinigung erfuhr die Stadt erhebliche Veränderungen und die Wirtschaftsstruktur dadurch einen tiefgreifenden Wandel. Die bis dahin bestehende Wirtschaftsstruktur, in der vor allem das produzierende und verarbeitende Gewerbe den dominierenden Anteil stellten, brach einhergehend mit der Schließung der großen Industriebetriebe (z. B. VEB DBM, 2.500 Beschäftigte und VEB Jugendmöbel, 280 Beschäftigte) innerhalb weniger Jahre weitgehend weg, so dass heute vor allem mittelständische Gewerbe- und Industriebetriebe sowie kleinere Betriebe des Handwerks sowie im tertiären Bereich den wirtschaftlichen Schwerpunkt bilden. Nachteilig wirkte sich schließlich auch die Aufgabe des bis dahin traditionellen Garnisonsstandortes aus. Der strukturelle Wandel nach 1990 wurde bis heute nicht voll bewältigt, was sich trotz der gesunkenen Arbeitslosigkeit im Stadtbild anhand einiger noch vorhandener Brachflächen niederschlägt.

In der zurückliegenden Zeit hat sich Döbeln als wichtiger regionaler Wirtschaftsstandort des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des tertiären Gewerbes in diesem Raum entwickelt. Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe handelte es sich vor allem um Betriebe der Branchen Metall- und Beschlagindustrie, Maschinenbau, Werkzeugbau, Zulieferindustrie sowie des Landmaschinenbaus. Der Motor der Stadt befindet sich nun in den peripheren Industrie- und Gewerbegebieten. Im tertiären Sektor ist es vor allem die Versorgungsfunktion der Stadt für ihre Bevölkerung und die des Umlandes mit Waren, haushaltsbezogenen Dienstleistungen, medizinischen

Dienstleistungen, Finanz- und Verwaltungsdiensten sowie im Freizeit- und Kulturangebot. Insbesondere das Zentrum der Stadt sowie angrenzende Quartiere sind hier von Bedeutung.

Mit dem Strukturwandel und den umfassenden wirtschaftlichen Veränderungen hat sich auch in Döbeln die Größenstruktur der Betriebe entscheidend verringert. Großbetriebe existieren heute nicht mehr. Stattdessen besteht eine mittelständische Betriebsstruktur mit hohem Anteil an Kleinbetrieben.

In der nachfolgenden Tabelle sind größere und bedeutende Arbeitgeber im Döbelner Stadtgebiet aufgelistet:

Tabelle 3.1-1: Übersicht Gewerbebetriebe mit mehr als 20 Vollzeitbeschäftigten

Gewerbename	Branche	Anzahl Mitarbeiter
Amiblu GmbH	Herstellung und Vertrieb von GFK Rohren und Formteilen	217
Atlantics GmbH	Herstellung verschiedener Variationen von Rutschen	5
A.T.U. Auto-Teile Unger GmbH & Co	Handel mit Reifen, Rädern, sonstigen Kfz-Zubehör	25
Autohaus Döbeln GmbH	Kfz-Reparatur, Kfz-Handel, Autolackierer, Karosserie- und Fahrzeugbau, Autovermietung	33
Baumann Spedition Mochau GmbH	Spedition, Lagerung, Transportabwicklung, Transporte im Nah- und Fernverkehr	38
Brambor Pflegedienstleistungen GmbH	Häusliche Kranken- und Altenpflege	34
Cotesa GmbH	Entwicklung, Herstellung und Qualitätssicherung und Handel von Erzeugnissen aus Faserverbundstoffen	105
Deutsche Post AG	umfassende Leistungen des Postwesens	41
Döbelner Elektrowärme u. Betriebsgesellschaft mbH	Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von elektrischen Heizelementen	100
Döbelner Spezialitäten GmbH	Produktion von Wurst und Fleischwaren	38
DOBLINA Industriezulieferer GmbH	Herstellung von Gusserzeugnissen, Sicherheitsgurten, Zylinderschlössern	120
Entsorgungsgesellschaft GmbH Döbeln mbH	Entsorgungsleistungen, Planung, Errichtung & Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen, Beratung in Umweltfragen, Bewirtschaftung & Betrieb Krematorium	42
Ertebrot GmbH	Produktion von Backwaren aller Art	> 20
EST Spezial-Technik GmbH	Hochbau, Tiefbau, Schwach- und Starkstromanlagen	100
Flemming Dental Ost GmbH	Dentallabor	22
GRUMA Automobile GmbH	Kfz-Instandsetzung, Kfz-Service u. Kfz-Handel	71
GLOBAL Fliegenschmidt	Toilettenwagen & Sanitärmodule	72
Henwi Import GmbH	Betreiben eines Warenhauses, Handel mit Lebensmittel, etc. sowie Großhandel	25
Höschler Karosserie & Lackierzentrum e.K.	Autolackierung & Lackierung aller Art, Oberflächenbeschichtungen	20

H & P Gebäudereinigung GmbH	Gebäudereinigung mit dazugehörigen Dienstleistungen, Objektschutz	35
HTK GmbH Haustechnik	Heizungsbau-, Lüftung-, Sanität-, Klima-, MSR-Installation, Kältebauer	42
Installationstechnik Döbeln GmbH	Klemoner- und Installationsarbeiten, Errichtung Heizungsanlagen, Installation Klima- und Lüftungsanlagen, Schwimmbadtechnik, Gasgerätetechnik	35
Kelterei Sachsenobst GmbH Dürreweitzschen	Herstellung und Vertrieb von Fruchtsäften etc. und sonstige Obstverwertung	40
Klinikum Döbeln GmbH	Betrieb Krankenanstalt	350
KHS-Bedachungen GmbH	Herstellung komplette Flachdächer, Steildächer, Fassaden, Abdichtungsarbeiten und Handel mit entspr. Baustoffen	36
Kurz Typofol Döbeln GmbH	Herstellung und Vertrieb von Prägefolien, Maschinen, Werkzeugen und Vorrichtungen	77
Max Knobloch Nachf. GmbH	Heizgeräte und Briefkastenanlagen	138
Metallveredlung Döbeln GmbH	Veredlung von Metallteilen durch Galvanisieren, Handel und Vertrieb	142
Nickel & Goeldner Spedition GmbH	Spedition, Lagerung, Transportabwicklung, Transporte im Nah- und Fernverkehr	20
MSP Spedition GmbH	Gewerblicher Transport von Gütern	23
MSK Matec GmbH	Entwicklung, Herstellung, Wartung von Fahrerhäusern, Kabinen für stationäre und mobile Maschinenanlagen, etc.	147
monsator Hausgeräte Dresden GmbH	Einzelhandel mit Hausgeräten und Ersatzteilen, Küchen, Gas-, Wasser- und Elektroinstallation sowie von geräten der Telekommunikation und Haushaltswaren, Service, Reparaturen, Montage	34
Partzsch Elektromaschinenbau GmbH	Produktion von Hochspannungsmotoren	> 20
Plukon Döbeln GmbH	Verarbeitung und Vertrieb von Fleisch und die Herstellung von Wurstwaren, Werksverkaufsfiliale	97
Rasoma Werkzeugmaschinenbau GmbH (NSH Group)	Werkzeugmaschinenbau	95
REGIOBUS Mittelsachsen GmbH	ÖPNV, Reise- und Mietwagenverkehr	91
Renz Briefkastensysteme	Produktion von Briefkastenanlagen wird eingestellt, zukünftiger Logistikstandort	> 20
RHG Mittelsachsen e.G.	Warenhandel im Bereich Haus, Hof, Garten, Baustoffe, Brennstoffe, landwirtschaftl. Bedarfsmittel	21
RKB Karosseriewerk Döbeln GmbH (RKB-GAMO)	Allroundspezialist für Fahrzeugaufbauten	75
Rudolf Neider KG	Alluminiumkokillengießerei	60
Söhnel SchiHAIRia GmbH	Dienstleistungen im Friseur-, Kosmetik- und Fußpflegehandwerk	23

SPL Spindel und Präzisionslager GmbH	Herstellung und Vertrieb von Spindeln	21
Stadtwerke Döbeln GmbH	Verteilung und Erzeugung leitungsgebundener Energieformen	60
Stahlbau Lüttewitz GmbH	Projektierung, Konstruktion, Fertigung, Montage, Vertrieb von Produkten im Bereich Stahlhochbau, technologischer Stahlbau	80
Sparkasse Döbeln	Finanzdienstleistungen / Bauträger	175
System- und Fassadentechnik Ludwig GmbH	Vertreib, Planung, Fertigung, Montage und Wartung von Bauelementen aus Stahl, Holz und Aluminium	36
TransPak GmbH Döbeln	Verpackungen / Verpackungsmaterial	>20
Transportunternehmen Falk Erler e.K.	Transportunternehmen im Güternah- und Güterfernverkehr	20
Transportunternehmen Waldau	Transportunternehmen	43
UNI Elektro Fachgroßhandel GmbH & Co.KG	Elektrogroßhandel	68
Veolia Wasser Deutschland GmbH	Wasser- und Abwasserentsorgung, etc.	125
Weber, Matthias	Malerarbeiten, Handel Malerbedarf, Werbestudio, Fliesenlegerarbeiten	28
Wildfeuer GmbH	Auftragnehmer für Bauvorhaben sowie Ausführer der Maurerarbeiten	20
WSM Wachschatz GmbH Mittweida	Bewachung von Leben und Eigentum fremder Personen, Reinigungsdienstleistungen	46

Gewerbe mit mehr als 20 Mitarbeitern in Vollzeit und von regionaler/überregionaler Bedeutung

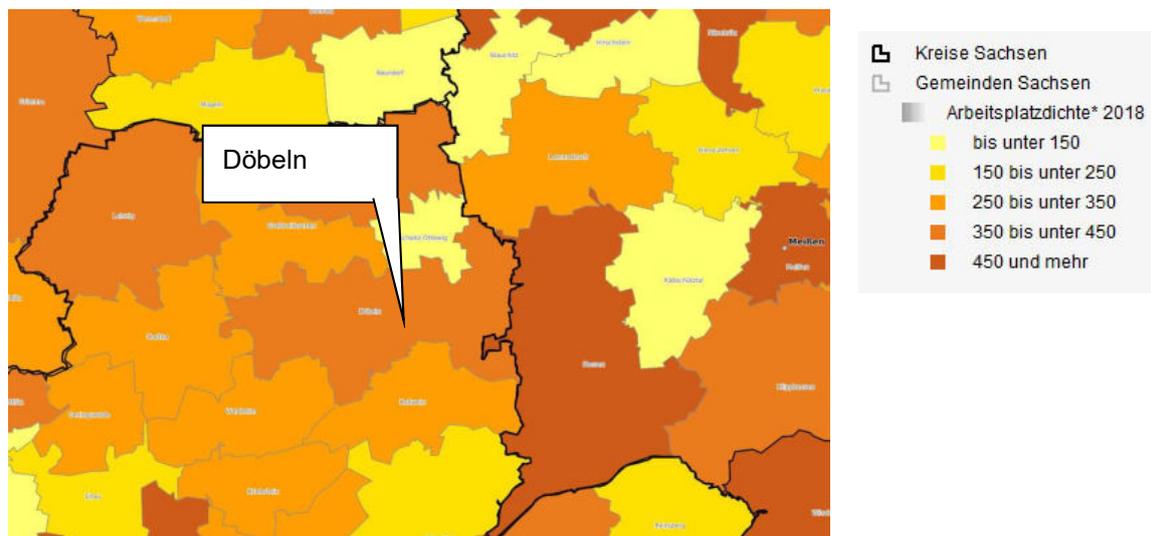
Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Bezogen auf die industriellen Branchen liegt in Döbeln der Schwerpunkt in den Bereichen Maschinen- und Anlagenbau, Nahrungs- und Genussmittelherstellung sowie Metallbe- und Metallverarbeitung.

3.1.2 Entwicklung des Arbeitsmarktes

Das Arbeitsplatzangebot ist in Döbeln vergleichsweise hoch. Ein Indikator dafür ist die Arbeitsplatzdichte. Sie ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Gemeinde auf jeweils 1.000 der dort lebenden Einwohner anzeigt. Die nachfolgende Grafik zeigt auf, dass Döbeln gegenüber seinem Umland (abgesehen von der östlich angrenzenden Stadt Nossen) über eine höhere Arbeitsplatzdichte verfügt. Im Jahr 2021 lag diese bei 413.

Abbildung 3.1-1: Arbeitsplatzdichte 2021



Quelle: WirtschaftsAtlas Sachsen; 2020; <http://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de>; (Zugriff 22.03.2022)

In der Stadt Döbeln sind vor allem im Bereich des verarbeitenden Gewerbes sowie im Handel, im Verkehr und Gastgewerbe Arbeitsplätze vorhanden. Die Arbeitslosigkeit hat sich in den vergangenen 20 Jahren mehr als halbiert. Nach Angaben des Wirtschaftsatlases Sachsen lag die Pro-Kopf-Kaufkraft in 2022 bei 22.005 €.

Tabelle 3.1-2: Kenndaten Arbeitsmarkt Döbeln

Indikator	Döbeln
Arbeitsplatzdichte 2021 (Verhältnis Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Gemeinde auf jeweils 1.000 dort lebenden EW)	413
... im verarbeitenden Gewerbe	95
... Unternehmensdienstleistungen	59
... Handel, Verkehr, Gastgewerbe	96
Arbeitslosigkeit 2000/2020 (Arbeitslose je 1000 EW 2000/2021)	98/41
IHK-zugehörige Unternehmen 2022	1.456
Kaufkraft Index pro EW 2022 (Deutschland = 100)	86,9
Kaufkraft pro EW in EUR 2022	22.005

Quelle: WirtschaftsAtlas Sachsen; 2020; http://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de/stage/stage_wirtschaftsatlas_sachsen_raster.php (Zugriff 06.06.2023)

Die Stadt Döbeln ist als Arbeitsort attraktiv. Dies spiegelt sich in den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern wieder. Aus der nachfolgenden Tabelle ist ablesbar, dass mehr Beschäftigte in die Stadt Döbeln einpendeln als auspendeln.

Tabelle 3.1-3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Gebietsstand 30.06.), Anzahl Arbeitslose

	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)

Jahr	Arbeitsort		Wohnort		Landkreis
	Landkreis	Stadt	Landkreis	Stadt	
2015	109.328	9.100	122.707	8.092	k.A.
2020	108.451	9.608	120.333	9.379	8.293
2021	107.967	9.584	119.933	9.324	7.844
2022	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	7.435

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

3.1.3 Standort- und Flächenpotenziale

Oberste Priorität der Gewerbeflächenversorgung ist die ausreichende Flächenversorgung für die Bedarfe aus der Bestandsentwicklung und zur Profilierung der Stadt als attraktiver Gewerbestandort für Neuansiedlungen. Dazu müssen geeignete Flächen im ausreichenden Maß verfügbar sein. Als geeignet sind dabei gewerbliche Nutzflächen einzustufen, die in der erforderlichen Breite der Nutzungsvielfalt, insbesondere als ausgewiesene Gewerbeflächen und Industrieflächen und die von ihrem Flächenzuschnitt, der Größe und Parzellierung, wie auch der Verkehrsanbindung und den Nutzungsmöglichkeiten (möglichst wenig Einschränkungen, z.B. wegen angrenzendem Wohngebiet) her den gewerblichen Anforderungen weitgehend entsprechen können.

In den letzten Jahren konnten zahlreiche Brachflächen in der Stadt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben den großen Flächen mit einer ursprünglichen Industrie- und/oder Gewerbenutzung sind Konversionsflächen (Militär/Bahn) aber auch ehemalige Wohnflächen revitalisiert worden.

Im Kapitel 1 Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen werden die wesentlichen Herausforderungen der nächsten Jahre hinsichtlich weiterhin bestehender Brachen als auch Leerstände beschrieben. Zusätzlich zu den dort benannten Brachflächen existieren kaum noch gewerbliche Flächenpotenziale abseits der Bebauungsplangebiete.

In Hinblick auf die Ansiedlungsbemühungen neuer Betriebe ist das Potenzial begrenzt. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Döbeln ist in den letzten Jahren gestiegen, sowohl von neuen Firmen als auch von bereits ansässigen Unternehmen, die Expansionspläne haben. Die Standortansprüche konzentrieren sich dabei i. d. R. auf größere, zusammenhängende und gut erschlossene Standorte. Die Ansiedlung neuer Betriebe sowie die Erweiterung bestehender Unternehmen gestaltet sich teilweise schwierig, da einerseits die verfügbaren Gewerbeflächen begrenzt sind, die Flächen nicht immer den Anforderungen entsprechen und auch weiterhin eine sehr große Konkurrenz durch Standorte in den Oberzentren besteht.

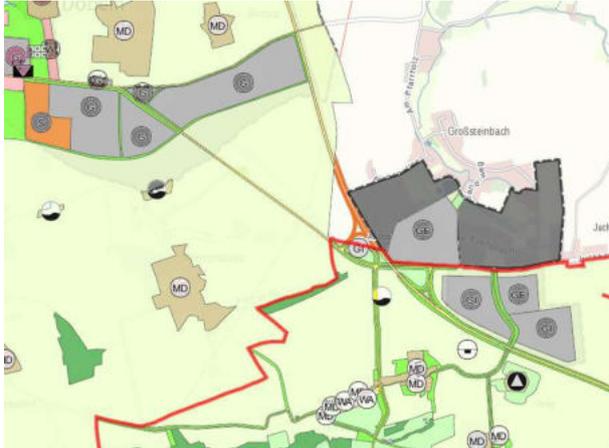
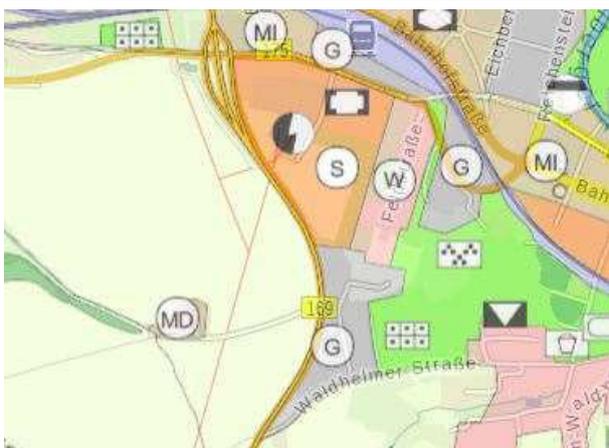
Umso wichtiger ist es für die Standortattraktivität von Döbeln auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen mit derartigen Kennzeichen mittel- und langfristig im Blick zu haben. Für die gewerbliche Entwicklung sollte die Flächenpolitik der nächsten Jahre auf eine gezielte Bewirtschaftung des Bestandes und die Sicherung der angeführten Großflächen ausgerichtet werden. Die Stadt sollte soweit als möglich Nachfragen nach gewerblichen Nutzflächen auf die bestehenden Potenziale lenken. Damit werden diese einer geeigneten Nachnutzung zugeführt, die Ressourcen werden zugleich in

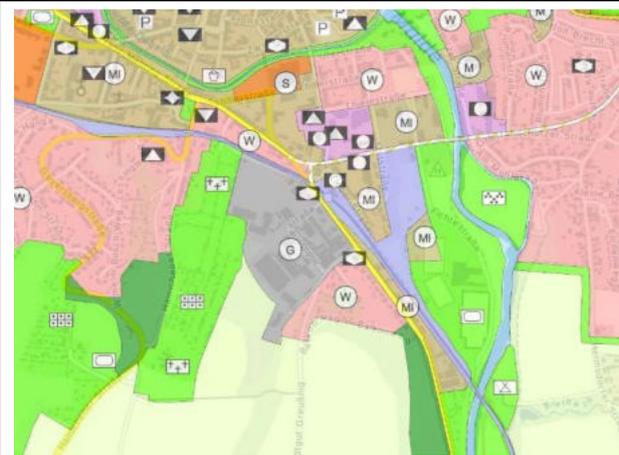
ökologischer Hinsicht geschont und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Bezüglich der Ansiedlungspolitik kommt es zugleich darauf an, dass die Flächen in additiver Weise, d. h. stets anknüpfend an bereits bebaute Flächen besiedelt werden. Auf keinen Fall sollten durch die Veräußerung kleinerer Flächen an Interessenten noch vorhandene größere Flächen zerschnitten und damit nicht mehr zusammenhängend nutzbar gemacht werden. Zugleich sollte die Stadt einen Reservestandort für mögliche Großinteressenten und die zukünftigen sehr langfristigen möglichen Entwicklungsbelange der Stadt sichern.

Von entscheidender Bedeutung für die künftige Entwicklung sind die nahe der A 14 gelegenen Entwicklungsstandorte im Gewerbe- und Industriegebiet „Döbeln-Ost“, „Am Fuchsloch“ sowie im „Gewerbegebiet Süd“. Darüber hinaus sind weitere Entwicklungsstandorte im Döbelner Westen (Masten) sowie im Süden der Stadt gelegen (Altgewerbegebiet Industriestraße).

Während die peripheren Standorte neu zu entwickeln und zu erschließen sind, sind die zentrumsnahen Standorte teils von der Revitalisierung bzw. Um-/Nachnutzung vorhandener Brachen abhängig.

Abbildung 3.1-2: Standortentwicklung Gewerbeflächen

	<p>Standortentwicklung Döbeln-Ost sowie Mochau Am Fuchsloch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage unmittelbar an der A 14 - topografisch günstig, zusammenhängende Flächenausweisung möglich - rechtskräftige Bebauungspläne Gewerbegebiet 1a und Gewerbegebiet 1b sowie Gewerbepark Am Fuchsloch (derzeit Änderungsverfahren für eine Teilfläche) - 100% Auslastung im Gebiet Döbeln-Ost, freie Gewerbeflächen „Am Fuchsloch“
	<p>Standortentwicklung Gewerbegebiet Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage unmittelbar an der B 169 - erschlossene Gewerbefläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB

**Standortentwicklung Industriestraße**

- vorhandene Gewerbefläche, tw. brachliegend am südlichen Stadtrand
- erschlossene Gewerbefläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB

**Standortentwicklung Masten/Schweta**

- Lage unmittelbar an der B 175 sowie zwischen den Bahntrassen
- keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden

Quelle: <https://www.rapis.sachsen.de> (Zugriff 06.06.2023)

3.1.4 Einzelhandel und Zentrenentwicklung

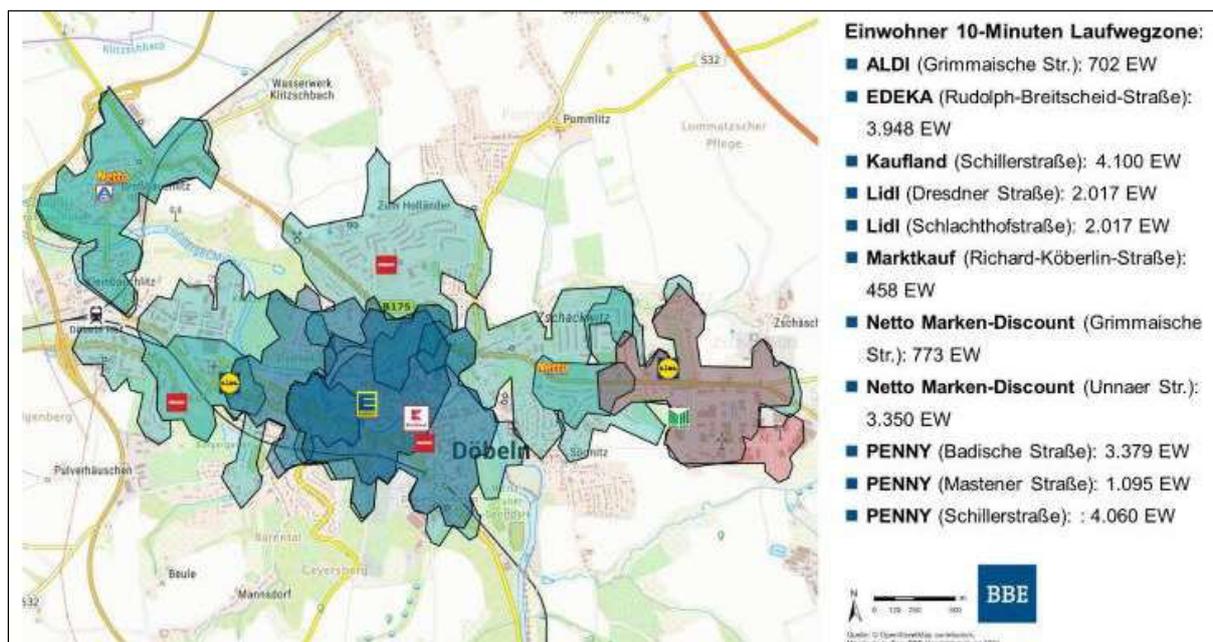
Die Stadt Döbeln hat im Jahr 2021 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch BBE Handelsberatung GmbH fortschreiben lassen. Gründe dafür sind einerseits in der sehr dynamischen Einzelhandelsentwicklung auf Nachfrage- und Angebotsseite zu sehen und andererseits durch die Wechselwirkungen mit der Ansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ gegeben.

Der Einzelhandelsstandort Döbeln nimmt eine wahrhaftige Versorgungsfunktion für Döbeln selbst und die dem Mittelbereich zugehörigen Städte und Gemeinden wahr. Mit Eröffnung des Freizeitparks „Karls Erlebnis Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ können zusätzliche Potenziale durch Touristen und Besucher auch stärker auf die Döbelner Innenstadt gelenkt werden.

Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung der Stadt Döbeln entspricht mit 2,58 m²/EW einem bereits quantitativ hohem Flächenbesatz im Vergleich zum Freistaat Sachsen mit 1,69 m²/EW. Dies verweist auf eine Kundenbindung aus einem regionalen Einzugsgebiet sowie die Einbindung einzelner großflächiger Anbieter. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich gegenüber dem Jahr 2013 um 48 reduziert und die Verkaufsfläche um ca. 500 m² verkleinert. Anhand dieser Zahlen zeigt sich, dass insbesondere kleinere Betriebe ihr Einzelhandelsgeschäft aufgeben mussten. In den letzten Jahren ist insbesondere das Nachfragepotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich gewachsen, wovon die vorhandenen Betriebe profitieren konnten. In dessen Folge stieg der Umsatz um ca. 17,8 Mio €.

Die nachfolgende Abbildung stellt die aktuelle Nahversorgungsstruktur durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Döbeln dar.

Abbildung 3.1-3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Döbeln, Fortschreibung Okt. 2021

Mit den vorhandenen 11 Lebensmittelmärkten wird eine fast flächendeckende Nahversorgung der Döbelner Kernstadt erreicht. Die ländlichen Ortsteile verfügen nicht über einen Lebensmittelmarkt. Es kann auf Grund der Einzelhandelsflächen und ihrer verteilten Lage davon ausgegangen werden, dass alle Stadtbereiche und -teile gut versorgt sind. Darüber hinaus ist ebenso eine Versorgung des Umlands gewährleistet.

Tabelle 3.1-4: Übersicht großflächiger Einzelhandel ab ca. 500 m² Verkaufsfläche

Nr.	Betreiber	Standort	Verkaufsfläche Bestand	Branche/ Sortimentsstruktur
1	Henwi Handelshäuser	Harthaer Straße 30, Masten	ca. 3.670 m ²	Möbel 2.025 m ² Gartenmarkt 365 m ² Discounter 1.200 m ²
2	Penny	Mastener Straße	ca. 680 m ²	Lebensmitteldiscounter mit Fleischer und Bäcker
3	Netto	Grimmaische Straße 69	ca. 900 m ²	Lebensmitteldiscounter
4	Aldi	Grimmaische Straße 69	ca. 785 m ²	Lebensmitteldiscounter
5	BayWa	Hainstraße 3	ca. 4.480 m ²	Bau- und Gartenmarkt
6	Lidl	Schlachthofstraße 2	ca. 1.050 m ²	Lebensmitteldiscounter mit Bäcker/ Getränkemarkt
7	EDEKA	R.-Breitscheid-Straße 2	ca. 1.190 m ²	Lebensmittelmarkt mit Bäcker
8	Penny	Schillerstraße	ca. 680 m ²	Lebensmitteldiscounter
9	Kaufland	Schillerstraße 6	ca. 3.220 m ²	Verbrauchermarkt
10	Kaufhaus Henwi	Bäckerstraße 3	ca. 1.910 m ²	
11	Tengelmann	Bäckerstraße	ca. 1.000 m ²	Lebensmitteldiscounter Leerstand
12	Penny	Riesaer Straße	ca. 680 m ²	Lebensmitteldiscounter
13	Möbel-Wert Döbeln	Burgstraße 27	ca. 810 m ²	
Stadtteilzentrum West - Sternplatz				
14	Fitnessstudio Fitness Arena		ca. 925 m ²	
mit Bäcker / Cafè				
Stadtteilzentrum Nord				
15	Penny	Badische Straße	ca. 500 m ²	Lebensmittelmarkt
mit Apotheke, Sparkassenfiliale				
Stadtteilzentrum Ost				
16	Netto	Unnaer Straße 1d	ca. 840 m ²	Lebensmitteldiscounter
mit Apotheke, Tierarzt, Wochenmarkt, Frisör, Sparkassenfiliale, Bäcker				
17	Lidl	Dresdner Straße 30	ca. 1.050 m ²	Lebensmitteldiscounter
mit Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt, Möbeldiscounter (allein 900 m ²)				
Sondergebiet Ost				
18	Kress	Ost 1a	ca. 1.620 m ²	Bekleidung
19	Toom Baumarkt	Ost 1a	ca. 8.790 m ²	Baumarkt
20	Marktkauf	Ost 1a	ca. 6.260 m ²	Lebensmittel-/ Getränkemarkt
21	Euronics	Ost 1a	ca. 840 m ²	Elektro
22	Möbel BOSS	Ost 1a	ca. 4.190 m ²	
23	Hammer	Ost 1a	ca. 1.300 m ²	
24	Handelshof Riesa	Ost 1a	ca. 1.100 m ²	Großhandel Werkzeug
Summe großflächige Verkaufsflächen			ca. 49.070 m²	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln 2021, Gutachten zur Entwicklung DBM-Gelände, 2004 / Bauunterlagen Henwi, Masten); 2011

Dem Stadtkern obliegt eine herausragende Bedeutung. Die regionale Ausstrahlung der Stadt Döbeln fußt hauptsächlich auf der attraktiven Innenstadt sowie dem Gewerbegebiet Ost. Zum Erhalt und Stärkung der Zentralität der Stadt Döbeln bedarf es vor allem dem Schutz des innerstädtischen Zentrums.

Mit der Etablierung des Freizeitparks „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ soll dessen überregionale Ausstrahlung und Besucherherkunft gezielt für eine multifunktionale Vernetzung mit Handel, Gastronomie, Kultur und touristischen Destinationen im Stadtgebiet sowie in der Region genutzt werden (Kupplungseffekte).

Mit dem 2019/2020 erarbeiteten Entwicklungskonzept für das Gebiet „Zentrum/Muldeninsel“ sowie dessen Überarbeitung und Konkretisierung (Stand 01/2022) sind im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ gestellt (Programmaufnahme 11/2022). Dabei liegt der thematische Fokus vor allem auch auf den **Handlungsschwerpunkten Kooperation, Beteiligung und Mitwirkung**, um den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu stärken. Darüber hinaus sind im Programmgebiet Maßnahmen für den Erhalt und die Stärkung der Stadtstruktur und vor allem weitere Impulse für das Zentrum auf der Muldeninsel geplant. Die bisherigen Erfolge der Städtebauförderung sollen fortgeführt und vor allem die Funktionen des Stadtzentrums erhalten und gestärkt werden. Der **knapp 25 ha große Geltungsbereich** umfasst den unmittelbaren verdichteten Stadtkern mit der gesamten Muldeninsel. Ausgenommen ist eine kleinere Fläche zwischen Fronstraße und Zwingerstraße.

Abbildung 3.1-4: Abgrenzung Fördergebiet „Zentrum/ Muldeninsel“



Quelle: eigene Darstellung

Die Schwerpunkte des Programms (mit entsprechendem Aufgabenschwerpunkt im Gebiet) liegen bei:
dem Quartiers- und Citymanagement [...]

- Einrichtung eines Quartiers- bzw. Citymanagements sowie Verfügungsfonds zur Unterstützung bestehender Struktur sowie einer gezielten funktionellen Ergänzung im Gebiet, auch als Schnittstelle zu den weiteren Bereichen; Kooperationen zwischen dem Innenstadtpotenzial (Stadttheater, Pferdebahn, Museen, Handel u. Gastronomie und Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/ Mittelsachsen als touristischer Multiplikator und Kundenfrequenzbringer für die Innenstadt); 1.Schritt: Karls Manufakturen-Laden (seit 29.10.2021) in der Innenstadt hat sich erfolgreich etabliert.

baulichen Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, der **Aktivierung** von Stadt- und Ortskernen sowie die **Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel** [...] und die Folgen der Corona-Pandemie

- Konzentration auf die Innenentwicklung: Verringerung der Leerstände sowie Revitalisierung brach liegender Bereiche, Nutzung der Flächenpotenziale, Baulücken und Leerstandsreserven der **Sicherung und Sanierung** erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen [...] aber auch der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur **Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses**

- bestandsorientierte Weiterentwicklung der Stadtstruktur, Vermeidung städtebaulicher Konflikte **dem Erhalt und der Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes [...]**

- Aufwertung des zentralen Geschäftsstandortes speziell im Bereich Niedermarkt; Durchführung städtebaulicher Realisierungswettbewerbe für die perspektivische Entwicklung zweier innerstädtischer Flächenpotenziale mit hoher Relevanz für die Stadtstruktur; Qualifizierung von Grün- und Freiräumen mit Entsiegelung der Hofbereiche und Erlebbarkeit der Flußarme

der Verbesserung der städtischen Mobilität [...]

- Nutzung der Vorteile der Stadt der kurzen Wege, Anbindung und Vernetzung mit benachbarten Quartieren

3.1.5 Verwaltung und Dienstleistung

Entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum hat die Stadt Döbeln zahlreiche öffentliche Verwaltungs- und sonstige Einrichtungen im Stadtgebiet. Dazu zählen insbesondere auch Standorte des Landratsamtes Mittelsachsen.

Tabelle 3.1-5: Übersicht öffentliche Verwaltungs- und sonstige Einrichtungen

Stadtverwaltung Döbeln	
Rathaus	Obermarkt 1
Verwaltungsaußenstelle Ebersbach	Hauptstraße 63 b
Verwaltungsaußenstelle Mochau	Jahnatalstraße 4
Verwaltungsaußenstelle Ziegra	Döbelner Straße 12
Baubetriebsamt	Dresdner Straße 31a
Baubetriebsamt Außenstelle Mochau	Lüttewitz 9a
Baubetriebsamt Außenstelle Ziegra	Gebersbacher Straße (1)
Stadtgärtnerei	Friedrichstraße 20
Stadtgärtnerei Außenstelle Steigerhausplatz für Beschäftigungsmaßnahmen des Arbeitsamtes	Steigerhausplatz

Stadtbibliothek	Lutherplatz 4
-----------------	---------------

Landratsamt Mittelsachsen	
Nebenstelle und Sitz des 1. Beigeordneten des Landrates	Straße des Friedens 20
Ordnungs-, Verkehrs- und Vermessungsamt, Gutachterausschuss	Straße des Friedens 9a
Integrierte ländliche Entwicklung	Dr.-Zieger-Straße 2
Jobcenter Mittelsachsen Geschäftsstelle Döbeln	Rößchengrundstraße 2
Amtsärztlicher und sozialpsychiatrischer Dienst Döbeln	Bahnhofstraße 22
Straßenmeisterei Döbeln	Schweta Nr. 2
Landesbehörden	
Sächsischer Rechnungshof	Kunzemannstraße 10 und 10b
Bundesagentur für Arbeit Döbeln	Burgstraße 34
Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Förder- und Fachbildungszentrum Nossen, Sitz Döbeln mit Fachschule für Landwirtschaft	Klostergärten 4
Amtsgericht und Grundbuchamt	Rosa-Luxemburg-Straße 16
Finanzamt	Burgstraße 31
Sonstige Einrichtungen (Auswahl)	
Polizeirevier Döbeln	Burgstraße 30
Stadtwerke Döbeln	
Abwasserzweckverband	Rosa-Luxemburg-Straße 9
Wasserverband	Bahnhofstraße 42
Entsorgungsgesellschaft Döbeln mbH	Bahnhofstraße 42
	Teichstraße 17a
Regiobus Mittelsachsen GmbH mit Busbahnhof	
Hauptbahnhof	Straße des Friedens 2/Zwingerstraße
Bahnhof Zentrum	Am Hauptbahnhof 1
Bahnhof Limmritz	Roßweiner Straße
	Hauptstraße Bahnhof

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2018

Zudem sind zahlreiche Vertretungen von Krankenkassen (AOK, Barmer, KKH, DAK, IKK) und von Versicherungen im Stadtgebiet ansässig.

Standortentwicklung

Bereits in der Vergangenheit sind durch die **Standortverlagerungen** u. a. des Bundeswehrstandortes Döbeln, des Staatlichen Vermessungsamtes, die Verlegung des Straßenbauamtes und nicht zuletzt durch die Verlagerung des Kreissitzes nach Freiberg sowie diverser Einrichtungen im Bereich Forschung und Entwicklung bedeutende Einrichtungen aus Döbeln abgewandert.

Mit Beschluss vom 25.01.2011 hat das Sächsische Kabinett strukturpolitische Entscheidungen im Rahmen der Staatsmodernisierung getroffen. Für die Stadt Döbeln und die in Döbeln momentan noch angesiedelten Behörden des Freistaates hat dieser Beschluss durch die angestrebte Verlagerung der Institutionen

- Finanzamt Döbeln und
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft

an Standorte außerhalb der Stadt tiefgreifende Folgen. Im Gegenzug soll die Verlagerung des Landesrechnungshofes von Leipzig nach Döbeln einen Ausgleich bringen. Für die Bedeutung als Mittelzentrum sind entsprechende **Behördenstandorte von weitreichender Relevanz**. In der Stadt Döbeln stehen mehrere Objekte und Grundstücke für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung. Prädestiniert aufgrund seiner Größe und seiner innerstädtischen Randlage ist das ehemalige

Kasernengelände an der Bahnhofstraße / Theodor-Kunzemann-Straße. Dieses Objekt wurde als neuer Standort für den Rechnungshof ausgewählt. Die Umbauarbeiten haben Anfang 2019 begonnen. Nach Abriss eines leerstehenden Kasernengebäudes inmitten des Geländes an der Friedrichstraße wurde Platz geschaffen für einen öffentlichen Parkplatz mit 100 Stellplätzen (und Möglichkeit zur Aufladung von E-Mobilen) sowie für eine Erweiterung des Schulhofes der Kunzemann-Grundschule. 160 Mitarbeiter des Rechnungshofes arbeiten seit Januar 2024 in dem sanierten und mit einem Ergänzungsbau erweiterten ehemaligen Kasernengebäude an der Bahnhofstraße.

Abbildung 3.1-5: Verwaltungsstandort Landesrechnungshof Theodor-Kunzemann-Straße



Quelle: FALCON CREST Air Fotoflug & Filmvertonungs GmbH im Auftrag der Stadt Döbeln, Aufnahme vom 16.06.2021

Der Behördenstandort wird zur weiteren Aufwertung des gründerzeitlichen Gürtels im innerstädtischen Bereich beitragen.

Des Weiteren ist der Neubau des Polizeireviers Döbeln in der Leisniger Straße / Ecke Eichbergstraße, welcher der Polizeidirektion Chemnitz unterstellt ist, kurz vor der Fertigstellung. Gegenwärtig befindet sich das Polizeirevier in der Burgstraße 30. Das Objekt befindet sich zum einen im Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde, zum anderen sind die Räumlichkeiten perspektivisch zu klein. Vor diesem Hintergrund hat man sich für einen Neubau des Polizeireviers Döbeln im Bereich zwischen Grimmaischer Straße, Leisniger Straße und Eichbergstraße entschieden.

Die Autobahnpolizei wird nach derzeitigem Stand nicht an den neuen Standort verlegt, sondern verbleibt in ihren Räumen in der Burgstraße 35.

3.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • erheblich veränderter Wirtschaftsbesatz durch Strukturwandel, weg von Großbetrieben, hin zu mittelständigen und kleineren Betrieben (Handwerk/Handel/Dienstleistungen) • Konsolidierung der Wirtschaftsentwicklung bei steigenden Beschäftigtenzahlen und sinkender Arbeitslosigkeit • strategisch und verkehrstechnisch zentrale Lage in Sachsen mit hervorragenden Fernverkehrsstraßen/-anschlüssen mit Nähe zu den Oberzentren • landwirtschaftliche Produktion prägend für die Kulturlandschaft • Bedeutung der Stadt Döbeln als zweitgrößte Stadt im Landkreis Mittelsachsen • Wirtschaftlich ist Döbeln breit aufgestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • verhältnismäßig schwache wirtschaftliche Entwicklung im näheren Verflechtungsraum • Risiko Entwicklung Einzelhandel sowie Konkurrenz durch insgesamt hohen Einzelhandelflächenbesatz sowie zunehmende Verlagerung in den Online-Handel, leerstehende Ladengeschäfte in der Innenstadt • Abkopplung der peripheren Räume von der Wirtschaftsentwicklung der Oberzentren • Fehlende innovative Zukunftsbranchen • Mittleres Qualifikationsniveau, teils fehlendes qualifiziertes Fachpersonal • Mangelnde Gewerbeneuansiedlungen • Eher niedriges Kaufkraftaufkommen sowie Kaufkraftabzug durch Online-Handel sowie konkurrierende Zentren • Tertiärbereich von Handel und Dienstleistungen noch untergeordnet ausgeprägt und diversifiziert • Erweiterungs- und Auslagerungsdynamik der vorhandenen Gewerbebetriebe nur begrenzt möglich • Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten gekoppelt mit Tagungen und Veranstaltungen

3.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Stärkung des ansässigen Gewerbes und Förderung der Neuansiedlung	Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Ansiedlung von neuen Betrieben, Bereitstellung von geeigneten Bauflächen in ausreichendem Maße	X	X		
	Beseitigung von Nutzungskonflikten durch städtebauliche Maßnahmen			X	
	Schaffung eines regionalen Bündnisses für Arbeit, Ausbau der Zusammenarbeit im Städtenetz sowie interkommunale Kooperation mit den Umlandgemeinden			X	
	Verbesserung der Verkehrsanbindung sowie Ausbau und Sicherung der technischen Infrastruktur	X		X	
	Einbindung der Unternehmen in regionale und überregionale Wirtschaftskreisläufe		X		
	Kooperationen bis zur Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus dem Umland		X		
	Umsetzung der Vorschläge zur Tourismusentwicklung	X	X		
	Erarbeitung eines gemeinsamen Marketingkonzeptes der Region	X	X		
	organisatorische Maßnahmen und Kooperationen als Voraussetzung für die Verbesserung des Qualifikationsniveaus, die Anknüpfung an innovative Dienstleistungsbereiche wie auch für die örtliche und regionale Außerdarstellung		X		
	Bereitstellung und Vermarktung bestehender sowie neuer gewerblicher Flächen	Lenkung der Nachfrage auf innerstädtische Brachflächen bzw. integrierte Standorte		X	
Detaillierte Erfassung privater und kommunaler Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Stärken/Schwächen		X	X		

	Sicherung Infrastruktur/Erschließung, gleichzeitig Hebung der Flächenpotenziale durch Branchenrevitalisierung/ Altlastenbeseitigung				X
	Vermarktung der Gewerbeflächen durch das Stadtmarketing (u. a. überregionale Flächenbörsen, Messen, Internet) auch durch Darstellung der weichen Standortfaktoren		X		
	städtebauliche und planerische Maßnahmen zur Entwicklung der örtlichen Standortvoraussetzungen			X	
Sicherung und Stärkung des Tertiärbereiches	Stärkung der bestehenden Unternehmen sowie Ausbau durch Neugründung als erhebliches Arbeitsplatzpotential			X	
	Anpassung an die neue Entwicklung, durch Lieferdienste vom Zentrum in das Umland		X		
	Erschließung der bevorstehenden Aufgabenpotenziale im Zusammenhang mit der zunehmenden Anzahl von Senioren Leistungstransfer von Waren und Dienstleistungen in das Umland		X		
	Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf das Zentrum unter Berücksichtigung der Wechselwirkung mit den Ergänzungsstandorten		X		
	Nachnutzung von Brachflächen insbesondere um den historischen Stadtkern sowie von leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen	X	X		
	weitere Differenzierung des Branchenmix und Ansiedlung hochwertiger Einrichtungen, weitere Geschäfte und Dienstleistungs-einrichtungen in Ergänzung des bestehenden Angebotes (entsprechend der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente)	X	X		
	temporäre und mobile Versorgungsangebote für den ländlichen Raum		X		
Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe und Produktion	Stärkung der vorhandenen Großbetriebe sowie auch der Nebenerwerbslandwirtschaft insbesondere in den ländlichen geprägten Ortsteilen			X	
	Sicherung notwendiger landwirtschaftlicher Nebengebäude sowie bedarfsgerechte Erweiterung		X		
	Erhalt der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen			X	
	Förderung ökologischer Anbau sowie moderner und nachhaltiger Viehhaltungsmethoden,			X	

	Stärkung des Bewusstseins für die Bedeutung der Landwirtschaft				
Verbesserung der Rahmenbedingungen für Zukunftsbranchen	Verbesserung und Anhebung der Bildungs- sowie Berufsqualifikationen		X		
	Ausweisung und Entwicklung von gewerblichen Großflächen		X		
	Beteiligung an (über)regionalen Innovationsstrategien		X		
	Stärkung der Innovation, Kooperation und Telekommunikation (SmartCity)		X		
	Initiierung/Teilhabe an der Digitalisierung von Einkaufs-/Handels- bzw. Dienstleistungsprozessen		X		
Verbesserung der Rahmenbedingungen für Weiterbildungen der Mitarbeiter	Räumlichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen gekoppelt mit Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 200 Personen		X		

4 Fachkonzept Mobilität und Infrastruktur

4.1 Bestandsanalyse

Die Verkehrsentwicklung in der Stadt Döbeln ist in den letzten Jahrzehnten, wie nahezu in allen Städten und Gemeinden der östlichen Bundesländer, von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs geprägt. Dieser Zustand basiert zum einen auf den mit der steigenden Motorisierung verbundenen Änderungen in den Verhaltensweisen der Bevölkerung und zum anderen auf den spezifischen Entwicklungen der Flächennutzung.

Aus der Tatsache heraus, dass diese Entwicklung ein verkehrliches und städtebauliches Konzept erfordert, welches nicht in unkoordinierten Einzelmaßnahmen auf kurzfristige Nachfragen nur reagiert, sondern auch aktiv steuernd einen planerischen Gesamtrahmen schafft, entschloss sich die Stadt bereits 1991 zur **Aufstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes (VEP)**. In dem im Zusammenhang mit dem FNP 1995 realisierten VEP wurden die unmittelbar drängenden Maßnahmen ebenso eingebunden wie Projekte, die erst längerfristig zu verwirklichen sind. An der Aufstellung dieses Planes haben neben Fachleuten aus Behörden, Verwaltungsmitarbeitern und insbesondere auch Vertreter aller Fraktionen im Rahmen einer Arbeitsgruppe mitgewirkt. Der VEP berücksichtigte die Belange der verschiedenen Verkehrsarten (motorisierter Verkehr, ruhender Verkehr, Radfahrer, Fußgänger, ÖPNV) ebenso wie die sozialen, städtebaulichen und naturräumlichen Anforderungen, die für eine geordnete integrierte Stadtentwicklung wichtig sind. Ziel war, kein theoretisches Idealleitbild für Döbeln aufzustellen, sondern ein Handlungsszenarium zu schaffen, mit dem in einem überschaubaren Zeitraum die drängenden Probleme bewältigt werden können. Das Hauptziel des VEP liegt in der Forderung eines sozial- und umweltverträglichen Stadtverkehrs, wobei die Ansprüche der Fußgänger, der Radfahrer, des öffentlichen Personennahverkehrs, des ruhenden Verkehrs und des motorisierten individuellen Verkehrs an den Straßenraum entsprechend ihrer Bedeutung berücksichtigt werden sollen. Für alle diese Verkehrsarten werden Handlungskonzepte aufgezeigt, die kurz-, mittel- und langfristig umsetzbar sind bzw. waren. Der VEP ist ein Gutachten, das durch konkrete Untersuchungen und Planungen aktualisiert und fortgeschrieben wurde.

Inwieweit sich die Auswirkungen des demografischen Wandels und sich ändernde Rahmenbedingungen (z. B. durch höhere Benzinpreise und steigende Preise für öffentliche Verkehrsmittel sowie Verfügbarkeit dieser) auf die Verkehrsmittelwahl und die konkreten Belastungszahlen auswirken, bleibt abzuwarten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Anteil des MIV sich zukünftig auf dem derzeitigen Stand einpegelt.

Die Ziele des Landesverkehrsplanes 2030 sind in den jeweiligen Kapiteln verankert.

Durch die Einstellung der Bahnstrecke Döbeln-Nossen-Meißen im Dezember 2015 für den Personenverkehr haben sich die Rahmenbedingungen, insbesondere den SPNV betreffend, wesentlich verschlechtert. Seitdem gibt es vielfältige Initiativen für eine Aktivierung dieser Streckenverbindung, die inzwischen erfolgversprechende konzeptionelle Lösungsansätze haben.

4.1.1 Straßenverkehrsnetz

Das Hauptziel ist eine ökologisch orientierte stadtverträgliche Verkehrspolitik mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung, Förderung des ÖPNV sowie Einräumung von Benutzervorteilen für die Anwendung umweltverträglicher Fahrzeugtechnik.

Mit dem Ausbau und der Umverlegung der B 175 im östlichen sowie im westlichen Stadtgebiet sind wesentliche Maßnahmen für eine optimale Anbindung realisiert worden. Am 21.05.2021 wurde die Brücke über der Freiburger Mulde in Verlängerung der Schillerstraße für den Verkehr freigegeben. Mit dieser leistungsfähigen innerstädtischen Entlastungsstraße kann der Döbelner Verkehr besser reguliert werden und Einsatzzeiten für Rettungskräfte erheblich reduziert werden. Die Verkehrsbelastung ist in einigen Teilgebieten der Stadt sehr hoch. Trotz umfangreicher Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren besteht am Straßennetz weiterhin hoher Sanierungsbedarf. Die weitere schrittweise Sanierung von innerstädtischen Straßen verbunden mit der notwendigen Verkehrsberuhigung muss genauso im Blick bleiben wie ein funktionierendes Bewirtschaftungssystem aller auf der Muldeninsel oder angrenzend angebotenen Parkplätze.

4.1.1.1 Autobahnen

Durch Bundesautobahnen, Bundes- und Staatsstraßen ist die Stadt gut erschlossen. Die Autobahnanschlussstellen der A 14 sind von allen Ortsteilen sowie aus der Kernstadt heraus in etwa 10 bis 20 Minuten zu erreichen, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit zu anderen Mittel- oder den Oberzentren gewährleistet ist. Im Norden tangiert die A 14 (Dresden – Leipzig – Halle - Magdeburg) das Stadtgebiet. Unmittelbar an den Stadtgrenzen befinden sich drei Anschlussstellen:

- Döbeln-Nord (AS 34), über B 169 (insbesondere für die zentralen und westlichen Stadtgebiete)
- Döbeln-Ost (AS 35), über B 175 (insbesondere für die zentralen sowie östlichen Stadtgebiete)
- Nossen-Nord (AS 36) (insbesondere für die östlichen Stadtgebiete)

Über die B 169 als Nord-Süd-Achse kann sehr schnell die A 4 (Görlitz-Dresden-Chemnitz, AS 73 Hainichen) erreicht werden. Auch die AS 75 Siebenlehn ist aus dem östlichen Stadtgebiet über die B 175/101 gut erreichbar. Die Stadt verfügt durch das Autobahnnetz über sehr gute Anbindungen an weiter entfernt liegende größere Verdichtungsräume der sächsischen Oberzentren und weiterführend an größere zentrale europäische Metropolregionen. Größere Gewerbestandorte oder besucherintensive Nutzungen wie z.B. „Karls-Erlebnis-Dorf Döbeln/Mittelsachsen“ haben sich daher vor allem auch an den Anschlussstellen der Autobahnen etablieren können

4.1.1.2 Bundesstraßen und Staatsstraßen

Ein dichtes Netz von Bundes- (B 169 und B 175) und Staatsstraßen (S 32 und S 34) bildet die Grundstruktur der Hauptstraßen in der Stadt. Über die B 169 und die A 14 kann der gewerbliche Schwerlastverkehr als Durchgangsverkehr vom innerstädtischen Straßennetz ferngehalten werden. Diese günstigen Fernverkehrsverbindungen bieten in Döbeln gute Voraussetzungen für Wirtschaftsbetriebe sowie für Logistikeinrichtungen. Die südliche Ortsumgehung des Ortsteiles Masten im Zuge der Umverlegung der B 175 wurde im November 2009 mit der Verkehrsfreigabe der neuen Trasse abgeschlossen. Bis Ende 2019 wurde der Neubau des Autobahnzubringers zwischen

Gewerbegebiet und Autobahnanschluss Döbeln-Ost neu errichtet. Über die S 32 erfolgen die Erschließung der nordöstlichen Stadtgebiete sowie die Anbindung nach Lommatzsch (Nordosten) und Waldheim (Südwesten). Der Ausbau der S 32 vom Krematorium bis zur B 169 soll ab 2024 realisiert werden. Parallel zur Bahntrasse Döbeln-Meißen führt Richtung Südosten die S 34 und erschließt die südlichen Stadtgebiete. Über die S 34 und weiter im Osten die S 39 (ab AS Döbeln-Ost) erfolgt die Anbindung an Roßwein. Die übergeordnete Erschließung der ländlich geprägten Ortsteile erfolgt im östlichen und westlichen Stadtgebiet weitgehend über Kreisstraßen.

Der Freistaat führte 2015 eine **Verkehrszählung für die klassifizierten Straßen** durch, um die Verkehrsentwicklung zu ermitteln und zur Bereitstellung der Verkehrsstärken auf den Bundesfernstraßen. Folgende Werte wurden dabei für den motorisierten Straßenverkehr in Döbeln ermittelt:

Tabelle 4.1-1: Verkehrsstärken an Bundes- und Staatsstraßen

Straße	Beschreibung des Zählabschnitts	DTV (KFZ/24h)*	SV-Anteil in %**
A 14	AS Leisnig – AS Döbeln-Nord	34.900	24,2
A 14	AS Döbeln-Nord – AS Döbeln-Ost	35.300	23,2
A 14	AS Döbeln-Ost – AS Nossen-Nord	38.400	22,5
B 169	AS Döbeln-Nord (A 14) – Ostrau (S 35)	7.100	19,3
B 169	Döbeln (S 34) – AS Döbeln-Nord (A 14)	11.000	13,6
B 169	Döbeln (B 175) – Döbeln (S 34)	11.900	14,6
B 169	Waldheim OT Heyda (S 32) – Döbeln (B 175)	9.600	13,9
B 175	Döbeln (B 169) – B 175/B 176	6.400	10,3
B 175	AS Döbeln-Ost (A 14) – Döbeln (S 32)	7.900	6,0
S 32	K 8081/S 32 – Döbeln (B 175)	700	4,4
S 32	S 32/S 34 – B 175/S 32/S 34	6.700	3,2
S 32	S 32/S 34 – Ebersbach (B 169)	3.200	6,4
S 34	S 34/S 39 – S 32/S 34	2.500	2,6
S 34	Döbeln (B 175) – Döbeln (B 169)	8.900	5,5
S 34	Döbeln (B 169) – S 34/S 41	4.800	7,2

Quelle: Bundesanstalt für Straßenwesen; Manuelle Verkehrszählungen; 2017

*DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beider Richtungen

**SV-Anteil: Anteil des Schwerverkehrs an allen Kfz

Der durchschnittliche tägliche Verkehr wird in der Verkehrsmengenkarte des Freistaates Sachsen für einzelne Abschnitte dargestellt. Insbesondere in der Kernstadt existieren einige Zählstellen (Bundesstraßen/Staatsstraßen), die die Verkehrsbelastung belegen.

Abbildung 4.1-1: Verkehrsmengenkarte 2015 Sachsen (Auszug Umfeld von Döbeln)



Quelle: Freistaat Sachsen, Sächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr; 2015

Allgemeiner Schwerpunkt des Handelns wird die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden und zukünftigen Straßennetzes.

Tabelle 4.1-2: Übersicht Staats- und Kreisstraßen

Staats- und Kreisstraßen		Handlungsbedarf
Staatsstraßen	S32 Rossau – Kriebethal – Waldheim – Döbeln – Meila – Lommatzsch – B 6 (Schieritz) S34 Leisnig – Döbeln – Roßwein – Hainichen S35 Meila – Glauchau – Ostrau – Mügeln	Ausbau und Sanierung von Teilabschnitten der S 32
Kreisstraßen	K 7514 K 7515 (Jahnatalstraße) K 7520 K 7521 (Theeschütz) K 7523 (Lüttewitz) K 7530 (Limmitz Hauptstraße) K 7532 (Döbelner Straße) K 7535 (Bergstraße) K 7542 (Am Kirschberg) K 7549 (An der Kremsche) K 7512 (Pommlitz) K 7591 (Am Schmiedeberg) K 7597 K 8023	

Quelle: STEG, eigene Recherche; 2017

4.1.1.3 Innerörtlicher Verkehr

Der innerörtliche Verkehr (vorrangig Kreis- und Gemeindestraßen) kann nicht losgelöst vom überörtlichen Verkehr betrachtet werden, da viele der klassifizierten Hauptstraßen das Zentrum der Stadt tangieren. Das Straßennetz der Döbelner Innenstadt wird vom motorisierten Verkehr stark frequentiert. Insbesondere der Bereich Kleine Kirchgasse, Oberbrücke, Franz-Mehring-Straße, Burgstraße und in der Gegenrichtung Bahnhofstraße wird infolge der geschichtlich entstandenen zur Innenstadt gerichteten Straßenführungen und des West-Ost-Verkehrstromes stark belastet. Aufgrund der topografischen Lage der Stadt im Tal der Freiburger Mulde und der besonderen Situation des Stadtzentrums als Insel, ist die Planung für eine Entlastung im gewachsenen, urbanen Stadtgebiet nahezu unmöglich, vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich weniger um Durchgangsverkehr sondern vielmehr um innerstädtischen Quell- und Zielverkehr handelt.

Seit 1990 gab es verkehrstechnische Überlegungen zum **Bau einer zentrumsnahen Entlastungsstraße**, die mit einer **2. Muldenquerung** südlich der Oberbrücke in Verlängerung der Schillerstraße eine zusätzliche Alternative schaffen und die Verkehrssituation in der Döbelner Innenstadt entspannen sollte. Die Planungen favorisierten zunächst eine Neutrassierung der B 175, später einen Netzanschluss der S 32. Der Freistaat konnte jedoch keine dieser Varianten realistisch umsetzen und übergab 2010 eine Machbarkeitsstudie für eine Brückenvariante an die Stadt als Grundlage für einen Weiterplanung und Realisierung.

Die zweite Muldenquerung ist seit 21. Mai 2021 Teil des Döbelner Straßennetzes und verbindet die Schillerstraße mit der Sörmitzer Straße weiterführend zur Dresdner Straße Richtung Döbeln Ost.

Abbildung 4.1-2: Fertigstellung der 2. Muldenquerung, Blickrichtung Schillerstraße



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2021

Es konnten in den zurückliegenden Jahren auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Verkehrskonzeptes eine Vielzahl von **Baumaßnahmen zur Verbesserung der verkehrsseitigen Infrastruktur im Zentrum der Stadt** durchgeführt oder planerisch vorangebracht werden (z. B.

Kreisverkehr Oberbrücke, verlängerte Ritterstraße, Sanierung Oberbrücke, Brücke Bahnhofstraße mit angrenzenden Knotenpunkten, Brücke Rosa-Luxemburg-Straße, Kreisverkehre an Burgstraße und Bahnhofstraße). Im Zuge der Beseitigung der Hochwasserschäden des Auguthochwassers 2002 wurde auch die Niederbrücke als südliche Zufahrt zur Muldeninsel für den Fahrverkehr erneuert. Das Bauwerk wurde als „Brücke über Brücke“ über das bestehende Bauwerk für die Brückenklasse 60/30 ertüchtigt. Der in nördlicher Verlängerung der Friedrichstraße bestehende Fußgängersteg wurde beim Auguthochwasser 2002 weggespült. Zur Verbesserung der Erschließung des Wohngebietes „Klostergärten“ fasste der Stadtrat den Beschluss über den Neubau einer Straßenbrücke. Das Bauwerk dient gleichzeitig der Erschließung des Freizeit- und Erholungsgeländes „Klosterwiesen“, welches auch als Fest- und Zirkusstandort vielseitig genutzt wird.

Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes für die Stadt durch die LTV wurde Ende 2019 die Brücke „Straße des Friedens“ als Neubau über die Flutmulde wieder für den Verkehr freigegeben.

Straßenbaulastträger haben auf der Grundlage der Straßen- und Wegegesetze die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, umzubauen und auszubauen, zu erweitern oder sonst zu verbessern sowie diese zu er- und unterhalten. Gleichzeitig sind die Kommunen grundsätzlich zum wirtschaftlichen Umgang mit Ressourcen verpflichtet (Gemeinde- und Haushaltsordnung). Die Zustandserfassung erfolgt daher "manuell" durch Befahrungen aller Straßenabschnitte durch das Baubetriebsamt und Bauamt. Ferner fließen in die Auswertung Informationen der Straßenmeisterei, der Polizei und von Anwohnern ein. Eine Straßenzustandskartierung und Unterteilung in Zustandsklassen nach E EMI 2012 existiert aktuell für das Stadtgebiet Döbeln nicht.

An den Fahrbahnen, die Anfang/Mitte der 1990er Jahre grundhaft instandgesetzt wurden, treten zunehmend oberflächige Netzrisse auf. Beschleunigt durch die Winterperioden der vergangenen Jahre entwickeln sich daraus zunehmend größere Fahrbahnschäden, die einen erhöhten Instandhaltungs- und Ausbaubedarf erfordern. Das Haupt- und das Nebenstraßennetz erfordert einen erhöhten **Sanierungsaufwand**, um eine verkehrssichere Benutzung gewährleisten zu können, so u. a. durch teils steigende Kosten bei der Beseitigung von Winterschäden. Hinzu kommt, dass auch im Straßenbau die Baukosten erheblich gestiegen sind, was maßgeblichen Einfluss auf die bereits jetzt sehr eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten der Kommunen nehmen wird. In Folge dessen wird in den kommenden Jahren mit einem erhöhten Sanierungsstau an den kommunalen Straßen, welche nicht einem Förderprogramm zuzuordnen sind, gerechnet.

Eine **Straßenbaubeitragssatzung** gibt es in der Stadt Döbeln nicht.

Nach Abstufung zur Ortsstraße und Übergabe der ehemaligen B 175 in Masten sowie der Eingemeindung weiterer Ortsteile ergeben sich nunmehr folgende durch die Stadt Döbeln zu unterhaltende Straßenkilometer:

Tabelle 4.1-3: Übersicht Straßenkilometer nach Straßenkategorien

Bezeichnung	Straßenkilometer
Gemeindeverbindungsstraßen	7,154
Ortsstraßen	159,424
Beschränkt-öffentliche Wege	69,640
Feldwege	38,082
Gehwege an klassifizierten Straßen	30,322

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2022

Aussagen zur **Straßenbeleuchtung** finden sich im Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt.

4.1.1.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann in seiner Gestaltung zu einem wesentlichen Steuerelement des Verkehrs werden. Als Ausgangspunkt bzw. Endpunkt einer Fahrt ist er die Voraussetzung für alle „notwendigen“ bzw. nur bedingt oder „nichtnotwendigen“ Fahrten und damit für die Nutzung eines Pkw. Durch die Ausformung der Stellplätze nach Lage, Art und Bewirtschaftungsform, wird direkter Einfluss auf die Abwicklung und Qualität des Verkehrs genommen. Mit seiner dienenden Funktion bestimmt er im Zusammenwirken mit städtebaulichen strukturellen Nutzungsfaktoren maßgebend die Qualität der mit und durch den Pkw gestalteten Lebensräume. Der ruhende Verkehr kann für die Verkehrsmittelwahl zugleich „Katalysator- und Blockierfunktion“ übernehmen. So ist er immer ein zentrales Element einer kommunalen Verkehrspolitik. Seine Möglichkeiten für eine akzeptierte Verkehrsbeeinflussung sind dann gegeben, wenn er im Ergebnis einer Gesamtbetrachtung von Städtebau, Struktur und Verkehr als Leitfunktion entsteht sowie das Produkt aus Verkehrsplanung, Verkehrsorganisation und ordnungspolitischer Maßnahmen ist. Auf Grund der vielfältigen aktiven und passiven Wirkungen muss die Gestaltung des ruhenden Verkehrs auf die Stadt, das Gebiet maßgeschneidert und damit immer im hohen Maße verkehrspolitisch geprägt sein.

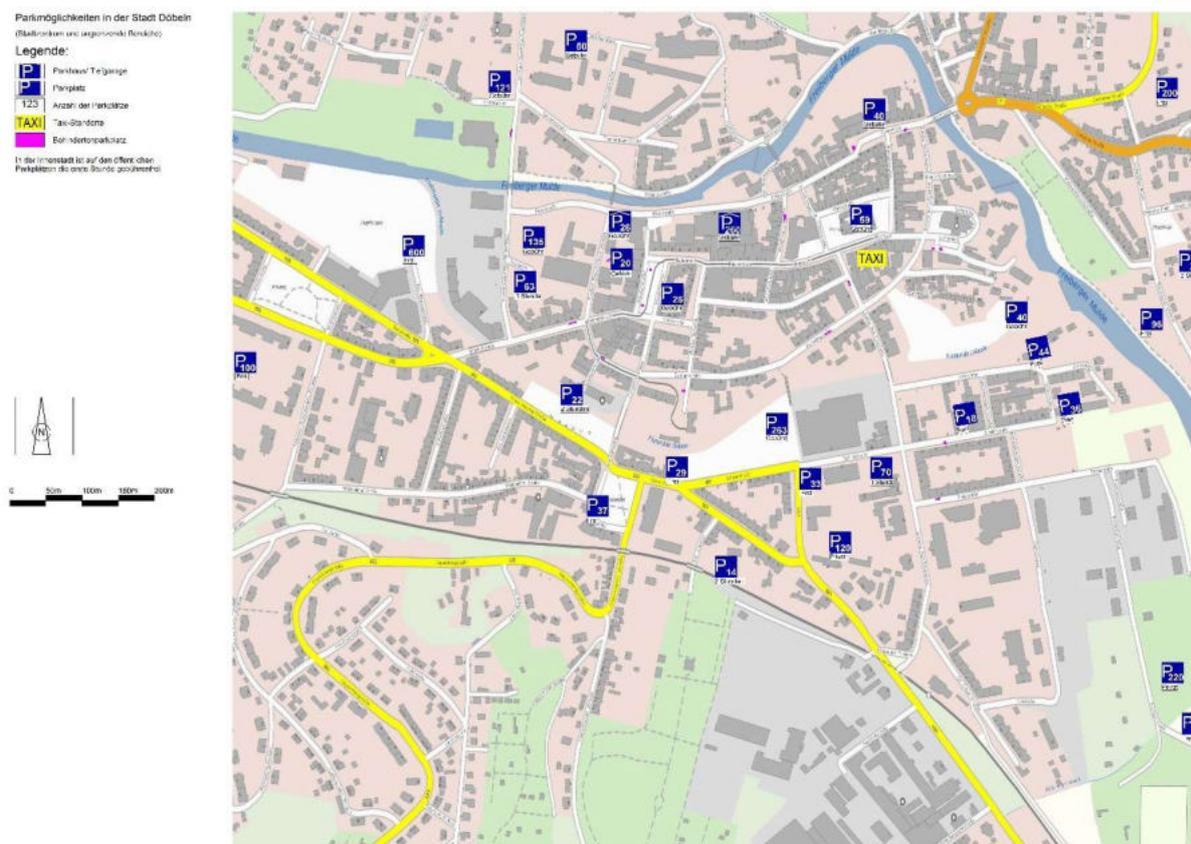
Eine **Erreichbarkeit des Stadtzentrums** mit dem Pkw gehört gleichermaßen zur kommunalen Verkehrspolitik der Stadt Döbeln wie die konsequente Verkehrsberuhigung auf dem Ober- und Niedermarkt. Von besonderem Interesse wird es sein, wie man die durch die Verkehrsberuhigung gewonnenen Räume auf vielfältige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

Bei der **Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) Döbeln** wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme in den einzelnen Verkehrszellen der Stadt (Wohngebiete/Stadtteile) eine Stellplatzerhebung durchgeführt. Diese Untersuchung ließ keine Überlastung in den Gebietseinheiten erkennen. Zum Zeitpunkt der Erhebung 1993 waren noch Defizite zu verzeichnen. Diese wurden in den Folgejahren durch die Wohnungseigentümer insbesondere in den Wohngebieten Döbeln – Nord und Döbeln Ost I und II schrittweise durch den Bau neuer Stellplätze, die von den Mietern nicht zu 100 % nachgefragt werden, beseitigt.

Parkraumkonzept Innenstadt. Aufgrund der besonderen Spezifik des Zentrumsbereiches (Muldeninsel) wurde für die Innenstadt vom Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem Ordnungsamt wiederholt eine

Parkraumuntersuchung (Stand 07/2020) durchgeführt. Die Verkehrssituation im Bereich der Muldeninsel ist vor allem gekennzeichnet durch ihre Funktion als Handels- und Dienstleistungszentrum aber auch als Wohnstandort und kultureller Mittelpunkt. Die hieraus resultierende Nutzungsdichte mit den vielfältigsten verkehrlichen Anforderungen führt zwangsweise zu einem hohen Verkehrsaufkommen (MIV) mit großem Parkdruck und Parksuchverkehr. Durch die zum großen Teil noch vorhandene historisch gewachsene Stadtstruktur mit Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen in engen Straßenräumen werden diese Probleme und die Belastungen für die Umwelt weiter verschärft. Das erklärte Ziel besteht in der Symbiose der verschiedenen Nutzungsansprüche für eine lebendige funktionierende Innenstadt.

Abbildung 4.1-3: Parkmöglichkeiten in der Stadt Döbeln (Stadtzentrum und tangierende Bereiche)



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Verschiedene **Personengruppen** beanspruchen zu spezifischen Zeiten Stellplätze in bestimmten Bereichen:

- Anwohner/Behinderte benötigen Stellplätze wenigstens vom späten Nachmittag bis zum Morgen. Ihr Wunsch ist jedoch ein ständiger Parkplatz möglichst nahe der Wohnung.
- Besucher/Kunden verteilen sich über die tägliche Geschäftszeit, Kurzzeitparker suchen für schnelle Besorgungen möglichst zentral gelegene Stellplätze, für die eine Mehrfachnutzung die Regel sein sollte. Eine gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel reduziert den Bedarf.
- Lieferanten brauchen meist nur für kurze Zeit einen Stellplatz, möglichst unmittelbar am Ziel.
- Berufspendler/Beschäftigte/Auszubildende belegen einen Parkplatz meistens den ganzen Tag. Für zentrale und zentrumsnahe Gebiete mit wenigen Stellplätzen ist dies besonders nachteilig.

Da diese Parkplätze aber wichtig für das Geschäftsleben und damit die Lebensfähigkeit der Innenstädte sind, müssen Parkplätze für Pendler an den Rand der Innenstadt verlegt werden. Anzustreben ist, dass möglichst viele Pendler auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen.

Parkprobleme dürfen aber nicht isoliert betrachtet werden. Zwischen städtebaulichen Nutzungen und Verkehr bestehen starke Wechselbeziehungen. Eine Gesamtbetrachtung muss deshalb die Auswirkungen und Zusammenhänge auch im Verkehrsnetz der Stadt berücksichtigen. Durch eine Rangordnung innerhalb des Straßennetzes müssen die an der Innenstadt vorbeiführenden Verkehrsströme gebündelt und Entlastungsparkplätze angelegt werden. Für die in der Innenstadt verbleibenden Parkplätze ist es wichtig, die berechtigten Wünsche der Anlieger und der Stadtbesucher mit der Qualität des Stadtbildes in Einklang zu bringen. Deshalb ist auch eine sorgfältige und ansprechende Gestaltung von Parkplätzen im Detail notwendig.

Tabelle 4.1-4: Verteilung Parkplätze nach Stadtgebieten

Verteilung Parkplätze nach Stadtgebieten		
1	Zentrum (Muldeninsel)	1222
2	um Amtsgericht / Stadtbad	498
3	DL Nord	1803
4	DL Ost	1235
5	Krankenhaus/Sörmitz	737
6	Gewerbegebiet Ost	1776
7	DL Süd	2732
8	DL West / Hbf/ Bauchlitz	2354
9	Außenbereich Döbeln	383
10	ehem. Gemeinde Ziegra	96
11	ehem. Gemeinde Mochau	403
12	ehem. Gemeinde Ebersbach	146

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2021

Auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung wurde für alle Grundstücke auf der Muldeninsel anhand der Nutzungsstruktur eine sehr umfangreiche Bedarfsermittlung im Rahmen einer Stellplatzbilanz durchgeführt. Dabei wurden auch mögliche Neumaßnahmen und die notwendigen öffentlichen Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein Bedarf von 3.390 Stellplätzen auf der Muldeninsel. Berücksichtigt man die zeitlich verschobene Nutzung von Stellplätzen (insbesondere für kulturelle Nutzungen) ergibt sich ein Bedarf von ca. 3.000 Stellplätzen. Des Weiteren wurden die vorhandenen privaten und öffentlichen Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis dieser Erfassung konnten auf der Muldeninsel 1222 vorhandene Stellplätze erfasst werden.

An der Peripherie der Muldeninsel stehen 1821 öffentlich nutzbare Stellplätze zur Verfügung. Da diese Stellplätze auch von Anwohnern genutzt werden, wird diese Zahl um 25 % reduziert, so dass tagsüber in diesen Bereichen 1366 Stellplätze genutzt werden können. Betrachtet man die Muldeninsel und die zur Nutzung zur Verfügung stehenden peripheren Parkplätze ergibt sich zwischen ermitteltem Stellplatzbedarf und dem Bestand (einschließlich Planung) in der Bilanz ein Mehr von 43 Stellplätzen. Trotz der ausreichenden Zahl an Stellflächen für die Innenstadt ist gerade auf dem Ober- und Niedermarkt ein hoher Park-Such-Verkehr zu beobachten. Motivation dafür ist die Nähe zu den Einkaufszielen, aber auch die kostenfreie Nutzung von öffentlichen Parkplätzen in der ersten halben

Stunde. Das sehr zentral gelegene Cityparkhaus ist oftmals nicht zu 100% ausgelastet, da es bewirtschaftet wird. Auf allen gebührenpflichtigen Parkplätzen der Stadt können Besucher ab dem 1. Dezember 2023 Parkscheine mit dem Smartphone lösen. Notwendig dafür ist die App Parkster, bei der sich die Bürger mit E-Mailadresse und Telefonnummer anmelden müssen. SO müssen Parkplätze nur so lange bezahlt werden wie sie auch genutzt werden.

Tabelle 4.1-5: Parkhäuser und bewirtschaftete Parkplätze

Parkhäuser und bewirtschaftete Parkplätze		
Kaufland	263	1 1/2h frei weitere 1h 1,00 €
Stadtbad	121	1h 0,50 €, Tag 1,50 €
Sparkasse	26	nur Kunden frei
VR Bank	16	nur Kunden frei
City Parkhaus	360	1h 1,00 €, Woche 7,00 € Monat je Tag 1,00 €

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2021

Für die Besucher der Stadt wurde ein einprägsames **Parkleitsystem** realisiert, mit dem sich der Besucher leicht orientieren kann. Dadurch hat er die Möglichkeit, schnell den für ihn am günstigsten gelegenen Parkplatz zu erkennen und ohne größeres Suchen anzusteuern. Mit diesem System wird gleichzeitig für die Innenstadt geworben und durch Hinweisbeschilderung auf besondere Aktionen hingewiesen (z. B. Zentrum, Theater, Bad, Kino, Stadtsporthalle).

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass es zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine ausgeglichene Stellplatzbilanz gibt, wenn man davon ausgeht, dass bei der Bedarfsermittlung der maximale Wert angesetzt wurde (inklusive der zukünftig möglichen Bebauung und den daraus resultierenden öffentlichen Bedarf). Nicht voll berücksichtigt wurde zudem die teilweise Doppel- bzw. Mehrfachnutzung von Stellplätzen durch Nutzungsmischung (Anwohner-Handel/Dienstleistung/Gastronomie-Kultur). Nicht alle in den letzten Jahren neu gebauten Stellplätze sind in der Bilanz enthalten. Das Angebot von öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Stellplätzen ist zwar größer als der rechnerisch ermittelte Bedarf (15% des Stellplatzbedarfes), dennoch sollte das Angebot an der Peripherie der Innenstadt auch zukünftig in quantitativer und qualitativer Hinsicht weiter verbessert werden. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes müssen an verschiedenen Standorten der Muldeninsel Stellplätze beseitigt werden. Dafür sind Ersatzbeschaffungen wie z.B. an der Schillerstraße geschaffen worden.

Insgesamt stehen damit 13.327 Standard und 58 Behinderten-Stellplätze zur Verfügung.

Tabelle 4.1-6: Anzahl Parkplätze in Döbeln

Parkplätze in Döbeln	
gesamt:	13.385
davon:	
freie	6.383
Behinderte	58
Parkscheibe	307
Parkschein	460
privat und Anwohner	6.107
Motorrad	19
wild	51

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2021

In den Jahren 2005-2007 erfolgte eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Hauptbahnhofumfeldes in Döbeln. Dabei wurde besonderer Wert auf dessen Verknüpfung mit anderen Verkehrsträgern (Bus-, Rad- und Autoverkehr) gelegt. 126 Stellplätze für Autos und 100 Fahrradstellplätze sind neu entstanden. Am Bahnhof-Zentrum erfolgte noch kein Ausbau als moderner Verknüpfungspunkt. Mit Wiederbelebung der Bahnstrecke Döbeln – Coswig mit Weiterfahrt nach Dresden Hbf muss auch der Ausbau als Verknüpfungspunkt realisiert werden, um die Attraktivität des Bahnhofpunktes, insbesondere für ältere Menschen, Familien, Berufspendler und Touristen zu erhöhen.

In den peripheren Gebieten des Geschosswohnungsbaus ist aufgrund erfolgter Stadtumbaumaßnahmen der Parkplatzdruck eher zurückgegangen. Die großflächig vorhandenen Garagenanlagen sind derzeit noch weitgehend gut ausgelastet, erleben derzeit fast eine Renaissance. Ein Rückbau ist daher vorerst nicht vorgesehen.

4.1.1.5 Kfz-Bestand

Tabelle 4.1-7: Übersicht Kfz-Bestand

	2000*	2010	2020
Einwohner	29.610	26.012	23583
Kfz-Bestand insgesamt	18.475	16.438	15839
Darunter Pkw	15.759	13.790	13245
Krafträder	667	886	926
Kfz-Bestand je 1.000 EW	624	632	671
Kfz-Bestand je 1.000 EW 2000 = 100%	100	101	107

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2020

* Kfz-Bestand von 2001

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2020 ist die Einwohnerzahl um knapp 20 % gesunkenen. Im selben Zeitraum ist der Kfz-Bestand um ca. 15% gesunken. Der Kfz-Bestand je Einwohner ist damit leicht angestiegen. Der hohe Kfz-Bestand ist auf die zumindest in den Ortsteilen sehr ländlich geprägte Struktur, fehlende ÖPNV-Angebote sowie auf die relativ bewegte Topographie im Stadtgebiet

zurückzuführen. Alltägliche Fahrten können daher nur bedingt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und per Rad erledigt werden. Gerade im städtisch geprägten Bereich aber z. T. auch im ländlichen Raum ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Verbesserung der Radwege- und ÖPNV-Infrastruktur) ein Umstieg vom Auto zu fördern. Durch die Schließung der Bahnstrecke Richtung Meißen war jedoch zuletzt auch ein gegenläufiger Trend zu erkennen.

Anlagen

- B_4 FK-Karte 1: Straßenverkehrsnetz

4.1.2 ÖPNV und SPNV

Um die Stadt Döbeln auch weiterhin mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Schienenverkehrs an die Oberzentren anzubinden, muss der Erhalt der vorhandenen Bahnstrecken (RB 45/110) oberste Priorität haben. Die Reaktivierung der stillgelegten Strecke über Nossen/Meißen Richtung Dresden soll bis 2030 erfolgen. Die Initiative für eine schnelle Direktverbindung Chemnitz–Döbeln–Berlin muss mit Nachdruck unterstützt und fortgeführt werden. Die temporäre Verbindung Chemnitz–Döbeln–Berlin–Warnemünde sollte dauerhaft fortgeführt werden. Weiterhin ist der Ausbau der Bahnhöfe als moderne Verknüpfungspunkte vom ÖPNV zum SPNV (behindertengerechter Bahnsteigausbau), gerade in Hinblick auf den immer älter werdenden Fahrgastanteil von herausgender Bedeutung. Der Bahnhof Zentrum soll mit Aktivierung der Strecke Döbeln–Meißen–Dresden weiter zum modernen Haltepunkt umgebaut werden.

Der ÖPNV ist im Stadtverkehr gut ausgebaut. Besonders die Anpassungen an bedarfsgerechte Fahrten in den ländlichen Gebieten sollte Rechnung getragen werden. Die Schnittstellen zwischen der Deutschen Bahn AG und dem ÖPNV sollten weiter optimiert werden. Die Taktzeiten sind auch an den Wochenenden dem Bedarf anzupassen. Weiterhin ist der Standard der Haltestellenausstattung wie Überdachung, Papierkorb und Fahrgastinformation für alle Haltestellen weiter auszubauen. Im Zuge der Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes wurde die Fläche des Busbahnhofes erheblich verkleinert und neu geordnet.

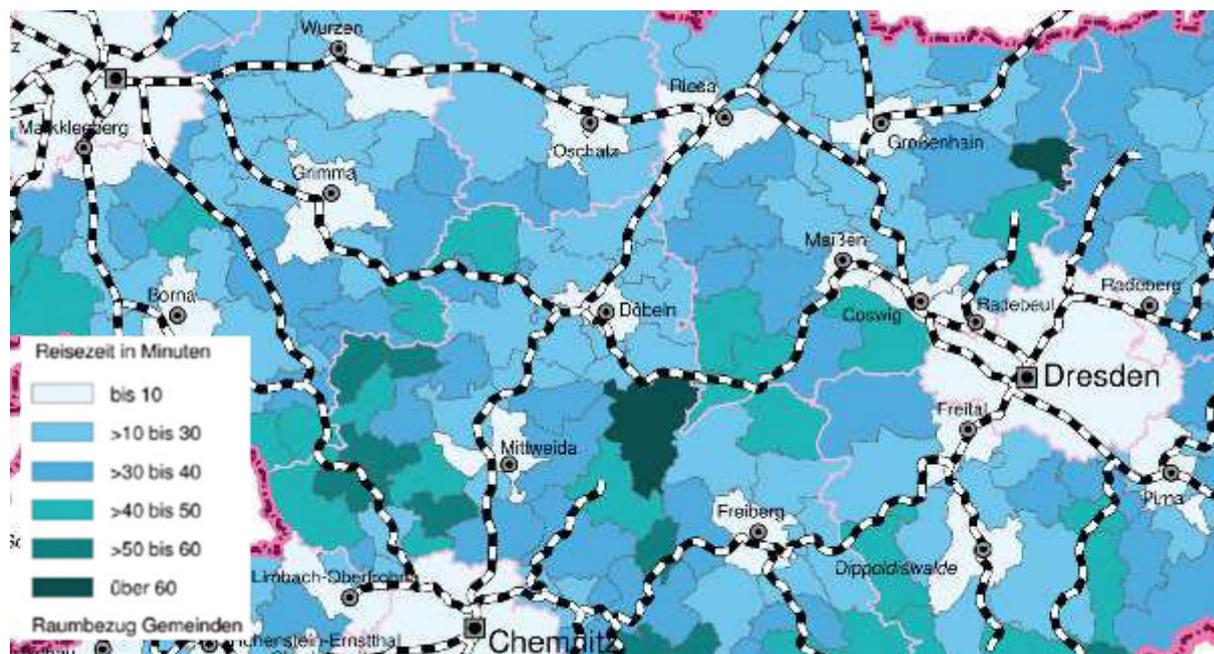
Vor dem Hintergrund überlasteter Straßen, zunehmender Schadstoff- und Lärmbelastungen durch den MIV sowie steigender Straßengebühren und Ölpreise sind Maßnahmen im öffentlichen Nah- und Fernverkehr von hoher Priorität. Auch die Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene sollte nicht aus dem Fokus geraten.

Ab dem 23.03.2024 soll vom Hauptbahnhof bis zum Karls Erlebnis-Dorf Döbeln eine neue Buslinie als K-Linie eingesetzt werden, die Besucher umweltfreundlich und effizient befördern soll.

4.1.2.1 SPNV - Bahnverkehr

Die Stadt Döbeln liegt am **Schnittpunkt der Bahnlinien** Chemnitz-Berlin (RB 45) und Leipzig-Döbeln-(Meißen-Dresden) (RB 110). Damit waren bisher gute Voraussetzungen für einen Bahnanschluss für den Personen- und Güterverkehr gegeben. Allerdings halten derzeit in Döbeln nur noch Züge der Regionalbahn, so dass die Zentren nur mit gewissen Zeitaufwand oder durch Umsteigen in ICE-Züge, z. B. in Leipzig nach Berlin, erreichbar sind. Zudem führten Rationalisierungsbestrebungen der Bundesbahn und der Verkehrsverbünde auch zu Reduzierungen von Bahnanbindungen in Döbeln. Der Güterverkehr hat aufgrund der Umstrukturierung des Gewerbes und der politisch favorisierten Verlagerung des Transportes auf die Straße in den vergangenen Jahren erheblich abgenommen und an Bedeutung verloren. Der Personenverkehr hat sich aufgrund der verstärkten Nutzung von PKW ebenfalls reduziert. Die Defizite im Personenverkehr sind insbesondere die Länge der Fahrzeiten, der Service und das Fehlen von Angeboten im Fernverkehr.

Abbildung 4.1-4: Erreichbarkeit Ober- und Mittelzentren mit ÖPNV, Prognose 2025 (Auszug)



Quelle: Landesverkehrsplan 2025

Die **Bahnstrecke Döbeln-Meißen** (RB 110) wurde zum Fahrplanwechsel 2015 eingestellt. Als Ersatz entstand ein neues Buswegenetz. Eine Reaktivierung der Bahnstrecke ist realistisch, jedoch wird derzeit der Zeitpunkt noch offengelassen. Um mehr Fahrgäste auf diese Strecke zu bringen, müssten die Angebote für die Bahnreisenden, insbesondere die durchgängige Anbindung an den Hauptbahnhof Dresden, die Verkürzung der Fahrzeit auf 1 Stunde und die Verbesserung des Service an die Bedürfnisse angepasst werden.

Döbeln mit seiner zentralen Lage in Sachsen ist an den Bahnverkehr in verschiedene Richtungen gut angebunden. Perspektivisch muss dieses verkehrstechnische Potential noch weiter verbessert und ausgebaut werden. Dieses liegt vor allem im Ausbau des Angebotes für Berufspendler nach Leipzig, Chemnitz oder Dresden und in der Vernetzung verschiedener Verkehrsträger – gerade im Hinblick auf die hohen Verkehrsbelastungen der Autobahnen vor allem im Bereich zwischen Nossen und Wilsdruff (A 4) und der Ansiedlungen des Bundesrechnungshofes, Karls Erlebnisdorfes und verschiedener Betriebe.

Die **Gestaltung des Bahnhofsumfeldes** am Hauptbahnhof als Grünanlage mit Kinderspielplatz und Fahrradstellplätzen sowie die Schaffung von P+R-Plätzen durch die Stadt und die Vernetzung mit dem ÖPNV haben erheblich zur Attraktivierung beigetragen.

Abbildung 4.1-5: Hauptbahnhof und Trassenverlauf

Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Abbildung 4.1-6: Haltepunkte im Stadtgebiet Döbeln

Döbeln-Zentrum (derzeit nur Güterverkehr)



Keuern (neuer Bahnübergang)



Gärtitz (ehemaliger Bahnhof)



Limmritz (ehemaliges Bahnhofsgebäude)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Die Umnutzung von ehemaligen Bahngrundstücken in Döbeln wird künftig weiterhin ein Schwerpunkt sein. So sind vor allem im Bereich des ehem. Güterbahnhofs große Flächen veräußert worden, die nun u. a. für eine gemischte Nachnutzung zwischen Gründerzeit Süd und Bahnhof Zentrum zur Verfügung stehen. Weitere Standorte sind u. a. entlang der Bahntrasse in Großbauchlitz (ehemaliger Bahnhof Nord) oder auch in Limmritz zu finden. Die ehemaligen Bahnhöfe stehen leer und werden als solche nicht mehr benötigt.

4.1.2.2 ÖPNV - Busverkehr

Mit der Kreisreform der Landkreise Döbeln, Mittweida und Freiberg war der neue Landkreis Mittelsachsen Mitglied in zwei Zweckverbänden, im Zweckverband „Nahverkehrsraum Leipzig“ (ZVNL) und im Zweckverband „Verkehrsverbund Mittelsachsen“ (VMS). Per 01.01.2010 trat der Landkreis Mittelsachsen aus dem ZVNL aus und ist ab diesem Zeitpunkt nur noch Mitglied des Zweckverbandes „Verkehrsverbund Mittelsachsen“ (VMS). Für die Stadt Döbeln bedeutete das einen Wechsel vom ZVNL zum VMS.

Am Hauptbahnhof wurde bereits 2007 ein moderner Verknüpfungspunkt zwischen SPNV und ÖPNV geschaffen. Der Busbahnhof, zentral in der Innenstadt gelegen, profitiert von seiner guten Lage. Er wird von den Überlandlinien, dem Stadt- und Schülerverkehr gut angenommen.

Der öffentliche Personennahverkehr (Busverkehr) in der Stadt Döbeln hat in den zurückliegenden Jahren erhebliche Attraktivitätssteigerungen erfahren. Bei gleichbleibender Anzahl der vier Stadtverkehrbuslinien mit geringer Erhöhung der Streckenlänge und Anzahl der Haltestellen konnte innerhalb des Stadtgebietes ein ständiger Fahrgastzuwachs erreicht werden. Dieser Erfolg basiert auf einem langfristigen ÖPNV-Konzept von der REGIO-Bus Mittelsachsen GmbH. Darüber hinaus bestehen für die Zukunft seitens der REGIO-Bus Mittelsachsen GmbH weitere Vorstellungen, um die insgesamt positive Akzeptanz des derzeitigen ÖPNV-Angebotes noch weiter zu erhöhen (siehe auch Fortschreibung Nahverkehrsplan des Landkreis Mittelsachsen). Aktuell sei die Einrichtung der neuen K-Linie vom Hauptbahnhof bis zum Karls Erlebnis-Dorf Döbeln zu nennen.

Allerdings fehlt weiterhin die **Anbindung** zahlreicher **Ortsteile**, so u. a. im Osten Dreißig, Geleithäuser, Gertitzsch, Gödelitz, Kleinmockritz, Maltitz, Präbschütz und Prüfern. Damit sind große Teile des ehem. Mochauer Gemeindegebietes nicht an den ÖPNV angebunden. Im südlichen Stadtgebiet betrifft dies Oberranschütz und Hermsdorf, im nordwestlichen Stadtgebiet betrifft es Miera, Nöthschütz und Wöllsdorf.

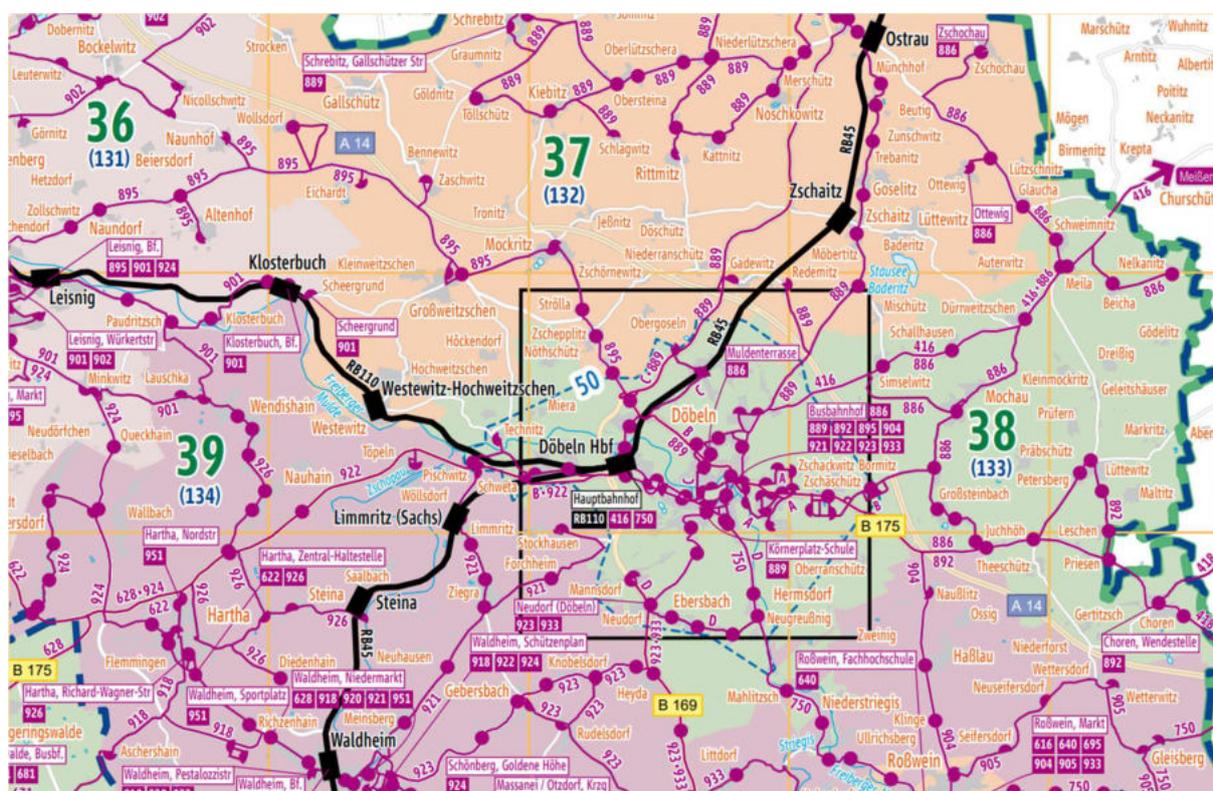
Tabelle 4.1-8: Fahrplankilometer im Landkreis Mittelsachsen

Linie	Linienführung - regionale Strecken	Fahrplankilometer
750	Freiberg – Großschirma – Nossen – Roßwein – Döbeln	533.824
886	Döbeln – Zschochau	61.720
889	Döbeln – Schrebitz	78.460
892	Döbeln – Choren	48.613
895	Döbeln – Leisnig	116.922
904	Döbeln – Naußlitz – Haßlau – Roßwein	47.308
921	Döbeln – Ziegra – Meinsberg – Waldheim	48.124
922	Döbeln – Hartha – Waldheim	191.311
923	Döbeln – Knobelsdorf – Waldheim	73.881
933	Döbeln – Otdorf – Roßwein	51.282

Linie	Linienführung - Stadtverkehr	Fahrplankilometer
A	Busbahnhof – Krankenhaus - Unnaer Straße – Hbf - Busbahnhof	84.642
B	Busbahnhof – Muldenterrasse – Hbf – Masten – Busbahnhof – Marktkauf - Busbahnhof	189.530
C	Busbahnhof – Hbf – Gärtlitz – Busbahnhof – Rotes Kreuz - Busbahnhof	74.548
D	Busbahnhof – Neudorf – Mansdorf – Ebersbach - Busbahnhof	35.122

Quelle: Fortschreibung Nahverkehrsplan des Landkreises Mittelsachsen 2020-2025

Abbildung 4.1-7: Auszug Verbundliniennetzplan



Quelle: Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH; Oktober 2021

4.1.3 Rad-, Wander- und Reitwegenetz

Das Rad-, Wander- und Reitwegenetz hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Die Fernradwege sind gut ausgebaut und entsprechend beschildert. Auf einigen Streckenabschnitten ist der Standard der Sachsennetzrad (Asphaltbauweise) noch umzusetzen. Beim innerstädtischen Radverkehr ist besonders der Ausbau der Netzschlussstrecken zu favorisieren. Um die Stadt Döbeln gibt es ein weit verzweigtes Wanderwegenetz, das in seiner Qualität noch verbessert und ausgebaut werden kann. In den letzten Jahren wurden zwei Reitwege ausgewiesen.

4.1.3.1 Radwege

Obwohl in den letzten Jahren eine Vielzahl von Radwegen, gemeinsamen Rad-, Gehwegen bzw. Radspuren errichtet wurden, gibt es noch Nachholbedarf an stark befahrenen Hauptstraßen. Durch den **Mulderad- und wanderweg** sowie den **Zschopautalradweg** ist die Stadt gut an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz angeschlossen. Über den **Elbe-Mulde-Radweg** und den **Jahnatalradweg** ist Döbeln auch an den Elberadweg angebunden. Diese haben jedoch überwiegend touristische bzw. Naherholungsfunktion.

Das Hauptziel besteht in einem zusammenhängenden Radwegenetz für die gesamte Stadt. Im Rahmen der Erarbeitung einer Radwegekonzeption wurde die Thematik bereits 2012 einer eingehenden Prüfung unterzogen. Mit der 1. Fortschreibung der Radverkehrskonzeption 2023 durch das Büro Stadtlabor aus Leipzig in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Döbeln wurden im Juli 2023 weitere Maßnahmen beschlossen.

Abbildung 4.1-8: Straße des Friedens stadteinwärts



Quelle: Stadtlabor

Aus der Konzeption von 2012 wurden u.a. die folgenden baulichen Maßnahmen der Maßnahmenliste bearbeitet:

- Asphaltierung des Mulderadweges und des Zschopautalradweg
- Ausbau Verbindung Nord-Ost
- Asphaltierung Oberranschützer Straße
- Ausbau Ringstraße-Mannsdorfer Straße

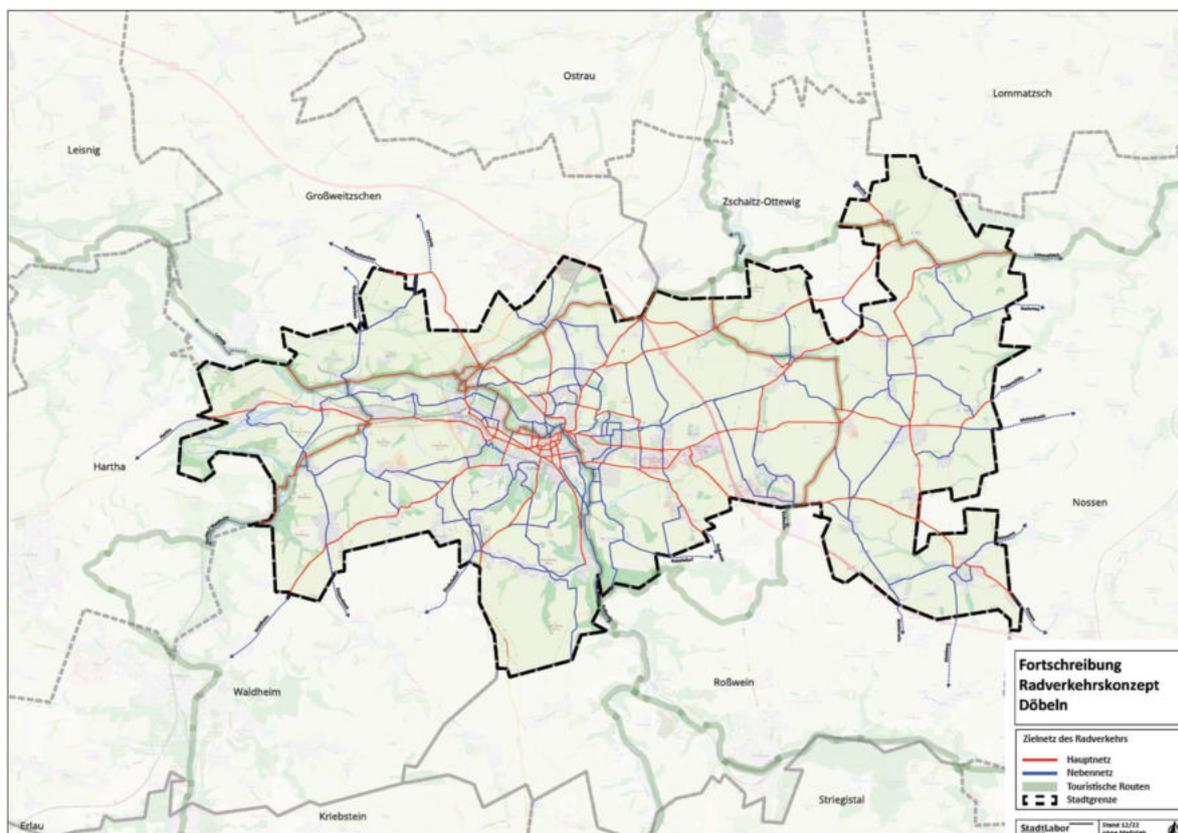
Im Ortsteil Mochau wurden 2 Abschnitte des Jahnatalweges von Simselwitz nach Mochau und von Mochau nach Tölzig mit einer Gesamtlänge von 1.607 km ausgebaut.

Für die Abschnitte des Elbe-Mulde-Radweges Auterwitz- Schweimnitz (931 m) und Schweimnitz- Meila (400 m) des Elbe-Mulde-Radweges erfolgte 2022/ 2023 die Realisierung.

Aus der Analyse der Konzeption von 2012 und der Anbindung der eingemeindeten Ortsteile mit den vorhandenen Zielen entstand ein Wunschnetz – das neue Radwegenetz.

Hauptschwerpunkte für die Fortschreibung sind Verkehrssicherheit im Radwegenetz in der Innenstadt sowie die Anbindung der Ortsteile an die Innenstadt.

Abbildung 4.1-9: vorläufiges Radnetz im Ergebnis der Routenumlegung des Wunschnetzes



Quelle: Radverkehrskonzept 2023, Stadtverwaltung Döbeln/ Stadtlabor

Mit dem Radverkehrskonzept 2023 sind neben den baulichen Maßnahmen auch straßenbehördliche Maßnahmen und ergänzende Maßnahmen geplant.

Tabelle 4.1-9: Maßnahmenübersicht Radverkehrskonzeption 2023

Maßnahmenkategorie	Maßnahmenbezeichnung
Bauliche Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau Radwege • Erneuerung Belag • Bau von Querungshilfen • Fahrradabstellanlagen • Bau von Bike+Ride-Stationen • Bau von E-Ladesäulen
Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Anordnung von Tempo 30 • Öffnung von Einbahnstraßen • Markierungsarbeiten • Fahrradstraßen

Maßnahmenkategorie	Maßnahmenbezeichnung
Ergänzende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlichkeitsarbeiten Alltag/ Tourismus • Verkehrssicherheitsarbeit • Aufbau von Service Angeboten • Jährlicher Fahrradaktionstag • Verkehrserziehung Schulen • Stadtradeln • Fahrradcodierung • Infomaterial für Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen • Fahrradmitnahme ÖPNV

Quelle: Radverkehrskonzept 2023, Stadtverwaltung Döbeln/ Stadtlabor

Die detaillierte Maßnahmenliste ist der 1. Fortschreibung der Radverkehrskonzeption 2023 (Stadtratsbeschluss Nr. 306/34/2023 vom 06.07.2023) zu entnehmen.

4.1.3.2 Reitwege

Neben der sachsenweit ausgeschilderten Reitwegroute F1 gibt es gegenwärtig in der Region Döbeln zwei ausgewiesene Reitwege. Der Reitweg Großbauchlitz - Miera wurde im Jahr 2010 eingerichtet. Der zweite Reitweg verläuft im Bereich des Zweiniger Grundes/ Kaiserbach

4.1.3.3 Wanderwege

Die Stadt Döbeln liegt am sächsischen **Lutherweg**. Das Stadtgebiet Döbeln wird von diesem überregionalen Wanderweg durchquert. Aus Richtung Leisnig kommend gelangt der Wanderer über den Muldewanderweg durch das Stadtgebiet bis zur Nicolaikirche am Lutherplatz. Über die Bahnhofstraße verläuft der Weg nach Masten. Durch die Ortschaften Stockhausen, Ziegra und Limmritz verläuft der Lutherweg in das Waldheimer Stadtgebiet.

Der **Muldewanderweg** befindet sich auf der gleichen Trasse wie der Mulderadweg.

Der **Zschopautalwanderweg** beginnt in Technitz und verläuft über Schweta, Töpel, Töpelwinkel an der Zschopau entlang nach Limmritz und wird über die linksseitige Uferseite (Nixkluff) nach Waldheim geführt.

In der Stadt Döbeln selbst wird ein ca. 13 km langer Rundwanderweg ausgewiesen. An diesem Rundweg schließen sich kleinere Wanderwege an, so dass hier immer wieder neue Routen mit unterschiedlicher Länge gewählt werden können. Für jede Wanderung liegen Routenverläufe vor, welche auf der Homepage der Stadt Döbeln eingesehen werden können. Die Kartenausschnitte liegen zudem zum Download bereit.

Abbildung 4.1-10: Übersicht Wanderwege in und um Döbeln

Wanderwege	Länge
Rundwanderweg um Döbeln	13,0 km
Technitz – Möckwitz - Miera – Technitz	5,5 km
Technitz – Miera- Großbauchlitz – Technitz	6,0 km
Technitz – Miera – Großbauchlitz (bis B 169) – Technitz	4,4 km
Sörmitz – Zschäschütz – Zschackwitz – Sörmitz	6,0 km
Döbeln – Zschackwitz – Pommlitz - Döbeln	6,0 km
Krematorium – Greußnig – Pferdeberg – Roßweiner Siedlung – Krematorium	4,0 km
Döbeln – Sörmitz – Hermsdorf- Zweiniger Grund – Klippenweg – Döbeln	8,0 km
Limmritz – Töpel – Spitzstein – Technitz- Masten – Stockhausen – Ziegra	13,5 km

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

In den Ortsteilen der ehemaligen Gemeinde Mochau existieren sehr viele Feldwege, die die einzelnen Ortsteile mit einander verbinden. Dadurch gibt es viele Wege, die durch die Ortschaften als Rundwege verbunden sind. Eine Routenbeschreibung ist daher nicht sinnvoll. In vielen Fällen würde der Weg an einer befahrenen Straße genutzt werden müssen. Momentan wird für die LEADER-Region Klosterbezirk Altzella, zu der die ehemalige Gemeinde Mochau gehört, ein touristisches Informationssystem (auch mit Wander- und Radwegen) erarbeitet.

4.1.3.4 Fußgängerverkehr in der Innenstadt

Analysen des Fußgängerverkehrs haben überwiegend geringe Entfernungen zwischen den Wohnbereichen und den attraktiven Zielen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportstätten und sonstigen zentralen Einrichtungen) erkennen lassen. Durch die Neugestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt (Obermarkt/Niedermarkt) kann die Barrierefreiheit weitgehend gewährleistet werden. Mit der Verlegung von Granitplatten über Sattelstraße, Obermarkt, Straße des Friedens, Fronstraße, Bäckerstraße, Breite Straße, Niedermarkt, Bahnhofstraße und Theaterstraße und der Einbau eines niveaugleichen Bordes wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Anlagen

- B_4 FK-Karte 2: Wegenetz

4.1.4 Elektromobilität und alternative Mobilitätsformen

Das Thema der Elektromobilität spielt in der zukünftigen Stadt- und Regionalentwicklung eine immer bedeutendere Rolle. Vor allem E-Bikes gewinnen bei Menschen denen es nicht möglich ist lange Strecken zu fahren, immer mehr an Beliebtheit. Für Regionen mit guter Anbindung an überregionale Radwegenetze bietet sich daher die Möglichkeit den Fahrradtourismus in dieser Hinsicht weiter auszubauen. In der Fortschreibung des Radverkehrskonzeptes werden Standorte für Ladesäulen betrachtet.

Eine verlässliche Übersicht über Ladesäulen bzw. –stationen in der Stadt und der Region ist trotz der Bedeutung des Mulderadweges zzt. nicht vorhanden. Durch die Stadtwerke Döbeln wurde am Stadtbad und damit in unmittelbarer Nähe zum Mulderadweg eine Ladesäule für E-Bikes errichtet.

Im Stadtgebiet wurden bisher 8 Ladesäulen unterschiedlicher Betreiber für den KfZ-Verkehr errichtet. Mit der Zulassung weiter E-Autos wird sich der Bedarf stetig erhöhen. Die öffentlichen Parklätze wie z.B. in der Schillerstraße oder Ritterstraße bieten durchaus Aufstellmöglichkeiten für die E-Ladesäulen, wenn dafür Bedarf ist.

4.1.5 Technische Infrastruktur

Die Anlagen und Netze der kommunalen Infrastruktur, insbesondere die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Energieversorgung, sollen die nachgefragten Leistungen möglichst effizient bereitstellen. Teilräumlich sinkende Einwohnerzahlen sowie Ressourcen sparende Produktionsverfahren und verändertes Verbraucherverhalten führen zu Bedarfsänderungen in Bezug auf die Kapazitäten der technischen Infrastruktur. Eine gute Ausstattung mit technischer Infrastruktur ist für die Entwicklung der Stadt Döbeln in zweifacher Hinsicht von großer Bedeutung. Sie ist unerlässliche Voraussetzung als kommunale Daseinsfürsorge für die Attraktivität als Wohnstandort und genauso unerlässliche Voraussetzung für die Sicherung und Entwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort.

Im INSEK Teil A Kapitel 1 – Allgemeine Angaben - werden die zuständigen Versorgungsunternehmen benannt.

Die Stadt Döbeln ist nahezu vollständig an ein zentrales Entwässerungssystem angeschlossen. Handlungsbedarf besteht wegen des hohen Alters des Entwässerungsnetzes mit entsprechendem Sanierungsbedarf, teilweise technisch überholter Entsorgungslösungen, (Umstellung vom Mischsystem auf Trennsystem) und teilweise um neue eingemeindete ländliche Ortsteile an das Netz anzuschließen. Die Energieversorgung ist durch die Stadtwerke hinreichend gesichert und wird durch diese sukzessiv modernisiert und der Bedarfsentwicklung angepasst.

Ein Versorgungsengpass liegt in keinem Gebiet vor. In die Medienversorgung und Abwasserentsorgung wurde bereits intensiv investiert. Diese kann insgesamt als gut eingeschätzt werden. Eine Versorgung mit Nahwärme besteht in vier Teilbereichen (Döbeln-Innenstadt, Döbeln-Nord, Döbeln-Ost, Walduferviertel).

4.1.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit qualitativ hochwertigem Trinkwasser stellt eine besondere Aufgabe für eine Stadt der Größenordnung Döbelns dar. Die Stadt hat deshalb sinnvoller Weise, wie die meisten Kommunen

und allgemein für Städte der Größe Döbelns üblich diese Aufgabe auf einen kommunalen Zweckverband übertragen. Heute wird die Trinkwasserversorgung unter dem Zuständigkeitsbereich des 1992 gegründeten Zweckverbandes Döbeln-Oschatz hinreichend abgesichert.

Diese Aufgabe nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Döbeln-Oschatz jedoch nicht selbständig vor. Er bedient sich dazu der Veolia Wasser Deutschland GmbH.

Damit ist in Döbeln derzeit und auch zukünftig eine ausreichende und qualitativ gute Trinkwasserversorgung gesichert. Für die Zukunft muss jedoch mit eventuellen Auswirkungen wegen der prognostizierten Einwohnerentwicklung gerechnet werden. Die Einwohnerzahlen werden in Döbeln, wie auch im Großteil der anderen Gemeinden des Zweckverbandes Wasserverband Döbeln-Oschatz (108.000 Einwohner 2010, 130.000 Einwohner 1994) weiter zurückgehen. Dadurch und wegen der Fortentwicklung zu sparsameren Haushaltsgeräten wie zugleich auch sparsameren Wasserverbrauch durch gestiegenes ökologisches Bewusstsein, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserverbrauch innerhalb der nächsten Jahre weiter zurückgehen. Das heißt, dass dementsprechend etwas geringere Trinkwassermengen benötigt werden. Dieser begrenzte Rückgang des Wasserverbrauchs hat aber auf die Kosten der Trinkwasserbeschaffung nahezu keinen Einfluss. Da die Kosten in der gleichen Höhe bestehen bleiben, muss ein geringerer Wasserverbrauch zwangsläufig zu einem entsprechenden Anstieg in den Gebühren je m³ Trinkwasser führen. Von daher muss in der längerfristigen Zukunft mit einem leichten Anstieg der Trinkwassergebühren gerechnet werden.

Technische Anlagen in Döbeln sind u. a. die Brunnenfassung Gärtitz (Steinbruch), die Brunnenfassung (An der Kreamsche) sowie die Hochbehälter an der Albert-Schweitzer-Straße sowie in Technitz am Technitzer Berg.

4.1.5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung Döbelns wird durch den Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal geleistet. Neben Döbeln befinden sich noch die Gemeinden Großweitzschen und Jahnatal im Verband. Durch die Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Ziegra gehört dieser Gemeindebereich zum Abwasserzweckverband „Untere Zschopau“. Bezüglich der Abwasserentsorgung ist zu unterscheiden zwischen dem Stadtgebiet Döbeln und den ländlichen Ortsteilen.

Abwasserentsorgung im Stadtgebiet

Das Kanalnetz von Döbeln ist in Teilen mehr als 100 Jahre alt und wurde ständig weiter ausgebaut. Es ist ein Mischwassersystem, dass über Pumpwerke und Freispiegelkanäle zur Kläranlage Döbeln übergeleitet wird. In neu erschlossenen Wohngebieten wurden Trennsysteme gebaut, wo das Schmutzwasser in das Mischwassersystem geleitet wird und das Regenwasser in die Vorflut. Das Mischwassersystem besitzt im Stadtgebiet mehrere Rückhaltebecken und Stauraumkanäle. Wenn die Kapazität dieser erreicht ist, wird das verdünnte Mischwasser über Abschlüsse in die Vorflut abgeschlagen.

Abwasserentsorgung in den Ortsteilen

Ehemalige Gemeinde Mochau

Die Orte Großsteinbach, Mochau und Simselwitz besitzen ein Trennsystem, das über eine Pumpstation in Simselwitz in das Mischsystem nach Döbeln übergeleitet wird. Die Ortslage Choren hat ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage Choren fließt. Die Ortslage Makritz hat ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage Makritz fließt. Die Ortslage Lüttewitz-Petersberg und Teile von Maltitz haben ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage

Maltitz fließt. Die Ortslage Beicha und Nelkanitz haben ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage Nelkanitz fließt. Alle übrigen Orte sind dezentral entwässert, sprich jedes Grundstück hat seine eigene Kleinkläranlage bzw. abflusslose Grube.

Ehemalige Gemeinde Ebersbach

Ebersbach und Neugreußnig haben ein Trennsystem, das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in das Mischsystem nach Döbeln übergeleitet. Der nordöstlich gelegene Teil von Manssdorf besitzt ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in das Mischwassersystem nach Döbeln fließt. Alle übrigen Orte sind dezentral entwässert, sprich jedes Grundstück hat seine eigene Kleinkläranlage bzw. abflusslose Grube.

Ehemalige Gemeinde Technitz

Die Ortslage Technitz besitzt ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser direkt zur Kläranlage Döbeln gepumpt wird. Alle übrigen Orte sind dezentral entwässert, sprich jedes Grundstück hat seine eigene Kleinkläranlage bzw. abflusslose Grube.

4.1.5.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird in Döbeln durch einen städtischen Eigenbetrieb, die Stadtwerke Döbeln GmbH, geleistet. Die Versorgungsleistungen umfassen die Stromversorgung, die Versorgung mit Gas und Nahwärme. Auf der Internetseite des Versorgungsunternehmens (www.stadtwerke-doebeln.de) findet sich ein umfangreiches Informationsangebot sowie Hinweise zu Serviceleistungen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist in Döbeln in sämtlichen Stadtteilen in ausreichendem Maße sichergestellt. Zur Stabilisierung der Energieversorgung der Stadt wurde ein neues Schaltheis/Umspannwerk an der Stockhausener Straße im Oktober 1997 fertig gestellt.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas betrifft im Wesentlichen das verdichtete Siedlungsgebiet der Stadt, d. h. den Innenstadtbereich und neue Wohngebiete. Die eher ländlich geprägten Vororte verfügen über keinen zentralen Gasanschluss. Ein Anschluss ist auch wegen des immensen Erschließungsaufwandes und hohen Unterhaltungsaufwandes für derart dezentrale Versorgungsnetze nicht geplant.

Nahwärmeversorgung

Die Nahwärmeversorgung besteht für die beiden Plattenwohnungsbaugebiete. Die Stadtwerke haben auch in diesem Bereich eine zeitgemäße Modernisierung vorangetrieben. Diesbezüglich ist das neue Blockheizkraftwerk "Am Holländer" (Albert-Schweitzer-Straße) in Döbeln-Nord anzuführen, das Ende 1995 in Betrieb genommen werden konnte. Das Blockheizkraftwerk arbeitet nach dem fortschrittlichen Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Es erzeugt elektrische Energie, die in das städtische 20-kV-Netz eingespeist wird. Die Abwärme wird zur Grundversorgung des Wohngebietes Döbeln-Nord mit Wärmeenergie genutzt. Zudem existiert im Bereich Niederwerder/Theaterstraße ein weiteres Nahwärmeheizkraftwerk, dass 2010/2011 in ein modernes BHKW umgebaut wurde und die Innenstadt mit Wärme versorgt. Derartige Lösungen gibt es im Wohngebiet Döbeln Ost II und im neuen Wohngebiet „Walduferviertel“ seit 2024.

Erneuerbare Energien

Aussagen zur Nutzung und zu Anlagen erneuerbarer Energien werden im Kapitel 5 Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt getroffen, da insbesondere auch Belange des Immissionsschutzes sowie des Landschaftsschutzes betroffen werden.

Energieeffizienz/Straßenbeleuchtung

Optimierungsmaßnahmen für eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung sind erfasst worden und werden sukzessive umgesetzt. Weitere Aussagen finden sich dazu im Kapitel 5 Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt.

4.1.6 Digitale Infrastruktur

Die Stadt Döbeln verfügt in weiten Teilen des Stadtgebietes über ein gut ausgebautes Telekommunikationsnetz, das in den letzten Jahren schrittweise ausgebaut und modernisiert wurde. Vom Ausbau des Glasfasernetzes durch die Telekom mit der Vectoring-Technologie im Jahr 2016 profitierten in Döbeln und Umgebung ca. 13.000 Haushalte und Gewerbeunternehmen. Eine flächendeckende Versorgung insbesondere in den ländlichen Gebieten war damit jedoch nicht gegeben.

Um diese Defizite schrittweise abzubauen hat sich die Stadt Döbeln am landkreisgeführten, geförderten Breitband-Clusterprojekt beteiligt und 2019 eine entsprechende Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Am 13.05.2022 war der offizielle Startschuss für den geförderten Breitbandausbau in Mittelsachsen, ein Großprojekt, das bisher einzigartig ist. Die Umsetzungsarbeiten im Cluster B-Nord, zu dem die Stadt Döbeln gehört, sind inzwischen weit vorangeschritten.

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des neu errichteten Gigabitnetzes soll bis zum Jahresende 2025 erfolgen.

(weitere Informationen unter www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/projekte/breitband/breitband-cluster-b)

4.1.7 Brand-/Katastrophenschutz und Rettungswesen

In Döbeln sowie in den Ortsteilen sind folgende **Feuerwehrgerätehäuser** vorhanden:

Tabelle 4.1-10: Übersicht Feuerwehrgerätehäuser

Bauliche Bewertung	Ortsteil	Standort	Handlungsbedarf
guter baulicher Zustand und zweckmäßige Ausstattung guter baulicher Zustand	Döbeln	An der Jacobikirche 6	Ausbau Jugendfeuerwehrbereich und Lagermöglichkeiten
	Ebersbach	Hauptstraße 52a	keiner
	Limmritz	Limmritzer Hauptstraße 26	keiner
	Töpeln	Alte Hauptstraße 17a	Gerätehaus steht im Überschwemmungsgebiet der Zschopau
	Beicha	Am Schmiedeberg 2	Neubau fertiggestellt 2019
Schlechter baulicher Zustand, keine Einhaltung gültiger Vorschriften, Neubau	Mochau	Zum Gut 1	Neubau Zentralstandort Lüttewitz ab 2024 geplant
	Choren	Am Schlossberg 10	
	Lüttewitz	gegenüber Lüttewitz 16	

Quelle: eigene Recherche/Stadtverwaltung Döbeln; 2018

Abbildung 4.1-11: Feuerwehrgerätehäuser



Beicha



Choren



Ebersbach



Limmritz



Limmritz

Auf Grund der Größe des Stadtgebietes sind zur schnellen Erreichbarkeit und Hilfe im Brand-, Unfall- und sonstigen Havariefall die Feuerwehrstandorte in Döbeln, Ebersbach, Limmritz (Töpel) sowie Beicha zu erhalten. Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Mochau soll ein Neubau für ein Gerätehaus am Zentralstandort in Lüttewitz entstehen, welche die jetzigen Feuerwehrgerätehäuser in Mochau, Choren und Lüttewitz ablöst. Vom Zentralstandort ist die rechtzeitige Erreichbarkeit der Einsatzstelle gegeben (Erreichungsgrad von 85%). Zudem ist mit der Zusammenlegung der drei Standorte die erforderliche Mindeststärke der Kameraden langfristig abgesichert. Die Räumlichkeiten des Neubaus bieten zudem Platz für einen Schulungsraum für die Ausbildung der Kameraden sowie für die Nachwuchsausbildung der Jugendfeuerwehr.

Weitere Maßnahmen für die Folgejahre sind dem **gesamtstädtischen Brandschutzbedarfsplan** (Stadtratsbeschluss Nr. 144/16/2021 vom 22.04.2021) zu entnehmen.

Eine Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen findet u.a. im Zuge gemeindeübergreifender Einsätze, Verträgen zu Fahrzeugen oder auch bei gemeinsamen Ausschreibungen statt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Neubau von Löschwasserezisternen in den Ortsteilen Schallhausen (ist hergestellt) und Manssdorf notwendig.

4.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Anbindung an die Oberzentren, jedoch vorrangig über Straßennetz • Ausbau der B 175 als leistungsstarke regionale Anbindung sowie Autobahnzubringer • Bau der zweiten Muldenbrücke, zahlreiche Sanierungs- und Brückenbaumaßnahmen realisiert • dichtes Netz aus Bundes- und Kreisstraßen • Parkleitsystem mit Verkehrslenkung u. a. an periphere Standorte • ÖPNV im Stadtverkehr gut ausgebaut, Potenziale in den Taktzeiten und der Haltestellenausstattung • Hohes Verkehrstechnisches Potenzial als Alternative zur Verkehrsbelastung der Autobahnen • ehem. Güterbahnhof als Flächenpotenzial zur Umnutzung für Gewerbe etc. • sehr gute Entwicklung des Rad-, Wander- und Reitwegenetzes mit hohem touristischen Potenzial entlang der Flusstäler • Versorgung/Entsorgung gesichert 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Verkehrsbelastung in Teilgebieten der Stadt, insbesondere in der Döbelner Innenstadt (Entlastung durch neue Muldenbrücke in Teilbereichen) • teils hohe PKW-Abhängigkeit (insbesondere in den Ortsteilen) und damit verbundener Handlungsdruck (Erschließung/Parken) • Konflikt ruhender Verkehr zu Lasten eines grünen Wohnumfeldes insbesondere in der verdichteten Innenstadt • hoher Sanierungsaufwand des weit verzweigten Straßennetzes der Stadt mit ihren Ortsteilen, erhöhter Sanierungsstau ersichtlich • hohe Anzahl an Garagenstandorten mit teils nicht mehr zeitgemäßer Nutzung/Gestaltung • starke Ausrichtung der neuen Gewerbestandorte auf Autobahnnähe, Güterverkehr auf der Schiene gerät aus dem Fokus • Schließung der Bahnstrecke Döbeln-Meißen • Defizite entlang von Bahntrassen bzw. an leerstehenden, nicht mehr betriebsnotwendigen Bahngebäuden • Problem Zustand des Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof • Fehlende ÖPNV-Anbindung zahlreicher Ortsteile • Handlungsbedarf im Bereich der technischen Infrastruktur (Anschluss/Sanierung) • Zustand Feuerwehrrätehäuser in Mochau, Choren, Lüttewitz

4.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Der **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** der Stadt Döbeln aus dem Jahre 1995 beschreibt die damalige Bestandssituation und formuliert die Ansprüche der einzelnen Verkehrsträger an einen stadt-, sozial- und umweltverträglichen Verkehr. In Handlungskonzepten für die einzelnen Verkehrsträger sind Ziele und Maßnahmen dokumentiert, die in großen Teilen bis heute gelten. In einigen Bereichen haben sich aber Veränderungen ergeben, die eine Überarbeitung des VEP erfordern. Die wesentlichen Ziele und Maßnahmen sollen hier benannt werden. Diese Einschätzung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes kann eine vertiefende Ausarbeitung in dem oben genannten Fachplan nicht ersetzen.

Die Umsetzung von Maßnahmen des **Radverkehrskonzeptes 2023** sowie des **Nahverkehrskonzeptes** ist eine wesentliche Zielstellung im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Verknüpfung mit europäischen Verkehrs- und Informationsnetzen	Förderung des Anschlusses bzw. dessen Verbesserung an europaweit bedeutende Straßen- und Schienenverbindungen auf allen Ebenen in enger Abstimmung mit Landkreis und Region	X		X	
	Anbindung der Autobahnen (A 4 und A 14) über leistungsstarke Straßen (B 175 und B 169)		X		
	funktionaler/gestalterisch Ausbau des Bahnhofs als Ausgangs-, Umsteige- und Zielpunkt für die ICE-Haltepunkte in Leipzig, Dresden und Chemnitz und als Flughafenzubringer (Airports Halle/Leipzig und Dresden-Klotzsche)	X		X	
	Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur, insbesondere als Chance im ländlichen Raum (Bereiche Information, Heimarbeit oder Ausbildung)	X	X		
Schrittweise Umsetzung einer verkehrswirksamen Netzstruktur klassifizierter Straßen und Ausbau bestehender	Ausbau und Vernetzung der Zubringerstraßen zu den Autobahnen				
	Ausbau einer funktionierende überörtlichen Verkehrsanbindung sowie gut organisierten verkehrlichen innerstädtischen Erschließung unter Berücksichtigung der jeweiligen Ortslagen			X	

Anbindungen an überregionale Straßen	Umsetzung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen am klassifizierten Netz			X	
	kritische Betrachtung der vorhandenen Konzeptionen in Abhängigkeit zum Umsetzungsstand und der jeweiligen Verkehrssituation		X		
Netzerweiterung und Sanierung der innerörtlichen Straßen	flüssige Organisation des innerörtlichen Verkehrs und Reduzierung des Durchgangsverkehrs			X	
	Minimierung von Lärm- und Schadstoffbelastungen als Voraussetzung zur Reaktivierung von vorhandenen Flächenpotenzialen und zum Erhalt der städtebaulichen Quartiere und städtischen Grün- und Freiräume			X	
	kontinuierliche Analyse der städtischen Verkehrsproblematik sowie Fortschreibung einer Prioritätenliste sowie Straßenkonzeption (u. a. fortlaufende Straßenzustandserhebung, turnusmäßige Umsetzungs- und Schadensgutachten)	X	X		
	kontinuierlicher Bestandserhalt und Sanierung der innerörtlichen Straßen (Hauptziel ist die weitere Umsetzung einer verkehrswirksamen Netzstruktur)			X	
	Sanierung der Straßenbeläge und Randbereiche u. a. im Zuge der Erneuerung von Kanal- und Versorgungsleitungen		X		
	Berücksichtigung der gestalterischen Funktion der Straßenräume (z. B. Gestaltung als verkehrsberuhigte Wohn-, hist. Altstadt- oder reine Verkehrsstraße) inkl. Straßengrün			X	
	Sicherung der flächendeckenden Stellplatzversorgung und organisatorische Verbesserungen des ruhenden Verkehrs im historischen Stadtkern	dauerhafte Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebot in allen Bereichen der Stadt	X		X
	kontinuierliche Verbesserung der Organisation des ruhenden Verkehrs und Ausbau des Angebotes in Teilbereichen, besonders für Pendler aber auch für sportliche Großveranstaltungen			X	
	Aufbau einer zielgerichteten einheitlich, aufeinander abgestimmten Bewirtschaftung der Stellplätze in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen			X	
	Monitoring der Stellplatzversorgung und bei Bedarf Aktualisierung der Stellplatzbedarfsermittlung			X	

	Umsetzung eines Bewirtschaftungskonzeptes aller Parkmöglichkeiten insbesondere im Kernbereich der Muldeninsel, zusätzlich Angebot freier Parkplätze in der Peripherie			X	
	Verringerung des PKW-Individualverkehrs durch Verbesserung der Angebote des ÖPNV sowie des Fahrrad- und Fußwegesystems		X		
Ausbau des schienengebundenen Personen- und Güterverkehrs	Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Döbeln – Dresden sowie Sicherung und Ausbau der Anschlüsse/Verbindungen	X	X		
	umfassende Stärkung des verkehrstechnischen Potenzials der Bahn, insbesondere für Berufspendler und Touristen	X	X		
	Aufwertung der Bahnhöfe (u. a. behindertengerechter Ausbau, moderner Haltepunkt) inkl. Umfeld, Prüfung der Neuordnung u.a. Bahnhof Döbeln-Zentrum	X		X	
	Verbesserung der Serviceleistungen für Reisende bzw. Wartende und des Umfelds (subjektiver Eindruck eines Bahnhofs für die Akzeptanz des öffentlichen Verkehrs wichtig)		X		
	Voraussetzung schaffen: attraktive Angebote im Bereich Fahrplanstruktur/Fahrpreise			X	
Sicherung und weiterer Ausbau des vorhandenen Busverkehrs	Verstetigung und Ausbau des positiven Trends in der Entwicklung und Akzeptanz		X		
	schrittweise Umsetzung des Nahverkehrskonzept des Landkreises Mittelsachsen		X		
	Nutzung der Synergien Bus-/PKW-Individualverkehr: Potenziale zu einem umwelt- und sozialverträglichen Stadtverkehr (u. a. P+R)			X	
	Chancengleichheit des Einzelnen hinsichtlich der Teilnahme am politischen, wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Leben, unabhängig von seiner Möglichkeit, Fähigkeit oder Bereitschaft, ein Auto zu benutzen		X		
	Sicherung/Umsetzung der Schwerpunktziele des ÖPNV-Konzeptes (REGIOBUS Mittelsachsen))	X		X	
	weitere Gestaltung des Liniennetzes unter Berücksichtigung des regionalen Verkehrs, u. a. Vertaktung der Linienverbindungen in den Kreis- und Hauptsitz Freiberg, in umliegende kreisangehörige Städte nach Döbeln und damit in der Unterstützung zur Aufwertung von Döbeln als Mittelzentrum sowie der Städte untereinander			X	

	Angebotsenerweiterung für bisher nicht vom ÖPNV erschlossene Gemeinden und ausgewählte Ortsteile		X		
	Umgestaltung der Bus-Haltestellen als Haltestellenkap vorgeschlagen, wobei die Querungsvorgänge von Fußgängern und Radfahrern zum Teil durch eine Mittelinsel gesichert werden können			X	
Ausbau und Vernetzung der Fuß- und Radwege und Erhöhung deren Anteile am Gesamtverkehrsaufkommen – „Stadt der kurzen Wege“	Förderung des Fahrradverkehrs als ein wesentliches Ziel der Verkehrsentwicklungsplanung, Umsetzung der RVK 2023	X		X	
	Bereitstellung von gesonderten Anlagen für die Radfahrer im Sinne einer Angebotsplanung, die sich insgesamt zu einem geschlossenen Wegenetz zusammenfügen lassen, mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl zugunsten des Fahrrades zu verändern			X	
	Erhöhung des Fahrtenanteils durch Realisierung eines attraktiveren Radverkehrsnetzes (Umsteiger PKW etc.), hohes Potenzial zumindest in der Kernstadt durch enge räumliche Verflechtungen der zentralen Einrichtungen			X	
	Umsetzung baulicher und verkehrlicher Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrsnetzes (Alltagsverkehrs aber auch touristische und Freizeitnutzung, u. a. Mulderadweg und Zschopautalradweg)			X	
	Verbesserung der Fahrradinfrastruktur durch Einrichtung von Fahrradabstellanlagen (Innenstadt, Stadtbad, öffentliche Einrichtungen, Schulen, Bahnhof), Servicestellen (Reparatur), Wegweisern sowie Öffentlichkeitsarbeit		X		
	Verbesserung der Anbindung an (über)regionalen Radwege (u. a. Ausbauzustand an wassergefährdeten Stellen, Wegeführung durch die Innenstadt/Stadtteile/Ortskerne) sowie u. a. an die Lommatzscher Pflege			X	
	Erschließung auch der ländlichen Räume mit Fuß-/Radwegen (Erlebbarkeit der Landschaft)			X	
	Unterhaltung vorhandener Wald- und Feldwege als Wander- und Reitwege, bei besonderer Funktion zusätzliche Beschilderung auch für das Rad- und Fußwegenetz		X		

	Schließung der Lücken im Netz durch die Neuanlage oder Ergänzung von Wegen			X	
Entwicklung und Umsetzung alternativer oder innovativer Mobilitätsformen	Verkehrsvermeidung durch Einstieg in lokale oder regionale Carsharing-Modelle			X	
	Schaffung von Ladestationen für Elektromobilität (sowohl PKW- als auch Radverkehr) mit ausgewiesenen Stellplätzen			X	
Sicherung der Trinkwasserversorgung	Sicherung auch für zukünftige Generationen in ausreichender Quantität und Qualität - verträgliche ökologische Rahmenbedingungen sind dafür die Voraussetzung		X		
	Schutz der Quell- und Sammelgebiete für die Trinkwasserversorgung vor schädlichen Einflüssen (u. a. langfristige Voraussetzung Natur- und Landschaftsschutz sowie naturnahe Landwirtschaft)	X	X		
	kontinuierliche Erneuerung der Aufbereitungsanlagen und Verteilungsnetze		X		
Sicherung der Abwasserentsorgung	Ausbau und langfristige Sicherung einer umfassenden und ökologisch unbedenklichen Abwasserentsorgung		X		
	Anschluss sämtlicher Haushalte an das Abwassernetz			X	
	Einzelgebäude oder kleine Ansiedlungen im Außenbereich können lokale Aufbereitungsanlagen z. B. in Form von Teichkläranlagen erhalten			X	
	kontinuierliche Erneuerung der Abwasserkanäle und Kläranlagen unter Berücksichtigung des Schutzes von Boden und Gewässer		X		
Sicherung der Energieversorgung	siehe Kap. 5 Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt	X	X		
Sicherung und weiterer Ausbau der Breitband-Technologie in allen Ortsteilen	Beseitigung der Unterversorgung mit Breitbandtechnologie bzw. Ausbau der Breitbandinfrastruktur	X	X		
	Strukturanalyse und Bedarfsermittlung in Abst. mit Telekommunikationsunternehmen		X		
	Modernisierung, Anpassung, Ausbildung und Zusammenarbeit als Schwerpunkte	X	X		
Zielgerichtete Weiterentwicklung von Feuerwehr und Rettungswesen	Sicherung der aktuellen Standards und Einsatzfähigkeit (u. a. Beschaffung notwendiger Fahrzeugtechnik)		X		
	Kooperation mit den Nachbarkommunen		X		

	bauliche Unterhaltung der Feuerwehrstandorte, Neubau Gerätehaus Lüttewitz	X	X		
	Ausbau der Löschwasserbereitstellung	X	X		
	Unterstützung bei der Gewinnung von Nachwuchs für die Freiwillige Feuerwehr		X		
	Umsetzung und kontinuierliche Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans	X	X		

5 Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt

5.1 Bestandsanalyse

Zusätzlich zu den Inhalten immissionsbelastete und hochwassergefährdete Bereiche erfolgt die nähere Betrachtung der Flächennutzung und des Landschaftsbildes, der Trinkwasserschutzgebiete, der erneuerbaren Energien sowie des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie sonstige dem Arten-, Natur- und Landschaftsschutz dienenden Flächen. Insbesondere mit der Darstellung des Energie- und Klimaschutzes wird seitens der Stadt Döbeln den aktuellen Erfordernissen, u. a. den politischen Zielstellungen des Freistaates Sachsen, entsprochen. Vor allem aber werden mit der Berücksichtigung dieser Themen ein weiterer Schritt zur Energieoptimierung und Kosteneinsparung getan und Handlungsfelder aufgezeigt.

5.1.1 Flächennutzung und Landschaftsbild

Döbeln liegt im Übergang zwischen dem Leipziger Tiefland und der südlichen Mittelgebirgslandschaft am Südwestrand der Lommatzcher Pflege. Das Stadtgebiet umfasst nach allen Eingemeindungen eine Fläche von nunmehr ca. 91,75 km² (Stand 31.12.2023, StaLa). Im prozentualen Vergleich zum Landkreis weist Döbeln eine deutlich größere anteilige Siedlungs- und Verkehrsfläche bezogen auf die Gesamtfläche auf. Aufgrund des hohen Anteils der ländlichen Ortsteile und auch der Landschaftstypik ist die Landwirtschaftsfläche zwar deutlich höher, die Waldfläche allerdings stark unterdurchschnittlich mit nur 3,8 %.

Tabelle 5.1-1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung am 31.12.2023

	Stadt		Landkreis	
	in ha	Anteil in %	in ha	Anteil in %
Bodenfläche insgesamt, davon	9.175	100,0%	211.683	100,0%
Siedlungs- und Verkehrsfläche ges.	1.468	16,0%	25.179	11,9%
Siedlung	989	10,8%	16.887	8,0%
- darunter Wohnbaufläche	543	5,9%	8.801	4,2%
- darunter Industrie-/Gewerbefläche	207	2,3%	3.309	1,6%
- darunter Tagebau/Grube/Steinbruch	2	0,0%	897	0,4%
- darunter Sport/Freizeit/Erholung	129	1,4%	2.059	1,0%
Verkehr	479	5,2%	8.292	3,9%
- darunter Straße/Wege/Plätze	411	4,5%	7.079	3,3%
Vegetation	7.593	82,8%	184.080	87,0%
- darunter Landwirtschaft	7.162	78,1%	149.106	70,4%
- darunter Wald	347	3,8%	33.155	15,7%
Gewässer	113	1,2%	2.425	1,1%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen; 2023

5.1.2 Altlasten

Aufgrund der wirtschaftlichen Vergangenheit der Stadt Döbeln mit vielen Industriestandorten sind im Stadtgebiet entsprechend dem Altlastenkataster im Referat Recht, Abfall und Bodenschutz in der Abteilung Umwelt, Forst und Landwirtschaft des Landratsamtes Mittelsachsen zahlreiche Altlastenverdachtsflächen kartiert. Mit Stand 07.02.2024 waren im Stadtgebiet 110 Altlastenverdachtsflächen (vgl. Anlage) vorhanden. 69 dieser Verdachtsflächen befinden sich in Döbeln, 18 im Bereich der ehem. Gemeinde Mochau, 14 in der Ortschaft Ziegra, 5 in der ehem. Gemeinde Ebersbach und 4 in der Ortschaft Technitz. Im Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde kann in den Uferbereichen durch die Sedimentablagerungen eine erhöhte Konzentration von Schwermetallen auftreten. Diese sind zum einen auf den Silberbergbau im Freiburger Raum und die direkt angrenzende individuelle Nutzung im Bereich des Oberlaufes der Freiburger Mulde bis 1990 zurückzuführen.

Viele Flächen, die mit Altlasten belastet waren, konnten seit 1990 nach Beseitigung dieser einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Anlagen

- B_5 FK-Tabelle 1: Altlastenverdachtsflächen

5.1.3 Immissionsbelastete Gebiete

Luftschadstoffe

Die zentrale Lage der Stadt 45 bis 65 km entfernt zu den Oberzentren Sachsens widerspiegelt die vergleichbar geringe Belastung mit Luftschadstoffen. Das LfULG betrachtet die Entwicklung der Luftschadstoffe in regelmäßigen Intervallen und veröffentlicht seine Ergebnisse. Bedeutende **Luftschadstoffe und Treibhausgase**, welche die Luft verunreinigen, sind NO₂ (Stickstoffdioxid), O₃ (Ozon) und PM10 (Feinstaub <10µm (particulate matter)). Benzol C₆H₆ wird nicht mehr flächendeckend berechnet. Als obere Abschätzung einer Flächenbelastung kann 1µg/m³ angenommen werden.

Im Siedlungsraum der Stadt Döbeln liegt die **Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid** als Jahresmittelwert bei 10-20 µg/m³ und liegt damit innerhalb der fünfstufigen Skala von ≤ 5 bis 25 µg/m³ am mittleren bzw. oberen Rand der Einstufung. Sachsenweit betrachtet gab es 2021 das dritte Jahr in Folge keine Überschreitung des NO₂-Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ laut des Jahresbericht Luftqualität in Sachsen 2021.

Die Flächenbelastung durch das **toxische Reizgas Ozon** beträgt nach den Angaben im Jahresbericht Luftqualität in Sachsen 2021 im Jahresmittel 40-50 µg/m³. Innerhalb der neunstufigen Skala von ≤ 35 bis > 70 µg/m³ liegt die Luftverunreinigung durch Ozon bei Stufe 3 bzw. 4 und damit im Verhältnis relativ moderat.

Die Verunreinigung der Luft mit anthropogenen Stoffen ist ein generelles Problem, welches sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum auftritt. Die Konzentration von Luftbeimengungen ist jedoch im Stadtgebiet, in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen und in Kessellagen höher als in offenen,

ländlichen Gebieten. Als typische Luftschadstoffe sind dabei Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxide (NO, NO₂), Kohlenmon- und -dioxid (CO, CO₂), Ozon (O₃) und Schwebstaub zu nennen.

Die Messgröße PM₁₀ bezeichnet die **Feinstaubfraktion** mit einem oberen Partikeldurchmesser bis zu 10 µm. Sie ist aufgrund der lungengängigen Partikel von gesundheitlicher Relevanz. Die Flächenbelastung durch Feinstaub beträgt im Jahresmittel im Stadtgebiet von Döbeln <12-14 µg/m³. Innerhalb der sechsstufigen Skala von ≤ 12 bis 22 µg/m³ ist der Wert der Stufe 1 bzw. 2 zuzuordnen. Die Belastung ist damit relativ gering.

Lichtverschmutzung

„Gemäß § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, unter anderem erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden ausgehende Licht kann, ebenso wie Lärm oder Abgase, eine solche Belästigung darstellen. In diesem Zusammenhang wird oft von „**Lichtverschmutzung**“ gesprochen.

Licht emittierende Anlagen sind deshalb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. vermindert werden. Ausschlaggebend dabei ist der jeweilige Stand der Technik. Nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind gänzlich zu verhindern und unvermeidbare auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Eine objektive Beurteilung durch Dritte, ab wann eine Lichteinwirkung als erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuschätzen ist, gestaltet sich aufgrund des hohen Anteils subjektiver Merkmale oft schwierig. Grundlage für die neutrale und sachliche Beurteilung von Lichteinwirkungen nach BImSchG sind die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 13. September 2012). Diese Hinweise können aber auch zur Beurteilung von Anlagen herangezogen werden, die nicht dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen.

Die Kommunen haben die Möglichkeit, zum Beispiel durch die Bauleitplanung oder spezielle Auflagen bei der Erteilung von Baugenehmigungen Einfluss auf die Stärke der Lichtimmissionen zu nehmen.“

Quelle: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/3467.htm>

Lärmbelastung und -kartierung

In Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist nach § 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz die Stadt Döbeln verpflichtet, im Abstand von fünf Jahren Lärmkarten an Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen über 3 Mio. Fahrzeugen/Jahr zu erstellen und die betroffenen Einwohner zu ermitteln.

Im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 3 wurde im Februar 2019 der 1. Lärmaktionsplan der Stadt Döbeln durch den Stadtrat beschlossen. Die Beteiligung der Bürger war vom 17.10. - 02.11.2018 möglich. Öffentlich vorgestellt wurden die Planungen auf einer Bürgerversammlung am 30.11.2018. Gleichzeitig waren die staatlichen Gremien beteiligt worden. Alle Einwendungen und Hinweise wurden geprüft und in den Lärmaktionsplan Stufe 3 eingearbeitet.

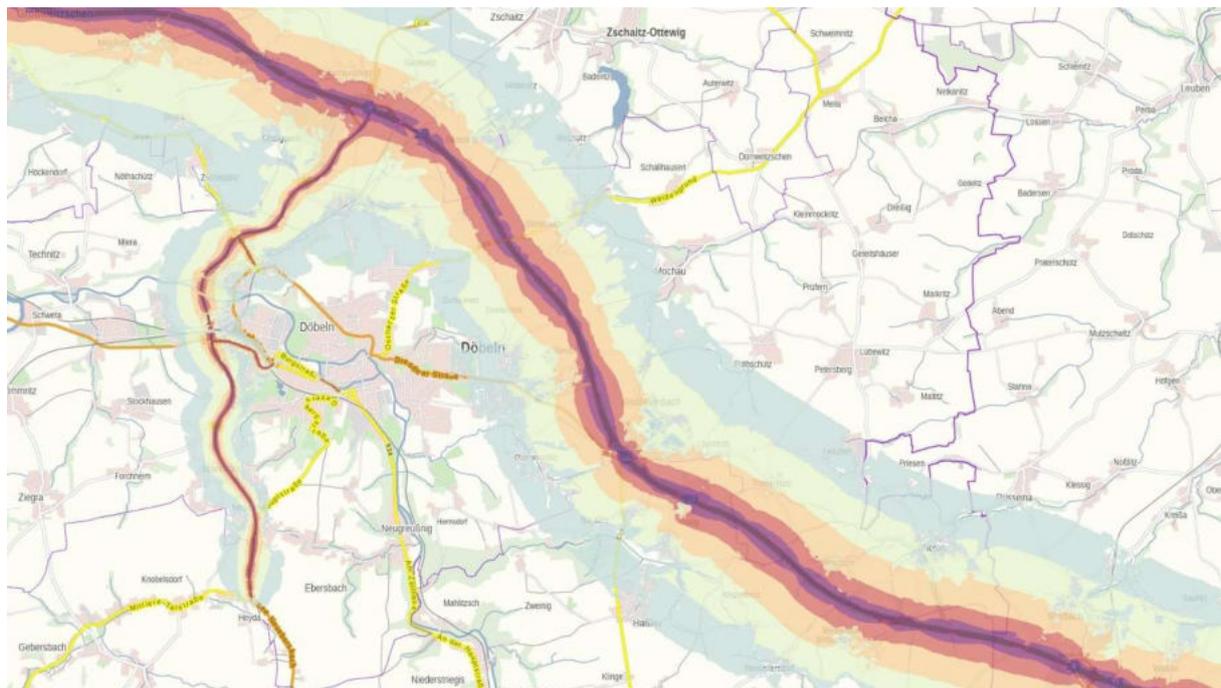
Die Lärmkartierung 2022 in der Lärmaktionsplanung 4. Stufe wurde durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Sachsen (LfULG) bearbeitet. Die Ergebnisse und weitere Erklärungen sind für alle und adressengenaue unter folgendem Link einsehbar:

<https://luis.sachsen.de/fachbereich-laerm.html>

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass durch Lärm besonders die Bewohner an der Franz-Mehring-Straße, der Mastener Straße, der Zscheplitzer Straße sowie in Gertitzsch belastet sind.

Bis Mitte 2024 ist der Lärmaktionsplan fortzuschreiben.

Abbildung 5.1-1: Lärmkartierung Verkehrslärm LDEN (24h) Stadtgebiet Döbeln



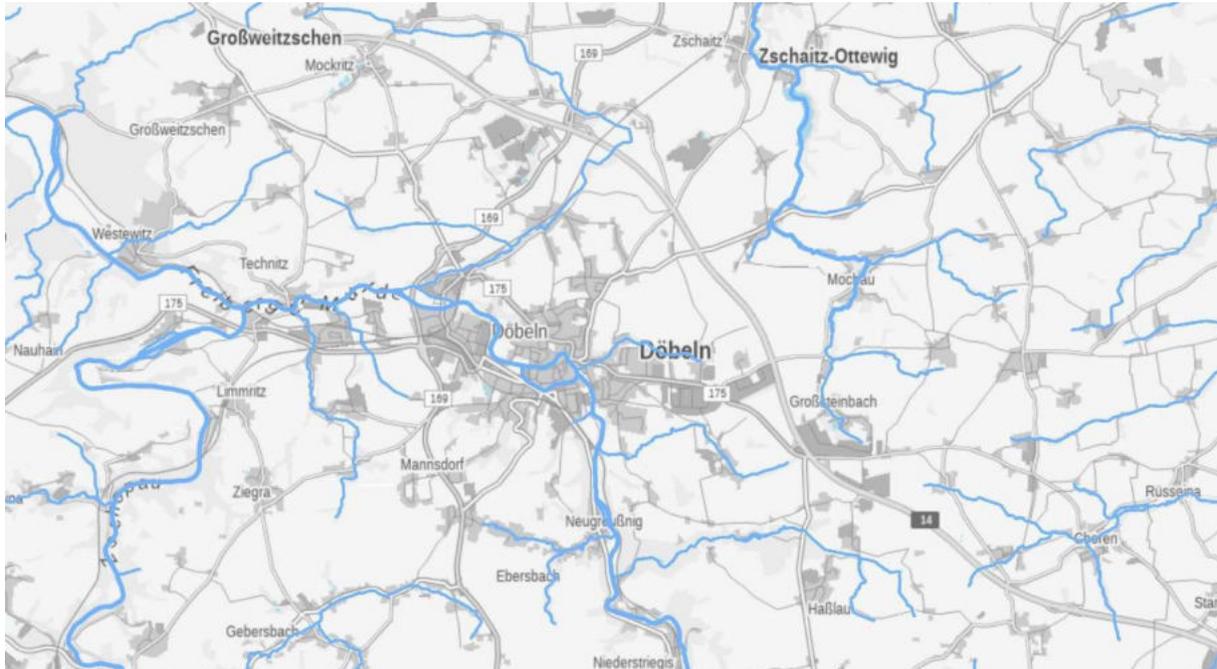
Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml>; Zugriff am 31.01.2024

Als zusätzliche potenzielle Lärmquellen sind neben den Verkehrstrassen im gesamten Stadtgebiet aufgrund deren Nutzung (u. a. Umschlag, Verkehr und Produktion) folgende Bereiche anzusehen: Gewerbe- und Industriegebiete (u. a. Döbeln-Ost und -West) sowie Handelseinrichtungen, nach Ausweitung der Ladenöffnungszeiten (u. a. Marktkauf und Baumarkt in Döbeln Ost, Kaufland in der Schillerstraße, Discounter im Stadtgebiet).

5.1.4 Gewässer und Überschwemmungsgebiete

In der Stadt Döbeln gibt es mit dem Amselgrundbach, dem Beulebach sowie dem Gärtitzbach mehrere Fließgewässer 2. Ordnung, die in die Freiburger Mulde münden. An der westlichen Grenze des Gemeindegebietes mündet die Zschopau in die Freiburger Mulde. Das ehem. Gemeindegebiet Mochau ist durch den Gewässerverlauf der Jahna geprägt. Im Stadtgebiet Döbeln befinden sich zudem weitere kleine Fließgewässer 2. Ordnung.

Abbildung 5.1-2: Übersicht Fließgewässer Stadt Döbeln



Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>, Zugriff am 31.01.2024

Durch den Verlauf der Freiberger Mulde mitten durch Döbeln war die Stadt in der Vergangenheit immer wieder von Hochwassern betroffen. Die Hochwasserkatastrophe vom August 2002 hatte ein bis dahin ungeahntes Ausmaß erreicht und schwere Schäden in der Innenstadt und angrenzenden Gebieten hinterlassen. In der Karte im Anhang ist das nach SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet für HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) für den Lauf der Freiberger Mulde dargestellt. Gut erkennbar ist, dass neben den Flächen direkt an der Mulde vor allem die gesamte Muldeninsel, das Klosterviertel, Teile der gründerzeitlichen Stadterweiterung sowie die Klosterwiesen stark gefährdet sind.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet werden gemäß § 100 SächsWG bauliche Tätigkeiten stark eingeschränkt, um eine weitere Verschärfung der Hochwassergefahr zu vermeiden. Eine Ausweisung neuer Baugebiete in diesen Bereichen ist untersagt.

In den Jahren 2004/2005 wurde das **Hochwasserschutzkonzept** (im Auftrag der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen) für den Hochwasserschutz an der Freiberger Mulde und dem Flutgraben in der Stadt Döbeln erarbeitet. Durch den Stadtrat der Stadt Döbeln wurde am 07.07.2005 der Grundsatzbeschluss zu dieser Konzeption gefasst. Der Planfeststellungsbeschluss für die Gesamtbaumaßnahme wurde am 24.11.2010 festgestellt und somit Baurecht geschaffen.

Als vorgezogene Maßnahme wurde der Bereich entlang der Ritterstraße bis März 2011 realisiert. Folgende weitere Bauabschnitte sind inzwischen realisiert worden:

- Aufweitung des Querschnittes der Flutmulde und Errichtung der Hochwasserschutzwände rechts und links der Flutmulde (zusätzlich weitere Bauabschnitte in Vorbereitung)
- Errichtung des 42m breiten Verteilerwehres am Schlossberg
- Neubau der Brücke Straße des Friedens angepasst auf den neuen Querschnitt der Flutmulde
- Aufweitung am Steigerhausplatz, wo sich Flutmulde und nördlicher Muldenarm wieder vereinigen

Abbildung 5.1-3: Flutmulde vor und nach der Neugestaltung im Zuge Realisierung HWSK

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Große Teile des Hochwasserschutzkonzeptes an der Freiburger Mulde, insbesondere der südliche Flutgraben mit dem Verteilerwehr sind in der Zwischenzeit umgesetzt und funktionsfähig sind in der Zwischenzeit umgesetzt. Wenn auch die geplanten Maßnahmen der Rückhaltung im Oberlauf der Freiburger Mulde realisiert sind, wird Döbeln in Zukunft vor einem HQ 100 geschützt sein. Ein Rückhaltebecken am Amselgrundbach dient ebenfalls dem Hochwasserschutz. Ohne diese Maßnahme wird nur ein HQ 50 erreicht.

Für die Stadt Döbeln liegen 3 Gefahrenkarten vor, die je nach Pegelstand unterschiedliche Überschwemmungsgebiete in der Stadt ausweisen. Dabei ist der Pegel in Mahlitzsch für die Freiburger Mulde in Döbeln ausschlaggebend.

Im Regionalplan Region Chemnitz sind die Flächen der Innenstadt Döbeln entlang der Freiburger Mulde als Vorranggebiete Hochwasser (Risikobereich) dargestellt.

Anlagen

- B_5 FK-Karte 1: Überschwemmungsgebiete

5.1.5 Trinkwasserschutzgebiete

Zum Schutz der Wasserdarangebote für Trinkwasser zur öffentlichen Wasserversorgung sowie von Heilquellen sind zum 31.12.2024 im Freistaat Sachsen 384 Trinkwasserschutzgebiete mit einer Fläche von 1.471 km² und 4 Heilquellenschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 47 km² festgesetzt. Sie nehmen 8,2 % der Landesfläche ein. Die Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete und ihre Schutzzonen sind auf der Grundlage der ALK erfasst. Für die Festsetzung und Digitalisierung sind die unteren Wasserbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte verantwortlich. Die sachsenweite Zusammenführung der GIS- und Fachdaten erfolgt durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die örtlich genauen Abgrenzungen, die Verbote, Beschränkungen und Duldungspflichten sind den jeweiligen Rechtsverordnungen zu entnehmen. Aktuelle und rechtlich verbindliche Auskunft erteilen die zuständigen unteren Wasserbehörden der Landratsämter und kreisfreien Städte.

Abbildung 5.1-4: Grundwasserschutzgebiete im Stadtgebiet



Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>; Zugriff am 31.01.2024

Grundwasserschutzgebiete im Stadtgebiet:

- T 5421596 „Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz“ im Norden
- T 5371542 „WW Simselwitz“ an der nördlichen Schnittstelle Mochau/Döbeln

Beide Grundwasserschutzgebiete umfassen die Zonen I bis III.

5.1.6 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Erneuerbare Energien

Eine aktuelle grobe Übersicht liefert das Energieportal Sachsen der SAENA. Insbesondere auch die Darstellung der regionalen oder lokalen Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich.

Tabelle 5.1-2: Übersicht erneuerbare Energien Stadt Döbeln

Gebietsbezug	Photovoltaik	Windkraft	Bioenergie	Wasserkraft
	kW _{el}	kW _{el}	kW _{el}	kW _{el}
Döbeln ohne Mochau	6.052,4	3.500	750	2.532
Ehem. Gemeinde Mochau	-	11.150	540	-
Insgesamt	6.052,4	14.650	1.290	2.532

Quelle: <https://www.energieportal-sachsen.de/> (Zugriff am 01.02.2024), eigene Berechnung

Nach den Angaben des Energieportals Sachsen SAENA haben die Erneuerbaren Energien in punkto erneuerbaren Stroms im gesamten Stadtgebiet von Döbeln eine elektrische Leistung von insgesamt 24.524,4kW_{el}.

Photovoltaik/ Solarwärme

Die Nutzung von Solarenergie wird in erster Linie durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen realisiert. Infolge der Solarstromvergütung entstanden sehr viele neue Anlagen im Rahmen privater Investitionsvorhaben. Anlagen sind als Dach-, Fassaden- oder Freilandssysteme im Einsatz. Nach Angaben der Bundesnetzagentur sind Stand 4. Quartal 2023 in Döbeln 615 Solaranlagen installiert, dies entspricht einer Fläche von 10 Fußballfeldern. Quelle: Pressemitteilung selfmade Energy (25.03.2024)

Im Bereich der Gewerbegebiete Ost (Gewerbehallen) und u. a. im Ortsteil Oberranschütz (landwirtschaftliche Gebäude) werden derzeit größere Sonnenkollektorflächen betrieben. Gerade im Gewerbegebiet Ost wird trotz der intensiven Nutzung und Versiegelung mit der durchgehenden straßenbegleitenden Begrünung sowie der fast durchgängigen Nutzung der Dachflächen ein Ausgleich erbracht. Auch auf Wohngebäuden wie z. B. in Döbeln Nord sind inzwischen größere Anlagen vorhanden.

Abbildung 5.1-5: Photovoltaik-Großanlagen im Gewerbegebiet Ost sowie in Döbeln Nord



Quelle: <http://rz.ipm-gis.de/rapis/client/?app=umwelt>, Zugriff am 01.02.2024

Geothermie

Der Einsatz von Geothermie nimmt infolge der Verfügbarkeit technisch ausgereifter und preislich interessanter Systeme vor allem im Wohnungsbau stark zu. Bei der weiteren Planung von Wohngebieten, aber auch der Gewerbegebiete (B-Pläne) muss die Möglichkeit zur Anlage von Tiefenbohrungen für die einzelnen Gebäude ein Planungsparameter sein (Grundstückstiefen, seitliche Gebäudeabstände usw.). Generell sind auch Varianten zur zentralen Versorgung zu untersuchen. Auch hierfür sind die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen geeignet.

Wasserkraft

Am Mühlgraben in Sörmitz, an der Staupitzmühle und in Technitz sind kleinere Anlagen installiert. Nach den Eingemeindungen sind weitere Anlagen u. a. auf ehem. Gemeindegebiet von Ziegra und Ebersbach vorhanden. Dabei handelt es sich stets um Laufwasserkraftanlagen.

In der Stadt Döbeln sind insgesamt die folgenden Wasserkraftanlagen vorhanden:

Tabelle 5.1-3: Wasserkraftanlagen in der Stadt Döbeln

Ort der Anlage	elektrische Leistung	Inbetriebnahme
Döbeln, Am Mühlgraben	90 kW _{el}	2009
Döbeln, Ritterstraße	40 kW _{el}	1994
Döbeln, Grimmaische Straße	200 kW _{el}	2012
Limmritz, Kleinlimmritz 69	1000 kW _{el}	2006
Neugreußnig, An der Hauptstraße16	115 kW _{el}	1996
Pischwitz, Pischwitz 4	400 kW _{el}	1999
Technitz, Westewitzer Straße 7	270 kW _{el}	1996
Wöllsdorf, Töpelwinkel	400 kW _{el}	2006

Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>; Zugriff am 01.02.2024; Stadtverwaltung Döbeln

Biomasse

Im Stadtgebiet Döbeln befindet sich eine nicht EEG-Biomasseanlage im Ortsteil Gärtitz sowie zwei EEG-Biomasseanlagen in den Ortsteilen Stockhausen und Leschen. Als Herausforderung erweist sich hier die permanente Verfügbarkeit von Biomasse. Im Hinblick auf Flächen und verwertbare Biomasse sind in erster Linie Flächen, auf denen Agrarbetriebe Nutzungen wahrnehmen (besonders in unmittelbarer Nähe der Stallanlagen) Möglichkeiten zum Bau von Biomasseanlagen vorhanden. Die Nutzung der vorhandenen Anlagen erfolgt zzt. ausschließlich privat durch die Agrarbetriebe.

Abbildung 5.1-6: Biomasseanlage im Ortsteil Leschen



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

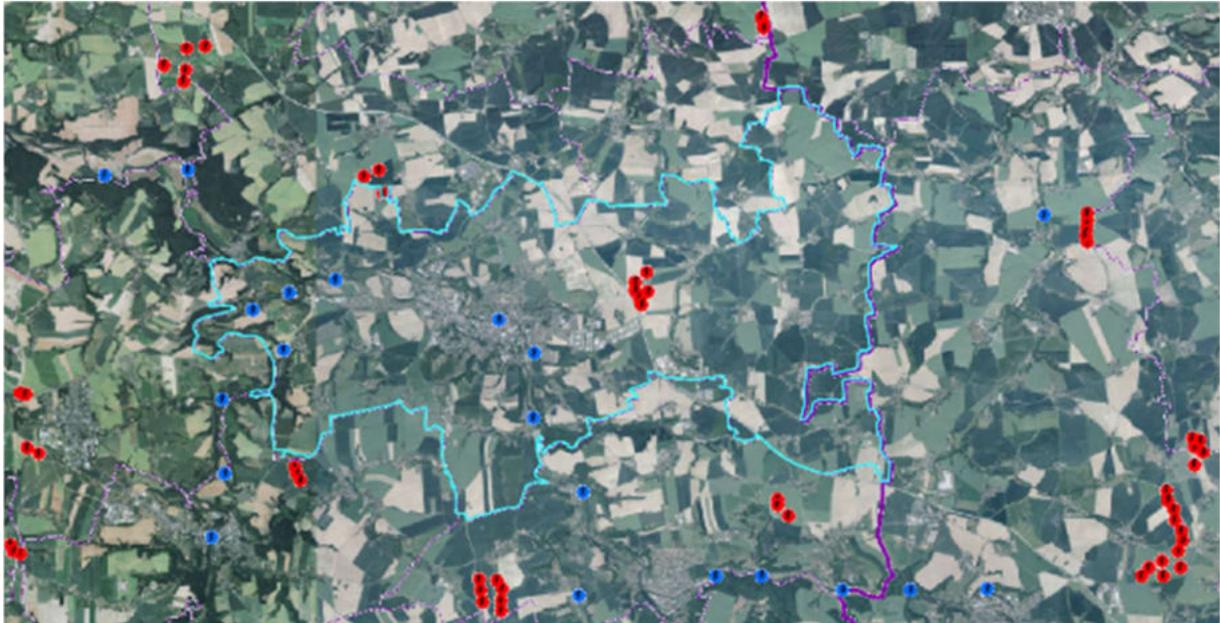
In den Nachbargemeinden finden sich vereinzelt kleinere Biomasseanlagen.

Windkraft

Im östlichen Bereich der Stadt, in der Nähe der Autobahn A14, werden bereits seit 2001 in einem Vorranggebiet der Regionalplanung drei Windenergieanlagen betrieben (Bebauungsplan Nr. 21/98). Auf Grund der Lage des Gebietes (Autobahn, Leitungsverläufe und Siedlungsnähe), der weitgehenden Überplanung und der aktuellen Rechtslage ist ein Repowering dieser Anlagen nicht möglich. Der

Windpark ist ab 2003 erweitert worden, so dass nun insgesamt 7 Anlagen an diesem Standort an der A 14 stehen. Alle Anlagen befinden sich innerhalb des Vorrang- und Eignungsgebietes Nr. 17 Mochau (lt. Regionalplan Westsachsen).

Abbildung 5.1-7: Übersicht Windenergieanlagen in Döbeln und Umgebung



Quelle: <http://rz.ipm-gis.de/RAPIS/client/?app=umwelt>, Zugriff am 01.02.2024

Die vorhandenen Anlagen weisen eine Nabenhöhe zwischen 70m und 96m, einen Rotordurchmesser zwischen 60m und 92m sowie eine elektrische Leistung von 1.000 kW_{el} bis 2.050 kW_{el} auf.

Der nunmehr für Döbeln gültige Regionalplan Region Chemnitz hat das Gebiet zwischen der A 14 und Mochau als Vorrang- und Eignungsgebiet zur Nutzung von Windenergie übernommen.

Die Eignung weiterer Standorte muss unter dem Gesichtspunkt effektiver Einsatz erneuerbarer Energien zukünftig geprüft werden.

Abbildung 5.1-8: Standort Windkraftanlagen an der BAB 14



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Örtliche Potenziale ökologischer Stadtentwicklungsplanung

Verbraucher	Potenziale
Kommune	Bauleitplanung; Energieberatung in Zusammenarbeit mit SAENA; Zusammenarbeit Verbraucherinitiativen; Modernisierung bzw. Sanierung ohne kommunale Investitionen; Entlastung von Aufgaben, Verantwortung und Risiken; Senkung des Energieverbrauchs durch moderne Anlagen
Industrie, Gewerbe	Öko-Profit; Umweltmanagement kleinerer Betriebe (Brachenflächenkonzepte); Energiemanagement und Bewusstseinsbildung; Projektpool Öffentliche Gebäude (EU-Richtlinie); Gütesiegel; Klimaschutzpreise; Emissionshandel; Stromeffizienz im Gewerbe; Klimaoffensive des Handwerks; Verkehr; Vermeidung von Verkehrsleistung; Verkehrsverlagerung auf umweltfreundlichere Systeme; Organisation und Optimierung der Verkehrsmittel; Einsatz verbesserter Technik
Private Haushalte	Kauf effizienter Haushaltsgeräte (Geräteeffizienz); Verbesserung der Heizungstechnik; Umsetzung der Dämmtechnik (mit langfristig noch wesentlich höheren CO ₂ -Minderungspotenzialen); Umstellung der Energieversorgung auf Primärenergie sparende Techniken (Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung)
Verkehr	<p>Öffentlicher Personen-Nahverkehr:</p> <p>Beschleunigung; Ausbau und Erweiterung des Liniennetzes; Verbesserung der Tarifangebote</p> <p>Schienenpersonennahverkehr:</p> <p>Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Dresden – Nossen - Döbeln, Erhöhung der Taktdichte Richtung Leipzig, Dresden und Chemnitz zur besseren Anbindung an die sächsischen Oberzentren</p> <p>Motorisierter Individualverkehr:</p> <p>Geschwindigkeitsbeschränkungen; Umweltampeln; Parkraumbeschränkung; Parkraumbewirtschaftung; Mobilitätszentrale; Ausbau E-Ladesäulen</p> <p>Radverkehr:</p> <p>Ausbau des Radverkehrsnetzes (insbesondere Alltagsradverkehr), Ausbau E-Ladesäulen</p>

Neben der Nutzung erneuerbarer Energien ist insbesondere auch ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung in allen Altersgruppen wesentliche Voraussetzung. Energieeffizienz und Klimaschutz können auch auf lokaler Ebene befördert werden.

Weitere Projekte in Döbeln und den Ortsteilen

Die Stadt Döbeln besitzt ein gut ausgebautes **Straßenbeleuchtungsnetz**. Nach 1990 wurden schrittweise Sanierung bzw. Neubau durchgeführt. Die Anforderung, Energie und damit Kosten zu sparen, gilt auch für die Straßenbeleuchtung. 2010 wurde eine Konzeption zur Energieeinsparung bei der Straßenbeleuchtung erarbeitet, die seit 2011 schrittweise umgesetzt wird. Um effektive Einsparungen zu erreichen bietet sich an, die Lichtanlagen zu optimieren. Durch den Einbau eines Transformatoren-Systems basierend auf dem Prinzip der Spannungsabsenkung reduzieren sich der Stromverbrauch, die Unterhaltungskosten der Beleuchtungsanlage und die CO₂-Emissionen. Auch findet eine schnelle Weiterentwicklung der LED-Lichttechnik statt. Wenn in den nächsten Jahren weiter verbesserte und im Anschaffungspreis günstigere Produkte zur Straßenbeleuchtung mit LED am Markt verfügbar sind, wird die Stadt Döbeln diese Produkte für die Straßenbeleuchtung nutzen.

Die Stadtwerke Döbeln leisten für die Region einen wichtigen Beitrag im Zuge der aktuellen Energiewende. Ihr Fokus liegt u.a. auf einem effizienteren Netzausbau, der Erhöhung der Eigenerzeugung aus Sonnen- und Windenergie sowie der Errichtung moderner Heizungspilotanlagen in neu entstehenden Siedlungsgebieten.

Durch die **Stadtwerke** wurden in den letzten Jahren das Heizkraftwerk Nord sowie 2011 das Heizkraftwerk Niederwerder (Innenstadt) ein BHKW mit dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung umgebaut und damit ein entscheidender Beitrag zur effizienten Energieerzeugung unter wesentlicher Reduzierung des CO₂ Ausstoßes geleistet. Aktuell betreiben die Stadtwerke 4 Heizwerke, welche zusammen durchschnittlich ca. 20.000.000 kWh Nahwärme sowie 15.000.000 kWh elektrische Energie erzeugen.

Abbildung 5.1-9: BHKW „Niederwerder“



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Auf dem Gelände der ehem. Zuckerfabrik im westlichen Stadtgebiet von Döbeln entsteht das neue Wohnquartier „Walduferviertel“. Dieses Quartier wird durch die Stadtwerke Döbeln mit Nahwärme versorgt. Dafür wurde in diesem Gebiet ein BHKW errichtet, das die Gebäude mit Wärme- und Warmwasser versorgt. Ein weiteres BHKW gibt es in Döbeln Ost II. Damit trägt die Stadt Döbeln zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und zum Schutz der Umwelt und des Klimas in ihrem Stadtgebiet bei.

Unabhängig von Energiekonzepten und dem Aufbau eines kommunalen Energiemanagements setzt die Kommune bereits eigene energiebezogene Klimaschutz-Projekte um, so z. B.:

- inzwischen weit vorangeschrittene energetische Sanierung öffentlicher Einrichtungen, hier vor allem Schulen und Kindertagesstätten, u. a. energetische Sanierung Lessinggymnasium
- teilweise Versorgung von öffentlichen Einrichtungen mit Nahwärme, u. a. Rathaus, teilweise Schulen und Kindergärten
- gemeinsam mit den Stadtwerken wurde ein Konzept für E-Ladesäulen für Automobile und E-Bikes abgestimmt. Erste E-Ladesäulen auf öffentlichen Parkplätzen wurden aufgestellt, u.a. am Stadtbad, am Marktkauf, in Döbeln Nord und in Döbeln Ost.

5.1.7 Kommunale Wärmeplanung

Der Deutsche Bundestag hat am 17.11.2023 das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) beschlossen. Nachdem der Bundesrat am 15.12.2023 seine Zustimmung erteilt hat, tritt das WPG am 01.01.2024 in Kraft.

Großstädte haben bis Mitte 2026 Zeit, Städte wie Döbeln (unter 100.000 Einwohner) müssen bis spätestens Mitte 2028 einen Wärmeplan aufstellen. In Kopplung mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt der Grundsatz: Zuerst mögliche Versorgungsoptionen prüfen, dann die Entscheidung über die neue Heizung im Gebäude treffen.

Anhand des Wärmeplans der Kommune sollen Bürger, Eigentümer, Unternehmen ablesen können, ob für den entsprechenden Standort

- ein Anschluss an ein Nahwärmenetz kommen soll,
- das Stromnetz für Wärmepumpen verstärkt,
- das Gasnetz auf „grüne“ Gase umgerüstet wird oder
- andere klimaneutrale Wärmeversorgungsoptionen zur Verfügung stehen.

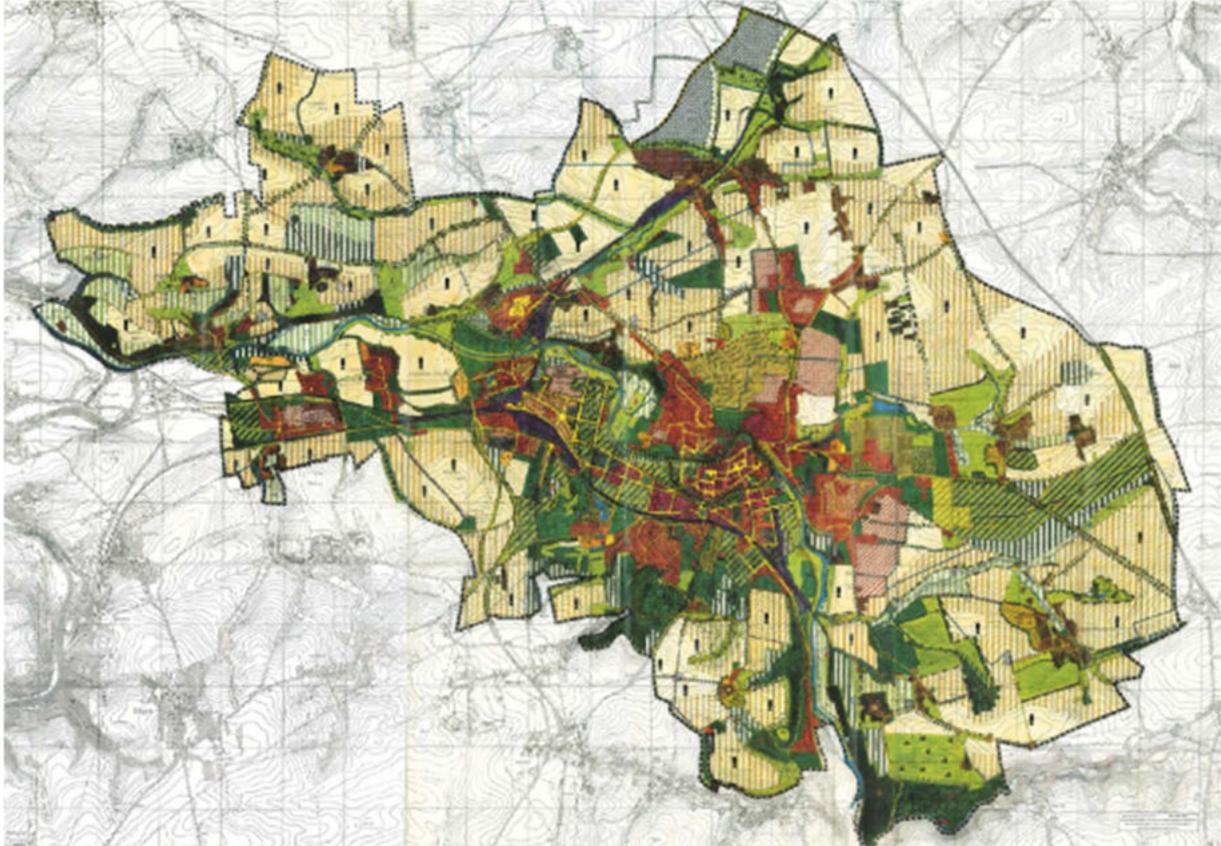
Bereits 2023 gab es zwischen den Verantwortlichen der Stadt und den Stadtwerken Döbeln Gespräche zur „kommunalen Wärmeplanung“, die für die Stadt Döbeln realisiert und aufgestellt werden kann.

Beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wurde noch im Jahr 2023 ein entsprechender Förderantrag für das Projekt „Erstellung eines kommunalen Wärmeplans für die Stadt Döbeln“ gestellt.

5.1.8 Natur- und Landschaftsschutz

In den Jahren 1994/1995 wurde als Begleitplan zum **Flächennutzungsplan** der **Landschaftsplan** für die Stadt Döbeln erstellt.

Abbildung 5.1-10: Auszug Landschaftsplan 1994/1995



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

Diese Planung enthält umfangreiche Aussagen zur Bewertung, zum Schutz und der Entwicklung der im Stadtgebiet gegebenen Landschaftspotenziale. Im traditionell landwirtschaftlich geprägten mittelsächsischen Hügelland spielt der Fremdenverkehr eher eine untergeordnete Rolle. Das Gebiet wird daher fast ausschließlich durch die ansässige Bevölkerung für die Naherholung genutzt. Hervorzuheben ist jedoch, dass der Anteil an Tages- und insbesondere Fahrradtouristen von Jahr zu Jahr zunimmt. Besonders beliebt sind dabei das im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes liegende Landschaftsschutzgebiet „Freiberger Mulde - Untere Zschopau“, das Tal der Freiberger Mulde mit seinen zum Teil bewaldeten Steilhängen und die Waldgebiete im Süden oberhalb des "Geyerberges" sowie bei Greußnig und Hermsdorf. Im Südosten grenzt das Stadtgebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Freiberger Mulde - Zweiniger Grund“. Wander- und Radwanderwege erschließen diese Bereiche und sind zu einem Netz verbunden. Besondere auch überörtliche Bedeutung kommt dabei dem Gebietswanderweg „Freiberger Mulde“ zu. Wichtig für die Naherholung sind auch die zahlreichen Kleingartenanlagen und Grünflächen, die sich über das gesamte Stadtgebiet ziehen.

Vorhandene Schutzausweisungen

Landschaftsschutzgebiete (LSG): Südlich der Kernstadt liegen Teile des Stadtgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Freiberger Mulde - Zweiniger Grund“. Im westlichen Stadtbereich ist das Landschaftsschutzgebiet „Freiberger Mulde - Zschopau“ ausgewiesen.

Biotope: Im gesamten Stadtgebiet wurde eine Vielzahl an Biotopen, die sich zum Teil auch in anderen Schutzgebieten befinden, erfasst. Eine Erfassung besteht im Biotopkataster der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Mittelsachsen. Einsehbar sind die Offenlandbiotope im Geoportal Sachsenatlas unter folgendem Link <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>.

Natura 2000: Deutschland hat wie jeder andere Mitgliedsstaat der EU die Pflicht, die Vorgaben der EU-Richtlinien zu „Natura 2000“ in nationales Recht umzusetzen. Dazu wurden Bundesnaturschutzgesetz und weitere Rechtsvorschriften angepasst.

Im Stadtgebiet sind folgende FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (SPA) ausgewiesen:

- -SPA nach EU-Vogelschutzrichtlinie „Täler in Mittelsachsen“ (November 2006, südlich der Kernstadt sowie im westlichen Stadtgebiet)
- FFH-Gebiete Unteres Zschopautal (Januar 2011, westliches Stadtgebiet)
- FFH-Gebiete Muldentäler oberhalb des Zusammenflusses (Januar 2006, südlich der Kernstadt sowie im westlichen Stadtgebiet))
- FFH-Gebiet: Dolomitgebiet Ostrau und Jahnatal (nordöstliches Stadtgebiet entlang des Schweinitzer Baches)
- FFH-Gebiet: Großholz Schleinitz (nordöstliches Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Lommatzsch nahe Schleinitzhöhe, auf Lommatzscher Flur zusätzlich NSG Großholz)

Naturdenkmale: Im Stadtgebiet sind folgende Naturdenkmale ausgewiesen:

- Linde (Ziegers Linde) Dreißig (Geleitshäuser)
- Knollenstein Hermsdorf
- Stieleiche (Aueneiche) Hermsdorf
- Eichengruppe (4 Eichen) Döbeln (zwischen Bürgergarten und Bärenal)
- Linde Technitz (am Seniorenheim)
- Linde Technitz (nahe Dorfplatz)
- 2 Linden Technitz (an der Kirche)

Flächennaturdenkmale: Im Stadtgebiet sind folgende Flächennaturdenkmale ausgewiesen:

- Gertitzscher Teiche (Gertitz)
- Schafteich (Hermsdorf)
- Töpelwinkel Zschopauaue (Töpeln)
- Trockenhang Töpeln (Wöllsdorf)

Anlagen

- B_5 FK-Karte 2: Schutzgebiete

5.1.9 Sonstige Grün- und Freiräume

Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft

Im Jahr 1999 wurde durch den Stadtrat der Stadt Döbeln ein Beschluss zur Festsetzung von Bereichen gefasst, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen bzw. Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft darstellen. Dies betrifft Bereiche, die durch gezielte Maßnahmen gestaltet und als öffentliche Bereiche dem Erholungspotenzial der Stadt zu Gute kommen sollen.

Umgesetzt wurden in den letzten Jahren dabei Maßnahmen in den Bereichen Waldaufforstung und Grünflächengestaltung. Zu den Maßnahmen Waldaufforstung zählen der Zukunftswald 2000 (Aufforstung eines Bereiches südlich des Gewerbegebietes Döbeln Ost), Roßweiner Anlagen, Balkonweg und Pferdeberg.

Tabelle 5.1-4: erfolgte Aufforstungsflächen

Standort	Größe	Handlungsbedarf kurz-/mittel-/langfristig
Roßweiner Anlagen/Stadtgut Greußnig	4,5 ha	Durchforstung
Röschengrundstraße	1,3 ha	Durchforstung
Schillerhöhe – S 32	0,5 ha	
Mastener Straße, ehem. Gartenanlage	2,3 ha	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023 mit Ergänzungen

Grünzüge sowie Park- und Grünflächen

Neben den vorhandenen Grünflächen wie Bürgergarten, Wetтинplatz, Körnerplatz und dem ehemaligen Oberfriedhof konnten die Fläche zwischen der Bahnanlage und der Bebauung Mastener Ring in Masten und die Umgestaltung bzw. Entsiegelung einer ca. 16 ha großen ehemaligen Militärfläche in den Freizeitpark Muldenwiesen „Klostergärten“ (siehe Fachkonzept Kultur, Freizeit und Sport) als neue Grünflächen realisiert werden. Durch die Neuanlage von Wegen und Pflanzflächen wurden verschiedene Bereiche für die aktive Freizeitbeschäftigung aller Altersgruppen geschaffen. Die Maßnahme „Sörmitzer Mühleninsel“ beinhaltet die naturnahe Gestaltung und Pflege des Inselbereiches zwischen Mulde und Mühlgraben in Sörmitz. Im Innenstadtbereich wurde direkt an der Freiburger Mulde eine alte Privatgarten in eine attraktive Grünfläche mit Spielplatz – der Braunsche Garten- entwickelt.

Döbeln ist von zahlreichen **Grünzügen und Grünflächen** durchzogen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Parkanlage Bürgergarten zu. Diese Anlage mit zwei Teichen, einem alten Baumbestand, Pflanzbeeten, einer Gaststätte und Kleintiervolieren ist durch die zentrale Lage zu jeder Jahreszeit sehr beliebt bei der Bevölkerung. Durch die Klimaveränderungen sind viele Baumarten stark geschädigt und die Pflanzungen sind nicht mehr attraktiv. Um die Verweildauer für alle Altersgruppen zu erhöhen und sie Parkanlage als Naherholung zu stärken, wurde 2020 ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Mit dem Entwicklungskonzept konnten Fördermittel über das Bundesförderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ akquiriert werden. Die Umsetzung mit Wegebau, neue Weganbindung

zum Pavillon, Sanierung der Treppenanlage, Sanierung des Pavillons, Versetzen der Blumenuhr, neue Pflanzflächen, einen Kinderspielplatz und Sanierung der Teichanlagen soll 2024/ 2025 erfolgen.

Weitere parkähnlich gestaltete Grünflächen sind im gesamten Stadtgebiet anzutreffen. Zu nennen sind dabei vor allem in Technitz der Dorfplatz, die Grünflächen am Stern-, Wettin- und am Körnerplatz sowie an der Berufsschule und der als Grünfläche umgestaltete Oberfriedhof in Döbeln-Ost. Auch auf dem ehemaligen Oberfriedhof mussten durch den Klimawandel viele alte Bäume wie Birken und Buchen gefällt werden. In den nächsten Jahren ist geplant, die Fehlstellen durch neue klimaresiliente Baumarten zu ersetzen und so eine Neugestaltung zu realisieren. In dem Park sind ebenfalls Bereiche für künftige Hochzeits-, Tauf- und Gedenkbäume ausgewiesen worden.

Tabelle 5.1-5: Öffentliche Park- und Grünflächen

Lage/Ortsteil	Bezeichnung, Adresse	Handlungsbedarf hoch/mittel/gering
Kernstadt Döbeln	Parkanlage Bürgergarten, Friedrichstraße 20 a	hoch
	Parkanlage „ehemaliger Oberfriedhof“ Dresdner Straße	hoch
	Parkanlage Muldenwiesen „Klostergärten“, H.-Heine-Str./Friedrichstr.	gering
	Wappenhenschanlagen, Wappenhenschstraße	gering
	Körnerplatz	gering
	Wettinplatz	mittel
	Bahnhofstraße, Bahnhofstr./Grimmaische Str.	gering
	Am Bahnhof, Bahnhofstr. /Lindenallee	gering
	Staupitzstraße	gering
	Töpfergasse	gering
	Ritterstraße/Staupitzsteg	gering
	„Braunscher Garten - Ritterstraße	gering
	Grüner Stiefel	mittel
	Roßweiner Anlagen	mittel
	Bärental	mittel
	Pferdeberg	gering
„Ehemaliger Leninpark“	gering	
Stadtgarten Ritterstraße	gering	
Choren	Schlosspark Choren	hoch
Mochau	Am Dreieck	gering
Präbschütz	Zur Jahnaquelle	gering

Lage/Ortsteil	Bezeichnung, Adresse	Handlungsbedarf hoch/mittel/gering
Technitz	Dorfplatz Technitz (ehem. Gasthof)	gering
Ziegra	Park Ziegra	gering

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2024

Friedhofsanlagen und Bestattungswesen

In der Stadt Döbeln sind mehrere **Friedhofsanlagen** vorhanden. Ende des Jahres 2023 wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Betrieb des Krematoriums, welches oberhalb des Niederfriedhofes gelegen ist, eingestellt.

Tabelle 5.1-6: Friedhofsanlagen

Bezeichnung	Standort	Betreiber	Handlungsbedarf hoch/mittel/gering
Krematorium	Geyersbergstraße 107	Krematorium Döbeln GmbH	gering
Niederfriedhof	Am Viadukt 7	Ev.-luth. Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	gering
Friedhof Technitz	Westewitzer Straße 13	Ev.-luth. - Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	mittel
Friedhof Ziegra	Zum Park 68	Ev.-luth. Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	gering
Friedhof Beicha	Kleinmockritzer Weg	Ev.-luth. Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	gering
Friedhof Mochau	Jahnatalstraße	Ev.-luth. Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	mittel
Friedhof Simselwitz	An der Kirche	Ev.-luth. Trinitas-Kirchgemeinde Döbelner Region	gering

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2024

Wochenendhausgebiete

Im Döbelner Stadtgebiet sind vereinzelt Wochenendhausgebiete vorhanden. Diese konzentrieren sich in wenigen ländlichen Ortsteilen. Im östlichen Stadtgebiet ist die Bungalowsiedlung in Choren anzuführen. Weitere Wochenendhausgebiete konzentrieren sich entlang der Zschopau im westlichen

Bereich der Stadt. Dazu zählen in Limmritz die Gebiete "Am Anger" und „Am Mühlgraben“ sowie in Töpel „Eichberg“ und in Wöllsdorf „An der Zschopau/ Limmritz“.

Tabelle 5.1-7: Übersicht Wochenendhausgebiete

Lage/Ortsteil	Bezeichnung	Handlungsbedarf hoch/mittel/gering
Choren	Bungalowsiedlung	gering
Limmritz	Am Anger	gering
Limmritz	Am Mühlgraben	gering
Töpel	Eichberg	gering
Wöllsdorf	An der Zschopau/Limmritz	gering

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2024

Kleingartenanlagen und -vereine

In Döbeln sind zahlreiche Kleingartenanlagen und -vereine vorhanden. Mit Stand 09.03.2015 liegt eine Studie vor, die im Auftrag des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. (LSK) mithilfe des Landschaftsarchitekturbüros May aus Dresden erarbeitet worden ist:

Bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen in Sachsen

Das SMUL hat die Studie mit Fördermitteln unterstützt und fachlich begleitet. Die Studie bietet den Verbänden und Vereinen sowie kommunalen Entscheidungsträgern bzw. Verpächtern eine theoretische Grundlage, um für die Zukunft Kleingartenanlagen in Sachsen zum Nutzen und Vorteil zu gestalten. Sie zeigt Möglichkeiten zum Abbau von bereits vorhandenem Überangebot von Kleingärten und zu erwartenden wachsenden Leerstand (u. a. hohe Durchschnittsalter der Pächter) auf. Zudem werden Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Themen wie „Hochwasser“ und „vernässte Parzellen“ aufgezeigt. Als erste Schlussfolgerungen werden u. a. benannt:

- Projekt- und Begegnungsgärten oder Kleingartenparks
- Rückbau ausgewählter Anlagenteile
- Aufgabe kompletter KGA mit Rückgabe beräumter Flächen an den Eigentümer

Tabelle 5.1-8: Übersicht Kenndaten Kreisverband der Kleingärtner Döbeln e.V.

Anschrift: Ritterstraße 45/46, 04720 Döbeln	
Homepage: http://www.kleingaertner-doebeln.de/	
Mail: kleingaertner-doebeln@web.de	
Anzahl der Vereine	74
Kleingärtnerisch genutzte Fläche	155 ha
Parzellen	3.807
Parzellen unverpachtet	371 davon beräumt 142

Durchschnittsalter Pächter	60 Jahre
Altersklassenverteilung Pächter	Keine Erhebung
Eigentumsverhältnisse	66 % Kommune/24 % Privat/6 % Bahnland/3 % Kirche/ 1 % Sonstiges
Kommunen Verbandsgebiet (>10.000 EW/10 KGV)	Döbeln/Leisnig/Hartha/Waldheim/Roßwein Jahnatal OT Ostrau
Vereine mit Leerstand	59 Vereine von 74 Vereinen
Leerstandsverteilung	- Kein Leerstand: 15 Vereine
Schwerpunkte/ Besonderheiten	- Leerstand über 5 % in mehr als drei Viertel der Vereine - relativ gleichmäßige Verteilung im Verbandsgebiet

Quelle: Studie LSK; 2015, Aktualisierung 2024

Besonders deutlich wird der Handlungsbedarf im sachsenweiten Vergleich der Leerstandsverteilung in Verbänden des LSK. Im KV Döbeln hat sich die Leerstandsquote durch umfangreiche Maßnahmen auf ca. 10% reduziert. Zudem ist eine hohe Kleingartendichte von mehr als 10 bis 15 Kleingärten je 100 Einwohner vorhanden.

In Döbeln gibt es zurzeit 34 Kleingartenvereine mit über 2.600 Kleingärten (KV Döbeln, Bereich Döbeln), die alle im Kreisverband der Kleingärtner e.V. (KVK) organisiert sind. 22 Vereine befinden sich davon auf kommunalen Grundstücken (zwei davon städtisch/privat), zehn Vereine auf Privatland und zwei Vereine auf vereinseigenem Land. Die Kleingartenanlagen haben unterschiedliche Größen zwischen ca. 3.600 m² und ca. 71.000 m² mit rund 10 bis 220 Gärten bzw. Parzellen. Die mittlere Größe der Anlagen beträgt rund 29.000 m². Der Leerstand der im Kreisverband organisierten Vereine beträgt in Döbeln derzeit ca. 10%. Derzeit führt der demografische Wandel noch nicht zu flächendeckend Leerständen in den Kleingartenanlagen. Diese sind zum Teil auch bei jungen Familien beliebt, wenngleich die Überalterung der Parzellenbesitzer doch eine große Herausforderung in der Zukunft darstellt.

Auch ableitbar aus der LSK-Studie ist es absehbar, dass für einige Flächen oder Teilflächen eine Nachnutzungskonzeption erstellt werden muss, um im Zuge der Stadtentwicklung auf den Leerstand rechtzeitig reagieren zu können und die Entwicklung der Anlagen gezielt zu steuern. Hierfür sollte eine genaue Auflistung aller Leerstände in den einzelnen Anlagen sowie insbesondere eine intensive Diskussion der weiteren Entwicklungsziele bzw. des konkreten Handlungsbedarfs erfolgen. Eine städtische Kleingartenkonzeption sollte Flächen für den Rückbau bzw. die Umnutzung definieren.

Seit der Erhebung der Studie 2015 wurde im Verband intensiv an der Umnutzung von Kleingärten, Ausgliederung und Verpachtung gearbeitet, dass zeigt sich auch im Ergebnis. Seit der Erhebung wurden 10 Vereine wegen unterschiedlicher Ursachen aufgelöst. Im weiterem wurden Vereine zusammengelegt. Im ländlichen Raum außer Ostrau haben die Vereine sich wegen Mitgliedermangel und Bedarf ebenfalls aufgelöst. Durch Baumaßnahmen wurden ebenfalls Kleingärten und Flächen reduziert. Der Verband unterstützt seit dem Jahr 2019 seine Vereine mit der Bereitstellung finanzieller Mittel und anderen Maßnahmen, den Rückbau von Kleingärten bzw. Findung von Nachnutzern.

Schwierigkeiten bereiten uns gegenwärtig die gestiegenen Preise bei der Entsorgung der unterschiedlichsten Baumaterialien beim Abriss von Lauben, da diese vor 1990 z.T. massiv gebaut wurden und schwer zugänglich sind, viel manuelle Arbeit notwendig. 817 Kleingärten konnten als Gemeinschaftsflächen umgenutzt werden, 60 Kleingärten werden als Tafelgärten, Vereinsgärten, Kompostgärten und 3 Kleingärten als Schulgärten für die Fachberatung genutzt.

Der Verband hatte in der Vergangenheit alle Vereine aufgefordert eine Art Entwicklungskonzeption des Vereins uns zu übermitteln mit einem annehmbaren Ergebnis, so dass für uns als Verband eine zielgerichtete Arbeit möglich wurde. Gegenwärtig beschäftigen wir uns als Verband mit dem Rückbau von Kleingärten im Verein Schillerhöhe Döbeln und Waldfrieden Döbeln, sowie einige Vereine im Bereich Waldheim und Roßwein. Wobei in Roßwein ein Verein mit 14 Kleingärten aufgelöst und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

5.1.10 Landwirtschaft

Die Landschaft um Döbeln wird durch die Landwirtschaft geprägt. Dies ist auf eine mittlere bis hohe Nutzungseignung der guten Ackerböden (Bodenzahl 76 und teilweise höher) zurückzuführen. Bereits im Mittelalter war die Stadt ein wichtiger Markt für den Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Sachsen. Im Jahr 1754 wurden Versuche mit dem Kartoffelanbau aufgenommen, die bedeutsam für ganz Sachsen sein sollten. Neben Kartoffel-, Getreide- und Zuckerrübenanbau wurde auch Hopfen- und Tabakanbau betrieben.

Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich ein reichhaltiges Spektrum an Handwerksbetrieben und Industrie für die Herstellung von Landwirtschaftsmaschinen und zur Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte, u. a. Mostereien, Brauereien, Brennereien, Zuckerfabrik, Süßwarenfabrik, Schlachthof, Molkerei, Tabakfabrik. In allen Ortsteilen sind die für diese Region typischen großen Vierseithöfe anzutreffen, die zum Teil jedoch stark sanierungsbedürftig und zum Teil abhängig sind, weil sich die landwirtschaftlichen Strukturen und Bewirtschaftungsformen seit 1945 und insbesondere nach 1990 erheblich verändert haben. Nach dem Zusammenschluss der Landwirtschaftsbetriebe zu Genossenschaften entstanden durch die Zusammenlegung von Feldern, Meliorationsmaßnahmen und die Beseitigung von Feldwegen und Baum- und Buschreihen Ackerflächen mit über 50 ha. Nach 1990 wurde diese Großfeldbewirtschaftung fortgeführt und ausgeweitet.

Derzeit werden die Fluren der Stadt Döbeln hauptsächlich durch Haupterwerbsbetriebe bewirtschaftet. Die Bewirtschaftungsintensität der Agrarflächen ist als hoch einzuschätzen. Im Ostteil der Stadt sind die Ortsteile Zschäschtz, Zschackwitz und Oberranschütz Schwerpunkte der Landwirtschaft. Hier sind auch noch größere Stalleinheiten anzutreffen. Im Nordwesten sind in den Gemarkungen Miera, Möckwitz und Nöthschtz größere zusammenhängende Feldflächen zu finden. Für die noch landwirtschaftlich geprägten Ortsteile wird eine Erhaltung und Sicherung dieser Struktur angestrebt.

Der östliche Bereich des Stadtgebietes reicht in die Lommatzscher Pflege hinein. Die Felder im Bereich der ehem. Gemeinde Mochau sind durch ihre hochwertigen Böden besonders gut geeignet für eine ertragreiche Landwirtschaft.

Durch die topographische Lage in den relativ engen Flusstälern, weisen die Ackerflächen zu den Tälern teilweise starke Hangneigungen auf. Um hier der Bodenerosion wirksam vorzubeugen, muss die

Bewirtschaftungsrichtung horizontal zur Hangneigung gewählt werden bzw. in den Randflächen Dauergrünflächen angelegt werden. In den letzten Jahren mussten zum Teil die alten Obstbäume an den Straßen und Feldrändern aufgrund ihres Zustandes gefällt werden. Durch die veränderten Sicherheitsabstände im Straßenverkehr und die immer größer werdende Bewirtschaftungstechnik auf den Feldern ist eine Neuanpflanzung meist schwierig, da aus Sicht der Landnutzer wertvolle Ackerfläche verloren geht. Um einen für Umwelt und Bauern akzeptablen Kompromiss zu finden, sind Gespräche mit den Eigentümern und Pächtern um Landabgabe notwendig. Die Neuanpflanzung von Straßenbäumen kann über Ausgleichmaßnahmen erfolgen.

Abbildung 5.1-11: Landwirtschaftliche Felder am Rande der Kernstadt



Quelle: Stadtverwaltung Döbeln

5.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Belastung mit Luftschadstoffen vergleichsweise gering • attraktive Grün- und Freiflächen und gestaltete Stadtplätze sowie Parkanlagen • Stadtgebiet geprägt durch die Flusstäler von Mulde und Zschopau sowie zahlreicher kleinerer Gewässer • Hoher Umsetzungsgrad im Bereich der Hochwasserschutzmaßnahmen, dadurch geringere Gefährdung der kritischen Bereiche (insbesondere Zentrum/Muldeninsel) • Vergleichsweise hoher Anteil Anlagen erneuerbarer Energien auf Dächern, darüber hinaus Nutzung weiterer Anlagen, u. a. Erdwärme, Wasser- und Windkraft sowie Biomasse • Umsetzung zahlreicher Energieeffizienzmaßnahmen (Straßenbeleuchtung, BHKW etc.) • Zahlreiche renaturierte Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Waldaufforstung • Sukzessive Umsetzung von Maßnahmen zur Neustrukturierung der großen Landwirtschaftsflächen (Bewirtschaftung, Begrünung der Randflächen, Gliederung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichsweise starke Versiegelung in der Kernstadt mit wenig Grünflächen in diesen Wohnquartieren • Altlastenverdachtsflächen insbesondere im Bereich alter Industrie- und Gewerbeflächen • Schadstoff- und Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe, insbesondere an den Hauptverkehrsachsen • unterdurchschnittlicher Anteil der Waldfläche im Stadtgebiet, Waldaufforstung von Priorität • Leerstand in Kleingartenanlagen, Herausforderung Generationenwechsel → Nutzungskonzeptionen für die Zukunft • Verlust des Schutzstatus freier Gärten, wenn nicht im Verband organisiert • Keine flächendeckende Übersicht des Einsatzes erneuerbarer Energien • Landschaftsplan nicht für das gesamte Stadtgebiet vorhanden → Fortschreibung sinnvoll

5.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Der **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan von 1994/95** enthält zahlreiche Aussagen zur Bewertung, zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft im Stadtgebiet Döbeln (ohne Eingemeindungen der letzten Jahre). Diese Aussagen sind nur partiell überarbeitungsbedürftig. Die folgenden Ziele und Maßnahmen geben einen Überblick über die aktuelle Entwicklung und über die momentanen Schwerpunkte im Bereich der Freiräume der Umwelt und der Landwirtschaft. Einen Ersatz für die notwendige Überarbeitung des Landschaftsplanes stellt diese konzeptionelle Darstellung nicht dar.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Sicherung der Erholungsfunktion der umgebenden Kulturlandschaft					
Umsetzung der übergeordneten Planungen zum Landschafts- und Naturschutz	Umsetzung der Aussagen sowie Maßnahmen im bestehenden Landschaftsplan (ursprüngliches Stadtgebiet Döbeln)			X	
	besondere Berücksichtigung vorhandener Gebietsausweisungen, wie z. B. der Landschafts- und Naturschutzgebiete		X		
Sicherung und Vernetzung der innerörtlichen Grün- und Erholungsräume	Schutz und Weiterentwicklung innerörtlicher Grünbereiche u.a. Umsetzung eines gesamtstädtischen Kleingartenentwicklungskonzeptes zur Evaluierung der Leerstände und möglicher Flächenpotenziale	X	X		
	weitere Vernetzung der Grün- und Freiflächen durch Wege grüne „Trittsteine“ (z. B. Alleebäume oder Straßenbegleitgrün)			X	
	Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiräume und damit ihres Erholungs- und Freizeitwertes für die Anwohner			X	
	Pflege vorhandener Grünflächen sowie (städtischer) Platzanlagen		X		
	Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität, z. B. durch bedarfsweise Gestaltung mit Spiel-, Sitz- und Beleuchtungselementen			X	

Verbesserung der Umweltbedingungen	Förderung ökologische Baumaßnahmen und -materialien			X	
	Förderung der Verwendung erneuerbarer Energieträger			X	
	Stärkung des Umweltbewusstseins der Bevölkerung			X	
Maßnahmen im Bereich Klima/Luft in Orientierung an den Landschaftsplan	Freihaltung der Frisch-/Kaltluftdurchzugs- und Entstehungsgebiete von weiterer Bebauung	X		X	
	Umstellung auf umweltfreundliche Heizungsanlagen, Nutzung regenerativer Energien	X	X		
	Kontrolle der Einhaltung der Immissionswerte bei Planung und Betreuung von Vorhaben			X	
	Reduzierung der Schadstoff- und Lärmbelastungen des Straßenverkehrs durch stadtvträgliche Verkehrsführung/Verkehrsanlagen und Stärkung umweltverträglicher Verkehrsmittel			X	
Vermeidung einer weiteren Zersiedelung	Innenentwicklung forcieren und Außenbereich von Zersiedelung freigehalten	X		X	
	Brachflächenrevitalisierung	X		X	
Maßnahmen im Bereich Bodenschutz in Orientierung an den Landschaftsplan	Beseitigung und Sicherung von Bodenbelastungen bzw. Altlasten			X	
	Verhinderung bzw. Verringerung von Belastungen im privaten, gewerblichen und landschaftlichen Bereich			X	
	Entsiegelung von befestigten Grundstücksteilen				
	Anlegen von Feldrainen, Windschutzstreifen und Straßenbaumpflanzstreifen			X	
	Verminderung der Bodenerosion durch Bewirtschaftungsrichtung horizontal zur Geländeneigung			X	
Schutz der Gewässer sowie Umsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz	Erhöhung der Anbindungsquote an die zentrale Abwasserentsorgung		X		
	Verbesserung durch Entschlammung, Beräumung usw. von Gewässern		X		
	Aufforstung von Ackerflächen mit starker Hangneigung	X		X	
	Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen entsprechend des Hochwasserschutzkonzeptes durch die LTV	X	X		
Anpassung an den Klimawandel, Klimaschutz und Erhöhung der Energieeffizienz	uneingeschränkter und möglichst umweltverträglicher Ausbau sowie Sicherung der Energieversorgung	X	X		
	Strom- und Heizwärmeerzeugung durch Kombination von einheimischen, fossilen Brennstoffen und erneuerbaren Energien unter Berücksichtigung der	X	X		

	Minimierung des Grades der Umweltbelastungen und insbesondere des CO ₂ -Ausstoßes				
	schrittweise Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien wie z. B. Windenergie, Photovoltaik oder Wasserkraft		X		
	Verteilung der Energie in Leitungssystemen, die den aktuellen Anforderungen an die Technik und den Umweltschutz entspricht			X	
	energieeffiziente Erneuerung der Straßenbeleuchtung	X		X	

6 Fachkonzept Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport

6.1 Bestandsanalyse

Die Stadt Döbeln ist ein attraktives Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Dresden, Leipzig und Chemnitz. Dieses zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist die Hauptaufgabe der nächsten Jahre. Dabei liegt das Augenmerk neben einer stabilen wirtschaftlichen Basis auch stark auf den weichen Standortfaktoren, welche einen entscheidenden Einfluss auf die Strahlkraft der Stadt als Wohnstandort ausüben.

Vor diesem Hintergrund kommt den Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie -angeboten eine wichtige Bedeutung zu.

Grundsätzlich kann die Stadt auf eine sehr differenzierte und vielfältige kulturelle, künstlerische und sportlich geprägte Angebotsstruktur verweisen. Dies gilt für die stationären Einrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft ebenso wie für die Vielzahl hier tätiger Vereine.

Nachfolgend wird ein Überblick zu den bestehenden Kultur- und Sporteinrichtungen sowie zur Vereinsstruktur in diesen Bereichen gegeben. Dabei soll sowohl der aktuelle Ist-Zustand wie auch perspektivische Entwicklungen dargestellt werden.

6.1.1 Kultureinrichtungen

Döbeln verfügt über zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die durchweg regionales und z.T. auch überregionales Gewicht besitzen. Sie sind von wesentlicher Bedeutung für die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt, für ihre Bürgerinnen und Bürger wie auch für das Umland.

Im Speziellen sind die Kultureinrichtungen in städtischer Trägerschaft (Stadtmuseum/Kleine Galerie, Stadtbibliothek) vernetzt im Kulturraum Erzgebirge-Mittelsachsen, der hier auch als Fördermittelgeber fungiert.

Das Stadttheater Döbeln wird als gGmbH getragen von den Gesellschaftern Landkreis Mittelsachsen, Stadt Freiberg und Stadt Döbeln. Das Spielhaus Döbeln befindet sich im Eigentum der Stadt Döbeln.

Zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in anderen Trägerschaften oder werden privat geführt.

Tabelle 6.1-1: Kulturstätten mit Einschätzung des Bauzustandes

Bereich	Einrichtung (Name und Adresse)	Bauzustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer/Träger
Bibliotheken	Stadtbibliothek Döbeln Lutherplatz 4	2	Stadt Döbeln
	Schulbibliothek Großbauchlitz Großbauchlitz, Grundschule, Schulstraße 7	2	Stadt Döbeln
	Gemeindebibliothek Limmritz Dorfgemeinschaftshaus	2	Stadt Döbeln

Bereich	Einrichtung (Name und Adresse)	Bauzustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer/Träger
	Limmritz, Limmritzer Hauptstraße 26		
	Schulbibliothek Mochau Mochau Grundschule, An der Schule 1	4	Stadt Döbeln
	Schulbibliothek Technitz Technitz, ev. Grundschule, Westewitzer Str. 17	2	Stadt Döbeln
	Schulbibliothek Lessinggymnasium Straße des Friedens 9	1	Stadt Döbeln
	Gemeindebibliothek Töpel Töpel, Alte Hauptstraße 11 d	2	Stadt Döbeln
	Gemeindebibliothek Ziegra Ziegra, Döbelner Straße 12		Privat / Stadt Döbeln
Museen und Sammlungen	Stadtmuseum/Kleine Galerie im Rathausturm Obermarkt 1 https://www.doebeln.de/museum-kleine-galerie	2	Stadt Döbeln
	Pferdebahn und Pferdebahnmuseum Niederwerder 6 www.doebelner-pferdebahn.de	2	Traditionsverein Döbelner Pferdebahn e. V.
	Schulmuseum Ebersbach Ebersbach, Hauptstraße 63b www.schulmuseum-ebersbach.de	2	Stadt Döbeln
	Heimatstube Choren Choren, Schäfereiberg 4		Stadt Döbeln
	Küsterhaus Mochau (privat)		
Kulturelle Einrichtungen	Mittelsächsisches Theater – Spielstätte Döbeln mit TiB Theaterstraße 6/7 www.mittelsaechsisches-theater.de	1	Stadt Döbeln Mittelsächsische Theater- und Philharmonie gGmbH
	Musikschule „Carl Philipp Emanuel Bach“ Straße des Friedens 19 www.kultur-mittelsachsen.de/musikschule-doebeln.de	2	Mittelsächsische Kultur gGmbH
	Kino CID – Cinema in Döbeln Burgstraße 6 http://doebeln.cineprog.net/	2	Capitol Leipzig GmbH, Heinrichstr. 6, 04317 Leipzig
Veranstaltungs- räume	Volkshaus Burgstraße 4	2	Stadt Döbeln
	Aula Lessinggymnasium	1	Stadt Döbeln

Bereich	Einrichtung (Name und Adresse)	Bauzustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer/Träger
	Straße des Friedens 9		
	Vereinshaus Beicha Beicha, Am Schmiedeberg 2	4	Stadt Döbeln
	Kulturhaus Choren Choren, Schäfereiberg 4	4	Stadt Döbeln
	Dorfgemeinschaftshaus Ebersbach mit Schulmuseum Ebersbach, Hauptstraße 63 b	2	Stadt Döbeln
	Haus der Sachsenjugend Mochau, Am Dreieck 1	2	Stadt Döbeln
	Dorfgemeinschaftshaus Ziegra/Limmritz Döbelner Straße 12	2	Stadt Döbeln
Tourismus	Döbeln-Information Obermarkt 1 https://www.doebeln.de/tourismus-kultur-freizeit/doebeln-info		Stadt Döbeln

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 09/2023

Die **Stadtbibliothek am Lutherplatz** ist Bestandteil des Kultur- und Bildungssystems der Großen Kreisstadt Döbeln.

Sie ist verwaltungsintern angesiedelt im Büro des Oberbürgermeisters und ist hier dem Sachgebiet Kultur als nachgeordnete Einrichtung unterstellt.

Seit 1994 befindet sich die **Hauptstelle** der Stadtbibliothek Döbeln im Gebäude der ehemaligen Lutherplatzschule auf ca. 900 qm im Zentrum der Stadt.

Sie ist verkehrstechnisch gut angebunden (Nähe zum Busbahnhof, Parkflächen, Fahrradstellplätze) und ausgeschildert.

Die Bibliothek ist **behindertengerecht** (behindertengerechtes WC, Rollstuhlfahrrampe, Fahrstuhl) ausgestattet und verfügt seit 2022 auch über eine automatische Türöffnung für Rollstuhlfahrer.

Das **denkmalgeschützte Gebäude** (1784 / Umbau 1894 / Umbau 1994) befindet sich im Eigentum der Stadt Döbeln und ist in einem insgesamt guten baulichen Zustand.

In den vergangenen 10 Jahren erfolgten hier teils recht umfangreiche bauliche Erneuerungen: (Fenstererneuerung 2017, Treppensanierung 2018, Erneuerung der Beleuchtungsanlage 2020/2021, malermäßige Instandsetzungen etc.)

Obwohl der Charme des historischen Gebäudes durchaus seine Vorteile hat, so setzt seine räumliche Kleinteiligkeit auch immer wieder Grenzen für Modernisierungen.

Die Prämissen des Denkmalschutzes sind bei allen baulichen Veränderungen zwingend mit zu beachten.

Die **Innenaustattung** stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1994 und ist klar, nüchtern und sachlich.

Sie ist funktional, entspricht aber nicht mehr dem Anspruch, den heutige Nutzerinnen und Nutzer an eine Bibliothek stellen.

Veränderungen im Sinne einer generationsübergreifenden „Treffpunkt-Bibliothek mit erhöhter Verweildauer“ sind dringend notwendig.

Schrittweise Umgestaltungen einzelner Räume haben bereits stattgefunden. (Lesecke im Belletristikbereich, Verweilecke im Jugendbuchbereich, Spielecke im Kinderbuchbereich etc.) Allerdings ist dies bei weitem nicht ausreichend.

Grundsätzlich entwickeln sich Bibliotheken zeitgemäß in sog. „Dritte Orte“ – die neben Arbeitswelt und Privatsphäre vor allem Bildungs- und Begegnungsorte für alle Altersklassen sind.

Die Stadtbibliothek verfügt über eine vom Stadtrat beschlossene „Satzung zur Regelung der Benutzung sowie zur Erhebung von Gebühren“.

Zum **Bibliothekssystem** gehören mit Stand 31.12.2022 eine Hauptstelle, eine hauptamtliche Schulbibliothek am Gymnasium, 6 ehrenamtliche Ausleihstellen in Ortsteilen der Stadt (Ziegra, Töpel, Limmritz, Technitz, Mochau, Großbauchlitz).

Die Stadtbibliothek hat **2.964 aktive Benutzer** (entspr. 12,3 % der Einwohner) per 31.12.2022. Davon sind 1 574 Erwachsene ab 19 Jahre, 929 Kinder bis 12 Jahre, 398 Jugendliche (12 – 18 Jahre) und 63 Institutionen

Die Stadtbibliothek verfügt über einen Bestand von **55.135 Medien**. Bei einer Einwohnerzahl von 24.143 (Stand 31.12.2022) entspricht das 2,3 Medieneinheiten pro Einwohner).

Die Stadtbibliothek verbuchte 2022 insgesamt **110.301 Entleihungen**. In den als **Ausleihstellen** angeschlossenen Gemeinde- und Schulbibliotheken wurden noch einmal **8201 Entleihungen** verzeichnet.

Mit der **Einführung des RFID - Systems** im Jahr 2020/2021, die über das Bundesförderprogramm „Wissenswandel, Digitalprogramm für Bibliotheken und Archive“ ermöglicht wurde, steht den Nutzerinnen und Nutzern nunmehr ein Selbstverbucherterminal zur Verfügung.

Die Mediensicherung (Diebstahlschutz) erfolgt ebenso über dieses System.

Damit ist die Stadtbibliothek weiter auf dem Weg in eine digitale Zukunft.

Über das gleiche Förderprogramm war es möglich, 2021/2022 einen geschützten **Lernraum** zum Arbeiten und Lernen einzurichten, der mit moderner EDV -Technik ausgestattet ist.

Seit Februar 2023 können die Bibliotheksnutzer an der **Rückgabebox** vor dem Haus ihre ausgeliehenen Medien rund um die Uhr zurückgeben.

Die Stadtbibliothek verfügt über **WLAN** im Objekt sowie über einen **Online-Katalog** (WEB-OPAC). Hier können die Nutzerinnen und Nutzer online nach Bestandsmedien suchen, sich über Neuzugänge informieren, ausgeliehene Medien vormerken, ihr Leserkonto einsehen sowie Fernleihbestellungen auslösen.

Darüber hinaus ist die Stadtbibliothek Mitglied im Verbund „**Onleihe Sächsischer Raum**“. In diesem Online-Portal stehen den Leserinnen und Lesern weitere rund 52.000 Titel als eBook, eMagazines, eAudios und seit Februar 2023 eLearning Kurse zur Verfügung.

Perspektivisch werden für die Stadtbibliothek folgende Ziele verfolgt:

- **Community-Zentrum:** Die Bibliothek fungiert als wichtige Anlaufstelle für die Gemeinschaft. Sie bietet nicht nur Bücher und Informationen, sondern auch Veranstaltungen, Kurse, Lesungen,

Ausstellungen und kulturelle Programme, um den Bedürfnissen und Interessen der lokalen Bevölkerung gerecht zu werden.

- die bauliche Substanz des Gebäudes und aller Funktionssysteme in der Stadtbibliothek zu erhalten und nachhaltig zu ertüchtigen (z.B. auch Umstellung des Heizungssystems, Soft- und Hardware-Anpassungen etc.)
- Flexibles Raumkonzept: Die Bibliothek bietet unterschiedliche Arten von Räumen, die den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen. Neben traditionellen Leseplätzen gibt es auch einen Gruppenarbeitsbereich (Lernraum), Einzelstudierplätze, ruhige Zonen und auch Veranstaltungsräume für Workshops, Vorträge und andere Aktivitäten.
- Analoge Ressourcen: Die Bibliothek stellt sicher, dass ein Grundzielbestand von 2 Medien pro Einwohner zur Verfügung steht, der durch eine Erneuerungsrate von 5-10% aktuell gehalten wird.
- Digitale Ressourcen: die Bibliothek bietet einen umfangreichen Zugang zu digitalen Ressourcen wie E-Books, E-Journals, Online-Datenbanken und digitale Medieninhalte. Diese ermöglichen es den Nutzern, Informationen und Literatur elektronisch zu recherchieren und herunterzuladen. Der Internetzugang in der Bibliothek soll dabei kostenfrei sein.
- Technologische Ausstattung: Die Bibliothek verfügt über eine breite Palette von technologischen Geräten und Einrichtungen. Dazu gehören Computerarbeitsplätze, Internetzugang, WLAN, Drucker, Scanner und möglicherweise auch Maker Spaces oder Fab Labs (= offene Werkstätten, in denen Nutzer kreativ mit Technologie experimentieren können).
- Kooperationen und Partnerschaften: Die Bibliothek arbeitet mit anderen Institutionen und Organisationen zusammen, wie Schulen, Universitäten, Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen und kulturellen Einrichtungen. Diese Partnerschaften ermöglichen es der Bibliothek ein breiteres Spektrum an Ressourcen und Dienstleistungen anzubieten.
- personelle Besetzung: Sicherung einer gut ausgebildeten personellen Besetzung mit mind. 6,55 VZÄ (auch Ausbildung von AZUBIS)

Bemerkenswert für die Größe der Stadt ist die Existenz eines **Theaters**, das nicht nur für gelegentliche Gastspiele genutzt wird, sondern ein **eigenes Ensemble** hat. Die Künstler und alle anderen Mitarbeiter, die das städtische Leben auf unterschiedlichste Art und Weise das ganze Jahr hindurch begleiten und bereichern, leisten so einen wesentlichen Beitrag zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt.

Das historische **Döbelner Stadttheater** – der 1872 im Stadtzentrum entstandene Neubau wurde in den folgenden 150 Jahren mehrfach saniert, um- und ausgebaut – erhielt 2007 einen neuen Anbau, einen architektonisch überzeugenden modernen Kontrast, der in den oberen Etagen u.a. eine Seitenbühne, Werkstätten, Garderoben und im Erdgeschoss eine Studio- und Probebühne (TiB – Theater im Bürgerhaus) für 99 Besucher bietet.

Zwischen Altbau und Neubau ist ein Vorplatz als Theaterplatz entstanden, der sich, ebenso wie die Glasfassade des TiB, zur Stadt (Theaterstraße) hin öffnet und im Sommer Raum für Open-Air-Veranstaltungen bietet.

Der vom damaligen Landkreis Döbeln getragene Theaterbetrieb war 1992 nach einem Sparbeschluss des Kreistages abgewickelt worden, aber schon ein knappes Jahr später (**1993**) füllte sich das traditionsreiche Stadttheater mit der **Neugründung der „Mittelsächsischen Theater und Philharmonie gGmbH“**, ein Pilotprojekt des entstehenden Sächsischen Kulturraumgesetzes, wieder mit Leben. **Gesellschafter der gGmbH** sind neben der Stadt Döbeln die Stadt Freiberg (die ebenfalls ein historisches Stadttheater einbringt) und der Landkreis (bei der Gründung der Landkreis Freiberg,

seit der letzten Kreisreform der Landkreis Mittelsachsen). Jüngste Spielstätte der Theater gGmbH ist die touristisch attraktive Seebühne an der Talsperre Kriebstein.

Die Konstruktion der gemeinnützigen Theater-GmbH ermöglicht insbesondere an den Haupt-Standorten Freiberg und Döbeln ein reichhaltiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot. Das **Theaterensemble** umfasst die Mittelsächsische Philharmonie, Schauspielerinnen und Schauspieler, Sängerinnen und Sänger, einen Chor sowie die theatertypischen Berufsgruppen in Technik, Handwerk und Verwaltung. Die insgesamt etwa **170 Mitarbeiter** bieten zunächst ein typisches Stadttheaterprogramm: Sinfoniekonzerte und Opern, Operetten, Musicals und Schauspiel im Abonnement und im Freiverkauf. Diese Möglichkeiten werden auch von Schulen der Region gern genutzt, für die es darüber hinaus ein großes eigenes Angebot gibt: Neben Inszenierungen von Jugendstücken mit aktueller Thematik und oft auch anschließenden Diskussionen bringen die Ensemblemitglieder Aufführungen in den gesamten städtischen und ländlichen Raum, in Schulen z.B. als „Theater im Klassenzimmer“ oder Instrumentenkunden.

Die vielfältigen Kompetenzen des Theaters fördern aber auch die Entfaltung individueller Kreativität: So nutzen der professionell betreute **Theaterjugendclub** und die **Bürgerbühne „LogeNr5“** ebenso wie Schultheatergruppen Theaterräume und –technik und werden mit ihren Aufführungen in den Spielplan eingebunden. Das Theater ist ein Ort der Zusammenkunft und des Miteinanders, das seine Türen für alle öffnet – zum Beispiel auch beim jährlichen Bühnenball als herausragendes gesellschaftliches Ereignis.

Mit seinen eigenen Veranstaltungen, aber auch als Kommunikationsort und durch das Knüpfen von Netzwerken ist das Theater ein wesentlicher Akteur der Stadtgesellschaft. Kooperationspartner sind neben Schulen und der Musikschule u.a. Museen und Kirchengemeinden, örtliche Geschäftsleute und Vereine.

Grundsätzlich ist der **Erhalt des Theaters** für die Stadt Döbeln von hoher Priorität, sowohl in baulicher, finanzieller wie auch inhaltlich- künstlerischer Hinsicht.

Dies betrifft zum einen den Erhalt des Gebäudes und seiner Funktionsbereiche (auch mit Blick auf künftige energetische Entwicklungen). Zum anderen ist es eine wichtige Aufgabe der Stadt, unterstützend zu wirken bei der Stärkung der Stellung des Theaters in der Stadtgesellschaft.

Theater will und soll als ein Ort des Miteinanders verstanden werden, der im Gefüge der vielfältigen kulturellen Angebote und Initiativen in der Stadt gut vernetzt ist.

Um dies zu erreichen, ist es aus Sicht der Stadt künftig wichtig, die Präsenz des Theaters im öffentlichen Raum zu erhöhen. So bietet beispielsweise der Theatervorplatz und die räumliche Nähe zur gegenüberliegenden Gaststätte in der Theaterstraße die Möglichkeit, dieses „Theaterviertel“ vor allem in den Sommermonaten auch open air zu beleben. Die in den letzten beiden Jahren eingeführten und schon fast traditionell einzustufenden „Sommernachtskonzerte“ tragen bereits wesentlich dazu bei.

Das **Stadtmuseum Döbeln** befindet sich seit 1997 gemeinsam mit der Kleinen Galerie **im Turm** des Döbelner Rathauses. In drei übereinanderliegenden Turmzimmern wird anhand ausgewählter, historisch bedeutsamer Exponate auf die mehr als tausendjährige Geschichte Döbelns mit Schwerpunkt Burrgeschichte, Handwerksinnungen, Industriegeschichte der Gründerzeit, 100 jährige Geschichte als Garnisons- und Militärstandort eingegangen.

Die **Ausstellungsfläche** für die Dauerausstellung beträgt ca. 115 qm.

Die durchschnittliche **Besucherzahl pro Jahr** liegt bei ca. 3.500 Gästen.

Davon sind ca. 30 % Gäste, die das Stadtmuseum und die Kleine Galerie innerhalb von Führungen besuchen, hiervon sind rund 25 % Schülerinnen und Schüler im Rahmen der museumspädagogischen Angebote im außerschulischen Lernort.

Personell ist die Einrichtung mit **1, 845 VZÄ (2 Personen)** besetzt und wird unterstützt durch temporäre Honorarkräfte sowie durch ehrenamtlich Tätige.

Das Museum verfügt über **12.078 Exponate** (Stand 31.12.2022), wobei sich der Hauptsammlungsbestand naturgemäß im Depot befindet.

Im Rahmen einer **externen Begutachtung** der Arbeit des Stadtmuseums in 12/ 2020 durch beauftragte Gutachter des Kulturraumes Erzgebirge-Mittelsachsen wurde der Sammlungsbestand als überwiegend regional und teilweise überregional bedeutsam eingeschätzt. Damit erfüllt das Stadtmuseum die Kriterien für **eine institutionelle Förderung durch den Kulturraum**.

Das Stadtmuseum und die Kleine Galerie erhalten im Rahmen dieser institutionellen Förderung jährlich ca. 25 % des Gesamtvolumens der finanziellen Aufwendungen, zzgl. einer möglichen Förderung für Investitionen sowie weitere Fördermittel durch die Sächsische Landesstelle für Museumswesen für Digitalisierungsprojekte (Gesamtförderung entsprach für das HH-Jahr 2022 damit 42.000 €).

Das **Depot** verfügt über drei Räume (insgesamt 86 qm) mit einer ständig wachsenden Sammlung. Eine den heutigen musealen Anforderungen entsprechende Depotausstattung vor allem in Bezug auf das Raumklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte etc.) gibt es nicht – auch nicht im Ausstellungsbereich des Turmes.

Neben der Vermittlung stadtgeschichtlicher Entwicklungen auf den Ausstellungsebenen wird den Besuchern ein Blick über die Stadt von den **4 Turmbalkonen** geboten.

Ein Museum im Turm ist im mittelsächsischen Raum durchaus eine Besonderheit, birgt aber auch **objektive Nachteile**. Es bedeutet beispielsweise, dass der Zugang über mehrere Treppen den Besuch des Museums für ältere Menschen erschwert und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen unmöglich macht. Die nicht nur für Museen geforderte **Barrierefreiheit** ist in diesen Räumen **nicht realisierbar**. Lediglich die Kleine Galerie im Gangbereich der 3. Etage ist barrierefrei über den Aufzug erreichbar. Eine behindertengerechte Toilette ist im Rathaus nicht verfügbar. Diese befindet sich während der Öffnungszeiten in der Döbeln-Information. (separater Zugang außerhalb des Haupttreppenhauses).

Aufgrund **brandschutzrechtlicher Auflagen** ist der Zugang zur stadtgeschichtlichen Ausstellung im Turmbereich beschränkt auf 15 Personen, die sich zeitgleich im Turm aufhalten dürfen.

Dies bedeutet für Führungen größerer Gruppen (Schulklassen, Reisegruppen etc.) einen erhöhten personellen sowie Zeitwand (Teilung der Gruppen und deren Betreuung notwendig!).

Aufgrund der Tatsache, dass das Stadtmuseum nur über die allgemeinen Rathauszugänge zu erreichen ist, sind die **Öffnungszeiten** eingeschränkt. Die **reguläre wöchentliche Öffnungszeit liegt bei 23 h** und orientiert sich an den Rathausöffnungszeiten. Sie wird ergänzt durch regelmäßig angebotene Öffnungstage am Wochenende (1. und 3. Samstag im Monat). Darüber hinaus ist an Schließtagen sowie an Wochenenden eine Voranmeldung für Gruppen möglich. Allerdings ist die freie Zugänglichkeit für Tagestouristen besonders an den Wochenenden derzeit nicht gegeben und auch nur mit erhöhtem Personal- und Finanzaufwand realisierbar (Hausmeisterdienste, Wachschutz, Museumspersonal).

Die **Kleine Galerie**, welche sich vorrangig den in Döbeln geborenen Malern und Grafikern Erich Heckel (1883 – 1970) und Bernhard Kretzschmar (1889 – 1972) widmet, und den Gangbereich der 3. Etage des Rathauses sowie die Eingangsetage im Turmbereich für wechselnde Kunstausstellungen nutzt, **bildet mit dem Museum eine verwaltungstechnische und personelle Einheit.**

In den letzten 25 Jahren hat sich die Kleine Galerie Döbeln zu einer Einrichtung entwickelt, die im mittelsächsischen Raum große Anerkennung findet und darüber hinaus bis in die urbanen Zentren Strahlkraft entwickelt hat. Dies liegt vor allem am ausgewogenen **Ausstellungskonzept**, das neben überregional bekannten sächsischen bildenden Künstler aus Dresden, Leipzig und Chemnitz auch Künstler der Region und bemerkenswerte Talente der nachfolgenden jungen Künstlergeneration präsentiert. (4-5 Ausstellungen jährlich).

In den vergangenen Jahren wurde durch die Kleine Galerie der **Aufbau einer städtischen Kunstsammlung** vorangetrieben, wobei dabei der Fokus neben grafischen Arbeiten zeitgenössischer sächsischer Künstler vor allem auf dem Werk von Erich Heckel und Bernhard Kretzschmar lag. Mit Förderung durch die Sächs. Landesstelle für Museumswesen konnten Werke beider Künstler von kunsthistorischer Bedeutung und mit hohem finanziellem Einsatz erworben werden. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für zukünftige Ankäufe wurde an die Möglichkeit gebunden, einzelne Werke dauerhaft auszustellen, was jedoch unter den aktuellen räumlichen und klimatischen Bedingungen nicht realisierbar ist. Eine weitere Förderung der städtischen Kunstsammlung steht somit in Frage. Aus eigenen finanziellen Mittel wird ein weiterer Sammlungsaufbau ebenfalls nur eingeschränkt möglich sein.

Auch für die Kleine Galerie gelten im Übrigen die **Einschränkungen**, die der Brandschutz im Rathaus erfordert, ebenso die Beschränkungen der öffentlichen Zugänglichkeit an den Wochenenden.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass es unter den derzeitigen räumlichen Voraussetzungen für Stadtmuseum und Kleine Galerie im Rathaus keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Alle Arbeiten am Bestand, am Ausstellungskonzept, in der Sammlungstätigkeit, in der museumspädagogischen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen wie auch in der Gästebetreuung allgemein sind mit den derzeitigen – auch personellen – Möglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft.

Das Stadtmuseum Döbeln arbeitet auf der Basis der Definition nach dem „Code of Ethics for Museums“ des Internationalen Museumsrates (ICOM). Dies ist eine Fördervoraussetzung lt. Förderrichtlinie des KR-Erzgebirge-Mittelsachsen vom 09.06.2023 (Anlage 1 Museen und Sammlungen)

Definition:

„Ein Museum ist eine nicht gewinnorientierte, dauerhafte Einrichtung im Dienste der Gesellschaft, die materielles und immaterielles Erbe erforscht, sammelt, bewahrt, interpretiert und ausstellt. Offen für die Öffentlichkeit, zugänglich und inklusiv, fördern Museen die Vielfalt und Nachhaltigkeit. Sie arbeiten und kommunizieren ethisch, professionell und mit der Beteiligung von Gemeinschaften und bieten vielfältige Erfahrungen für Bildung, Genuss, Reflexion und Wissensaustausch.“ (Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung am 24. August 2022 in Prag)

Vor dem Hintergrund dieser Definition wie auch vor der sachlichen Beschreibung des IST-Zustandes der Einrichtung stellt sich für Stadtmuseum und Kleine Galerie die entscheidende

Frage, ob es eine fortschreitende positive Entwicklung mittel - und langfristig geben kann oder ob die Leistungsfähigkeit der Einrichtung auf dem Status Quo verbleibt, stagniert und dadurch u.U. ein Entzug der institutionellen Förderwürdigkeit droht.

In jedem Fall entwickeln sich auch Museen im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen weiter. Sie sind nicht mehr nur bloße Verwalter von Geschichte, sondern Sie vermitteln diese auch an nachfolgende Generationen in moderner zeitgemäßer Form.

Das **Museum als außerschulischer Lernort** wird zukünftig an Bedeutung gewinnen und höhere Ansprüche an die musealen Einrichtungen stellen. Dies erfordert neben geeigneten Räumen auch eine gute technische Ausstattung sowie ausreichend Personal.

Museumpädagogische Angebote sowie **großzügige Öffnungszeiten** werden künftig ein wichtiges Förderkriterium im Kulturräum Erzgebirge -Mittelsachsen sein.

Gleiches gilt für die kontinuierliche **Erweiterung der musealen Sammlungen und deren digitalisierter Erfassung**.

Zudem wird in den nächsten Jahren das Thema **Barrierefreiheit und Inklusion** in den Museen stärker gefordert und gefördert werden. Förderung erhalten museale Einrichtungen, die sich in der Inklusionsarbeit weiter entwickeln können.

Echte Entwicklungsperspektiven würden sich aus den o.g. Gründen nur durch ein eigenes städtisches Museumsgebäude – „Haus für Kunst und Kultur“ - eröffnen. Ein Gedanke dazu wäre aus heutiger Sicht, die Räumlichkeiten der Schlossbergschule nach dem Umzug der Förderschule in den derzeit in Planung/Bau befindlichen Schulkomplex Döbeln Ost zu nutzen.

Hier ist es auch denkbar und sinnvoll, den Döbelner Riesenstiefel zu integrieren, ebenso Räume für Vereine und Kulturgruppen zu schaffen oder/und auch eine Kooperation mit der Musikschule Döbeln anzustreben (Konzert- und Proberäume).

Für die in Döbeln geborenen Künstler B. Kretzschmar und E. Heckel wäre es in diesem Objekt möglich, Dauerausstellungsräume zu schaffen.

Die Depotsituation würde sich in dieser Konstellation ebenfalls wesentlich entspannen.

In Summe könnte das historische Ensemble des Lutherplatzes mit Nicolaikirche, Stadtbibliothek, Färberhäuser, Schloßberg (und dem vorgesehenen Endhaltepunkt der Döbelner Pferdebahn) zu dem Döbelner Kultur- und Geschichtsviertel entwickelt werden, zu einem Kulturquartier der Stadt. Hierbei könnte auch die europaweite kulturhistorische Bedeutung des in der Nicolaikirche aufbewahrten „Mirakelmanns“ zum Tragen kommen.

Alternativ sind zwar auch andere Gebäude und Standorte denkbar, sofern sie sich in zentraler gut erreichbarer Lage befinden und ausreichend Ausstellungs- und Depotfläche bieten, die Konzentration auf das Ensemble des Lutherplatzes ist jedoch die kulturhistorisch schlüssigste Entwicklungsstrategie.

Ein Umzug des Döbelner Riesenstiefels in ein solches Objekt wird dringend empfohlen.

6.1.2 Tourismus und Naherholung

Die zentrale Lage der Stadt inmitten von Sachsen mit der landschaftlichen Besonderheit, dass sich die Flusstäler von Zschopau, Freiburger Mulde und Jahna durch das Stadtgebiet schlängeln und einen einzigartigen Landschaftsraum bieten, lockt insbesondere viele Tagestouristen regional und überregional in die Stadt. Der Radtourismus hat in den letzten Jahren in Döbeln erheblich zugenommen mit weiterhin steigender Tendenz (siehe Kapitel 4 Fachkonzept Mobilität und Infrastruktur).

Die Stadtgeschichte von Döbeln wird anhand einer Vielzahl an architektonisch und städtebaulich interessanten Gebäuden ablesbar. Das Stadtzentrum selbst liegt auf einer Muldeninsel.

Der Landschaftsraum und die touristischen Ziele entlang der Flusstäler nicht nur für Radtouristen interessant sind, denn neben einem gut ausgebauten touristischen Radwegenetz in Verknüpfung mit überregionalen Radrouten gibt es parallel ein qualitativ hochwertiges Wanderwegenetz. Der sächsische Lutherweg wurde am 27.05.2015 in Döbeln eröffnet. Er verbindet als überregionaler Pilgerweg auf besondere Weise viele historische Kirchen in der Stadt und in den dörflich geprägten Ortsteilen sowie weitere Stätten der Reformation.

6.1.2.1 Touristische Angebote und historische Sehenswürdigkeiten

Im Regionalplan der Region Chemnitz (Satzungsfassung 32. Verbandssitzung am 20.06.2023) ist die Stadt Döbeln als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus ausgewiesen. Die Stadt Döbeln bietet zahlreiche kulturhistorische und architektonische Sehenswürdigkeiten.

Mit Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 30.08.2023 wurde die Stadt Döbeln, Gemeindeteil Döbeln, Schlüsselnummer 14 5 22 080 020 als **Ausflugsort** nach § 7 Abs. 3 des Sächs. Ladenöffnungsgesetzes **anerkannt**.

Abbildung 6.1-1: Döbelner Pferdestraßenbahn



Döbelner Pferdebahn



Pferdebahnmuseum



Ausstellung im Pferdebahnmuseum

Die Döbelner Pferdestraßenbahn (ursprünglich von 1892-1926; nunmehr seit 2007 wieder in Betrieb) und das 1. Deutsche Pferdebahnmuseum (seit 2009) sind Bestandteil der „Route der Industriekultur in Sachsen“. Die Zahl der Besucher und Touristen, die dieses außergewöhnliche Angebot in der Kombination von Museum und historisch erlebbarer Pferdestraßenbahn in der Döbelner Innenstadt erleben wollen, nimmt ständig zu. Es gibt von Mai bis Oktober einen saisonalen Fahrplan sowie Sonderfahrten nach konkreter Terminbuchung (Museum ca. 2.500 Besucher / Jahr; Pferdebahnfahrten ca. 2.000 Fahrgäste / Jahr). Mit einem Kombiticket können die Fahrgäste direkt am Obermarkt

aussteigen und im Stadtmuseum Döbeln die Geschichte der ehemaligen Industriestadt in Sachsen von der Gründerzeit bis zum Mauerfall erleben.

Die Döbeln-Information im Rathaus am historischen Obermarkt hält ein umfangreiches Angebot von touristischen Zielen in der Stadt und der Region bis hin zur Vermittlung von Übernachtungsquartieren bereit. Zudem gibt es vor der Stadtinfo eine digitale Informationstafel, die von Interessenten auch außerhalb der Öffnungszeiten rund um die Uhr zur Informationsbeschaffung genutzt werden kann. Zu den Öffnungszeiten des Stadtmuseums im Rathhausturm können Touristen durch die über 1.000jährige Stadtgeschichte 184 Stufen steigen, um anschließend in 40m Höhe auf den Turmbalkonen den Rundblick über Döbeln und das Tal der Freiburger Mulde zu genießen. Die Kleine Galerie zeigt wechselnd spannende Ausstellungen von freischaffenden Künstlern aus ganz Sachsen. Auf dem Niedermarkt gibt es einen zusätzlichen „Informationskasten“ mit Stadtplan, touristischen Zielen und viel Wissenswertem zu Gebäuden, Personen und Originellem in der Stadt Döbeln.

In der Stadt Döbeln ist zur Orientierung ein touristisches Wegeleitsystem installiert, das zukünftig mit einer eigenen Döbeln-App ergänzt werden soll. Um die zahlreichen Angebote den potentiellen Besuchern nahezubringen, wird auf der Homepage der Stadt ein virtueller, dreidimensionaler Stadtrundgang in Form von 360 Grad Panoramabildern mit vielen Hintergrundinformationen, Audio- und Videosequenzen angeboten. So kann man z. B. das Stadtmuseum, das Pferdebaumuseum oder das Stadttheater bereits virtuell besuchen und sich einen ersten Eindruck verschaffen.

Aktuell hat die Stadt Döbeln 530 eingetragene Denkmale (darunter 8 Kirchen, 4 Rittergüter, 13 Brücken, 117 Wohnhäuser, 30 Villen, 159 Mietshäuser, 11 Schulen, 1 Kulturhaus u.v.a.).

Reste der historischen alten Stadtmauer sind für die Öffentlichkeit im Braunschens Garten und am Lutherplatz am ehemaligen Burgberg zugänglich. An einem Bronzestadtmodell am Alten Amtshaus kann die Geschichte und Stadtstruktur der über 1041 Jahre alten Stadt und insbesondere der Innenstadt, die auf einer 17 ha großen Flussinsel gelegen ist, nachempfunden werden.

Abbildung 6.1-2: Sehenswürdigkeiten Stadt Döbeln (Teil 1)



Rathaus am Obermarkt



Schlegelbrunnen und Kirche St. Nicolai



Stadtbad

Ein Stadtrundgang durch die historische Altstadt vorbei am Stiefelbrunnen auf dem Niedermarkt, dem Stadttheater, dem Klosterviertel mit der Probstei des ehemaligen Benediktinerinnenklosters, historischem Gründerzeitrathaus auf dem Obermarkt mit Sitznischenportal des Renaissancevorgängerbaus von 1571, Schlegelbrunnen und einem Besuch der Stadtkirche St. Nicolai, dem ältesten Bauwerk der Stadt (Ersterwähnung 1293), mit dreifach wandelbaren spätgotischem Hochaltar (1515/16), Renaissancetaufstein (um 1603), Mirakelmann (hölzerne lebensgroße Christusfigur um 1500, die in der Passionszeit verwendet wurde) und spätromantische Euleorgel (1929),

ist empfehlenswert. Der Ausblick vom Umgang der ehemaligen Türmerwohnung in St. Nicolai oder von der Besucherplattform des Döbelner Rathauses auf die Stadt und das idyllische Muldental runden das Erlebnis Altstadt ab.

Abbildung 6.1-3: Sehenswürdigkeiten Stadt Döbeln (Teil 2)



Bürgergarten



Klosterwiesen



Braunscher Garten

Es gibt eine Vielzahl von Parkanlagen und Naherholungsgebieten wie z. B. das Naherholungsgebiet Bürgergarten mit Gondelteich und Gastronomie; Freizeitanlage Klosterwiesen mit Spielplatz und vielseitigen Sportmöglichkeiten; Braunscher Garten am Niederwehr mit Spielplatz und Resten der alten Stadtmauer; Naherholungsgebiet Am Viadukt an der „Bankrottmeile“ in Limmritz und Töpelwinkel mit Natur- und Freizeitzentrum sowie großem Kletterbogen; Schlosspark Choren mit Krokuswiesen, altem Baumbestand und dem Schloss Choren (Döbeln ist Mitglied im Park- und Gartennetzwerk Westsachsen); viele Besucher aus der Region und darüber hinaus zählt das Döbelner Familienbad (Hallenbad und Freibad) mit großer Saunalandschaft und vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche.

Der Döbelner Riesenstiefel ist ebenso wie die Döbelner Pferdebahn ein touristisches Alleinstellungsmerkmal für Döbeln.

Ein positiver Einfluss auf die touristische Entwicklung der Stadt Döbeln und der Region geht mit der Realisierung und Etablierung des „**Karls Erlebnis-Dorfes Döbeln/Mittelsachsen**“ einher. Die Karls Tourismus GmbH eröffnet am 23.03.2024 in unmittelbarer Nähe der A 14 an der Abfahrt Döbeln Nord einen ganzjährig geöffneten Freizeitpark. Das Besondere an diesem Konzept ist die innovative Umsetzung von Attraktionen rund um die Themen Erdbeere und Dorf / Landwirtschaft, die dem Besucher ein spezielles Freizeiterlebnis bieten.

Die Stadt Döbeln verfügt über eine **Kultur- und Museumslandschaft mit großer Strahlkraft** über die Stadtgrenzen hinaus.

Abbildung 6.1-4: kulturelle Einrichtungen Stadt Döbeln



Döbelner Stadttheater



Stadtmuseum und Kleine Galerie



Sparkassenhaus „Erich Heckel“

Dazu tragen einerseits das **Döbelner Stadttheater** (eines der ältesten Stadttheater in Sachsen) mit großem Saal und Bühnenhaus (gebaut 1872 an der Stelle des ehemaligen Marstalls) und die Kleinkunsthöhne TIB (im Erweiterungsbau, der 2007 fertiggestellt wurde), Vier-Spartentheater und Spielstätte der Mittelsächsischen Theater und Philharmonie gGmbH Freiberg / Döbeln bei. Die jährliche Besucherzahl beläuft sich auf ca. 17.000 – ohne Seebühne Kriebstein. Zum anderen sind das **Stadtmuseum mit Dauerausstellung zur Stadtgeschichte** und dem **Original des „Döbelner Riesenstiefels“** sowie die **Kleine Galerie** mit ständig wechselnden Ausstellungen namhafter Künstler im Rathaus der Stadt prägend. Die Ende des 19. Jahrhunderts in Döbeln geborenen Maler und Grafiker **Erich Heckel** (Mitbegründer der Dresdner Künstlergruppe „Brücke“ und bedeutender Vertreter des deutschen Expressionismus) sowie **Bernhard Kretzschmar** (als Vertreter der Neuen Sachlichkeit) reflektieren in ihren frühen Werken die gesellschaftliche Entwicklung der Gründerjahre. Die Stadt Döbeln verfügt über einen kleinen, aber sehr gut ausgewählten Sammlungsbestand an Kunstwerken beider Künstler, der in regelmäßigen Abständen im Stadtmuseum der Öffentlichkeit präsentiert wird. Die Sparkasse Döbeln besitzt einen Sammlungsbestand des Künstlers Erich Heckel, der im „Sparkassenhaus Erich Heckel“ innerhalb von Ausstellungsführungen zu besichtigen ist. Das Geburtshaus von Erich Heckel am Niedermarkt 15 befindet sich ebenso im Besitz der Sparkasse.

Das **Pferdebahnmuseum** mit ca. 2.500 Besuchern/Jahr und 2.000 Fahrgästen/Jahr sowie Ausstellungen zur dörflichen Lebensweise z.B. im **Küsterhaus in Mochau** oder im **Schulmuseum Ebersbach** runden das Angebot ab. Das **Premierenkino CID mit 4 Kinosälen** (mit 3-D-Technik und Dolby-Atmosound) bietet 625 Plätze für Besucher, das unmittelbar benachbarte **Volkshaus** sowie die **Großdiskothek „Staupitzbad“** halten ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen bereit.

Die Angebote werden regelmäßig ergänzt und ausgebaut. So gibt es auf dem Obermarkt die „**Galerie Olga Scheck**“ und erst am 19.06.2022 öffnete in der Ritterstraße 14 eine **neue Galerie „Artherie“**. In beiden Galerien kann Kunst betrachtet, interpretiert oder auch gekauft werden.

Die **Stadtkirche St. Nicolai** ist von Dienstag bis Samstag für Besucher offen (Offene Kirchentür). Kirchenführungen sind Bestandteil von Stadtführungen oder können separat angemeldet werden. Dies gilt auch für die Besichtigung der **Türmerwohnung** und die **Turmaussicht** von der Aussichtsplattform.

Im Stadtmuseum und Kleine Galerie im Rathaustrum wird auf 3 Turmebenen eine Dauerausstellung zur Stadtgeschichte präsentiert. Es gibt pro Jahr 2-3 museale Sonderschauen, 4-6 Sonderausstellungen regional und überregional bildender Künstler sowie eine Sammlung von Kunstwerken national und international bedeutender Künstler, die in Döbeln geboren wurden (z.B. Erich Heckel, Bernhard Kretzschmar). Zudem werden umfangreiche thematische und altersspezifische Veranstaltungen sowohl im musealen als auch im künstlerischen Bereich angeboten. Von der **Turmaussicht des Rathauses** besteht die Möglichkeit, in 40 m Höhe die Stadt in alle 4 Himmelsrichtungen zu betrachten (jährliche

Besucherzahlen in 2017: 4.181; in 2018: 2.827; in 2019: 3.438; in 2020: 1.905 (Corona-Schließzeit!); in 2021: 1.447 (Corona-Schließzeit!).

6.1.2.2 Regelmäßige Volksfeste, Märkte, Veranstaltungen

In der Stadt Döbeln finden regelmäßig verschiedene Volksfeste, Märkte und weitere Veranstaltungen statt. Sie bereichern das städtische Leben und haben teilweise eine überregionale Ausstrahlungskraft.

Abbildung 6.1-5: Veranstaltungen Stadt Döbeln



„Lauf mit Herz“



Stadtfest in Döbeln 2022



Konzerte auf dem Döbeler Niedermarkt

Die nachfolgende tabellarische Übersicht zeigt die Bandbreite der vorhandenen Feste, Märkte und Veranstaltungen in der Stadt Döbeln sofern möglich mit Angabe von Besucherzahlen und relevanten Angaben.

Tabelle 6.1-2: Übersicht zu regelmäßigen Volksfesten, Märkte und Veranstaltungen

Sportveranstaltungen	
Frühlingswanderung „Sachsendreier“ in den Tälern von Freiburger Mulde und Zschopau	- findet seit 1985 statt - 2019: 3.464 Wanderfreunde aus Sachsen, Deutschland, Tschechien, Polen u.a. - 2022: 1.807 Teilnehmer (erste Wanderung nach der coronabedingten Pause)
Tanzfest	- mit überregionaler Beteiligung - ca. 600 aktive Teilnehmer - 1.600 Besucher - Austragungsort Stadtsporthalle
Jazz- und Modern Dance Turnier	- regionales jährliches Turnier - ca. 800 Zuschauer
Lauf mit Herz	- im Bürgergartenstadion
Döbeler Landschaftslauf	- 28. Auflage im Jahr 2022 - jährliche Veranstaltung - 2019: 267 aktive Läufer - 2022: 127 aktive Läufer
Döbeler Halbmarathon	- 9. Auflage am 11.09.2022
Sechs Pfoten Lauf	
Nikolauslauf	

Döbelner Frühjahrsregatta	<ul style="list-style-type: none"> - Kanurensport - 35. Auflage im Jahr 2022 - 2019: 347 aktive Teilnehmer aus 18 Vereinen und 500 Besucher
Döbelner Drachenbootcup	<ul style="list-style-type: none"> - 21. Auflage im Jahr 2022 - ca. 2.000 Besucher
Spielbetrieb Tischtennis Landesliga (SV Vorwärts)	<ul style="list-style-type: none"> - 2019 Austragungsort 1. Bundesliga Borussia Düsseldorf mit 1.600 Besucher - jährlich Landesfinale Tischtennis Special Olympics
Spielbetrieb Handball	<ul style="list-style-type: none"> - Sachsenliga Frauen - Verbandsliga Männer - pro Spiel ca. 400 Besucher
Pokalendspiele Handball-Verband-Sachsen	<ul style="list-style-type: none"> - seit 2005 in Döbeln mit ca. 1.000 Zuschauern
Döbelner Familienbad	<ul style="list-style-type: none"> - 2019 insgesamt 128.968 Besucher (davon 74.983 Besucher im Hallenbad, 32.578 Besucher im Freibad, 21.407 Besucher in der Sauna) - coronabedingt hatten sich die Zahlen 2020 und 2021 etwa halbiert - 2022 wieder steigende Tendenz
Volksfeste/ Veranstaltungen und regelmäßige weitere Feste	
Stadtfest	<ul style="list-style-type: none"> - findet jedes Jahr in der Döbelner Altstadt statt - im Jahr 2022 fand es vom 17.06. - 19.06.2022 mit knapp 20.000 Besuchern statt - vor Corona wurden ca. 25.000 Besucher registriert
Döbelner Heimatfest	<ul style="list-style-type: none"> - alle 5 Jahre mit großem Heimatfestspiel auf dem Schlossberg - Mittelaltermarkt auf dem Lutherplatz und historischem Umzug - ca. 50.000 Besucher
Weinfest der besonderen ART	<ul style="list-style-type: none"> - findet jedes Jahr auf dem historischen Lutherplatz statt - ca. 5.000 Besucher
Döbelner Weihnachtsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - auf dem Niedermarkt mit Winterdorf und Eisarena der Stadtwerke - ca. 8.000 Besucher
Frühlings- und Herbstfest	<ul style="list-style-type: none"> - der Döbelner Händlergemeinschaft
Autofrühling	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 5.000 Besucher
Streetfood-Schmecktival	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 3.500 Besucher
Döbelner Cocktailnacht	<ul style="list-style-type: none"> - neue Veranstaltung erstmalig im Jahr 2022 - daher liegen noch keine Besucherzahlen vor
Ritterstraßenfest / Posthoffest	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.000 Besucher pro Fest
Tag der Sachsen	<ul style="list-style-type: none"> - zuletzt im Jahr 2004 in Döbeln - ca. 500.000 Besucher
Wohngebietsfeste	<ul style="list-style-type: none"> - der WG „Fortschritt“ Döbeln - ca. 1.000 Besucher
Weihnachtsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - der WG „Fortschritt“ Döbeln - ca. 1.000 Besucher
Zirkusgastspiele im Freizeitpark Klostersgärten	<ul style="list-style-type: none"> - findet 2x jährlich statt - ca. 2.000 Besucher

Schaustellertage/ Kirmes	- ca. 6.000 Besucher
Kinder- und Familienfest	- der Stadtwerke Döbeln GmbH - ca. 1.500 Besucher
Seifenkistenrennen	- findet im Ortsteil Großsteinbach statt - ca. 1.000 Besucher
Großes Lesefest	- veranstaltet durch die Stadtbibliothek Döbeln - ca. 500 Besucher
Rassekaninchenausstellungen	- ca. 400 Besucher
Modelleisenbahnausstellung	- in der Sporthalle Burgstraße - ca. 1.500 Besucher
saisonale Feste und Veranstaltungen in den Ortschaften und Ortsteilen	- z.B. Fischerfest Limmritz; Maibaumspektakel, Glühweinfeste und Weihnachtszauber - ca. 500 bis 1.500 Besucher je Veranstaltung
Märkte	
Frischemarkt	- findet in der Döbelner Innenstadt statt - 3x in der Woche
Großer Mittwochsmarkt	- mit vielfältigen Angeboten aus der Region - ca. 800 bis 1.000 Besucher
Großer Antik- und Trödelmarkt	- findet auf dem Steigerhausplatz statt - 1x bis 2x im Monat - ca. 1.000 Besucher je Veranstaltung
Mittelaltermarkt	- im Rahmen des Heimatfestes
Kulturelle Veranstaltungen	
Stadtkirche St. Nicolai	- regelmäßige Konzerttätigkeit der Kammermusikvereinigung Döbeln, der Musikschule Döbeln, des Stadsingechores und der Mittelsächsischen Philharmonie - Döbelner Orgelsommer - jeden Freitag Döbelner Posaunenchor-Konzert von der Aussichtsplattform des Kirchturmes - Weihnachtsoratorium u.a. - ca. 4.200 Besucher/Jahr
Tanzveranstaltungen/ Großdiskothek im Döbelner Staupitzbad	- durchschnittlich 20 Veranstaltungen mit ca. 16.000 Besuchern/Jahr - ca. 60% der Gäste kommen aus der Region Leipzig und Dresden
Bühnenball im Stadttheater	- gesellschaftliches Highlight im Januar / Anfang Februar - findet im Stadttheater statt
Sommertheater und Open-Air-Konzerte	- veranstaltet durch die Mittelsächsische Theater- und Philharmonie gGmbH auf dem Niedermarkt - Sommernachtskonzert u.a. - ca. 800 Besucher
Ausstellungseröffnungen und wechselnde Ausstellungen in der Kleinen Galerie	
Konzerte und kulturelle Angebote in der Bürgergarten-Arena	
Sondergastspiele im Volkshaus	

themenbezogene Stadtführungen und Sonderveranstaltungen des Stadtmuseums und der Kleinen Galerie	
Sonderveranstaltungen des Mittelsächsischen Kultursommers (MISKUS)	
Sonderveranstaltungen und Messeangebote im Sport- und Freizeitzentrum WelWel	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Großveranstaltungen, Ausbildungsmesse „Schule macht Betrieb“, Biermesse, u.a. - 2019 insgesamt ca. 5.000 Besucher
Faschingsveranstaltungen mit dem LFC	<ul style="list-style-type: none"> - Jährlich findet am 11.11. um 11:11 Uhr die Rathaus Schlüssel- und Kassenübergabe statt - 3 Faschingsveranstaltungen im Volkshaus - großer Rosenmontagsumzug mit Faschingsvereinen, Firmen und weiteren Akteuren aus der Region - ca. 3.000 Teilnehmer/ Besucher

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln 2023

6.1.2.3 Touristische Kennzahlen und Infrastruktur

Die Stadt Döbeln ist seit 2021 ordentliches Mitglied im Tourismusverband LEIPZIG REGION e.V. mit Sitz in Waldheim und ist innerhalb des Verbandes/der Destination verortet in der Sparte „Sächsisches Burgenland“.

Diese Mitgliedschaft ist für Döbeln und für das Stadtmarketing von zielführender Bedeutung, da die Stadt in fast allen Werbemedien des Verbandes (Print, Onlineplattformen, Kulturserver, Messen etc.) professionell vertreten wird. Die Vernetzung der Mitgliederkommunen wird gestärkt durch gemeinsame Projekte und Weiterbildungen/ Workshops in verschiedenen Bereichen des Tourismus.

Seit Sommer 2023 ist die Stadt Döbeln (Stadtgebiet mit Technitz) als Ausflugsort gemäß § 7, Abs. 2 Nr. 3 i.V.m Abs. 3 Satz 1 des Sächsischen Ladenöffnungsgesetzes anerkannt. Der Tourismusverband unterstützte die städtischen Bemühungen seit Mitte 2022.

Diese Anerkennung ist in Bezug auf die künftige Ansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ (2024) ein wichtiges Kriterium für die weitere touristische Entwicklung der Stadt.

In diesem Zusammenhang konnte für das Jahr 2022 empirisch ermittelt werden, dass ca. 76.500 Tagestouristen allein die kulturellen und sportlichen Veranstaltungen im Gemeindegebiet, die kulturellen Einrichtungen (Theater, Museen) und die sonstigen in Döbeln vorhandenen öffentlichkeitswirksamen Angebote (WelWel, Bürgergarten-Arena, Staupitzbad, Volkshaus, Stadtbad, Kino, Treibhaus e.V., KL17, Konzerte in Kirchen, Stadt- und Dorffeste, Weihnachtsmärkte etc.) besucht haben.

In Summe stellt sich die Stadt Döbeln in ihrer Gesamtheit (inkl. der Ortsteile) als ein kulturelles und sportliches Mittelzentrum dar, das seine Angebote nicht nur für die Einwohnerinnen und Einwohner als Daseinsvorsorge bereithält, sondern insbesondere auf Tagestouristen unterschiedlichster breitgefächerter individueller Interessenslagen ausrichtet.

Besucher der Stadt haben die Möglichkeit, eine Übernachtung in einem der drei Hotels, verschiedenen Pensionen, Ferienwohnungen oder in einem der beiden Hostels zu buchen. Bei den Hotels handelt es

sich um Beherbergungsunterkünfte, die eine überschaubare Anzahl an Betten anbieten. Das Hotel Döbelner Hof verfügt zudem über einen Tagungsraum mit max. 25 Personen. Auf dem Areal des Karls Erlebnis-Dorfes Döbeln / Mittelsachsen wird in einem späteren Bauabschnitt ein Hotel mit ca. 200 Betten realisiert. Der Bedarf nach einem familienorientierten Beherbergungsbetrieb ist angesichts der erwarteten Besucherzahlen bei Karls gegeben.

In der Stadt Döbeln sind der Landesrechnungshof sowie etliche Unternehmen mit einer größeren Anzahl an Mitarbeitern ansässig, welche für firmeninterne Schulungen oder Veranstaltungen Tagungs- bzw. Veranstaltungsräume mit Übernachtungsmöglichkeiten in entsprechender Größenordnung nachfragen. Derartige Raumanforderungen übersteigen das vorhandene Angebot in der Stadt. Perspektivisch sollte das vorhandene Angebot um ein innerstädtisches Hotel mit Tagungsräumen für ca. 200 Personen ergänzt werden.

Die zum Tourismus vorliegenden Daten des Statistischen Landesamtes für die Stadt sind in der Tabelle dargestellt:

Tabelle 6.1-3: Übersicht touristischer Kennzahlen der Stadt Döbeln

Jahr	geöffnete Beherbergungsbetriebe	angebotene Betten	durchschnittl. Auslastung der angebotenen Betten ¹⁾	Gäste-Ankünfte	Übernachtungen	durchschnittl. Aufenthaltsdauer ²⁾
	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Anzahl	Tage
1995	6	125	35,3	5.164	14.420	2,8
2000	6	172	20,3	7.817	13.383	1,7
2005	8	203	19,7	8.278	13.847	1,7
2010	8	206	24,9	9.270	18.748	2
2011	8	208	24,1	10.087	17.574	1,7
2012	8	207	22,0	9.554	16.781	1,8
2013	8	199	22,5	10.559	19.808	1,9
2014	9	269	21,0	11.721	20.655	1,8
2015	9	268	20,7	11.389	20.184	1,8
2016	9	270	21,6	11.226	20.875	1,9
2017	9	269	21,0	11.269	19.965	1,8
2018	10	284	22,7	11.751	21.201	1,8
2019	9	267	23,5	12.314	21.753	1,8
2020	9	268	13,6	5.478	10.499	1,9
2021	9	268	14,1	5.596	10.222	1,8
2022	7	230	18,9	8.981	16.342	1,8
Betrachtung Zeitraum 2012 - 2022						
Mittelwert	8,8	259,2	20,0	10.029	18.151	1,8

Anmerkung: nachgewiesen werden Beherbergungsbetriebe mit 9 und mehr Gästebetten

1) Rechn. Wert: (Übernachtungen/angeb. Bettentage) x 100

2) Rechn. Wert: Übernachtungen/Ankünfte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2023

Die touristischen Eckdaten lassen auf eine relativ stabile Entwicklung schließen. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe mit 9 und mehr Gästebetten sowie die Anzahl der Betten haben sich in den

letzten Jahren leicht erhöht. Ähnliches ist bei den Gäste-Ankünften und Übernachtungen zu verzeichnen. Steigerungsfähig ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer, welche mit zuletzt 1,8 Tagen recht niedrig ist. Sie liegt deutlich unter den Werten des Landkreises (2,2) bzw. des Freistaates (2,5).

Die geringere durchschnittliche Aufenthaltsdauer zeigt, dass Döbeln überwiegend für Tagestouristen interessant ist. Die räumliche Nähe zu den sächsischen Oberzentren macht Döbeln für Touristen als Ausflugsziel interessant. Zudem ist der Mulderadweg insbesondere in den Sommermonaten durch Radtouristen frequentiert, welche oftmals auch Döbeln als Übernachtungsort wählen, um am Folgetag weiterzureisen.

In 2020 hat die Corona Pandemie einen Cut in der positiven Entwicklung der Gästeankünfte und den Übernachtungszahlen bewirkt. Mit dem Jahr 2022 ist eine leichte Verbesserung der touristischen Kenndaten spür- und ablesbar, aber an das Niveau vor der Pandemie reichen die Tourismuszahlen noch nicht heran.

Im Zuge von Corona hat der Camping- und Reisemobil Tourismus eine starke Nachfragesteigerung erlebt, da aus Sicherheits- und Hygienebedenken das Reisen in den „eigenen vier Wänden“ bevorzugt wurde. Auch nach Pandemieende stehen derartige Reisen hoch im Kurs. In Bezug auf Caravanstellplätze hat die Stadt Döbeln Nachholbedarf. Aktuell gibt es lediglich im südlichen Stadtgebiet im Bereich des WeiWel (Fichtestraße 10) ein begrenztes Angebot für Caravancamping.

Schwerpunkte in der touristischen Entwicklung der kommenden Jahre wird u.a. die Vernetzung der vielseitigen innerstädtischen Angebote mit dem am Stadtrand gelegenen Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen sein. Ebenso bedeutsam wird der Erhalt/ Erweiterung qualitativ hochwertiger Angebote sein, die zugleich barrierefrei sowie zeitlich und räumlich ohne Beschränkungen zugänglich sind.

6.1.3 Öffentliche Spiel- und Bewegungsräume

Die Aktivierung des öffentlichen Raumes hin zu Bewegungs- und Spielflächen soll mit helfen die soziale Dynamik in den einzelnen urbanen Bereichen zu beflügeln, den lokalen Gemeinschaften attraktive und für sie relevante Bewegungs-, Erholungs- und Kommunikationsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, um letztendlich die Lebensqualität individuell aber auch im sozialen Miteinander zu steigern.

Dabei spielen die Attraktivierung größerer Park- und Erholungsflächen genauso wie kleinerer innerstädtischer Räume, traditionelle, im Bewusstsein der Bürger vorhandene, Flächen und Plätze sowie neu zu schaffende Areale in den planerischen Überlegungen eine Rolle.

Aktivitäten im Freien sind wesentlich, wenn die Stadt Döbeln lebenswerter gemacht werden soll. Die gestalterischen Ansätze sollten für die einzelnen Zielgruppen, und hier nicht nur vornehmlich für Kinder, spezifiziert und für ein interessantes, spannendes und dynamisches Spiel- und Bewegungsumfeld sorgen. Urbane Räume mit trendbezogenen Bewegungsformen, gepaart mit traditionellen Angeboten sollen Altersgruppen generationsübergreifend motivieren und einen aktiven Lebensstil fördern.

„Attraktive und bewegungsfreundliche Spielbereiche für Kinder sind dabei genauso wichtig wie auffordernde und durchdachte Bewegungsareale für Erwachsene und Senioren – unabhängig vom Alter Geschlecht und Trainingszustand“ (DStGB – Aktionsaufruf „Bewegung in der Stadt – Städte und Gemeinden als Räume der Bewegung und des Spiels“ Playground@Landscape 4/20).

Die Bereitstellung von öffentlichem Raum zur Bewegungsförderung (Sport und Spiel) muss in der modernen Stadtentwicklung neben anderen wichtigen Überlegungen zum Straßenbau, zur Nachverdichtung innerstädtischer Räume etc. einen gleichberechtigten Platz haben.

In der Stadt Döbeln stehen neben traditionsreichen Flächen für Kinderspielmöglichkeiten auch neue nach 1990 geschaffene Bewegungsbereiche zur Verfügung. Ansatz der Überlegungen war, neben dem statischen Bedarf, auch der Bürgerwille. Insbesondere im Spielplatzsegment für Kinder bis 12 Jahren wurde versucht, flächendeckende Angebote zu schaffen. Hierbei wurden zumeist auf traditionelle Geräte- und Spielformen zurückgegriffen.

Bei der Entscheidungsfindung zur Realisierung geeigneter Spielplätze fanden sowohl Kinderzahlen, soziale Aspekte sowie standortspezifische Überlegungen eine Rolle.

Das Augenmerk lag insbesondere auf öffentlichen kommunalen Flächen. Das Engagement auf privatem Grund und Boden, insbesondere der Großvermieter, wurde aufgegeben, um den Gestaltungswillen und die Verpflichtungen der jeweiligen Eigentümer im privaten Segment nicht zu tangieren.

Mit der Eingemeindung der Gemeinden Technitz, Ebersbach, Ziegra/Limmritz oder Mochau kamen neue Handlungsansätze hinzu. Hier konnte zumeist auf Dorfentwicklungsprogramme zurückgegriffen werden, um zum einen Anlagen zu erneuern und zum anderen neue Spielbereiche zu realisieren.

Im Kernstadtbereich wurden die im Bestand befindlichen Plätze saniert und instandgehalten.

Auf der Grundlage des Rahmenplans Innenstadt und des innerstädtischen Flächennutzungskonzeptes konnten über standortbezogene regionale Entwicklungsprogramme eine Reihe von zentrumsnahen Lösungen im Spielplatzbereich gefunden werden.

Die öffentlichen Spiel- und Bewegungsräume/-plätze verteilt über das Stadtgebiet sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 6.1-4: Übersicht zu Spiel- und Bewegungsräumen

Ortschaft	Standort	Baujahr	Zielgruppe	Charakteristik	Handlungsgrad
Döbeln	Am Lindenberg	1995	Kinder bis 4	auf Verkehrsinsel gelegener Kleinkindspielplatz, Rasenfläche	hoch
	Hauptbahnhof, Lindenallee	2018	Kinder von 4 - 10	Thematischer Spielplatz zum Thema Bahn	niedrig
	Döbeln Ost I	1992	Kinder von 3 - 10	im Zentrum des Neubaugebietes Ost I gelegener traditionsreicher Spielplatz	hoch
	Döbeln Ost II, Unnaer Str.	2008		Ballspielplatz Wiese/ Bolzplatz	mittel
	Döbeln Ost II, Meißner Str.	2015	Senioren	über investive Sportförderung angelegter Mehrgenerationenspiel- und Bewegungsplatz	niedrig

Braunsche Garten, hintere Ritterstr.	2018	Kinder bis 6 Jahre	Neben Radweg auf der Muldeninsel	niedrig
Feldstraße	1994	Kinder von 4 - 6	kleiner Spielraum an der Feldstraße – Nutzung Baulücke	hoch
Hainichener Str.	1991	Kinder von 4 - 10	traditioneller kleiner Spielplatz auf Grünfläche	mittel
Kunzemannstr., Bahndamm / Ecke Waldheimer Straße	2003	Kinder von 4 - 12	geteilter Spiel- und Bolzplatz	mittel
Muldenwiesen „Klostergärten“	2004	Kinder ab 4	Sport- und Bewegungspark, Spielplatz „eingebettet“ in eine Grün- und Parkanlage an der Mulde mit Möglichkeiten für Bouldern (alte Schießanlage), Mountainbike (Parcour) und Inlineskaterstrecke am Muldentalradwanderweg	hoch
Uferstraße/ Gabelsbergerstr.	2018	Kinder bis 6	Baulückennutzung für Kleinkinder	niedrig
Wappenhenschstraße	1991	Kinder von 4 - 16	Parkanlage am der Muldentalradwanderweg mit unterschiedlichen Bewegungsmöglichkeiten wie Tischtennis, Ballspiele, Spielbereich für Kleinkinder, Boule-Spielen; 2003 Wiederherstellung nach der Flut 2002	niedrig
Fronstraße/ Zwingerstraße	2020	Kinder von 4 - 12	innerstädtischer Kleinkinderspielplatz	niedrig
Am Roten Kreuz	2022	Kinder von 6 - 10	Kleinkindspielplatz für die Siedlungen Am Roten Kreuz, Walter-Eckard-Straße	niedrig
An der alten Gärtnerei, Masten	1997	Kinder von 4 - 12	zentrale Lage im Eigenheimgebiet, Bestandteil der Erschließungsplanung	hoch
zwischen Blücher- und Wiesenstraße, Keuern	1993		am Muldentalradwanderweg gelegener Kinderspiel- und Bolzplatz; 2004 Wiederherstellung nach der Flut 2002 (nachgefördert WASA per 30.05.2003)	hoch

Technitz	Zu den drei Eichen (Alte Sporthalle / Mulde), Technitz	2014		Sport- und Bewegungsplatz	mittel
Ebersbach	Am Sportplatz, Ebersbach	2016	Kinder von 4 - 10	im Ortskern gelegener Kinderspielplatz	niedrig
	Hauptstraße (An der Sporthalle), Ebersbach	2016		zwischen Spielplatz und Sporthalle gelegener Bolzplatz	mittel
	Mannsdorfer Straße, Manssdorf	2009	Kinder von 6 - 12	Kinderspielplatz im Zentrum der Ortslage Manssdorf	mittel
Ziegra	Park/altes Rittergut, Ziegra		Kinder von 4 - 12	Kinderspiel- und Bolzplatz im Ziegraer Park	niedrig
	Alte Hauptstraße (an der Feuerwehr), Töpeln		Kinder von 6 - 16	Kinderspiel- und Bolzplatz	mittel
	Am Bahnhof, Limmritz		Kinder von 4 - 12	Kinderspiel- und Bolzplatz in zentraler „grüner“ Dorflage	mittel
Mochau	Meißner Straße (alter Bahndamm/ Sportplatz), Mochau	2020	Kinder von 8 - 16	neben dem Sportplatz realisierter Kinderspielplatz	niedrig
	Am Schlosspark, Choren	2008	Kinder von 8 - 16	Spiel- und Bolzplatz im Ortskern	mittel
	Obersteinbach (am Teich), Großsteinbach		Kinder von 4 - 12	Spiel- und Bolzplatz im Ortskern	niedrig
	Dr. Fankhänel Straße/Fußweg Mochau, Simselwitz	2020	Kinder von 8 - 12	am Jahnatalradweg gelegener Kinderspiel- und Dorfplatz	niedrig

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln 2023

Die stadtteilbezogene Versorgung hinsichtlich Quantität und Qualität an öffentlichen Spiel- und Bewegungsräumen wird wie folgt eingeschätzt:

Die Quantität umfasst dabei die stadtteilbezogene Versorgung mit öffentlicher Spielfläche in einer angemessenen Erreichbarkeit.

Als angemessen gilt, dass öffentliche Spielplätze der Kategorie A (Kinder bis 6 Jahre) fußläufig von 500m und in der Kategorie B (Kinder bis 12 Jahre) bis 1.000m erreichbar sein sollten.

Die Analyse hat ergeben, dass besonderer Handlungsbedarf in den Gebieten Döbeln West von der Burgstraße bis Großbauchlitz sowie in den Wohngebieten Döbeln Ost II und dem Stadtgebiet Nord/Ost

und im Gebiet Könerplatz/Geyersberg/Roßweiner Str. bei Spielplätzen der Kategorie A und B besteht. Dort fehlen die entsprechenden Angebote.

Die Versorgung in den Ortsteilen Mochau/Ziegra-Lüttewitz und Ebersbach ist als ausreichend zu betrachten. In den Bereichen Technitz und Masten ist der Bedarf eines Spielplatzes der Kategorie B vorhanden.

Die Qualität der vorhandenen öffentlichen Spielplätze und deren Ausstattung im Stadtgebiet Döbeln ist sehr unterschiedlich. Hohen Handlungsbedarf zur Verbesserung der Qualität weisen insbesondere die Spielplätze in den Klosterwiesen, Feldstraße, Hainichener Straße, Kunzemannstraße sowie Technitz Am Sportplatz auf.

Hinsichtlich einer bedarfsgerechten Versorgung und dem Einsatz von entsprechenden finanziellen Mitteln zur Realisierung von Maßnahmen im öffentlichen Bewegungs- und Spielbereich wird eine umfassende mittel- und langfristige Leitplanung empfohlen.

6.1.4 Kirchliche Einrichtungen

Döbeln verfügt über mehrere kirchliche Einrichtungen, die zugleich auch kultureller Anlaufpunkt und vor allem in den Ortsteilen wichtig für das Dorfleben sind. Der Bauzustand dieser Einrichtungen war nach 1990 als besonders gravierend einzuschätzen und konnte bis heute noch nicht bei allen Gebäuden umfassend behoben werden.

Städtebaulich sowie kulturhistorisch für die Innenstadt von Döbeln ist die Stadtkirche St. Nicolai hervorzuheben (siehe Kap. 6.1.2.1).

Tabelle 6.1-5: Kirchen und kirchliche Einrichtungen mit Einschätzung des Bauzustandes

Nr.	Kirche (Name und Adresse)	Kapazität (Personen)	Bauzustand*	Eigentümer/Träger
1	Ev. Kirche St. Nicolai Lutherplatz	ca. 700	2	Ev.-Luth. KG Döbeln
	u. a. finden statt: Gottesdienste, Taufen, Konfirmationen, Trauungen, Jubelkonfirmationen, Konzerte, Offene Kirchentür (Dienstag - Sonnabend), Kirchenführung und Turmbesteigung sowie Taizègebet, kulturhistorisch bedeutend dreifach wandelbarer spätgotischer Hochaltar 1515/1516, bewegliche, lebensgroße Passionsfigur (Mirakelmann) um 1510; spätromantische Eule - Orgel			
2	Ev. Kirche St. Jacobi An der Jacobikirche 5	ca. 150	2	Ev.-Luth. KG Döbeln
	u. a. finden statt: Gottesdienste, Konzerte, sonstige Feierlichkeiten sowie Nutzung durch Kindergarten "St. Florian"			
3	Kath. Kirche St. Johannes Rosa-Luxemburg-Straße 21	ca. 180	2	Kath. KG Döbeln

Nr.	Kirche (Name und Adresse)	Kapazität (Personen)	Bauzustand*	Eigentümer/Träger
4	Landeskirchliche Gemeinschaft, Gemeinschaftshaus Franz-Mehring-Straße 11		3	Landesverb. Landeskirchl. Gemeinschaften i. Sa. e. V. Chemnitz
5	Ev. Kirche Technitz Technitz, Westewitzer Straße 9		3	Ev.-Luth. KG Technitz-Ziegra
6	Ev. Kirche Beicha Beicha, Am Schmiedeberg 2	200	2	Ev.-Luth. KG Beicha-Mochau
	u. a. finden statt: monatliche Gottesdienste, Trauungen, kirchliche Feste (Erntedank/Krippenspiele etc.), Adventsingen, Tag des offenen Denkmals			
7	Ev. Kirche Mochau mit Sommerkirche Mochau Mochau, Kirchstraße 7	60 Pfarrhaus 150 Kirche	2 (gesicherte Ruine in Nutzung)	Ev.-Luth. KG Beicha-Mochau
	u. a. finden statt: monatliche Gottesdienste, Trauungen, kirchliche Feste (Erntedank/Krippenspiele/Konzerte/Martins-spiele etc.), Adventsingen, Tag des offenen Denkmals – alle Veranstaltungen der Sommerkirche werden bei schlechtem Wetter in das Pfarrhaus verlegt			
8	Ev. Kirche Simselwitz Simselwitz, An der Kirche 8		2	Ev.-Luth. KG Döbeln
9	Ev. Kirche Ziegra Ziegra, Zum Park 68		3	Ev.-Luth. KG Technitz-Ziegra
10	Kinder-, Jugend- und Familienzentrum (KiJuFaZ) der Ev.-Luth. KG Döbeln Zwingerstraße 35	ca. 40	2	Ev.-Luth. KG Döbeln
11	Vorschularbeit mit Stillbegegnung, Krabbelgruppe, Eltern-Kind-Kreis (Krabbelgruppe) Christenlehrearbeit mit Senfkörner, Mädelschar, Jungschar Sonstiges mit Treffen der Junge Gemeinde, Konfirmandenunterricht, Bibelkreise, Glaubenskurse, Kochveranstaltungen, Familienfeiern, sonstigen Anlässen			

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln 2023

Angaben zur Auslastung der Einrichtungen können nicht gemacht werden, da diese erheblichen Schwankungen unterliegen und damit kaum aussagekräftig wären.

Laut Zensus 2011 gehören rd. 20 % der Einwohner von Döbeln einer öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft an.

6.1.5 Jugendeinrichtungen und Sonstige Einrichtungen

Bezüglich der Jugendclubs ist auf die wichtige Bedeutung dieser Einrichtungen für die soziale Entwicklung der Jugendlichen und damit für deren persönliche Sozialbindungen und letztlich Bindungen an die Stadt wie auch ihren Beitrag zur Konfliktverminderung hinzuweisen. Aus diesem Grunde sollten die betreffenden Einrichtungen unbedingt erhalten werden. Gegebenenfalls wären diese Einrichtungen noch durch weitere überörtliche Angebote zu ergänzen, die gleichzeitig von den Jugendlichen des Umlandes genutzt werden. Mit den Angeboten sollen die Jugendlichen des Umlandes gezielt auf ihr Mittelzentrum Döbeln ausgerichtet werden, eine Maßnahme, die bei Erfolg sich dann später in der Orientierung der Umlandbevölkerung beim Einkaufen und der Beanspruchung haushaltsorientierter Dienstleistungen auszahlen kann. Aus diesem Grunde ist eine Beteiligung an den Aufwendungen für diese überkommunalen Jugendeinrichtungen durch den Einzelhandel und ansässige Dienstleister in Döbeln anzustreben.

Tabelle 6.1-6: Jugendeinrichtungen und sonstige Einrichtungen

Nr.	Einrichtung (Name und Adresse)	Öffnungszeiten	Bauzustand*	Eigentümer/Träger
1	Jugendclub „CityClub“ Körnerplatz 20	Mo – Do 13 - 19 Uhr Fr 13 – 21 Uhr	2	Kindervereinigung Leipzig e. V., Frohburger Straße 33c, 04277 Leipzig
	http://www.kv-leipzig.de/kinder-jugendarbeit/offene-freizeittreffs/city-club-doebeln.html			
2	Jugendclub „North Point“ B.-Kretschmar-Weg 4	Mo 14 – 21 Uhr Die / Mi 14 – 20 Uhr Do 14 – 19 Uhr Fr 14 – 23 Uhr	2	Kindervereinigung Leipzig e. V., Frohburger Straße 33c, 04277 Leipzig
	http://www.kv-leipzig.de/jugendarbeit/offene-freizeittreffs/north-point-doebeln.html			
3	Treibhaus e. V. Döbeln mit Cafè Courage und Haus der Vielfalt Bahnhofstraße 56	k.A.	2	Haus der Demokratie e. V., / Treibhaus e.V. Bahnhofstr. 56, 04720 Döbeln
	www.treibhaus-doebeln.de			
4	Natur- und Freizeitzentrum Töpelwinkel e. V. Töpelwinkel Nr. 22	k.A.	2	Natur- und Freizeitzentrum Töpelwinkel e. V.
	www.toepelwinkel.de			

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 09/2023

6.1.6 Sporteinrichtungen

Döbeln verfügt über ein vielfältiges, aber deutlich zu knappes Angebot an Sportanlagen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die dafür vorgegebenen Orientierungswerte, in vielen ostdeutschen Städten nicht erreicht werden. Ein entsprechender Ausbau ist zudem nicht nur mit hohen Investitionen, sondern auch mit hohen Folgekosten verbunden. Die Folgekosten werden nicht gefördert und sind somit von der Stadt alleine zu tragen. Von daher muss der Ausbau hinsichtlich des Leistungsangebots und der Finanzierungsmöglichkeiten gut abgewogen werden.

Von den Einrichtungen kommt vor allem der Dreifachturnhalle am Lessing-Gymnasium, der Zweifeldsporthalle Döbeln Nord, der Sporthalle Burgstraße, dem Stadion „Am Bürgergarten“, dem „Heinz-Gruner“-Sportpark sowie auch dem Stadtbad (Hallen- und Freibad) wichtige Bedeutung für die Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum für das Umland Bedeutung zu.

Erforderliche Maßnahmen laut Sportstättenbilanz von 2014, wie bspw. die Ertüchtigung des Brandschutzes in der Stadtsporthalle und der Sporthalle Burgstraße sowie Ersatz des Kunststoffbelages im Stadion „Am Bürgergarten“ und Schaffung eines Mehrgenerationensportplatzes im Wohngebiet Döbeln Ost II sind abgeschlossen. Die Staupitzsporthallen wurden lt. Sportstättenbilanz mit Inbetriebnahme der neuen Zweifeldsporthalle Döbeln Nord für den Schul- und Vereinssport außer Betrieb genommen und können in eine neue Nutzung überführt werden (Veräußerung des Gebäude-/Geländekomplexes). Des Weiteren ist die Sanierung der vereinseigenen Sporthalle in Ebersbach (2. BA) erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Entscheidung zum Schulstandort Döbeln Ost (Grund- und Förderschulstandort mit dem Schwerpunkt Lernen) ist über den Standort Schlossbergschule (Schule zur Lernförderung) und der damit verbundenen Sporthalle der Schlossbergschule, nach Inbetriebnahme des Schulzentrums Döbeln Ost, neu zu befinden.

Bei Weiterführung und Erhalt der Schlossbergschule als Schule für Lernförderung ist für den neuen Schulstandort in Döbeln Ost die Schaffung einer Einfachsporthalle erforderlich (27x15).

Unter Zugrundelegung des Auslastungsgrades der Sportstätten, des Antragsvolumens des Sportstättenbelegungsplanes der prognostischen Entwicklungen der Schwerpunktsportarten Handball, Fußball und Floorball sowie unter Beachtung der Trendsportarten im Tanzbereich und des senioren- und Reha-Sportes ist die Weiterbetrieung der alten Sporthalle Döbeln Nord unabdinglich. Bei Fertigstellung der Einfachsporthalle am Schulstandort Döbeln Ost ist über eine Weiterbetrieung der alten Sporthalle Döbeln Nord neu zu befinden.

Tabelle 6.1-7: Sportstätten mit Einschätzung des Bauzustandes

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Sporthallen					
Döbeln Ost Dresdner Straße	36 x 18 (21 x 10)	648	100 %	1969 / 3	Stadt
Döbeln Nord	32 x 15	480	100 %	1986 / 3	Stadt

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Bayerische Straße					
Staupitzsporthallen Staupitzstraße 2	19 x 14 19 x 14	532	nicht mehr genutzt	1974 / 4	Stadt
Stadtsporthalle Straße des Friedens 9	45 x 27	1.215	100 %	1996 / 2	Stadt
Berufsschule Friedrichstraße 21	18 X 36	648	100 %	2	Landkreis
Schlossbergschule Schlossberg 2	19 x 9	171	20 %	1890 / 4	Stadt
Schule Großbauchlitz Schulstraße 7	23 x 10	230	90 %	1900 / 2	Stadt
Sporthalle Burgstraße - Sporthallenfläche (1) - nutzbare Galeriefläche (2) Burgstraße 6	75x22,5 (1) 22.5x12 (2)	1.687 (1) 270 (2)	100 %	1890 / 1	Stadt/Pacht- vertrag mit Döbelner Sportverein „Vorwärts“ e.V.
Sporthalle Körnerplatzschule Körnerplatz 20	20 x 10	200	90 %	1890 / 2	Stadt
Sporthalle Technitz Westewitzer Straße 18	15 x 27	405	90 %	2005 / 2	Christl. Schulverein Technitz e. V.
Sporthalle Choren Schäfereiberg 22				2	Stadt
Sporthalle Ebersbach Sandgrubenweg 1				2	Stadt/Sport- gemeinschaft Neudorf e. V.
Zweifeld Sporthalle Döbeln Nord	44 x 22 18 x 18	963 324	90%	1	Stadt
Sportstadien sowie Sportplätze und -freianlagen					

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Heinz-Grüner-Sportpark Fichtestraße 11 - Hauptspielfeld (1) - LA-Anlagen Sprint, Weitsprung (2) - Nebenspielfeld Kunststoffrasen(3) - Nebenspielfeld Rasenplatz (4) - Nebenspielfeld Kunststoffrasen. klein (5)		7.000 (1) 1.600 (2) 6.000 (3) 6.500 (4) 800 (5)	80 %	1954 / 2	Döbelner Sportclub 02/90 e.V.
Stadion Bürgergarten Friedrichstraße 27 - Spielfeld (1) - LA-Anlagen (2) - Kampfbahn Typ C		7.000 (1) 5.100 (2)	80 %	1956 / 2	Stadt
Lok Stadion Großbauchlitz Alexanderstraße 6 - Spielfeld (1) - Spielfeld (2) - Kleinspielfeld (3) - Beachvolleyballplatz (4)		7.000 (1) 4.100 (2) 2.100 (3) 800 (4)	60 %	1954 / 2	Eisenbahnver erein Lok Döbeln e.V.
Schulsportplatz Ost Dresdner Straße - Kampfbahn Typ D		7.020	50 %	1969 / 3	Stadt
Schulsportplatz Nord - Tennisspielfeld (1) - Kunststoffspielfeld (2) - LA-Anlagen (3)	40 x 20 40 x 20 100m Sprint Kugel	800 (1) 800 (2) 1.880 (3)	80 %	1993 / 2	Stadt
Sportplatz Töpfer-/Staupitzstraße Töpferstraße/Staupitzstraße - Spielfeld *		400	0	4	Stadt

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Sportplatz Schule Großbauchlitz Grimmaische Straße - LA-Anlagen (1) - Spielfeld (2)	60m Sprint Weitsprung Kleinfeld	250 (1) 150 (2)	50 %	2005 / 2	Stadt
Freisportanlage Technitz Zu den drei Eichen	40 x 30	1.000	50 %	2005 / 2	Stadt
Freisportanlage Ev. Grundschule Technitz Westewitzer Straße		2.000		2	Ev. Schulverein e. V. Technitz
Freisportanlage Töpelwinkel Landschulheim Töpelwinkel		3.000		2	Landkreis
Ballsportanlage Manssdorf An der B 169		8.700		3	Stadt/Sport- gemeinschaft Neudorf e. v.
Ballsportanlage Ebersbach Sandgrubenweg 1		5.000		3	Stadt
Mehrgenerationensportplatz Döbeln-Ost II Meißener Straße		3.000		1	WG „Fortschritt“
Sportplatz/Bogenschützen- anlage Schillerhöhe Geyersbergstraße - Schießplatz		300	40 %	2002 / 2	Stadt/Pacht- vertrag mit Bogenschütze n 72 e.V.
Tennisanlage Klostergärten Klostergärten - 5 Tennisfelder (1) - 1 Beachvolleyballplatz (2) - 1 Kleinspielfeld (3)		1.265 (1) 300 (2) 300 (3)	50 %	1905 / 2	Stadt/ Erbbaurevertrag mit DTC 05 e.V.
Volleyballplatz Choren Am Schlosspark					
R.-Kerber-Sportplatz Mochau					

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Jahnatalstraße					
Reitplatz Lüttewitz (am nördlichen Ortsrand a. d. K 7523)		23.000		2	Reitverein Lüttewitz e. V.
Reitplatz Kleinmockritz Kleinmockritz Nr. 9		8.700		2	Mittelsächsischer Reit- u. Fahrverein Mochau e. V.
Sonstige Einrichtungen					
Sport- und Freizeitzentrum Welcome Wellness (WelWel) Fichtestraße 10 - Tennis/Badminton (1) - Bowling (2) - Fitness (3) - Squash (4) - Kursräume (5) - Minigolfanlage (6)	2 SF Tennis 2 SF Badm. (zu 1) 4 Bahnen (zu 2) 18 Bahnanlage á 6 m (zu 6)	2.350 (1) 250 (2) 250 (3) 100 (4) 150 (5) 18 Bahnen		1	Döbelner Sport- u. Freizeit GmbH & Co. KG
Keglerheim Klostergärten 2 - 4 Kegelbahn	4x 19,5 x 1,5	375	80 %	3	privat
Kegelbahn Lok Döbeln Alexanderstraße 6		75	50 %	3	ESV Lok Döbeln e.V.
Bowlingbahn im Volkshaus Burgstraße 4				1	Stadt
Sportlerheim Lüttewitz Lüttewitz 11a		3400		3	SV Einheit Lüttewitz e. V.
Kanuheim Bischofswiese Bischofswiese 1 - Bootshaus mit Trainings- raum, Vereinsheim und Sportfreifläche		300 und 500	50 %	1890 / 1	ESV Lok Döbeln e.V.

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/- zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Boxhalle Unnaer Straße 15 - Trainingsfläche Vereinsheim	30 x 12	200	50 %	2000 / 2	Boxclub Döbeln e.V.
Fitnesscenter Binder Industriestraße 1 - Kurse/Fitness (1) - Bowling		150 (1)		2	privat
Feminin Body Masculin Body - Kurse/Fitness Bäckerstraße/Ritterstraße		150		1	privat
Anglerheim Limmritz Mühlgrabenweg		1100		2	Anglerverein Döbeln 1926 e. V.
Anglerheim Choren Zu den Laasen 12		1400		2	Anglerverein Choren e. V.

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; Juli 2020

Zusätzlich zu den o. g. Einrichtungen existieren im Eigentum der Stadt Döbeln weitere **Bolzplätze** im Stadtgebiet:

- Bolzplatz Wappenhenschstift (250 m²), Wappenhenschstraße
- Bolzplatz Döbeln Ost II (350 m²), Lommatzcher Straße
- Bolzplatz Kunzemannstraße (180 m²), Kunzemannstraße
- Bolzplatz OT Keuern (200 m²), Hauptstraße
- Bolzplatz OT Beicha, Gödelitzer Weg

Das **Stadtbad** wurde bereits 1936, im Olympiajahr, eingeweiht. Dank seiner Architektur, zu der auch zahlreiche Skulpturen des bekannten Künstlers Otto Rost gehören, fügt es sich stilvoll in die Stadt- und Landschaftsgestaltung Döbelns ein. Es entsprach schon zur Zeit seiner Entstehung durch Funktionalität, Kompaktheit und Ästhetik höchsten Ansprüchen. Das Bad besteht aus den drei Bestandteilen Freibad, Hallenbad und Sauna. In dem weitläufigen Areal sind Liegewiesen und verschiedene Sportanlagen vorhanden. Weiterhin existieren unterschiedliche Saunabereiche. In den Jahren 1995, 2003 und 2013 erfolgten umfangreiche Sanierungen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen im Stadtbad. Zuletzt wurde auch im Hallenbad das zweite Schwimmbecken integriert.

Tabelle 6.1-8: Sportstätten mit Einschätzung des Handlungsbedarfs

Einrichtung (Name + Anschrift)	Sport-NF/ Abmessung in m	Gesamt-NF in m ²	Kapazität/ Auslastung	Baujahr/ zustand (in 5 Stufen*)	Eigentümer
Hallen- und Freibäder					
Stadtbad Döbeln - Hallenbad Rosa-Luxemburg-Straße 11	25 x 12	300	100 %	1936 / 2	Wirtschaftsbetriebe Döbeln GmbH
Stadtbad Döbeln - Freibad Rosa-Luxemburg-Straße 11		800 (1)		2	Wirtschaftsbetriebe Döbeln GmbH
- Schwimmerbecken (1)	50 x 16 (1)	400 (2)			Rosa-Luxemburg-Str. 9 04720 Döbeln
- Nichtschwimmerbecken (2)	50 x 8 (2)	750 (3)			
- Freispielfeld Volleyball (3)		750 (4)			
- Freispielfeld Beachvolleyball (4)					

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; November 2008/2018

Mit der **Freizeitanlage Klosterwiesen** (u. a. Skaterstrecke mit 1.700 m Länge, 3.700 m² Fläche, Eigentümer Stadt Döbeln) wurde in attraktiver Lage eine wichtige Freizeitanlage für die Stadt Döbeln aber auch für Touristen geschaffen. Die 400 m² große Mountainbikestrecke, die Skaterstrecke und die benachbarten zwei Bouldersegmente (100 m²) (Eigentümer Stadt Döbeln) auf dem alten Schießplatzgelände ergänzen die Anlage. Eine Anbindung der Rad- und Wanderwege als Verbindung zum Mulderad- und Wanderweg sowie weitere regionale Wege ist vorhanden.

Abbildung 6.1-6: Freizeitanlage Klosterwiesen an der Mulde sowie Stadtbad

Quelle: <http://rapis.sachsen.de/>

Entsprechend der Darstellung im INSEK 2001 hat der Einwohnerrückgang keine großen Abminderungen der quantitativen Defizite bewirkt. Durch den voraussichtlichen weiteren Einwohnerrückgang werden auch weiterhin keine wesentlichen Entlastungen für den Sportstättenbedarf hervorgehen. Außerdem steigen die Richtwerte im umgekehrten Sinne progressiv zur Einwohnergröße an (je kleiner die Kommune, je höher der Richtwert), so dass sich damit die entlastende Wirkung eines Einwohnerrückgangs abmindert. Von daher besteht ein deutlicher Bedarf zum Ausbau des Sportstättenangebots in Döbeln. In Hinblick auf die knappe Finanzlage, die zudem bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung sich tendenziell verschärfen könnte, sollte dazu versucht werden neue Wege zu beschreiten. Hier wären ggf. Vorhaben gemeinsam mit dem Kreis oder/und Sportvereinen in Döbeln zu konzipieren und in gemeinsamer Trägerschaft voranzubringen.

Im Jahr 2024 ist die Fortschreibung des Fachkonzeptes für die Sportstätten geplant.

6.1.7 Vereine

In Döbeln gibt es eine Vielzahl von Vereinen in unterschiedlichen Erscheinungsformen und mit unterschiedlichen inhaltlichen Zielsetzungen.

Neben klassischen Sport- und Kulturvereinen agieren im öffentlichen Raum auch Vereine, die sich im kirchlichen und sozialen Bereich sowie in der Kinder-, Jugend- und Seniorenbetreuung engagieren.

Gerade im ländlichen Raum sind Vereine und ihre zumeist ehrenamtlichen Akteure wichtige Partner der Verwaltung.

Vereine fördern den Zusammenhalt der Gemeinschaft. Sie fördern oder betreiben kulturelle und sportliche Einrichtungen und Projekte und sie sind häufig selbst Träger kultureller und sportlicher Projekte und Veranstaltungen.

Kleingartenvereine, Feuerwehrverein, Schulförder- und Traditionsvereine, Dorfgemeinschaftsvereine und -gruppen – die Palette des bürgerschaftlichen Engagements in Döbeln ist vielschichtig und das **Ehrenamt** spielt dabei in jedem Falle eine große Rolle.

Aus diesem Grund ist es von entscheidender Bedeutung für die Verwaltung, diese Aktivitäten zu unterstützen, zu fördern, zu würdigen und soweit möglich auch zu vernetzen.

Eine aktuelle Übersicht zu allen aktiven Vereinen ist einsehbar auf der Homepage der Stadt Döbeln unter <https://www.doebeln.de/tourismus-kultur-freizeit/vereine>.

Ein **Beispiel** für einen Verein, der in der Stadt Döbeln eine besondere Stellung einnimmt, ist der **Traditionsverein Döbeler Pferdebahn e.V. (seit 2002)**.

Der Verein betreibt zum einen das **Deutsche Pferdebahnmuseum Döbeln** (seit 2009 als Eigentümer) und ist sowohl Initiator wie auch Betreiber der **Döbeler Pferdebahn** (seit 2007) – einem touristischen **Alleinstellungsmerkmal** für die Stadt.

Fahrten mit der Pferdebahn sind beliebt und überregional bekannt. Neben den öffentlichen Fahrtagen (Mai bis Oktober jeweils am 1. Samstag des Monats) bietet der Verein auch buchbare Sonderfahrten an.

Traditionspflege, Träger einer musealen Einrichtung und einer touristischen Attraktion – dieser Verein zeigt im besten Sinne die Leistungsfähigkeit von ehrenamtlichem Engagement innerhalb von Vereinsstrukturen zum Wohle der Allgemeinheit und der Stadtentwicklung.

Die vom Verein geplante Verlängerung der Schienenstrecke bis zum Lutherplatz ist ein ehrgeiziges weiteres Zukunfts-Projekt des Vereins, das auch die Unterstützung durch die Stadt Döbeln erfährt.

6.1.7.1 Sportvereine

Die Vereinsstruktur im Bereich Sport ist in der Stadt Döbeln sehr breit aufgestellt. Über eine Vereinsmitgliedschaft hat man die Möglichkeit, die verschiedensten Sportarten zu betreiben. Dazu zählen u.a. Fußball, Handball, Boxen, Tanzen, Schwimmen und Tauchen, Turnen, Tennis, Bogenschießen, Reiten, Angeln und Badminton. Manche Vereine nehmen an Wettkämpfen teil, andere wiederum haben ihren Focus auf dem reinen Freizeitsport.

Eine jeweils aktuelle Übersicht zu den aktiven Sportvereinen ist auf der Homepage der Stadt Döbeln unter dem Link <https://www.doebeln.de/index.php/vereineneu2019#S1> abrufbar.

Der ESV Lok Döbeln e.V. Abt. Bergsteigen und Wandern organisiert jährlich die überregional bedeutsame Frühlingswanderung „**Sachsen-Dreier**“. In den Jahren 2015 bis 2019 wurden stets

deutlich über 3.000 Teilnehmer gezählt. Die Wanderung hat immer ihren Start- und Zielpunkt in Döbeln. Der weitere Streckenverlauf befindet sich dann entweder im Tal der Freiburger Mulde flussaufwärts bzw. –abwärts oder im Zschopautal. Die Corona-Pandemie hat aufgrund ihrer Reglementarien und Vorgaben einschränkende Wirkung auf die Teilnehmeranzahl beim Sachsen-Dreier.

Tabelle 6.1-9: Mitgliederentwicklung in Sportvereinen

Mitgliederentwicklung	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	Tendenz
Mitglieder	3.235	3.552	4.400	4.567	4.608	4.405	4.261	↘
Mitglieder u18	999	983	1.400	1.354	1.297	1.240	1.323	→
Mitglieder ü18	2.236	2.569	3.000	3.213	3.311	3.165	2.938	↘
Einwohner 31.12.	26.182	24.836	24.034	23.467	23.232	24.487	k.A.	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 09/2023

In den letzten Jahren ist die Anzahl der Mitglieder in den Sportvereinen tendenziell gesunken. Auch die vorübergehende leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen haben keine nachhaltige Auswirkung auf die Nachfrage nach Mitgliedschaften in Sportvereinen. Die Bevölkerungsprognose sieht nach einer kurzfristigen Stagnation der Bevölkerungszahl erneut eine rückläufige Entwicklung voraus.

Die Mitgliederanzahl der unter 18jährigen hält sich in den vergangenen Jahren tendenziell auf dem 2015/2020 erreichten Niveau.

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über die ausgeübten Sportarten sowie die Wettkampfbeteiligungen.

Tabelle 6.1-10: Sportarten – Trendsport, Freizeit-, Gesundheits- und Seniorensport

1.	Rehasport	5.	Tanzen
2.	Popgymnastik / Gymnastik / Fitness	6.	Inline Skating
3.	Freizeitfußball	7.	Faustball
4.	Radartistik	8.	Schwimmen

kein Wettkampfbetrieb im Rahmen der anerkannten Sportverbände

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Tabelle 6.1-11: Sportarten – Mitglied im Landessportbund/ anerkannten Fachverband des DOSB/ Wettkampfbetrieb

1.	Schwimmsport – Kinder- Jugendschwimmen, Wasserball, Tauchsport, Flossenschwimmen	13.	Schach
2.	Florball	14.	Kegeln
3.	Fußball	15.	Tischtennis
4.	Judo	16.	Wandern, Bergsteigen
5.	Leichtathletik	17.	Tanzsport – Rock'n Roll, Jazz- und Moderndance
6.	Volleyball	18.	Turnierangeln
7.	Sportakrobatik	19.	Karate

8.	Radsport Mountainbike	20.	Bogensport
9.	Handball	21.	Kraftdreikampf
10.	Tennis	22.	Boxen
11.	Casting	23.	Badminton
12.	Kanurennsport, Kanuslalom, Drachenbootsport	24.	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

Tabelle 6.1-12: Wettkampfbetrieb

Sportart	regional	überregional	international
Badminton	regional	überregional	
Bogensport	regional	überregional, Regionalliga	international, Teilnahme an Landes-, Deutschen u. internat. Meisterschaften
Boxen	regional	überregional, Teilnahme an Landes- und Deutschen Meisterschaften	
Casting		überregional	international, Teilnahme an Deutschen und Internationalen Meisterschaften
Drachenboot	regional	überregional	international
Florball		überregional, Regionalliga	
Flossenschwimmen	regional	überregional	international, Teilnahme an Deutschen- und Internationalen Meisterschaften
Fußball	regional	überregional, Landesliga Frauen, Bezirksliga Männer alle Altersklassen männl. im Spielbetrieb	
Handball	regional	überregional, Sachsenliga weibl., alle Altersklassen im Spielbetrieb	
Judo	regional	überregional, Teilnahme an Landes- und Deutschen Meisterschaften	
Kanurennsport/-slalom	regional	überregional	
Karate	regional	überregional	
Kegeln	regional	überregional	
Kraftdreikampf	regional	überregional	

Sportart	regional	überregional	international
Leichtathletik	regional	überregional	international, akt. Teilnahme an Landes- Deutschen- und Int. Meisterschaften
Mountainbike		überregional	international
Schach	regional	überregional	
Schwimmen	regional im Kinder- und Jugendbereich		
Sportakrobatik	regional	überregional	
Tanzsport	regional	überregional	international
Tauchsport	regional	überregional	international, Teilnahme an Deutschen- und Internationalen Meisterschaften
Tischtennis	regional	überregional, Regionalliga*	
Turnierangeln	regional	überregional	
Volleyball	regional		
Wasserball	regional		

* Sporthalle Burgstraße Landes- und deutsche Meisterschaften im Tischtennis (Veranstalter Sächsischer Tischtennis Verband)
Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2020

6.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Döbeln ist anerkannter Ausflugsort • Umfangreiches und vielfältiges Angebot an Kultur, Sport- und Freizeiteinrichtungen in unterschiedlicher – teils auch privater - Trägerschaft <ul style="list-style-type: none"> - Stadtbad als architektonisches Highlight in zentraler Stadtlage in Kombination von Hallen- und Freibad als regionaler Anziehungspunkt - Klosterwiesen als innerstädtische Freizeitanlage an der Mulde mit regionaler Bedeutung - Bürgergarten als attraktiver Erholungspark für Bevölkerung und Touristen - Theater, Museen, Bibliotheken, Musikschule, Großdiskothek, Kino, Sport- und Freizeitzentrum WelWel, etc. • Touristische Alleinstellungsmerkmale <ul style="list-style-type: none"> - Döbelner Riesenstiefel - Döbelner Pferdebahn und Deutsches Pferdebahnmuseum - Mirakelmann in der St. Nicolaikirche - Insellage der Innenstadt durch Muldenarme • Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/ Mittelsachsen als wichtige touristische Destination • Gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz (z.B.Lutherweg, überregionale Radwege Mulderadweg und Zschopautalradweg) • Attraktiver Naturraum durch die Freiburger Mulde und Zschopau für Naherholung und als touristisches Ziel • Lebendige Fest- und Feierkultur auch in den Ortsteilen (Stadtfeste, Tanzfest, Weinfest Ortsteilfeste, Vereinsfeste, Weihnachtsmärkte etc.) • Breit aufgestellte Vereinsstrukturen mit eigenständigen Angeboten für alle Altersgruppen und individuellen Ansprüche 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Strategien zur zielorientierten Vermarktung vorhandener Strukturen und Angebote (fehlendes Marketingkonzept) <ul style="list-style-type: none"> a) an Bürgerinnen und Bürger, b) an Touristen (Dies gilt insbesondere für die Vermarktung der Alleinstellungsmerkmale.) • vergleichsweise geringe Übernachtungsdauer von Touristen • Zu geringe Nutzung digitaler Medien zur Umsetzung von Marketingmaßnahmen • zu wenig Vernetzung der verschiedenen Akteure untereinander • mangelnde Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung • eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für Stadtmuseum/ Kleine Galerie im Rathausturm (in Bezug auf Fläche, Öffnungszeiten, Gästebetreuung und museumspädagogische Arbeit) • zu wenig Caravan-Stellplätze für Camping-Touristen • In Teilen zu wenig Angebote für Jugendliche (Trendsportarten, Szenetreffs etc.) • zu knappes Angebot an Sporteinrichtungen gemessen an städtebaulichen Richtgrößen, insbesondere hinsichtlich <ul style="list-style-type: none"> - Defizit an Einfach-Sporthallen - Fehlen eines Großspielfeldes - Defizit an Leichtathletik Anlagen für Freizeitsport sowie Schulsport - Defizit an Sondersportanlagen (bspw. Kegelsportanlagen, Reitplätze, Schießsportanlagen) • Ausstattungsdefizite im Bereich der öffentlichen Bewegungsräume (Freizeitanlagen, Spielplätze) • Allgemeine Defizite: <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten gekoppelt mit Tagungsräumen für ca. 200 Personen

<ul style="list-style-type: none">• Aktive Sportvereine mit teils internationaler Wettbewerbsteilnahme sowie intensiver Verflechtung in regionale/überregionale Wettbewerbe• breites, vielfältiges Angebot an Sporteinrichtungen mit Bedeutung für das Umland• innerstädtische öffentliche 24/7 Toilette auf dem Niedermarkt	<ul style="list-style-type: none">- teilweise fehlende Begrünung im Stadtgebiet- fehlender Betreiber für den Ratskeller
--	--

6.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Eine **Sportstättenleitplanung** für die Stadt Döbeln ist seit 2014 vorhanden. Diese dient als Grundlage der weiteren Arbeit im Bereich Sport und hier insbesondere als Instrument zur Beförderung von zukünftigen Investitionen. Die Förderrichtlinien des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus und des Landessportbundes verweisen in ihren Förderkriterien auf das Vorhandensein von entsprechenden Sportstättenleitplanungen hinsichtlich der Beförderung von vereinseigenen Sportanlagen (siehe aktuelle Richtlinien).

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Sanierung, Aufwertung bestehenden sowie Ausbau der Kultur-, Tourismus- und Freizeiteinrichtungen/-angebote	Priorität hat der Erhalt bestehender Einrichtungen sowie Angebote	X	X		
	ständige Unterhaltung und Anpassung an veränderte Forderungen der vorhandenen Einrichtungen (ggf. Erschließung neuer geeigneterer Objekte und Erarbeitung Konzeption für ein städtisches Museum außerhalb des Rathauses)			X	
	langfristige Sicherung des Investitionsbedarfs der Einrichtungen			X	
	bedarfsgerechter Ausbau und energetische Sanierung der Einrichtungen abhängig von finanziellen Rahmenbedingungen			X	
	Berücksichtigung aktueller Trends/Bedarfe im Kultur- und Freizeitbereich bei der Überprüfung der Angebote und ggf. Anpassung und Erweiterung sowie Unterstützung von Vernetzungsinitiativen von Kulturakteuren			X	
	Entwicklung des Lutherplatzes/ Schloßbergs zum Döbelner Kultur- und Geschichtsviertel mit Endstation der Pferdebahn				X
Konsequente Vermarktung der Stadt insbesondere der Innenstadt/ Muldeninsel und der Alleinstellungsmerkmale	Organisation thematischer Feste und Aktionen		X		
	Ausbau digitaler Formen der Darbietung		X		
	Einsatz eines Quartiersmanagers als Bindeglied zwischen Stadt und Händlern, Vereinen und Bürgern	X	X		

	Verbindungsschaffung zwischen Innenstadt und Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen zur Erzielung von Synergie-Effekten	X	X		
Sanierung und Aufwertung der bestehenden Sportstätten gemäß Sportstättenleitplanung	langfristige Sicherung des Investitionsbedarfs der Einrichtungen		X		
	bedarfsgerechter Ausbau und energetische Sanierung bestehender Einrichtungen			X	
	Prüfung der Errichtung neuer Sportstätten u. a. unter Berücksichtigung von Auslastungsgrad, Nutzung durch Sportvereine sowie der Schulnetzplanung – flexibel nutzbar, auf Ansprüche kommender Generationen ausgerichtet, im Unterhalt kostengünstig				X
Aufwertung des Freizeit- und Bewegungsangebotes im Sport	Erarbeitung eines detaillierten mittel- und langfristigen Rahmenkonzeptes für die städtische Spiel- und Bewegungsraumplanung			X	
	Sicherung von städtischen Flächen zur Nutzung bewegungsfördernder Maßnahmen im Bereich Sport und Spiel		X		
	Schaffung bedarfsgerechter nicht kommerzieller Sportangebote/-einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen bspw. Trendsportarten wie Skateboarding			X	
	Organisation hochrangiger Sportevents			X	
Unterstützung des Engagements von privaten Anbietern und der vielfältigen Vereinslandschaft	weitere Kooperation für ergänzende Angebote zwischen Stadt und Privaten/ konsequente städtische Unterstützung von Vernetzungsbemühungen der Kultur- und Sportakteure bspw. städtische Unterstützung beim Vereinstag, Kulturtag		X		
	Engagement von privaten Anbietern ist bedarfsorientiert zu unterstützen		X		
	Innenstadtbelebung, Pflege der Zusammenarbeit mit Vereinen und weiteren Gruppen (z.B. Stadtwerbering Döbeln e.V., Bund der Selbstständigen, u.a.)	X	X		
	Erarbeitung Marketingstrategie mit Integration des Karls Erlebnis-Dorfs Döbeln/ Mittelsachsen	X	X		
Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten gepaart mit Tagungs- und Veranstaltungsräumen	Bau eines innerstädtischen Hotels mit Tagungs- und Veranstaltungsräumen (ca. 200 Personen)			X	

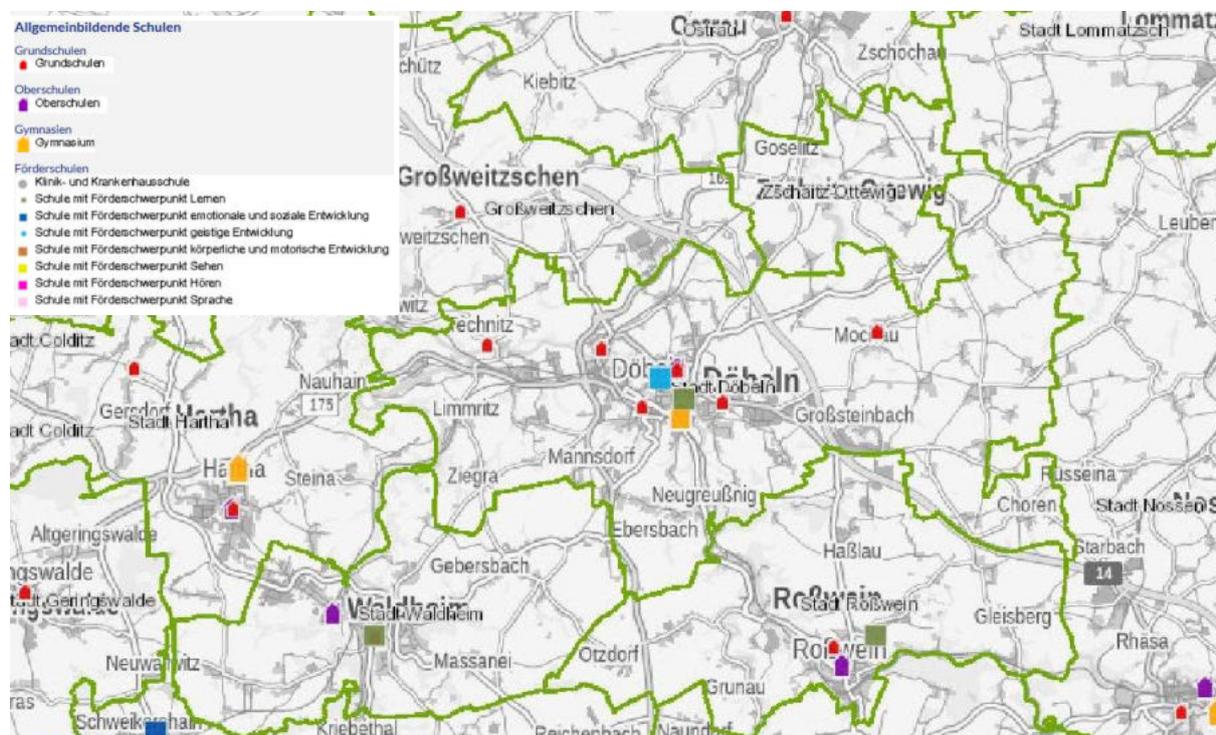
7 Fachkonzept Bildung

7.1 Bestandsanalyse

Döbeln verfügt nach wie vor über ein reichhaltiges und differenziertes Bildungsangebot. Dies ist ein entscheidender Standortvorteil der Stadt Döbeln, auch vor dem Hintergrund da die schulische und berufliche Qualifikation immer mehr an Bedeutung für die wirtschaftliche Perspektive des Einzelnen und der Stadt gewinnt. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist von der Grundschule über Oberschule und Gymnasium sowie Förderschulen alles vorhanden. Des Weiteren ist in Döbeln das Berufsschulzentrum Döbeln-Mittweida ansässig, welches Fachoberschule und Berufsschule vereint, sowie weitere berufsbildende Einrichtungen. Weitere Bildungseinrichtungen sind die Volkshochschule Mittelsachsen (Geschäftsstelle Döbeln) sowie die Musikschule „Carl Philipp Emanuel Bach“ (Musikschule Mittelsachsen). In der Anlage ist eine Übersichtskarte mit Verortung aller Bildungseinrichtungen beigelegt.

Die für Randbereiche des Stadtgebietes relevanten Schulen der Sekundarstufe I und II außerhalb von Döbeln sind die Oberschulen u. a. in Hartha, Waldheim und Roßwein. Neben dem Gymnasium in Hartha ist im Landkreis Meißen gerade für die östlichen Stadtteile das Gymnasium in Nossen relevant. Die nachfolgende Grafik zeigt die räumliche Verteilung der allgemeinbildenden Schulen in Döbeln und den Nachbarkommunen.

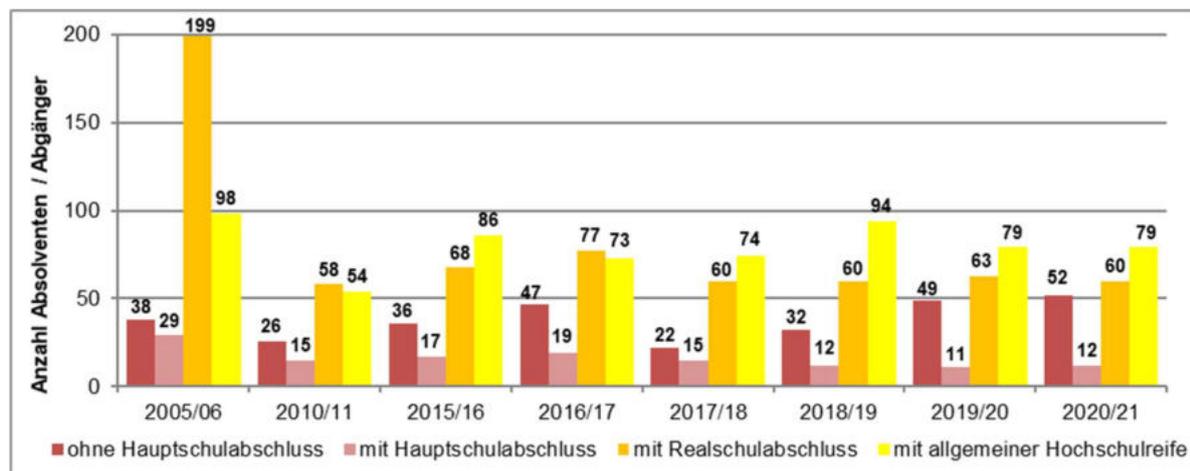
Abbildung 7.1-1: Schulstandorte im Umfeld



Quelle: <https://www.verwaltungsatlas.sachsen.de/bildung-und-kultur-3977.html>; (Zugriff interaktive Karte, März 2023)

Im Schuljahr 2000/01 sind insgesamt 423 Schüler von den allgemeinbildenden Schulen abgegangen. Die Anzahl der Schulabgänger sank bis zum Schuljahr 2009/10 auf 147 Schüler. Seit diesem Zeitpunkt steigt die Anzahl der Abgänger wieder an. Mit dem Schuljahr 2018/19 bewegte sich die Absolventenzahl um die 200 Schüler. 2020/21 beendeten 203 Schüler die Schulzeit an den allgemeinbildenden Schulen.

Abbildung 7.1-2: Absolventen/Abgänger allgemeinbildender Schulen, Döbeln



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln (Zugriff 21.03.2023)

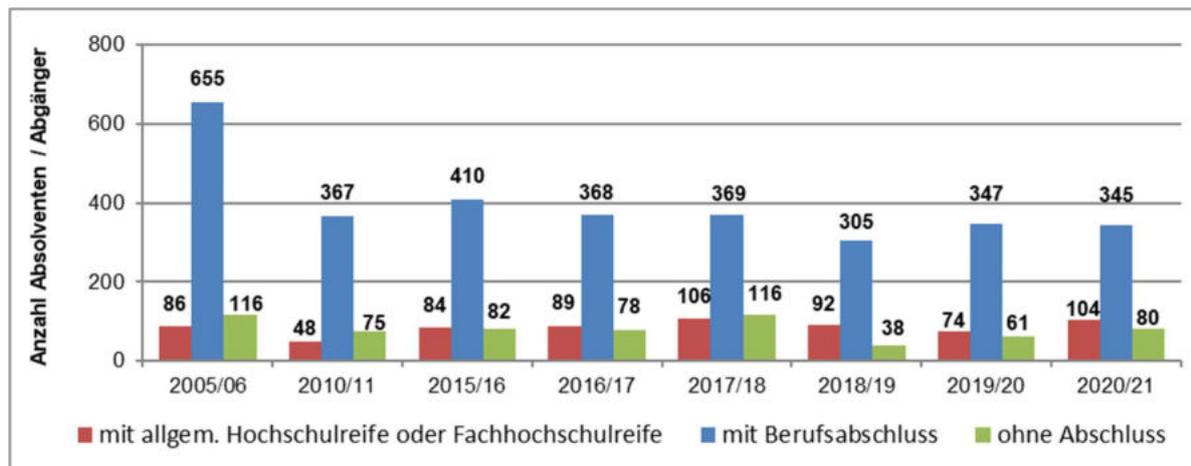
Der Anteil der Schüler ohne Hauptschulabschluss unterliegt im Betrachtungszeitraum von 2005/06 bis 2020/21 einigen Schwankungen. In den letzten drei Schuljahren stieg der Anteil der Schüler ohne Schulabschluss wieder an. Im Schuljahr 2020/21 sind ca. 1/4 aller Absolventen/Abgänger immer noch ohne Hauptschulabschluss. Mit ausschlaggebend für die hohe Anzahl der Absolventen/Abgänger ohne Schulabschluss in den Schuljahren 2019/20 und 2020/21 kann die Corona Pandemie mit ihren Einschränkungen und Auswirkungen im Schulalltag sein.

Diese Entwicklung ist vor allem vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in der Region als äußerst kritisch einzuschätzen.

Den größten prozentualen Anteil der Absolventen nehmen im Schuljahr 2020/21 die Gymnasiasten ein. Knapp 39 % verlassen die Schule mit der allgemeinen Hochschulreife und ca. 30 % haben einen Realschulabschluss erreicht. Vier Schuljahre zuvor lag der größte prozentuale Anteil der Absolventen bei den Realschülern.

Bei Betrachtung der berufsbildenden Schulen ist festzustellen, dass auch hier die Anzahl der Abgänger von 898 Schülern im Schuljahr 2000/01 auf 359 Schüler im Jahr 2011/12 sank. Im Schuljahr 2020/21 verließen 529 Schüler die berufsbildenden Schulen. Davon erreichten ca. 20% die allgemeine Hochschulreife oder Fachhochschulreife. Jedoch gingen auch etwa 15 % der Schüler ohne Abschluss von der Schule.

Abbildung 7.1-3: Absolventen/Abgänger berufsbildender Schulen, Döbeln



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln (Zugriff 21.03.2023)

In den letzten Jahren fanden im Bereich der Bildungseinrichtungen umfangreiche Sanierungsarbeiten u. a. mit dem Einsatz von Fördermitteln statt. Diese Sanierungsarbeiten sind in den folgenden Kapiteln zu den einzelnen Schulen näher benannt.

Auf die Entwicklung der Bildungseinrichtungen hat der **Schulentwicklungsplan des Landkreises Mittelsachsen** einen entscheidenden Einfluss, insbesondere für Förderschulen.

7.1.1 Allgemeinbildende Schulen

7.1.1.1 Grundschule

Mit inzwischen sechs **Grundschulstandorten** verfügt Döbeln über eine gute Schulausstattung in dieser Kategorie. Es existierten mit der Bekanntmachung am 30.04.2016 der Satzung über die Festlegung der Schulbezirke der Grundschulen der Großen Kreisstadt Döbeln bis zum Schuljahr 2022/2023 zwei Grundschulbezirke. Für die Grundschulen Großbauchlitz, Döbeln-Ost, Kunzemanngrundschule Döbeln und die Grundschule „Am Holländer“ existierte seit dem Schuljahr 2010/2011 ein gemeinsamer Schulbezirk. Somit kann sich jeder in der Grundschule seiner Wahl anmelden. Überwiegend wird die Grundschule in räumlicher Nähe zum Wohnort gewählt, so dass sich automatisch eine Verteilung unter den Grundschulen ergibt. Der zweite Grundschulbezirk umfasste die Ortsteile der zum 01.01.2016 eingegliederten Gemeinde Mochau. Seit 14.09.1998 existierte eine Zweckvereinbarung zwischen der ehem. Gemeinde Mochau und der ehem. Gemeinde Zschaitz-Ottewig über die Übertragung der Aufgaben des Schulträgers von der ehem. Gemeinde Zschaitz-Ottewig auf die ehem. Gemeinde Mochau. Die Stadt Döbeln ist als Rechtsnachfolger für die ehem. Gemeinde Mochau eingetreten und legte einen Einzelschulbezirk für die ehem. Gemeinde Zschaitz-Ottewig und die ehem. Gemeinde Mochau fest. Ab dem Schuljahr 2023/ 2024 gibt es nur noch einen gemeinsamen Schulbezirk für alle 5 staatlichen Grundschulen in Döbeln. Der Einzelschulbezirk der Grundschule Mochau ist damit entfallen. Alle bereits aufgenommenen Grundschüler aus der ehem. Gemeinde Zschaitz-Ottewig werden bis zum Schuljahr 2025/ 2026 an der Grundschule Mochau weiter beschult.

Tabelle 7.1-1: Übersicht Grundschulen, Döbeln

*	Grundschule	Träger	Zügigkeit	Bauzustand**	
1	Grundschule Ost II Dresdner Straße 30s		Stadt Döbeln	1-2-zügig	4
	Hinweise/ Handlungsbedarf	<p>Baujahr 1967, keine grundhafte Sanierung des Gebäudes, nur Einzelmaßnahmen, wie Instandsetzung eines Sanitärbereiches oder Teilinstandsetzung von Fenstern. Aus Brandschutzgründen wurden 2 Geschosse ertüchtigt, das obere Geschoss ist ungenutzt. Technische Anlagen sind stark verschlissen.</p> <p>Im Stadtrat wurde am 02.01.2020 der Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung des Schulstandortes Döbeln-Ost mit Grundschule und Schule mit Förderschwerpunkt Lernen gefasst. Dieser beinhaltet u.a. den Beschluss zum Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Hort an diesem Standort.</p>			
2	Grundschule "Am Holländer" Bayerische Straße 10		Stadt Döbeln	2-zügig	2
	Hinweise/ Handlungsbedarf	<p>Baujahr 1984, umfassende Sanierung 2008/2009 des Bestandsgebäudes, gemeinsame Nutzung des Verbindungsbaus (Neubau) von Grundschule und Oberschule, Schallschutzmaßnahmen in Fluren unzureichend, sommerlicher Wärmeschutz wurde an den südlichen Treppenhäusern in 2019 realisiert, Fassaden bedürfen eines Erneuerungsanstrichs</p>			
3	Kunzemansschule Kunzemann-Straße 9		Stadt Döbeln	2-zügig	2-3
	Hinweise/ Handlungsbedarf	<p>Baujahr 1900, 1992 Gesamtanierung, nach über 30 Nutzungsjahren ist der Bedarf einer Sanierung der sanitären Einrichtungen und Teile des Innenausbau (Beläge) in den nächsten Jahren zu planen, energetische Defizite auszugleichen (Dachsanierung, Fassade mit Sonnenschutz, Fenstererneuerung, Allgemeinbeleuchtung, Erneuerung der</p>			

* Nr.	Grundschule	Träger	Zügigkeit	Bauzustand**
		Heizungsanlage), Teilsanierung für 2024-2026 geplant, Gestaltung einer Freifläche der ehem. Kaserne als Schulhofgarten ist realisiert		
4	Grundschule Großbauchlitz Schulstraße 7 	Stadt Döbeln	1-zügig	1-2
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Baujahr 1891, grundhafte Sanierung 2005/2006, gut erhaltener Zustand, Feuchte- und Putzschäden im Kellergeschoss, Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik in der Kita und im Speiseraum 2020 durchgeführt worden, weiterer Bedarf in Unterrichtsräumen		
5	Grundschule Mochau Schulstraße 1 	Stadt Döbeln	1,5-2-zügig	3-4
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Baujahr 1910, Anbau 1960, teilweise Fenstererneuerung 2018, dringender Sanierungsbedarf im Innenausbau, für die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Dach, Fassade) und bei der Erneuerung sämtlicher technischer Anlagen, Gebäudehülle		
6	Ev. Grundschule Technitz Westewitzer Straße 17 	Christl. Schulverein Döbeln-Technitz e.V.	1-zügig Klassenteiler 25 Schüler	1-2
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Rekonstruktion Schulgebäude 2001, Erneuerung Dach 2004, energetische Sanierung 2013, Zustand Schulgebäude in Ordnung, außer Teilbereiche Schulweg müssen komplett erneuert werden; keine Barrierefreiheit, keine behindertengerechte Schule (Einstufung als behindertenfreundlich)		

* Nr. entspricht der Kennzeichnung in der Übersichtskarte (siehe Anlage)

**Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

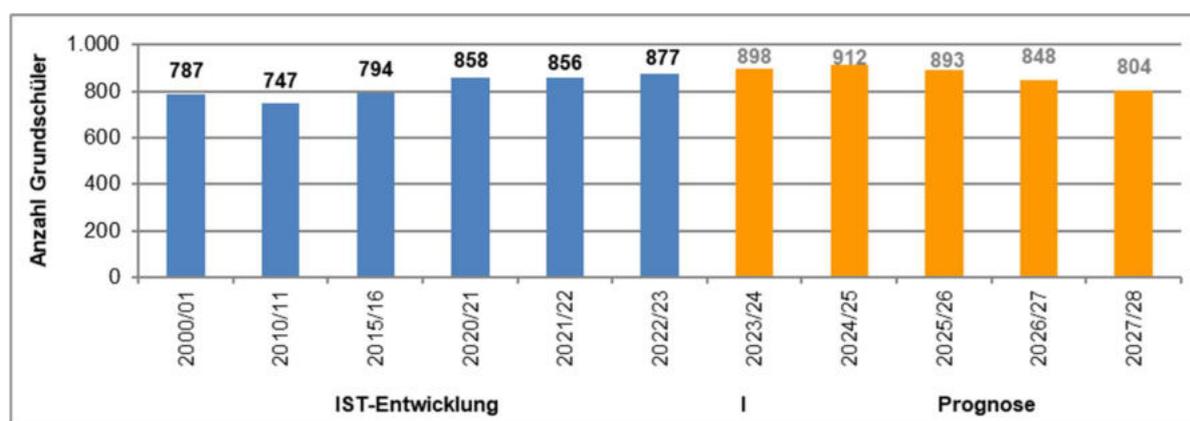
Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Neben fünf staatlichen Grundschulen, welche in Trägerschaft der Stadt Döbeln sind, ist im Ortsteil Technitz eine freie Grundschule in Trägerschaft des christlichen Schulvereins Döbeln-Technitz e.V. ansässig. In dieser freien Grundschule verstehen sich Schule und Hort als ein Lernraum, in dem Kinder

von der ersten bis zur vierten Klasse ganztägig lernen, miteinander leben und in unterschiedlichen Kontexten sich, ihre Mitmenschen und ihre Umwelt erfahren. Die Konzeption beruht auf den drei Säulen Christliche Werte, Naturverbundenheit und Reformpädagogische Konzeptideen.

Der markante Rückgang der Anzahl Grundschüler hat in den 1990er Jahren aufgrund des Geburtenknicks nach der politischen Wende stattgefunden. Im Vergleich zum Schuljahr 2000/01 sind die Schülerzahlen relativ konstant geblieben, auch wenn sie zwischenzeitlichen Schwankungen unterlegen waren. Der Tiefstwert wurde im Schuljahr 2002/03 mit 617 Schülern erreicht. Im Schuljahr 2020/21 lernten dagegen insgesamt 858 Schüler in den Döbelner Grundschulen. Dieses Niveau der Schülerzahlen wurde in den vergangenen Jahren gehalten. Alle Grundschulen verfügen über eine Hortbetreuung.

Abbildung 7.1-4: Anzahl Grundschüler



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln, 2023

Angesichts der stabilen Anzahl an Geburten kann für die kommenden fünf Jahre eine **relativ beständige Schüleranzahl** prognostiziert werden. Kurzfristig wird eine leichte Erhöhung der Schülerzahlen bis ca. 900 Schüler im Jahr 2024/25 prognostiziert, anschließend wird ein Rückgang der Grundschülerzahlen zwischen 850 und 800 Schülern vorhergesagt.

7.1.1.2 Oberschule

Auch nach der Eingemeindung von Mochau bleibt die **Oberschule „Am Holländer“** die einzige staatliche Oberschule im gesamten Stadtgebiet. Die ursprünglichen Mittelschulen Großbauchlitz, Döbeln Ost und die Körnerplatzschule wurden geschlossen. In Anbetracht der stark rückläufigen Entwicklung der Schülerzahlen von 1.378 Schülern im Schuljahr 2000/01 auf 497 Schüler im Schuljahr 2022/23 (-63,9%) wird von staatlicher Seite die Ausstattung mit einer Oberschule in Döbeln als angemessen und gut bezeichnet.

Mit dem Schuljahr 2022/2023 nahm zusätzlich die Freie Landschule der Generationen ihren Schulbetrieb auf und stellt einen alternativen Lern- und Lebensort dar. Die Schüler lernen in altersgemischten Stammgruppen in einer Stärke von max. 24 Kindern / Jugendlichen. Mit dem Konzept will sie auf die individuellen Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen eingehen, im Schulalltag Freiräume schaffen und Wissen vernetzen sowie einen generationsübergreifenden Erfahrungsaustausch anbieten und leben. Ziele und Konzept der Schule sowie weitere Informationen

können auf der Homepage unter <https://freie-landschule.de/> nachgelesen werden. Durch das alternative Schulkonzept erklärt sich der Einzugsbereich der Schüler über die Grenzen des Stadtgebietes.

Tabelle 7.1-2: Übersicht Oberschulen, Döbeln

* Nr.	Oberschule	Träger	Zügigkeit	Bauzustand**
1	Oberschule "Am Holländer" Bayerische Straße 9 	Stadt Döbeln	3-zügig	2
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Baujahr 1985, umfassende Sanierung 2007/2008 des Bestandsgebäudes, gemeinsame Nutzung des Verbindungsbaus (Neubau) von Grundschule und Oberschule, Schallschutzmaßnahmen in Fluren unzureichend, sommerlicher Wärmeschutz wurde an den Treppenhäusern in 2019 und im Verbindungsbau (Lehrerzimmer, Computerkabinett) realisiert, Fassaden bedürfen eines Erneuerungsanstrichs, zunehmend Verschleiß im Innenausbau durch hohe Auslastung (Türen, Beläge, Anstriche)		
2	Freie Landschule der Generationen Mastener Straße 15 	Freie Landschule e.V.	2-zügig/ Jahrgangsmischung	Gebäude als Übergangslösung
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Die Freie Landschule der Generationen startete im Schuljahr 2022/2023 in einem Gebäudeteil der ehem. Poliklinik in der Mastener Straße als Übergangslösung. Perspektivisch soll ein eignes Schulgebäude genutzt werden, welches in seinem Raumprogramm auf die Bedürfnisse der Schule eingeht.		

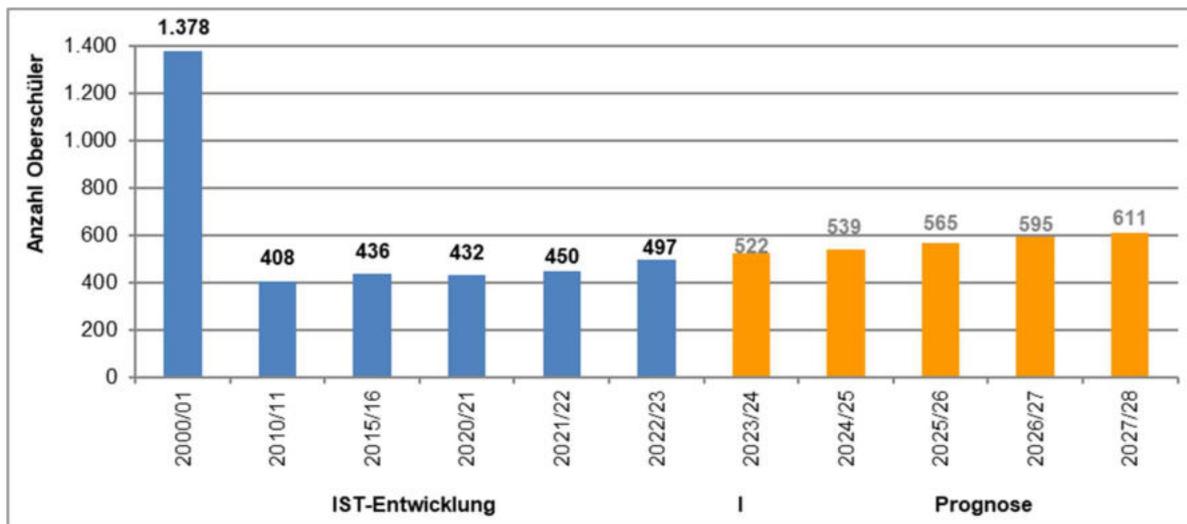
* Nr. entspricht der Kennzeichnung in der Übersichtskarte (siehe Anlage)

**Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Freie Landschule der Generationen, Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Für den prognostizierbaren Zeitraum ist in den kommenden 5 Jahren von einer Stabilität in den Schülerzahlen an der staatlichen Oberschule auszugehen. Durch die Betriebsaufnahme der Freien Landschule der Generationen zum Schuljahr 2022/23 und dem angenommenen jährlichen Zuwachs der Jahrgänge erklärt sich die tendenziell steigende Schüleranzahl in der Abbildung 7.1-5.

Abbildung 7.1-5: Anzahl Oberschüler



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln, 2023

7.1.1.3 Gymnasium

Döbeln verfügt über ein **Gymnasium**, dem gerade in Hinblick auf Döbelns Funktion als Mittelzentrum der Region wesentliche Bedeutung zukommt. Das Gymnasium unterliegt einer Funktionsverteilung auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet (Standort in der Straße des Friedens und Standort am Körnerplatz).

In Anbetracht der Entwicklungstendenzen der Schülerzahlen ist das bestehende Gymnasium vollkommen ausreichend und stellt eine gute und wichtige Einrichtung dar. Vom Schuljahr 2000/01 bis zum Schuljahr 2022/23 ist ein Rückgang der Schüleranzahl von -33,2 % zu konstatieren. Auch im gymnasialen Bereich setzte etwa 2007 eine Stabilisierung der Schülerzahlen ein.

Tabelle 7.1-3: Übersicht Gymnasium, Döbeln

*	Gymnasium	Träger	Zügigkeit	Bauzustand**
1	Lessing-gymnasium Hauptgebäude Straße des Friedens 9 Kunstgebäude Gebäude Naturwissenschaften	 Stadt Döbeln	5-zügig	1
	Hinweise/ Handlungsbedarf			1-2 2
	Hauptgebäude Baujahr 1869, umfangreiche Sanierung 2009-2015, Erweiterungsanbau neu 2014/2015 (Verbindungsgang mit Aufzug), Kunstgebäude Baujahr 1899, umfangreiche Sanierung 2009/2010, Hauptgebäude und Kunstgebäude denkmalgeschützt			

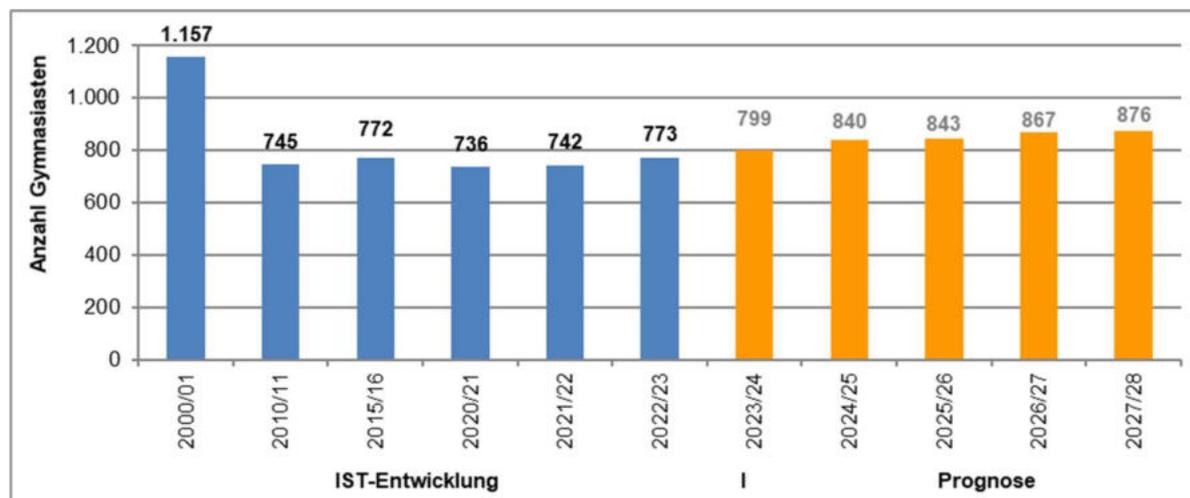
	Gebäude Naturwissenschaften Baujahr 1993-1995, 2018 Baumaßnahmen zur brandschutzmäßigen Ertüchtigung, zunehmender Verschleiß der technischen Installationen (>25 Jahre, Fassadeninstandsetzung erforderlich), Instandsetzung der Fassade zu 50% ausgeführt			
Lessing-gymnasium Gebäude II – Körnerplatzschule Körnerplatz 20		Stadt Döbeln	5-zügig	2
Hinweise/ Handlungsbedarf	Baujahr 1891, denkmalgeschützt, grundlegende Sanierung 1998-2001, gut erhaltener Zustand, Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss (Technikbereich), Teilnutzung im UG durch Jugendklub, Fenster entsprechen nicht mehr dem geforderten Energiestandard, Erhaltungsmaßnahmen an Fenstern sowie Sonnenschutzmaßnahmen 2020/2021, Behindertengerechter Ausbau perspektivisch erforderlich			

* Nr. entspricht der Kennzeichnung in der Übersichtskarte (siehe Anlage)

**Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Abbildung 7.1-6: Anzahl Gymnasiasten



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln, 2023

Für die kommenden fünf Jahre wird prognostiziert, dass sich die Schüleranzahl zwischen 800 und 880 Schülern einpegelt. Somit wird sich die jetzige Auslastung der Schule fortsetzen. Das Gymnasium ist für die Versorgung der Stadt und des Umlandes von unersetzlicher Bedeutung. Der Standort ist deshalb aufrechtzuerhalten. Die Zukunftsanforderungen liegen darin, einen qualifizierten und zeitgemäßen Unterricht am Gymnasium abzusichern. Die Anzahl der Gymnasiasten wird neben den Döbelner Kindern auch durch Schüler der Nachbarkommunen gestärkt. Insbesondere aus Jahnatal, Großweitzschen und dem westlichen Teil von Waldheim besuchen Schüler das Gymnasium in Döbeln.

7.1.2 Förderschulen

In der Stadt Döbeln sind seit dem Schuljahr 2001/02 zwei **Förderschulen** vorhanden. Die Schloßbergschule als Schule zur Lernförderung befindet sich in der Trägerschaft der Stadt Döbeln und die Regenbogenschule als Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung ist in Trägerschaft des Landkreises Mittelsachsen.

Tabelle 7.1-4: Übersicht Förderschulen, Döbeln

* Nr.	Förderschule	Träger	Zügigkeit	Bauzustand**
1	Regenbogenschule Nordstraße 1a 	Landkreis Mittelsachsen	2-zügig	2
	Hinweise/ Handlungsbedarf	kontinuierliche Investition in eine bedarfsgerechte Ausstattung durch den Landkreis, 2016 startet brandschutz- und sicherheitstechnische Sanierung des gesamten Schulobjektes, Finanzierung über Konjunkturpaket „Brücken in die Zukunft“, 2019 Abschluss Sanierung Schulgebäude; 2019/20 komplette Sanierung der behindertengerechten Sanitäreinrichtungen, Sanierung und Umgestaltung des Sport- und Spielplatzes im Außenbereich		
2	Schloßbergschule Schlossberg 2 	Stadt Döbeln	1,5-zügig Annahme Klassenteiler 13	4
	Hinweise/ Handlungsbedarf	Baujahr 1869, Teilsanierung 1998- 2003 mit Fenstererneuerung, Fassadensanierung und Dachneueindeckung, sanitären Anlagen 1991 erneuert. Untergeschoss grundhaft sanierungsbedürftig, im Innenausbau Maßnahmen zur Beseitigung von Sicherheitsmängeln (Brandschutz, Elektroinstallation), kein grundhafter Ausbau; Im Stadtrat wurde am 02.01.2020 der Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung des Schulstandortes Döbeln-Ost mit Grundschule und Schule mit Förderschwerpunkt Lernen gefasst. Dieser beinhaltet u.a. den Beschluss perspektivisch an diesem Standort eine 1 ½ zügige Schule mit Förderschwerpunkt Lernen mit Hort zu etablieren, voraussichtlich jedoch erst nach Fertigstellung des Neubaus der Grundschule (ab 2027)		

* Nr. entspricht der Kennzeichnung in der Übersichtskarte (siehe Anlage)

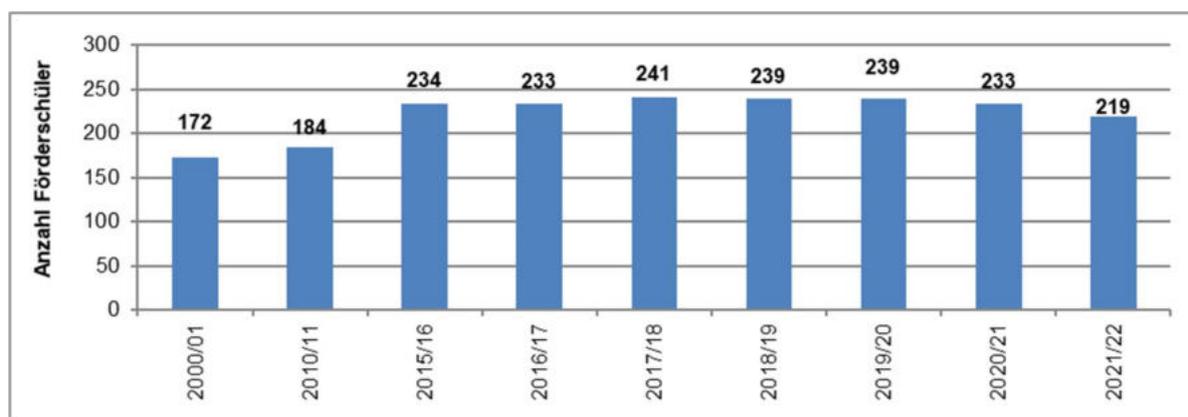
**Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Die Förderschulen sind für Döbeln als regionales Mittelzentrum von Bedeutung. Dementsprechend ist es wichtig, den Bestand der Schulen zu sichern.

Die Stadt Döbeln hat die Schlossbergschule rekonstruiert und als Förderschule entwickelt. Obwohl mit dem Schuljahr 2001/02 nunmehr zwei Förderschulen Kinder in Döbeln betreuen, waren die Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2008/09 deutlich rückläufig. 2008/09 wurden 156 Schüler an diesen Schulen unterrichtet. Seither nahmen die Schülerzahlen kontinuierlich bis zum Schuljahr 2017/18 zu. In diesem Jahr wurden 241 Schüler unterrichtet. Die Auslastung der Plätze an den Förderschulen ist nach wie vor groß, auch wenn die Abbildung 7.1-7 zum Schuljahr 2021/22 eine leicht rückläufige Tendenz aufzeigt.

Abbildung 7.1-7: Anzahl Förderschüler



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadtverwaltung Döbeln; 2023

Die Schlossbergschule nutzt für die Fächer Arbeitslehre, Werken und Hauswirtschaft/Nähen Räumlichkeiten in dem Berufsschulzentrum Döbeln – Mittweida.

Die Regenbogenschule ist gegenwärtig in allen Klassenstufen (Unterstufe, Mittelstufe, Oberstufe, Werkstufe) zweizügig und hat damit seine räumliche Kapazitätsgrenze erreicht.

Mit dem Schulmotto „Ich darf sein wie ich bin, um zu werden was ich kann“ entspricht die Regenbogenschule in ihrer pädagogischen Arbeit dem Leitziel der Bildungseinrichtungen mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung „Am Leben lernen für ein selbstbestimmtes Leben“. Dafür stehen moderne Unterrichtsräume, Therapieräume und ein Lehrschwimmbecken zur Verfügung.

7.1.3 Berufsbildende Schulen und Weiterbildungseinrichtungen

Die Stadt ist weiterhin mit **berufsbildenden Einrichtungen** und **zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen** ausgestattet. Diesen Einrichtungen kommt eine wichtige Bedeutung für die berufliche Orientierung, Qualifizierung sowie Um- und Weiterbildung in Döbeln aber auch für das Umland zu. Von daher sind diese Einrichtungen zugleich wichtig für die Versorgungsfunktion, die die Stadt als Mittelzentrum für das Umland einnimmt.

Die Bildungseinrichtungen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Döbeln, sodass der Stadt keine Informationen über den baulichen Zustand der Einrichtungen vorliegen.

Tabelle 7.1-5: Übersicht berufsbildende Schulen und Weiterbildungseinrichtungen

*	Bildungseinrichtung	Träger	Charakteristik
berufsbildenden Einrichtungen			
1	Berufsschulzentrum Döbeln-Mittweida Häuser A - C Thomas-Mann-Str. 1 Haus D Friedrichstr. 21 Haus E Bahnhofstr. 43	Landkreis Mittelsachsen	<ul style="list-style-type: none"> • Fachoberschule im Bereich Gesundheit/Soziales und Wirtschaft/Verwaltung (Abschluss: Fachhochschulreife) • Fachschule Richtung Sozialpädagogik (Abschluss: staatl. anerkannter Erzieher) und Sozialwesen (Abschluss: staatl. geprüfter Sozialassistent) • Berufsschule mit Lehrausbildung Kaufmann im Einzelhandel, Kaufmann für Büromanagement, Kfz-Mechatroniker, Fachkraft Lagerlogistik, Verkäuferin (Abschluss: Beruf) • Berufsgrundbildungsjahr im Bereich Wirtschaft/Verwaltung und Metalltechnik
2	Sozialpflegeschulen Heimerer GmbH Friedrichstr. 25	Heimerer Schulen	<ul style="list-style-type: none"> • Angebot verschiedener Ausbildungsberufe und Umschulungen i. B. Pflege, Therapie und Sozialwesen (Altenpflege, Gesundheits- und Krankenpflege, Heilerzieherpflege, Krankenpflegehilfe, Physiotherapie, Podologie) sowie i. B. Wirtschaft / Informatik (Steuerfachangestellte)
3	Fachschule für Landwirtschaft¹ Klostergärten 4	Freistaat Sachsen	<ul style="list-style-type: none"> • Fortbildung zum/zur staatl. geprüften Wirtschaftler/in für Landwirtschaft • Vorbereitungslehrgang zur Meisterprüfung im Beruf Landwirt/in

¹ Vss. Umzug der Fachschule für Landwirtschaft Anfang 2024 nach Nossen.

*	Bildungseinrichtung	Träger	Charakteristik
4	ASG – Anerkannte Schulgesellschaft Sachsen Dresdener Str. 30c	ASG anerkannte Schulgesellschaft mbh	<ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeitsbereich vorrangig in der Berufsvorbereitung und Berufsausbildung von sozial benachteiligten und lernbeeinträchtigten bzw. lernbehinderten Jugendlichen und jungen Erwachsenen • des Weiteren werden in Döbeln Zusatzqualifikationen, Verbundausbildung sowie Ausbildungskurse angeboten
Weiterbildungseinrichtungen			
5	Berufsförderungswerk Leipzig gemeinnützige GmbH Außenstelle Döbeln Bahnhofstr. 32	Berufsförderungswerk Leipzig gemeinnützige GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen infolge Krankheit oder Unfall können Angebote zur beruflichen Rehabilitation nutzen • Angebote richten sich zudem an Arbeitssuchende mit Bildungsgutschein, Bundeswehrangehörige sowie Arbeitnehmer oder Arbeitgeber
6	bsw Bildungszentrum Döbeln Oststr. 4	Bildungswerk der Sächs. Wirtschaft gGmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Verbundausbildungen, Umschulungen und Erstausbildungen (Kaufmann/-frau für Büromanagement u. für Einzelhandel, Verkäufer/-in) sowie Teilqualifizierungen (Fachlagerist/-in, Verkäufer/-in, Kaufmann/-frau im Einzelhandel) • u. a. Prüfungsvorbereitungen sowie verschiedene Qualifizierungskurse • Sprachkurse sowie Integrationskurse Deutsch
7	Eckert Schulen Rößchengrundstr. 2	Eckert Schulen	<ul style="list-style-type: none"> • berufliche Qualifizierung oder Umschulung in verschiedenen Lebenssituationen (u. a. i. B. Fachassistent Lohn und Gehalt, Fachkraft für Lagerlogistik, Fachlagerist, Industriekaufmann, Kaufmann für Büromanagement)
8	Medienpädagogisches Zentrum Standort Döbeln Friedrichstr. 21	Stadt Döbeln	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Lehr- und Unterrichtsmedien sowie von Medientechnik für die Bildungseinrichtungen der Region • Medienpädagogische Beratungsleistungen für Lehrer

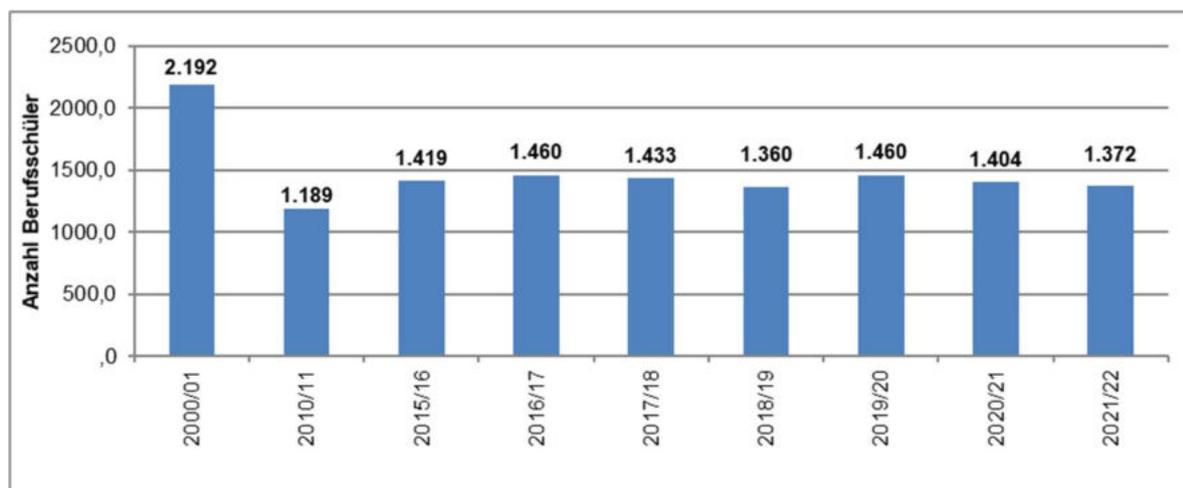
9	Robotron Bildungszentrum Döbeln Eichbergstr. 1	Robotron Bildungs- und Beratungs- zentrum GmbH	<ul style="list-style-type: none"> Angebote für Weiterbildungen und Umschulungen
---	--	---	---

* Nr. entspricht der Kennzeichnung in der Übersichtskarte (siehe Anlage)

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln; 2023

In der Betrachtung der Berufsschülerzahlen ist festzustellen, dass in dem Zeitraum 1995/96 bis 2006/07 um die 2.000 Schüler in den Einrichtungen unterrichtet wurden. In den anschließenden Jahren sank die Schüleranzahl deutlich und erreichte im Schuljahr 2012/13 mit 1.056 Schülern ihren Tiefpunkt. Seit dem Schuljahr 2015/16 ist eine Stabilität in den Schülerzahlen mit jährlich durchschnittlich 1.400 Schülern an den berufsbildenden Schulen festzustellen. Im Schuljahr 2021/22 lernten konkret 1.372 Berufsschüler in Döbeln.

Abbildung 7.1-8: Schülerzahlen berufsbildende Schulen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2023

7.1.4 Sonstige Bildungseinrichtungen

Als **weiterführende Bildungseinrichtungen** sind in Döbeln u. a. auch vorhanden:

- Volkshochschule Mittelsachsen, Geschäftsstelle Döbeln, Bahnhofstr. 43 sowie weitere Geschäftsstellen in Freiberg und Mittweida
<https://www.vhs-mittelsachsen.de/>
- Musikschule Mittelsachsen, Standort Döbeln - Musikschule "Carl Philipp Emanuel Bach", Straße des Friedens 19
<https://www.kultur-mittelsachsen.de/musikschule-doebeln-unterricht/>

Beide Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der Mittelsächsischen Kultur gGmbH.

Anlagen

- 7 FK-Karte 1: Bildungseinrichtungen

7.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • vorhandenes differenziertes Angebot an Bildungseinrichtungen am Wohnort • Bedeutung von Döbeln als Bildungsstandort für Stadt und Umland • prognostizierbare stabile Schülerzahlen für allgemeinbildende und berufsbildende Schulen bis 2027/28 • größtenteils guter baulicher Zustand in den kommunalen Bildungseinrichtungen • breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • relativ hohe Quote an Schulabgängern ohne Abschluss • mangelhafter baulicher Zustand an der Grundschule Döbeln Ost und Sanierungsbedarf in der Grundschule Mochau • dem erforderlichen Platzbedarf für die Schloßbergschule sind durch die vorhandenen Räumlichkeiten Grenzen gesetzt • Verlust berufsspezifischer Unterrichtsangebote im Zuge gesunkener Berufsschüler birgt Gefahr der Minderung der Ausbildungsqualifikation • Platzkapazität der Oberschule Döbeln Nord erreicht • Investitionsstau in den Gebäuden

7.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Sicherung sowie Ausbau der Vielfalt und Struktur der Bildungsangebote	Qualifizierung der Angebote auch unter den Bedingungen langfristig ggf. sinkender Schülerzahlen (Vermeidung rein quantitativer Betrachtungen von Schülerzahlen i. H. auf Standortentscheidungen)				
	Verbesserung des Bildungs- und Qualifikationsniveaus		X		
	Sicherung der beruflichen Qualifizierung in Döbeln im Zusammenhang und Zusammenarbeit mit den örtlichen Unternehmen u.a. Förderung von Ausbildungsmessen und Berufspraktika, Patenschaften/ Praxisbetriebe		X		
	Unterstützung der Vielfalt an Einrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft			X	
Erhalt, Sanierung/ Aufwertung oder Ersatzneubau der bestehenden Einrichtungen	Neugestaltung Schulstandort Döbeln-Ost mit Neubau zweizügige Grundschule mit Hort und Etablierung 1 - zügige Schule mit Förderschwerpunkt Lernen mit Hort	X	X	X	
	langfristige Sicherung des Investitionsbedarfs der Einrichtungen, ständige Unterhaltung und Anpassung an aktuelle Vorschriften/Bedingungen bspw. Brandschutz			X	
	energetische Sanierung der Bildungseinrichtungen			X	
	Verbesserung des Umfeldes und der Sportverhältnisse			X	
Nachnutzung nicht mehr benötigter Standorte	Entwicklung von Standortkonzeption für leerstehende Objekte und Grundstücke		X		

8 Fachkonzept Soziales

8.1 Bestandsanalyse

8.1.1 Kinderbetreuungseinrichtungen

Die vorliegenden Daten informieren über die Art der Einrichtungen, die Kapazitäten und deren derzeitige etwaige Auslastung. Es wurde nicht erhoben, wie weit mit diesen Einrichtungen auch Kinder versorgt werden, die nicht in Döbeln wohnhaft sind. Ebenso ist nicht ausgewiesen, wie viele Kinder von Döbeln Einrichtungen in den umliegenden Gemeinden besuchen. Die Anteile weichen nur ganz minimal voneinander ab. Insofern beschränkt sich die folgende Betrachtung ausschließlich auf die Kinder aus der Stadt Döbeln mit Ortsteilen.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet mit Angaben zu Kapazität und Auslastung am Stichtag 30.06.2022 von Döbeln aufgezeigt. Anzumerken dabei ist, dass es eine Einrichtung ausschließlich für die Betreuung von Krippenkindern gibt, 8 Einrichtungen, welche Krippen- und Kindergartenkinder betreuen sowie weitere 6 Einrichtungen mit dem Betreuungsangebot Krippe, Kindergarten und Hort. Zudem sind 4 weitere separate Horteinrichtungen im Stadtgebiet vorhanden.

Tabelle 8.1-1: Übersicht Kinderbetreuungseinrichtungen

Nr.	Einrichtung (Name und Adresse)	Träger	Kapazität (Gesamt- anzahl Plätze)	Auslastung	davon Anzahl Plätze in:				Bauzustand (in 5 Stufen*)	Hinweis/ Handlungsbedarf
					Krippe	Kiga	Hort	integrierte Plätze		
Kindertagesstätten										
1	Kinderkrippe "Farbtupfer" Döbeln Dresdner Straße 30u	Stadt Döbeln	48	81,3%	48				1	Neubau 2013
2	Kindertagesstätte „Rößchengrund“ Döbeln - Mitte Rößchengrundstraße 1	Stadt Döbeln	71	98,6%	22	49			2-3	Baujahr 1875, Sanierung im Innenbereich in Teilabschnitten über mehrere Jahre, Energiemaßnahmen nicht ausreichend (nur Fenster erneuert) und durch denkmalgeschützte Fassade nicht vollumfänglich möglich
3	Kindertagesstätte „Sonnenschein“, Ost I Döbeln - Ost Bertolt-Brecht-Straße 8a	Stadt Döbeln	132	98,5%	47	85		4	2-3	Baujahr 1980/81, Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen, wie die Erneuerung einzelner Außentüren und Fassadenanstrich erforderlich, grundhafte Modernisierung der Gruppen- und Sanitärräume von 2001-2010, Investitionen an der Gebäudehülle + Außenanlagen liegen > 20 Jahre zurück, hier Investitionsbedarf
4	Kindertagesstätte „Zwergenstübchen“ Ebersbach Hauptstr. 63b	Stadt Döbeln	48	95,8%	14	34		1	2	Baujahr 1963, umfassende Sanierung 2001, Nachrüstungen Schallschutz durchgeführt Wärmeschutz Fenster/Dach, keine Maßnahmen an der Fassade
5	Kindertagesstätte "Spatzennest" Ziegra Döbelner Straße 12	Stadt Döbeln	38	97,4%	16	22			2	Baujahr 1907, umfassende Sanierung 2007-2010, Dach, Fenstersanierung 1992/1993, denkmalgeschütztes Gebäude
6	Ev. Kindergarten „St.-Florian“ Döbeln - Mitte An der Jakobikirche 4	Evang. Luth. Kirch- gemeinde Döbeln	82	97,6%	24	58		5		

Nr.	Einrichtung (Name und Adresse)	Träger	Kapazität (Gesamt- anzahl Plätze)	Auslastung	davon Anzahl Plätze in:				Bauzustand (in 5 Stufen*)	Hinweis/ Handlungsbedarf
					Krippe	Kiga	Hort	integrative Plätze		
7	Kindertagesstätte „Berta-Semmig- Haus der kleinen Stifte“ Döbeln - Mitte Heinrich-Heine-Straße 2	AWO „Kinderwelt“ gGmbH	50	102%	11	39		6	2-3	<i>Baujahr 1936, Instandsetzungsmaßnahmen liegen teilweise > 20 Jahre zurück bzw. wurden in Teilabschnitten durchgeführt, Energiemaßnahmen nicht ausreichend (nur Fenster erneuert) und durch denkmalgeschützte Fassade nicht vollumfänglich möglich</i>
8	Kindertagesstätte „Villa Regenbogen“ Mochau Siedlungsstraße 5	AWO Kinderwelt gGmbH Grimma	51	94,1%	15	36		5		<i>brandschutzmäßige Ertüchtigung, Fortsetzung erfolgt 2019, Fenster 1993 neu, Fassade mit WDVS Außenanlagen i.O.</i>
9	Kinderlandhaus „PEPP“ Peschel und Sonntag GbR Großsteinbach Parkstraße 7	Peschel & Sonntag GbR	35	100%	14	21			2	<i>bauliche Zustand ist in Ordnung, keine größeren Mängel i.Z. Brandschutzkontrollen bzw. Kontrolle Garten durch TÜV</i>
10	Kindertagesstätte „Tausendfüßler“ Döbeln - Nord Bernhard-Kretschmar-Weg 4	Stadt Döbeln	288	89,9%	42	170	76		2-3	<i>Baujahr 1984, Sanierung im Innenbereich über mehrere Jahre durchgeführt, Energiestandard unzureichend (keine Außendämmung, Fenster 2000), Sanierungsbedarf im Außenbereich</i>
11	Kindertagesstätte „Bussi Bär“ Großbauchlitz Schulstraße 7	Stadt Döbeln	163	96,3%		37	126		2	<i>Baujahr 1891, Teilbereich im Schulgebäude der Grundschule, grundhafte Sanierung 2005-2006, Nachrüstungen im Bereich des Schallschutzes erforderlich</i>
12	Kindertagesstätte „Kleeblatt“ Döbeln - Mitte Th.-Kunzemann-Straße 8	Stadt Döbeln	226	88,5%	18	48	160		2	<i>Baujahr um 1900, grundhafte Sanierung 2003, Energetische Maßnahmen nicht vollumfänglich möglich (Fassade)</i>
13	Kindertagesstätte Kinderhaus "Am Holländer" e. V. Döbeln-Nord Bernhard-Kretschmar-Weg 3	Kinderhaus Am Holländer e. V.	276	93,5%	55	144	77	12	2-3	<i>Baujahr 1985, Sanierung im Innenbereich über mehrere Jahre durchgeführt, muss im Kellergeschoss noch abgeschlossen werden. Fenstererneuerung 2002, keine Außendämmung, Sanierungsbedarf im Außengelände</i>

Nr.	Einrichtung (Name und Adresse)	Träger	Kapazität (Gesamt- anzahl Plätze)	Auslastung	davon Anzahl Plätze in:				Bauzustand (in 5 Stufen*)	Hinweis/ Handlungsbedarf
					Krippe	Kiga	Hort	integrative Plätze		
14	Kindertagesstätte „Zwergenland“ Lüttewitz Lüttewitz 28a	Elternverein Zwergen- land e. V.	68	98,5%	14	30	24	3	2	<i>schrittweise Sanierung seit 1990, keine Fasadendämmung, neue Fenster 1990</i>
15	Montessori KinderGARTEN Beicha Gödelitzer Weg 10	Volkssoli- darität Regional- verband Döbeln e. V.	27	92,6%	6	17	4	2	2-3	<i>Baujahr 1965, schrittweise Sanierung seit 1990, neue Fenster Dachneueindeckung 2016, keine Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade Kellergeschoss ist feucht.</i>
Horteinrichtungen										
1	Hort der Grundschule Döbeln - Ost Dresdner Straße 30s	Stadt Döbeln	148	85,1%			148		3**	<i>Integriert im Schulgebäude (1967), umfassende Bewertung des Schulgebäudes nicht möglich, bauliche und energetische Mängel, Brandschutzmaßnahmen 2015 als Interimslösung durchgeführt</i>
2	Kinderhort ev. Grundschule Technitz Westewitzer Straße 17	Christlicher Schulverein Döbeln- Technitz e. V.	98	96,9%			98	3	1-2	<i>Neubau Hortgebäude 2005, Erneuerung aller Böden (abschleifen und versiegeln) 2019, Neuanstrich Holzfenster 2014</i>
3	Hort der Schloßbergschule Döbeln - Mitte Am Schloßberg 2	Stadt Döbeln	45	88,9%			45		3**	<i>Integriert in Schulgebäude (1869) Außenhülle des Gebäudes denkmalgerecht saniert, kein grundhafter Innenausbau erfolgt, (Modernisierungs-, und Instandsetzungsmaßnahmen)</i>
4	Hort Grundschule Mochau Mochau An der Schule 1	Stadt Döbeln	48	89,6%			48		3-4	<i>in einem Anbau aus den 60er Jahren, keine Wärmedämmung an der Fassade, Fenster teilweise 2017 erneuert, Zimmer sind renovierungsbedürftig, die Beleuchtung ist verschlissen und wird schrittweise durch LED ersetzt.</i>

Quelle: Stadt Döbeln (Angaben beziehen sich auf den Stichtag 30.06.2022)

*Bauzustand (1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)

**Benotung bezieht sich ausschließlich auf die Horträume, nicht auf das gesamte Schulgebäude

Bemerkungen zur Einstufung (Bauamt, 10/2023)

Bei der pauschalen Einstufung der Bausubstanz wurde der Zustand der Gebäudehülle, der technischen Anlagen, des Innenausbaus und die Beschaffenheit der Außenanlagen berücksichtigt.

Eine geringere Bewertung (z.B. 2-3) erhielten vor allem Einrichtungen, die in den 90-,iger Jahren saniert wurden und nun verstärkt der laufenden Instandhaltung unterliegen. Ebenso berücksichtigt wurde die energetische Ausstattung der Einrichtungen, da Energieeffizienz und wirtschaftliche Betreibung der Gebäude in den nächsten Jahren verstärkter in den Focus der Betreibung rücken wird. Hier sind allerdings bei vielen Gebäuden der Aufwertung durch denkmalgeschützte Fassaden Grenzen gesetzt.

Ergänzende Angebote zu den Kinderbetreuungseinrichtungen bspw. über Tagesmütter existieren derzeit nicht in Döbeln.

Die Kinderbetreuung ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Die beiden Einrichtungen „Ev. Kindergarten „St.-Florian“ und „Kinderlandhaus „PEPP“ haben im Rahmen des Subsidiaritätsprinzips diese Pflichtaufgabe für die Kommune übernommen.

Im Ergebnis der Betrachtung der Kinderbetreuungseinrichtungen ist festzustellen, dass die derzeitige Belegung in etwa mit den vorhandenen Kapazitäten übereinstimmt. Über größere Leerstände bzw. Überkapazitäten liegen keine Informationen vor. In der nachfolgenden Tabelle ist anhand der Auslastung zu sehen, dass derzeit im Kindergartenbereich eine geringfügige Überkapazität vorliegt. Konkret liegt eine Auslastung im Krippenbereich von 76%, im Kindergartenbereich von knapp über 100% und im Hortbereich von 89% vor. Schlussfolgernd kann die derzeitige Versorgungssituation unter quantitativen Gesichtspunkten weitestgehend als ausgeglichen und gut bezeichnet werden.

Tabelle 8.1-2: Kapazität, Belegung und Auslastung der Kinderbetreuungsbereiche

Stichtag 30.06.2022	Kapazität (Anzahl Plätze)	Belegung (Anzahl Plätze)	Auslastung	Planung Kapazität	
				2022/2023	2023/2024
Krippe	349	265	75,9%	354	349
Kindergarten	785	793	101,0%	789	785
Hort	808	721	89,2%	799	808

Quelle: Stadt Döbeln

Die Betreuungskapazitäten im Kindergartenbereich in der Stadt Döbeln ermöglichen jedem im Stadtgebiet wohnhaften Kind, einen entsprechenden Betreuungsplatz zur Verfügung zu stellen.

Für alle Einrichtungen ist auch zukünftig die weitere Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. An allen Einrichtungen sind weiterhin **Erhaltungs- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen** erforderlich. Priorität besitzen die folgenden geplanten bzw. notwendigen Sanierungen:

- Verbesserung der Raumakustik in der Kita Bussi Bär und Kita Kleeblatt
- Fortsetzung der Neugestaltung der Außenanlagen Kita Tausendfüßler

Auf Grund der veränderten Anforderungen (insbesondere Brandschutz) besteht trotz relativ gutem Bauzustand **ein erheblicher Investitionsbedarf**.

Aufgrund des prognostizierten Rückgangs der Zahl der Kinder ist anzunehmen, dass die Auslastung der Einrichtungen in Zukunft leicht sinken wird. Die gegenwärtigen Bautätigkeiten von insbesondere jungen Familien aus Döbeln sowie Zugezogenen lässt vermuten, dass der prognostizierte Rückgang der Kinder vermindert oder gegebenenfalls nicht stattfindet. Vor diesem Hintergrund können mögliche Defizite oder Überkapazitäten bei der Versorgung mit sozialer Infrastruktur für die Altersgruppe der Neugeborenen bis zu den Kindergartenbesuchern (0 bis 6 Jahre) sowie der Hortbesucher (Altersgruppe 7 bis 10 Jahre, ggf. bis 14 Jahre) erst anhand der Kapazitäts- und Auslastungszahlen sowie der tatsächlichen Altersgruppenentwicklungen aufgezeigt werden.

Dabei geht es um die Erfüllung des Rechtsanspruches für Kinderkrippen- und Kindergartenkinder und um die bedarfsgerechte Vorhaltung von Plätzen für Hortkinder.

Die überwiegend vorherrschende Ausrichtung der Einrichtungen, zugleich zwei oder alle drei Versorgungsbereiche abzudecken, beinhaltet Vorteile. Damit weisen die Einrichtungen eine höhere Flexibilität auf, die es ermöglicht, Nachfragedefizite in einem Versorgungsbereich durch entsprechende Ausweitung der Angebote in einem anderen Versorgungsbereich zu kompensieren. Die übergreifende Ausrichtung auf mehrere Nutzergruppen beinhaltet gerade in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung wichtige Flexibilität und sollte deshalb unbedingt beibehalten werden.

Anlage

- B_8 FK-Karte 1: Kinderbetreuung

8.1.2 Pflege- und Versorgungseinrichtungen für Senioren und Betreuungsbedürftige

Für die Versorgung der Senioren- und Betreuungsbedürftigen steht in Döbeln mit sich wechselseitig ergänzenden Angebotsformen ein differenziertes Angebot zur Verfügung. So sind neben stationären Einrichtungen der Altenpflege und Einrichtungen des betreuten Wohnens auch ambulante Dienste tätig. Die neun ambulanten Dienste werden von freien Trägern oder von Privaten geleistet.

Abbildung 8.1-1: Technitz Seniorenhaus „Am Südhang“ gGmbH



Quelle: dieSTEG Stadtentwicklung GmbH

In der nachfolgenden Tabelle sind die in der Stadt Döbeln ansässigen Pflege- und Versorgungseinrichtungen tabellarisch aufgelistet. Dabei unterscheiden sich die Einrichtungen bzgl. ihrer Ausrichtung. Bspw. bieten Häuser eine vollstationäre Pflege an, andere wiederum eine Tagespflege. Keine dieser Einrichtungen unterliegt der kommunalen Zuständigkeit. Lediglich beim Seniorenhaus „Am Südhang“ gGmbH ist die Stadt zu 100% Gesellschafterin der gGmbH. Vor diesem Hintergrund liegen auch keine Aussagen hinsichtlich der räumlichen Kapazitäten, Auslastung und dem baulichen Zustand seitens der Einrichtungen vor. Eine Abfrage hierzu erfolgte im Januar 2020 direkt bei den Einrichtungen jedoch ohne Rückmeldungen mit belastbaren Aussagen.

Tabelle 8.1-3: Übersicht Pflege- und Versorgungseinrichtungen

Nr.	Einrichtung (Name und Anschrift)	Trägerschaft
1	vollstationäre Pflege	
1.1	Seniorenhaus „Am Südhang“ gGmbH Technitz, Zum Muldenblick 11	Seniorenhaus „Am Südhang“ gGmbH
1.2	AWO Seniorenzentrum „Bürgerheim“ Döbeln Döbeln – Mitte, Nordstraße 2	AWO Senioren- und Sozialzentrum gGmbH
1.3	AWO Seniorenzentrum Döbeln Döbeln – Ost, Unnaer Straße 24	AWO Senioren- und Sozialzentrum gGmbH
2	Wohnpflegeheim für Menschen mit Behinderungen	
2.1	Wohnpflegeheim für geistig behinderte Menschen Käthe-Kollwitz-Str. 43	Lebenshilfe e. V. Kreisverband Döbeln
2.2	Außenwohngruppe der Lebenshilfe e.V. Döbeln – Süd, Hainichener Straße 4	Lebenshilfe e. V. Kreisverband Döbeln
3	Betreutes Wohnen / Servicewohnen für Senioren	
3.1	Betreutes Wohnen (Wohnen mit Service) Haus „Wappenhensch“ Döbeln – Mitte, St.-Georgen-Straße 23	Volkssolidarität Regionalverband Döbeln e. V.
3.2	„Haus Deus“ (Wohnen mit Service) Döbeln – Mitte, Albertstraße 23	Volkssolidarität Regionalverband Döbeln e. V.
3.3	„Villa Brambor“ (Betreutes Wohnen) Döbeln – Mitte, Bertholdstraße 1	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH
3.4	„Sonnenterrassen“ (Betreutes Wohnen) Bayrische Str. 11/12	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH
3.5	Betreutes Wohnen „Sternplatz“ Döbeln – West, Grimmaische Straße 13/15 und Weststraße 21	AWO Pflege- und Betreuungs gGmbH
3.6	AWO Servicewohnen „Bürgerheim“ Nordstr. 2	AWO Senioren- und Sozialzentrum gGmbH
4	Tagespflege	
4.1	Tagespflege „Zur Sonne“ Ritterstr. 14	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH
4.2	Tagespflege „Sonnenterrassen“ Bayrische Str. 12	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH
4.3	Tagespflegeeinrichtung Döbeln (VoSi) Württembergische Str. 4	Volkssolidarität Regionalverband Döbeln e.V.
4.4	AWO Pflege und Betreuungs gGmbH - Tagespflege Döbeln Ost Unnaer Str. 1b	AWO Pflege- und Betreuungs gGmbH

Quelle: Landratsamt Mittelsachsen Abteilung Soziales;05/ 2019

Nach Angaben des Landratsamtes Mittelsachsen, Abteilung Soziales sind in der Stadt Döbeln 258 Plätze in der vollstationären Pflege, 16 Plätze in einem Wohnpflegeheim für Menschen mit Behinderungen sowie 79 Plätze in der Tagespflege verfügbar. Es gibt keine Kurzzeitpflegeplätze.

Das Angebot an Plätzen in Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren und Betreuungsbedürftige wird durch ambulante Pflegedienste ergänzt. Im Stadtgebiet Döbeln sind die folgenden ambulanten Pflegedienste tätig:

Tabelle 8.1-4: Übersicht ambulanter Pflegedienste

Nr.	Pflegedienst/Sozialstation (Name und Anschrift)
1	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH Ritterstr. 14
2	AWO Pflege und Betreuungs gGmbH Sozialstation Döbeln Unnaer Straße 1b
3	Sozialstation der Volkssolidarität Regionalverband Döbeln e.V. St.-Georgen-Str. 23
4	Pflege zu Hause Klingner & Langhof GmbH Bahnhofstr. 36
5	Hauskrankenpflege Moschke & Kutzner GbR Badische Straße 3
6	DRK Sozialstation Döbeln DRK KV Döbeln-Hainichen e.V. Vyskover Str. 4
7	Diakonie Döbeln Diakonie-Sozialstation Hartha-Döbeln-Roßwein Otto-Johnsen-Straße 4
8	„Pflegeteam Sonnenschein“ ambulanter Pflegedienst Herklotz und Suhr GbR Mastener Weg 10
9	Brambor Pflegedienstleistungen GmbH „Sonnenterrassen“ Bayrische Str. 11

* siehe Definitionsverzeichnis

Quelle: Landratsamt Mittelsachsen Abteilung Soziales;05/ 2019

Die Rechtsgrundlage für eine Bedarfsplanung an voll- und teilstationären Pflegeplätzen ist mit Auslaufen des Sächsischen Pflegeversicherungsgesetzes zum 31.12.2002 entfallen. Eine Einschätzung und Bewertung des IST-Zustandes gestaltet sich aufgrund der Datenlage ziemlich schwierig. Es sind nur allgemeine Statistiken auf Landkreisebene, jedoch nicht auf kommunaler Ebene vorhanden. Nach Aussage des Landratsamtes Mittelsachsen, Abteilung Soziales ist die Auslastung der Pflegeheimplätze sehr hoch. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass teilweise Wartelisten vorhanden sind. Eine Aufstockung der Platzkapazitäten gestaltet sich oftmals schwierig. Ausschlaggebend dafür ist aber primär der Personalmangel. Qualifizierte Fachkräfte in dieser Branche zu finden ist das größere Problem.

Künftig ist mit einem deutlichen Anstieg der Senioren zu rechnen. Ende 2020 waren 28,2 % (6.616 Einwohner) der Bevölkerung Döbelns 65 Jahre alt oder älter. Dieser Seniorenanteil wird bis 2040 voraussichtlich auf 31,4 % nach der Variante 1 ansteigen. Demnach gehören dann 6.870 Einwohner dieser Altersgruppe an.

Problematisch ist bei der prognostizierten Entwicklung die Zunahme der höher und hochbetagten Senioren, da für den betreffenden Personenkreis der Pflegebedarf stark ansteigt und oftmals eine selbständige Haushaltsführung nur noch mit Hilfsdiensten von außen möglich ist.

Für diese Zunahme der Senioren reichen die umgewandelten Pflegeheimkapazitäten der Stadt nach den heutigen Richtwerten aus. Diese Richtwerte dürften aber zukünftig kaum Bestand haben. Durch die steigende Überalterung unter den Senioren, d. h. mit anwachsendem Anteil der höher und hochbetagten Bürger ist auch von einem deutlich größeren Pflegebedarf auszugehen. Aus diesem Grunde könnten langfristig die Pflegeheimkapazitäten Döbelns vollständig für die eigenen Senioren beansprucht werden. Da Döbeln jedoch über seine Stadtgrenzen hinaus Pflege- und Versorgungsaufgaben für Senioren und Betreuungsbedürftige wahrnimmt, reichen die vorhandenen Kapazitäten ggf. dann nicht mehr aus, so dass Angebotserweiterungen unvermeidlich werden.

Ein weiteres großes Problem liegt darin, dass längerfristig mit einer großen Anzahl älterer Bürger zu rechnen ist, die Hilfsdienste zur Unterstützung in der selbständigen Haushaltsführung benötigen. Diesbezüglich spielt nicht nur die zahlenmäßige Zunahme der Senioren und deren Überalterung eine Rolle, sondern zugleich auch wegen der geringen Kinderzahl und teilweisen Abwanderung junger Bevölkerung der Schwund familiärer Pflegeleistungen.

Mit der Realisierung des Seniorenkompetenzzentrums durch die Theed-Projektgruppe Chemnitz in der Westfälischen Straße sowie den zwei Gebäuden für Betreutes Wohnen in der Riesaer Straße in Döbeln Nord ist eine deutliche Angebotserweiterung an Wohn- und Betreuungsplätzen für Senioren und Pflegebedürftige verbunden. In dem Seniorenkompetenzzentrum sind 120 Wohneinheiten² in den Bereichen allgemeine stationäre Pflege, Familienappartements für pflegebedürftige Eheleute, Demenz- und Schwerdemenzpflege, Hospiz sowie Palliativpflege für Wachkomapatienten vorgesehen. Des Weiteren sind Angebote zur Möglichkeit von Nachsorgeeinrichtungen, Kurzzeitpflege, Tages- und Nachtpflege und Urlaubsvertretung geplant sowie Essen auf Rädern, allgemeine Therapien, Psychotherapie, Friseur, Besucherrestaurant und Arztzimmer. In der Riesaer Straße entstehen weitere 54 Einheiten für Betreutes Wohnen.

Für die Stadtentwicklung Döbelns ist daraus zu folgern, dass die derzeit vorgesehenen Pflegeheimkapazitäten zu realisieren und zu sichern sind. Außerdem sollten auch Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Weiterhin ist zu empfehlen den Bedarf nach Angeboten an „betreutem Wohnen“ im Blick zu behalten und mit der IST-Situation und Auslastung regelmäßig abzuprüfen. Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung von umfangreichen Angeboten an altengerechten Wohnungen. Zugleich sind damit die ambulanten Dienste weiterzuentwickeln. Sie müssen mittelfristig unerlässlich auch Hilfsdienste zur selbständigen Haushaltsführung umfassen. Aus Kostengründen sollte versucht werden, diese Dienste in hohem Maße auf ehrenamtlicher Grundlage zu betreiben. Eine Herausforderung bleibt dies vor allem in den ländlich geprägten Bereichen mit zum Teil langen Anfahrtswegen.

Anlage

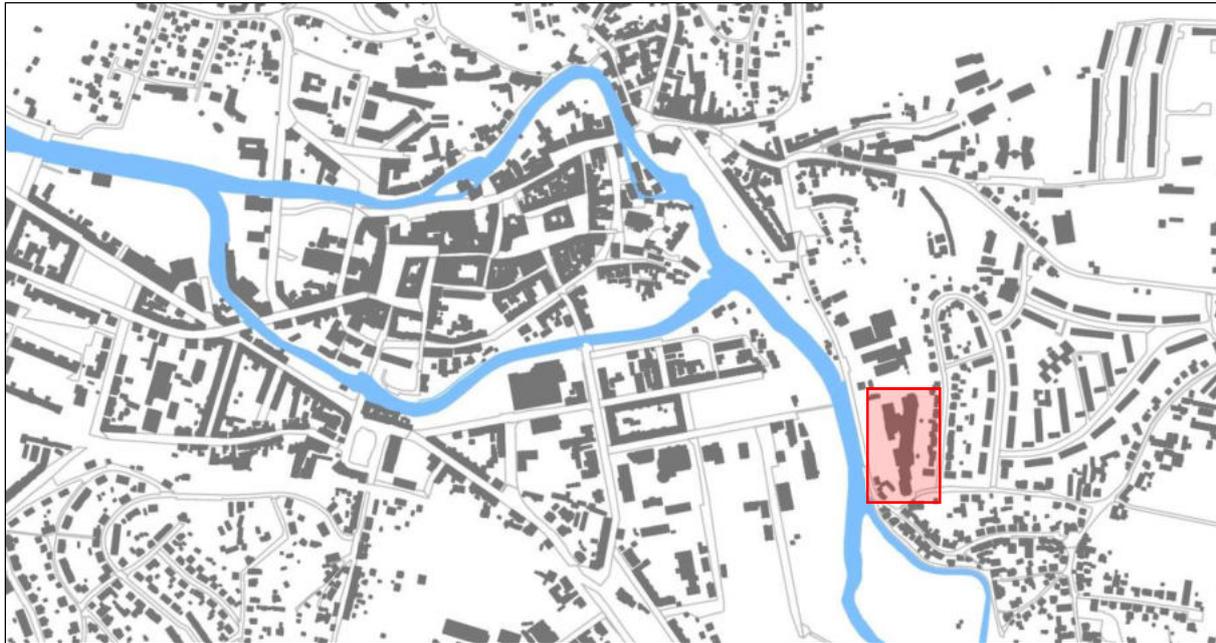
- B_8 FK-Karte 2: Pflege- und Versorgungseinrichtungen

8.1.3 Ärzte und medizinische Versorgung

Direkt an der Mulde gelegen in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum befindet sich das **Klinikum Döbeln** in der Sörmitzer Straße 10. Die räumliche Anbindung des Klinikums im Stadtgebiet wird als gut eingeschätzt. Seit Frühjahr 2019 wurde an der neuen Muldenquerung in Verlängerung der Schillerstraße gebaut. Die Brücke ist im Mai 2021 in Betrieb genommen worden. Mit der weiteren Muldenbrücke ist die Anbindung insbesondere aus westlicher Richtung und den gründerzeitlichen Quartieren optimiert. Zudem existiert in diesem Bereich eine Fußgänger-/ Radfahrerbrücke.

² Auf die 120 Wohneinheiten verteilen sich 129 Plätze im Seniorenpflegeheim sowie 23 Plätze in der Tagespflege, 27 Plätze für Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege, Demenzstation und Palliativstation.

Abbildung 8.1-2: Standort Klinikum Döbeln



Quelle: eigene Darstellung

Im Klinikum Döbeln werden die Fachbereiche Chirurgie, Innere Medizin, Orthopädie, Anästhesiologie und Intensivtherapie auf qualitativ hohem Niveau bedient. Unterstützung erfährt das Klinikum durch zwei Belegärzte im Bereich Urologie und Gynäkologie sowie durch eine Radiologische Praxis.

Das Klinikum Döbeln ist Akademisches Lehrkrankenhaus der Medizinischen Fakultät der Universität Leipzig.

Das Ziel des Klinikums ist, sich langfristig sicher und überregional aufzustellen. In diesem Kontext soll das Klinikum als feste Größe die klinischen Zentren in den Großstädten stützen. Im September 2018 wurde die Bettenzahl auf insgesamt 210 aufgestockt. Im Durchschnitt sind die Betten zwischen 85 und 90%³ ausgelastet.

Mit den räumlichen Gegebenheiten am Standort des Klinikums Döbeln sind allerdings nur noch eingeschränkte Erweiterungskapazitäten vorhanden. Dennoch plant das **Klinikum einen weiteren Wachstumskurs** sowohl baulich als auch personell. Überlegungen zu baulichen Erweiterungen konzentrieren sich demnach auf eine Aufstockung. Perspektivisch soll es einen sechsten Operationssaal geben.

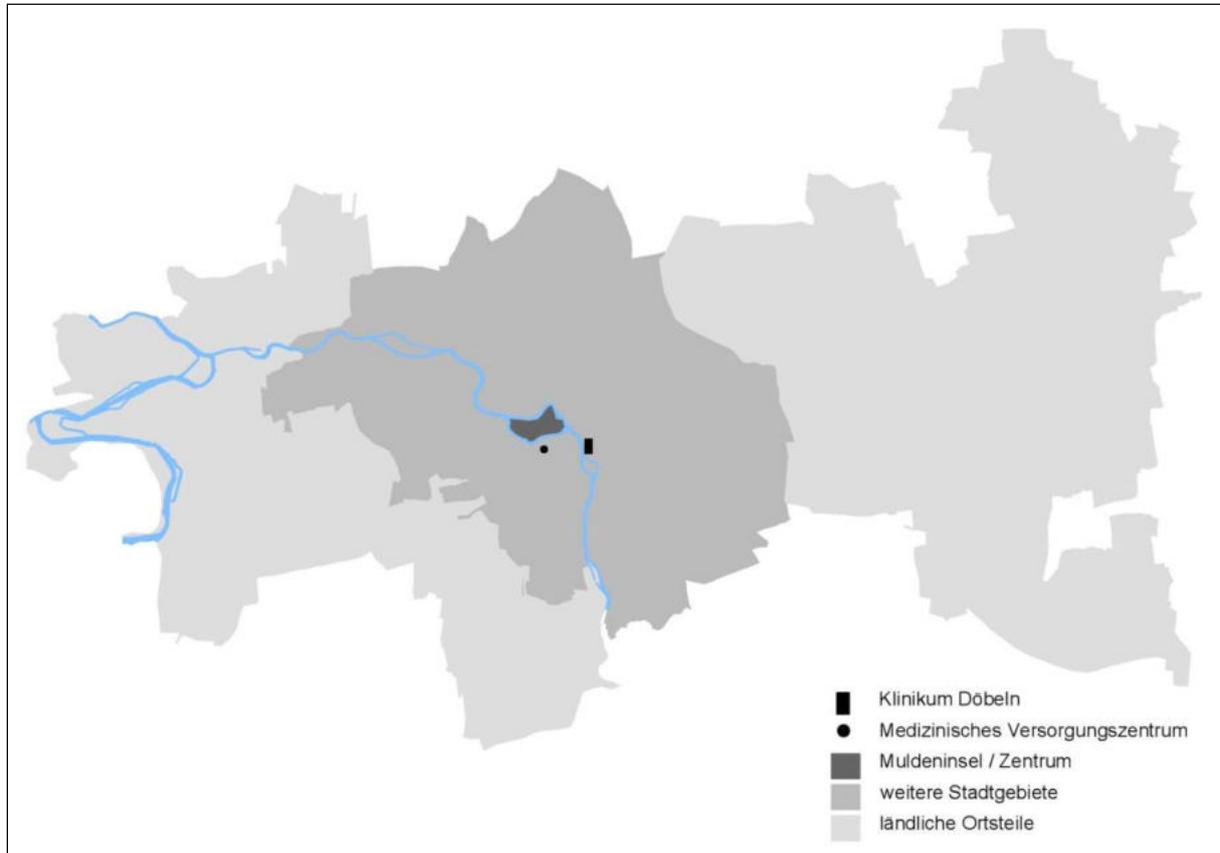
Die ambulante medizinische Versorgung der Patienten wird durch die zum Klinikum gehörenden Medizinischen Versorgungszentren – MVZ Döbeln, MVZ Nossen, MVZ Wurzen, MVZ Riesa – ergänzt.

In der Gesundheitsversorgung verfügt Döbeln über ein differenziertes ambulantes und stationäres Angebot, das sowohl für die Bevölkerung der Stadt als auch die Umlandgemeinden eine gute medizinische Versorgung sichert. Dies resultiert aber vor allem aus dem Tatbestand, dass am Klinikum

³ Quelle: Sächsische Zeitung 28.01.2020

Döbeln angestellte Fachärzte die Patientenbetreuung in den Ärztehäusern des MVZ bzw. direkt im Klinikum mit übernehmen.

Abbildung 8.1-3: Räumliche Verteilung der Ärzte in der Stadt Döbeln



	Klinikum Döbeln	MVZ Döbeln	Muldeninsel / Zentrum	weitere Stadtgebiet	ländlichen Ortsteile	
Fachärzte für Allgemeinmedizin	1	2	1	4	1	9
sonstige Fachärzte	14	14	18	18	-	64
Stomatologie / Kieferorthopädie	-	-	8	11	1	20
	15	16	27	33	2	

Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, eigene Darstellung, Stand 2018

Im Jahr 2018 fand eine Auswertung der in Döbeln praktizierenden Ärzte statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zu diesem Zeitpunkt insgesamt 93 Ärzte in der Stadt Döbeln praktizierten. Davon waren 9 Fachärzte für Allgemeinmedizin, 64 sonstige Fachärzte und 20 waren auf dem Gebiet der Stomatologie / Kieferorthopädie tätig.

Die sonstigen Fachärzte arbeiteten in den folgenden Bereichen:

Chirurgie, Unfallchirurgie, Innere Medizin, Augenheilkunde, Kinder- und Jugendpsychotherapie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Orthopädie, Internist, Kinder- und Jugendmedizin, Psychiatrie und Psychotherapie, Hals-Nasen-Ohrenheilkunde, Urologie, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Diagnostische Radiologie, Neurologie.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Ärzte zu diesem Zeitpunkt zeigt sich, dass in etwa jeweils ein Drittel im Klinikum Döbeln und MVZ Döbeln (31 Ärzte), im Bereich der Muldeninsel / Zentrum (27 Ärzte) und im weiteren Stadtgebiet (33 Ärzte) tätig sind. In den ländlichen Ortsteilen sind lediglich im Ortsteil Ziegra eine Fachärztin für Allgemeinmedizin und im Ortsteil Mochau eine Ärztin im Bereich Stomatologie / Kieferorthopädie ansässig.

Obwohl ein breites Angebot an Fachärzten in der Stadt Döbeln vertreten ist, besteht trotzdem in Teilbereichen ein **Bedarf an Fachärzten** wie z. B. im Bereich Orthopädie und Augenheilkunde.

Zum einen bedingt durch die **altersbedingten Praxisschließungen** von Hausärzten und andererseits auf Grund der demographischen Entwicklung kann es in den nächsten Jahren zu Problemen insbesondere im Bereich der Allgemeinmediziner/Hausärzte kommen. Hier sind Gegebenheiten zu schaffen und zu erhalten, die eine Ansiedlung in Döbeln attraktiv gestalten.

Das Angebot der medizinischen Versorgung wird durch das **Dialysezentrum** des MVZ NephroCare Döbeln GmbH in der Grimmaischen Straße 23 sowie durch die **psychiatrische Tagesklinik Döbeln** in der Dr.-Christian-Beßler-Straße 2 ergänzt. Die Tagesklinik gehört zum Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie BETHANIEN Hochweitzschen. Sie ist mit 22 behindertengerechten Therapieplätzen ausgestattet.

Die **Apothekenversorgung** des Stadt Döbeln sowie dem ländlichen Umland wird durch drei niedergelassene Apotheken im Bereich der Muldeninsel/Zentrum sowie durch zusätzliche vier im weiteren Stadtgebiet abgedeckt.

Darüber hinaus sind weitere Angebote im Gesundheitssektor vorhanden. U. a. sind im Bereich Logopädie und Ergotherapie mehrere Praxen im Stadtgebiet von Döbeln ansässig, auch etwa 10 Heilpraktiker haben sich niedergelassen. Schwerpunktmäßig konzentrieren sich diese Angebote ebenso auf den städtischen Bereich im Vergleich zu den ländlichen Ortsteilen.

8.1.4 Weitere soziale Einrichtungen/Organisationen und Integration

In der Stadt Döbeln sind **weitere soziale Einrichtungen bzw. Organisationsformen** ansässig, welche in einem breiten Betätigungsfeld agieren. Anzuführen hierbei sind soziale Einrichtungen für Jugendliche, Kinder, Asylbewerber, Obdachlose und Bedürftige. Hierzu zählen bspw.:

- Kinderhaus Gärtitz GmbH&Co.KG, Am Ring 22 in 04720 Döbeln
- Kinder- und Jugendheim Töpelmühle, Alte Hauptstraße 20 in 04720 Döbeln OT Töpeln
- Obdachlosenheim, Waldheimer Straße 35 in 04720 Döbeln
- Asylbewerberheim, Friedrichstraße in 04720 Döbeln

- Döbelner Tafel, Eichbergstraße 1 in 04720 Döbeln

Darüber hinaus ist ebenso eine **Vielzahl an Vereinen im sozialen Bereich** tätig. Ein Teil der Bevölkerung engagiert sich bpsw. im schulischen, kirchlichen, medizinischen und Pflegebereich, Kinderbetreuungs- und Kindererziehungsbereich sowie unterstützt in Fragen zu Mietwohnungen.

Obwohl in der Stadt **Betreuungsangebote für Betreuungsbedürftige mit Handicap** (betreutes Wohnen auch für Behinderte) vorhanden sind, ist die Beschäftigungssituation in Döbeln als Defizit zu bewerten da derzeit z. B. keine Behindertenwerkstatt vorhanden ist.

Auch fehlen zusätzliche Betreuungsmöglichkeiten für behinderte Kinder außerhalb der regulären Schulzeiten.

Das **Asylbewerberheim** (ein ehemaliges Kasernengebäude) in der Friedrichstraße wurde 2016/2017 vom Betreiber bei verringerter Belegung grundlegend renoviert. Der Sanierungsumfang erstreckte sich auf den Einbau neuer Fenster, einer Heizung sowie neuer Elektrik. Zudem wurden umfangreiche Brandschutzmaßnahmen vorgenommen sowie Malerarbeiten. Insgesamt ist die Ausstattung als schlicht zu bewerten.

Betreiber des Heimes ist die deutschlandweit agierende Human Care GmbH. Neben wenigen Einzelzimmern sind vorrangig Zweier- bis Viererzimmer in der Gemeinschaftsunterkunft vorhanden. Überwiegend wohnen Männer in diesem Heim. Familien sind in einem separaten Gebäude in der gleichen Straße untergebracht.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass das Asylbewerberheim mit einer maximalen Belegung von 205 Personen ausreichend ist. Mit dieser relativ stabilen Belegungszahl lassen sich auch Integrationsmaßnahmen – insbesondere Sprachunterricht, Unterbringung in Kindereinrichtungen und Schulen usw. – besser planen.

Flüchtlinge, deren Status geklärt ist, sind im Döbelner Stadtgebiet in Wohnungen untergebracht.

Wesentliche Auswirkungen sind, je nach Belegung der Flüchtlinge, auf öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen zu erwarten. Der in Deutschland bestehende rechtliche Anspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr gilt ebenso für Asylbewerber. Auch die gesetzliche Schulpflicht bis zum vollendeten 18. Lebensjahr von mindestens 9 Schuljahren erstreckt sich auf die Asylbewerber.

Zudem leisten die Kultur- und Sportvereine einen Beitrag zur Integration.

8.1.5 Soziale Hilfeleistungen

In Bezug auf die Entwicklung des Wohngeldes in der Stadt Döbeln angesichts der Wohngeldnovelle zum 01.01.2023 im Vergleich zum vorangegangenen Jahr lässt sich folgendes aussagen:

Im Jahr 2022 gab es 347 Zahlfälle, was einem Anteil von 3% der Döbelner Haushalte betrug, die Wohngeld empfingen. Je Fall betrug wegen der Leistungsvoraussetzungen der durchschnittliche Betrag

je Monat 53,00 EUR. Es wurden bis zu diesem Zeitpunkt ca. 900 Anträge mit unterschiedlichen Konstellationen bearbeitet, so dass man von ca. 1.200 Anspruchsberechnungen ausgehen kann.

In 2023 sind es 746 Zahlfälle, was einem Anteil von 6% der Döbelner Haushalte betrifft, die Wohngeld empfangen. Auf Grund der Leistungsverbesserungen liegt nunmehr der durchschnittliche Betrag je Monat bei 192 EUR. Es wurden bis zu diesem Zeitpunkt 1.756 Anträge mit unterschiedlichen Konstellationen bearbeitet, so dass man von ca. 2.356 Anspruchsberechnungen ausgehen kann.

Begründet durch die Wohngeldreform sind die Empfängerzahlen von Wohngeld um knapp 2/3 gestiegen. Neben den Leistungsverbesserungen ist auch die Absenkung der Zugangsvoraussetzungen für den Anstieg ausschlaggebend.

Der Stadt Döbeln liegen keine Daten für den Bereich Bürgergeld, SGB II und XII sowie Grundsicherung vor, da diese Leistungen im Wirkungsbereich des Jobcenters bzw. des Landkreises Mittelsachsen liegen. Im zweiten Sozialbericht ist dargelegt, dass ca. 11,3% der Bevölkerung im SGB II, also Hartz IV Bezug stehen. Im Durchschnitt 2018 lag dieser für Döbeln bei 15,4%.

8.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • quantitativ gute Versorgungssituation in Kinderbetreuungseinrichtungen der anspruchsberechtigten Kinder • relativ ausgewogene Verteilung der Kinderbetreuungseinrichtungen im städtischen Bereich sowie in den ländlichen Ortsteilen, sodass eine wohnortnahe Versorgung angeboten werden kann • umfangreiches Angebot an stationären und ambulanten Pflegeleistungen für Senioren und Betreuungsbedürftige • Vielzahl an Angeboten im betreuten Wohnen • gute, einem Mittelzentrum entsprechende Gesundheitsvorsorge insb. durch das Klinikum Döbeln mit angegliederten MVZs • sonstige soziale Einrichtungen übernehmen einen wichtigen Teil der karitativen und sozialen Aufgaben bspw. im Kinder- und Jugendbetreuungsbereich, Bedürftigenbetreuung sowie in der Unfall- und Katastrophenhilfe 	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise unzureichender Sanierungszustand der Betreuungseinrichtungen • teilweise Defizite in der Freiflächengestaltung und Ausstattung der Kinderbetreuungs-einrichtungen • Absicherung Hortanspruch ab 2026; Problematik bei Horteinrichtungen außerhalb des Schulgebäudes • perspektivisch partielle Lücken im Bereich ambulanter und stationärer Pflegeleistungen sowie im betreuten Wohnen angesichts der steigenden Anzahl an Senioren und insb. Hochbetagter • Defizit an Betreuungsoptionen für Bedürftige außerhalb der Förderschulzeiten bzw. im Anschluss an die Schulausbildung • Keine Kurzzeitpflegeplätze • in Teilbereichen Unterversorgung mit Hausärzten und Fachärzten, resultierende lange Wartezeiten • perspektivisch zunehmender Arztmangel aufgrund altersbedingter Schließung von Praxen insb. im Bereich der Allgemeinmediziner und Hausärzte

8.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Erhalt und partieller Ausbau/Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtungen	Erhalt der bestehenden Kinderkrippen, -gärten und -horte		X		
	Erhalt der Jugendeinrichtungen		X		
	schrittweise Sanierung und Anpassung an eine zeitgemäße Ausstattung			X	
Stärkung Mittelzentrumfunktion von Döbeln im medizinischen Bereich	Erhalt und Ausbau des Klinikums Döbeln			X	
	Erweiterung der angegliederten Medizinischen Versorgungszentren			X	
	Förderung der Ansiedlung von Fachärzten/ Hausärzten	X	X		
Sicherung einer gemischten Sozialstruktur insb. in peripheren Gebieten des Geschosswohnungsbaus sowie der Gründerzeit					
Erhalt und partieller Ausbau sozialer, kirchlicher und gesundheitlicher Einrichtungen					

9 Fachkonzept Finanzen

9.1 Bestandsanalyse

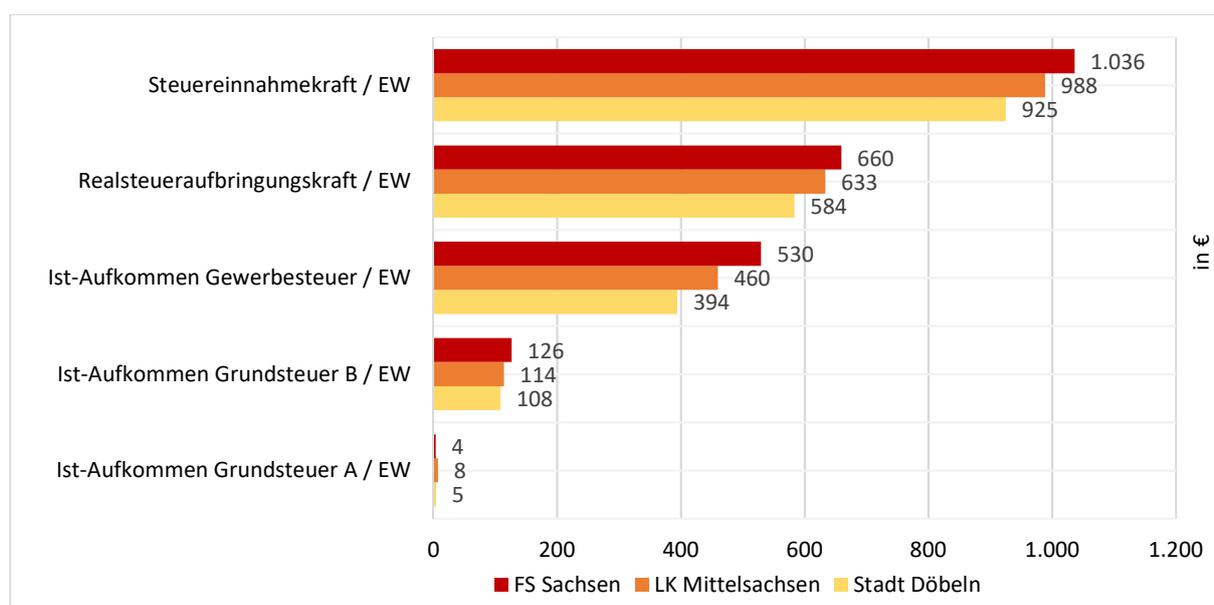
Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Finanzen. Dieses Fachkonzept hat durch die rahmengebende Funktion für alle Handlungsspielräume der verschiedenen Fachbereiche im Zusammenhang mit der Umsetzungsstrategie grundlegenden Charakter. Dabei gilt es den Einsatz eigener Haushaltsmittel durch Inanspruchnahme geeigneter Förderprogramme so gering wie möglich zu halten. Insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen durch demografische Veränderungen wie Änderungen bei Gebühren- und Steuereinnahmen sind dabei zu berücksichtigen.

Mit der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2015 erfolgte die Umstellung der Buchführung zur Doppik. Damit soll nicht mehr nur der reine Geldverbrauch im Mittelpunkt stehen, sondern auch der Ressourcenverbrauch gezeigt werden.

9.1.1 Steueraufkommen und -einnahmen

Im Vergleich der IST-Aufkommen von Grundsteuer B und Gewerbesteuer sowie der Realsteueraufbringungskraft als auch der Steuereinnahmekraft jeweils pro Einwohner liegt die Stadt Döbeln unter den Werten auf Landkreisebene und des Freistaates Sachsen. Lediglich bei dem IST-Aufkommen der Grundsteuer A pro Einwohner verzeichnet die Stadt Döbeln einen höheren Wert gegenüber dem Freistaat Sachsen. Dies begründet sich durch die Lage im ländlichen Raum und der damit anteilig höheren Anzahl an Betrieben der Land- und Forstwirtschaft. In der nachfolgenden Grafik sind die Werte der Vergleichsregionen aus dem Jahr 2022 gegenübergestellt.

Abbildung 9.1-1: Überegleich der Steuereinnahmen/EW Stadt Döbeln, LK Mittelsachsen & FS Sachsen 2022



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Stadt Döbeln ist die Steuereinnahmekraft in den letzten Jahren weiter angestiegen. Im selben Zeitraum ist die Anzahl der Einwohner nur durch Eingemeindungen so wie auch die Hebesätze konstant geblieben. Besonders stark ist der Anstieg der Gewerbesteuern. Parallel konnten die Schulden der kommunalen Haushalte leicht verringert werden.

Tabelle 9.1-1: Entwicklung der Steuereinnahmen der Stadt Döbeln 2018 bis 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	
Einwohneranzahl	23.829	23.583	23.467	23.232	23.763	
Hebesätze						
Ist-Aufkommen Grundsteuer A	270	270	270	270	270	→
Ist-Aufkommen Grundsteuer B	390	390	390	390	390	→
Ist-Aufkommen Gewerbesteuer	380	380	380	380	380	→
Steueraufkommen in EUR						
Ist-Aufkommen Grundsteuer A	123.235	127.110	130.164	126.896	107.742	↘
Ist-Aufkommen Grundsteuer B	2.493.388	2.511.514	2.570.474	2.553.010	2.577.647	↗
Ist-Aufkommen Gewerbesteuer	8.700.828	8.164.471	7.609.250	9.645.735	9.369.664	↗
Gemeindeanteil Einkommenssteuer	6.258.403	6.680.781	6.280.417	6.948.461	7.130.000	↗
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	1.809.721	2.004.045	2.146.152	2.104.450	1.844.000	→
Umlage Gewerbesteuer	882.070	717.279	683.962	912.650	863.000	→
Gewerbesteuer (netto)	7.818.758	7.447.192	6.925.288	8.733.085	8.507.000	→
Realsteueraufbringungskraft	11.927.062	11.277.095	10.778.986	14.151.000	13.872.000	↗
Steuereinnahmekraft Insgesamt	19.113.116	19.244.642	18.521.593	22.314.000	21.982.000	↗
Schuldenstand Stadt Döbeln gesamt	11.957.489	11.443.837	10.918.346	10.412.978	10.252.000	↘

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

9.1.2 Kosten für die Unterhaltung kommunaler Einrichtungen

Die Stadt hat in vielen Bereiche einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungstau, der vor dem Hintergrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes weiter anwachsen wird und deren Finanzierung nicht gesichert ist.

9.1.3 Schwerpunkte der künftigen Haushaltsplanung

Ziel der Haushaltsführung ist der Erhalt der ständigen finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt. Diese wird maßgeblich durch eine stabile Finanzausstattung bestimmt.

Vor dem Hintergrund erheblicher Aufwandsaufwüchse - als Folge der Verteuerung von Öl, Gas und Strom innerhalb eines kurzen Zeitraums - steigen die Herausforderungen zum Erhalt der finanziellen Handlungsfähigkeit.

Die Ertrags- und Finanzlage der Stadt ist von besonderer Bedeutung, um die stetige Aufgabenerfüllung nachhaltig abzusichern sowie die kommunale Handlungsfähigkeit und Zukunftssicherheit zu gewährleisten.

Die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Stadt ist dann anzunehmen, wenn das ordentliche Ergebnis in den Planjahren und im Zeitraum der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung ausgeglichen ist. Weiter muss die Liquidität grundsätzlich gesichert sein. Vor dem Hintergrund von erheblichen Preis- und Tarifsteigerungen ist die Sicherung der dauerhaften Leistungsfähigkeit eine besondere Herausforderung.

So mussten, um die im Doppelhaushalt 2023/2024 geplanten Maßnahmen bis zu deren Abschluss gut finanziell abzusichern, im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung fast alle neuen Vorhaben auf unbestimmte Zeit verschoben werden.

Die Stadt Döbeln wird auch wie in vorangegangenen Jahren konsequent sparen müssen. Die kommunalen Aufgaben und Leistungen sind grundsätzlich auf Angemessenheit sowie der kommunalen Finanzkraft zu prüfen.

Die Haushaltswirtschaft ist so zu planen und zu führen, dass der Haushaltsausgleich auch künftig nach den geltenden Maßstäben erreicht werden kann. Bei weiter steigenden Aufwendungen wird jedoch abzuwägen sein, ob auch künftig alle Aufgaben in der bisherigen Form leistbar sind oder ob durch die gestiegenen Kosten u.a. durch höhere Gebühren, Beiträge und Steuern die Nutzer und Bürger belastet werden sollen.

Der Schuldenabbau ist mit wieder steigenden Zinsen ein wichtiges Ziel.

9.2 Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• Kontinuierlicher Abbau des Schuldenstandes durch gute wirtschaftliche Lage• Stabile Steuereinnahmekraft der Kommune in den letzten Jahren	<ul style="list-style-type: none">• Weitere Einschränkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt infolge der demografischen Entwicklung• Finanziellen Mittel reichen nicht aus, um den Instandhaltungs- und Modernisierungsschub des vorhandenen umfangreichen Infrastrukturvermögens unter Berücksichtigung der höheren baulichen Anforderungen und Auflagen abzuwickeln

9.3 Ziele und Schwerpunktthemen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Schwerpunktthemen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Schwerpunktthemen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Für die Erfüllung notwendiger kommunaler Aufgaben sowie die Umsetzung von Vorhaben ist der finanzielle Spielraum der Kommune von entscheidender Bedeutung. Langfristiges Ziel ist die Sicherung des zur Aufgabenbewältigung notwendigen Vermögenshaushaltes.

Ziele	Schwerpunktthemen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
Gewährleistung einer dauerhaften Handlungsfähigkeit der Stadt	Gestaltung des Haushaltes mit Handlungsspielraum zur kommunalen Aufgabenbewältigung	X	X		
	Priorisierung der städtischen Aufgaben	X	X		
Umsetzung einer angepassten und bedarfsorientierten Stadtentwicklung auf Basis einer positiven Entwicklung der Steuereinnahmekraft	Beobachtung des Arbeitsmarktes von Döbeln als bedeutender Faktor der Steuereinnahmekraft (insbesondere Gewerbeanmeldungen und Anzahl Arbeitnehmer)	X	X		
	Einsatz von Fördermitteln zur Umsetzung von Projekten	X	X		