

## **Teil C – Gesamtkonzept und Umsetzungs- strategie**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie .....</b>	<b>1</b>
1.1	Rückblick Schwerpunktsetzung INSEK 2001 .....	1
1.2	Gesamtstädtische Ziele und Schwerpunktthemen INSEK 2035+ .....	1
1.3	Stadträumliche Ziele und Maßnahmen .....	6
1.3.1	Ortschaft Döbeln - Altstadt/ Muldeninsel .....	7
1.3.2	Ortschaft Döbeln - Gründerzeit .....	9
1.3.3	Ortschaft Döbeln - Stadterweiterungen .....	11
1.3.4	Ortschaft Döbeln - Geschosswohnungsbau .....	13
1.3.5	Ortschaft Döbeln – städtische Dörfer.....	15
1.3.6	Ortschaft Döbeln – Gewerbegebiete .....	18
1.3.7	Ortschaft Ebersbach .....	24
1.3.8	Ortschaft Mochau.....	26
1.3.9	Ortschaft Technitz.....	20
1.3.10	Ortschaft Ziegra .....	22
1.4	Monitoring .....	30

# 1 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

## 1.1 Rückblick Schwerpunktsetzung INSEK 2001

Angesichts der Situation am Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsleerstand und Sanierungsrückstau sowie den demografischen Prognosen mit Aussagen zum Rückgang der Bevölkerungszahl sowie dem im Verhältnis prozentual zeitgleich zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung um das Jahr 2000 lag der Fokus in der Stadtentwicklung schwerpunktmäßig auf dem Stadtumbau. In den Folgejahren fand insbesondere im Geschosswohnungsbau Döbeln Nord sowie Döbeln Ost II ein mit den Wohnungsunternehmen abgestimmter gezielter Rückbau statt.

Die städtebaulichen Schwerpunkte haben sich in den letzten Jahren zunehmend in die gründerzeitlichen Quartiere verlagert. Nach Abschluss der größeren Stadtumbaumaßnahmen im industriellen Geschosswohnungsbau wurden im Rahmen der EFRE-Förderung weitere Maßnahmen umgesetzt. Das Stadtumbaukonzept von 2012 legte drei Schwerpunkte fest, von denen mit dem „Gründerzeitgebiet Süd“ eins in die Umsetzung geführt wurde. In den Wohngebieten „Döbeln Nord“ und „Döbeln-Ost“ konnten weitere Einzelmaßnahmen u. a. im Rahmen der Fachförderung umgesetzt werden, so dass dort keine weiteren Stadtumbaumaßnahmen notwendig waren.

Nach Abschluss der umfassenden, langjährigen, klassischen Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt sowie in angrenzenden Bereichen wurde seit 2019 ein weiterführendes neues integriertes Konzept für das Stadtzentrum, damals für das Städtebauförderprogramm „Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erarbeitet. Schließlich erfolgte Ende 2022 die Aufnahme des neuen Fördergebietes „Zentrum/ Muldeninsel“ in das mittlerweile neu ausgerichtete Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“. Im Fokus bleibt dabei das Stadtzentrum, die Altstadt auf der Muldeninsel, und dabei vor allem die funktionale Weiterentwicklung dieser.

Die ländliche Entwicklung in den über 38 dörflich geprägten Siedlungen wurde und wird weiter durch die LEADER-Förderung unterstützt, auch in der aktuellen Förderperiode bis 2027. Die Stadt Döbeln ist Mitglied in der LEADER-Region Sachsenkreuz+ und Klosterbezirk Altzella.

Auf der Grundlage des bisherigen INSEK konnten Fördermittel aus unterschiedlichen Programmen genutzt werden, um zahlreiche Problemlagen und städtebauliche Missstände zu beseitigen. So konnten gezielt unterschiedliche Teilgebiete in der Stadt, aber auch Einzelstandorte, positiv weiterentwickelt werden.

## 1.2 Gesamtstädtische Ziele und Schwerpunktthemen INSEK 2035+

Mit dem INSEK-D-2035+ hat die Stadt Döbeln eine grundlegende strategisch ausgerichtete Konzeption erarbeitet, welche für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre weichenstellende Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen benennt. Es ist das fachübergreifende Strategiekonzept für die gesamtstädtische Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren.

Mit der zentralen Lage zwischen den drei sächsischen Großstädten Dresden, Leipzig und Chemnitz, den günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen durch die unmittelbare Lage an der Autobahn BAB 14 und den beiden Bundesstraßen B 169 und B 175, der schienengebundenen Anbindung an die Bahnstrecke Chemnitz – Riesa sowie die Anbindung nach Leipzig mit der Absichtserklärung der

Wiederinbetriebnahme des Streckenastes nach Dresden über Nossen, der zentralörtlichen Einstufung von Döbeln als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit den dazugehörigen Funktionsausstattungen sowie der attraktiven Naturraumausstattung durch die direkte Lage an den beiden Flüssen Freiburger Mulde und Zschopau verfügt die Stadt Döbeln über sehr günstige Rahmenbedingungen für ihre künftige Stadtentwicklung.

Das INSEK ist nicht nur ein strategischer Handlungsleitfaden, der in seinen Detailaussagen immer wieder den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden muss (Änderungen und Anpassungen in einzelnen Fachkonzepten bei Notwendigkeit). Es enthält auch Visionen für eine zukünftige Stadtentwicklung, die zum entsprechenden Zeitpunkt auf ihre Praxistauglichkeit und Realisierbarkeit geprüft und diskutiert werden müssen.

### **LEITVISION GROßE KREISSTADT DÖBELN 2035+**

Nachfolgend wird Döbelns Leitvision für 2035+ bzw. das Selbstbild der Stadt kurz skizziert:

#### **Wirtschaftsstarker Standort in verkehrstechnischer sehr guter Lage**

Die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete sind mit wirtschaftsstarken Unternehmen gut ausgelastet. Der Branchenmix und die vielfältige Unternehmensstruktur bieten einen attraktiven Arbeitsmarkt für die Einwohner der Stadt als auch für einpendelnde Arbeitnehmer. Eine Vielzahl an öffentlichen, teilweise überregionalen Einrichtungen erweitern das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Durch die sehr gute infrastrukturelle Anbindung ist Döbeln für neue Gewerbeansiedlungen interessant und nachgefragt. Der Wirtschaftsstandort Döbeln hat viel Potential für Arbeitnehmer und junge Familien, die hier ihren zukünftigen Lebensmittelpunkt planen.

#### **Attraktiver Wohnstandort inmitten der drei sächsischen Großstädte Dresden, Leipzig, Chemnitz**

Wohnen in Döbeln ist für die Breite der Gesellschaft sehr interessant und attraktiv. Der Wohnungsmarkt offeriert Angebote für Wohneigentum im Bestand oder als Neubau sowie Wohnraum zur Miete sowohl im städtischen Bereich als auch in ländlichen Siedlungsbereichen. Für Bauwillige gibt es in Döbeln attraktive Angebote u.a. in neu erschlossenen Wohngebieten. Die vorhandenen weichen Standortfaktoren insbesondere im Bereich Kinderbetreuung, Bildung, Freizeitgestaltung, Sport und Kultur sprechen für den Wohnstandort Döbeln, für Jung und Alt, Familie oder Single. Durch die Nähe zu Dresden, Leipzig oder Chemnitz eröffnen sich Möglichkeiten des Pendelns per Bahn, Bus oder Auto. So kann ein größerer Arbeitsmarkt erschlossen werden. Einkaufen oder einfach Bummeln in der lebendigen Innenstadt wird durch die zahlreichen Geschäfte und Gaststätten und Cafés zu einem Erlebnis. Zudem gibt es vielfältige kulturelle Betätigungsmöglichkeiten.

#### **Lebendige Tourismus-, Kultur- und Freizeitdestination**

Die Stadt Döbeln kann sich seit 2023 „anerkannter Ausflugsort in Sachsen“ nennen.

Vor allem Tages- und Kurzurlauber entdecken die touristischen Besonderheiten der Stadt Döbeln von Wissenswertem über Geschichte und Kultur bis hin zu Aktivitäten in der Natur. Besucher der Stiefelstadt erleben die spannende und lehrreiche Stadtgeschichte per Führung oder App. Bestenfalls nutzt man das Angebot und fährt mit der Pferdebahn über die Muldeninsel. Das Mittelsächsische Theater, die

Museen und Galerien bereichern das kulturelle Angebot. Einwohner und Touristen nutzen die vielfältigen Freizeitangebote in den öffentlichen Parkanlagen der Stadt oder tauchen in die wunderbar erlebbare Natur in den Tälern der Freiburger Mulde, der Zschopau oder der Jahna ein. Der Tourismusmagnet „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/ Mittelsachsen“ an der Autobahn BAB 14/ Abfahrt Döbeln Nord zieht Familien aus nah und fern an und erhöht so den Bekanntheitsgrad von Döbeln. Als Multiplikator leistet der Freizeitpark einen wichtigen Beitrag für die touristische Entwicklung der Stadt und der Region. Durch geeignete Maßnahmen soll perspektivisch auch die Innenstadt vom Besucherstrom bei Karls profitieren.

## **GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSFELDER/ SCHWERPUNKTTHEMEN**

Aus der Leitvision des INSEK-D-2035+ leiten sich folgenden Handlungsfelder für die Stadt Döbeln ab, welche für die Zielerreichung auf gesamtstädtischer Ebene Priorität besitzen:

### **Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte sowie der Infrastrukturausstattung**

Als Basis einer attraktiven und vitalen Stadt bedarf es einer soliden und stabilen Wirtschaft vor Ort. Wesentliche Schwerpunkte, um die städtischen Rahmenbedingungen nachhaltig zu stärken, sind daher die Bestandspflege der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe, Entwicklung und Anpassung von Industrie- und Gewerbeflächen bzw. auch Einzelstandorten, die Vermarktung freier Gewerbeflächen sowie eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Gewerbeflächen und Reaktivierung vorhandener Gewerbebrachen (Beispiel: Nachnutzung des ehemaligen Autoliv-Standortes in der Leisniger Straße durch die Firma Knobloch).

Um den Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken ist parallel die Modernisierung bzw. der Ausbau der infrastrukturellen Rahmenbedingungen essentiell. Dazu zählen die Verkehrsinfrastruktur, der Breitbandausbau, die Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Döbeln Richtung Dresden als auch die Belegung und Nutzung des Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof sowie die Umgestaltung des Bahnhofes Zentrum zu einem modernen, barrierefreien Haltepunkt.

### **Städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des Stadtzentrums „Muldeninsel“**

Liebevoll restaurierte Bürgerhäuser, die Stadtkirche St. Nicolai, das Gründerzeithaus sowie barrierefrei gestaltete öffentliche Straßen- und Platzräume prägen die Altstadt von Döbeln, die auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss in ihrer über tausendjährigen Geschichte entstanden ist und auf einer 24ha großen Insel zwischen zwei Armen der Freiburger Mulde liegt. Das multifunktionale Stadtzentrum, die Muldeninsel, vereint Wohnen, Arbeiten, Handel und Gastronomie sowie Kultur und Freizeit. Ihr kommt aufgrund der funktionalen Bedeutung für die Gesamtstadt und den vielen Schnittstellen zu den benachbarten Quartieren eine besondere Rolle zu.

Hauptziele sind die Bewahrung der städtebaulichen Qualitäten, die weitere Attraktivierung des öffentlichen Raums sowie die Vernetzung der an der Stadtentwicklung interessierten und beteiligten Akteure. Themen in diesem Kontext sind u.a. nachhaltige Gebäudesanierung, Belegung des Stadtraums durch Feste und Aktionen der Akteure vor Ort, kreative Nutzungsideen zur Leerstandbewältigung sowie Verbesserung der Erlebbarkeit der Uferbereiche der Freiburger Mulde im Konsens mit den realisierten bzw. noch geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Schwerpunktthemen werden im vertiefenden Konzept SEKO „Zentrum/ Muldeninsel“ deutlich. Seit Ende 2022 ist die Döbelner Innenstadt als Fördergebiet im Programm „Lebendige Zentren“ bestätigt.

### **Nachhaltige Stadterneuerung der gründerzeitlichen Stadtquartiere**

Die Gründerzeitquartiere, welche sich südlich des Stadtzentrums zwischen Hauptbahnhof und Freiburger Mulde erstrecken, sind Zeugen einer stadthistorischen Epoche mit einem außergewöhnlichen, wirtschaftlichen Aufschwung vor und nach 1900. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Struktur ganzer Straßenzüge wurden nachhaltig geprägt. Heute steht ein Großteil der Gebäude dieser Zeit mit besonderer städtischer Qualität unter Denkmalschutz. Die Erhaltung sowie Entwicklung dieser attraktiven Wohnquartiere ist eine wichtige und besondere Aufgabe der Stadtentwicklung. Probleme und Konflikte, die sich insbesondere durch Lärmbelastung der stark befahrenen Straßen sowie durch teilerfüllten konzentrierten Leerstand, Sanierungsrückstau, spezielle Wohnungszuschnitte und Eigentumsverhältnisse mit oftmals diffusen Eigentümerstrukturen ergeben, sind zu bewältigen. Schwerpunktthema sind dabei die leerstehenden Immobilien mit zunehmend ruinösem Zustand, der teilweise die Sicherheit angrenzender öffentlicher Bereiche gefährdet. Im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung müssen hier geeignete Nachnutzungskonzepte nach Klärung der Eigentumsverhältnisse erarbeitet werden. Leider wurde die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im „Gründerzeitgebiet Süd“ (abgeschlossenes Programmgebiet der Städtebauförderung) von den Eigentümern nicht angenommen.

### **Weiterentwicklung innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Wohnbaustandorte**

Die Innenstadt umgebenden Wohnbaustandorte sollen weiterentwickelt werden. Dabei erfährt die Innenentwicklung vor Außenentwicklung- eine praktische Umsetzung. Die vorhandenen Gebiete (Gründerzeit, Geschosswohnungsbau der 50er Jahre, Plattenbau der 70er/80er Jahre, Einfamilienhäuser) sind aus sich heraus heterogen und bieten ein breites Spektrum an Wohnraumalternativen.

Im Zentrum dieses Handlungsfeldes stehen die Themen Sanierung, Nachverdichtung, Standortentwicklung auf bspw. Revitalisierungsflächen, Stadtbau mit punktuellen Rückbaumaßnahmen.

Die Heraushebung der Potentiale der einzelnen Wohnquartiere sowie die Vernetzung der Gebiete untereinander und mit dem Stadtzentrum schaffen attraktiven innenstadtnahen Wohnraum in räumlicher Nähe zu Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Bildung, der ärztlichen Versorgung sowie des Handels, der Kultur und Freizeit.

### **Stabilisierung der ländlichen Siedlungsbereiche**

Die vielen ländlichen Siedlungsbereiche prägen neben den städtischen Quartieren insbesondere das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Döbeln. Der Erhalt und die Stabilisierung der dörflichen Strukturen ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Dies bezieht sich u.a. auf die Sanierung insbesondere ortsbildprägender Gebäude wie bspw. Drei- und Vierseithöfe, die Bewahrung der Nutzungsmischung in den Dorfgebieten, die Ermöglichung kleinräumiger Nachverdichtung und Abrundung der Siedlungsbereiche sowie die Vernetzung der Ortsteile untereinander. Dazu zählen die übergreifenden Grün- und Freiräume ebenso wie die Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit.

Darüber hinaus sind die Ortsteile Technitz, Ziegra, Ebersbach und Mochau, als ehemalige administrative Hauptorte, aufgrund ihrer Siedlungsstruktur, Lage im Gesamtgebiet sowie ihrer Funktionsausstattung als ländliche Entwicklungskerne eingestuft. Auf ihnen liegt der Fokus, sie in ihrer Struktur und Funktionswahrnehmung zu stärken. Damit verbunden sind auch aufgrund ihrer Lage Entwicklungsoptionen für die Gesamtstadt, die über den Eigenbedarf des eigenen Ortes hinausgehen.

### **Bedarfsgerechte Entwicklung öffentlicher Einrichtungen nach modernem Standard**

Um Döbeln als attraktiven Wohnstandort weiter auszubauen und fortzuentwickeln ist die Qualität der öffentlichen Einrichtungen vor Ort essentiell. Die Stärkung bzw. Erneuerung der Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge ist der Kern dieses Handlungsfeldes. Themen sind u.a. Realisierung des neuen Schulcampus Döbeln Ost, eine Nachnutzungskonzeption für die Schloßbergschule und in der langfristigen Perspektive Überlegungen zur Ansiedlung einer Fachschule bzw. Fachhochschule im Kontext berufliche Bildung gekoppelt mit dem Wirtschaftsstandort Döbeln.

Die Ansiedlung und Inbetriebnahme des Sächsischen Landesrechnungshofes als Obere Landesbehörde im Januar 2024 stärkt den Verwaltungsstandort Döbeln und bringt einen gewissen Ausgleich für Behörden und Institutionen, die in den letzten Jahren aus Döbeln an andere Standorte verlagert wurden.

### **Erhalt und funktionale Weiterentwicklung der Kultur-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen**

Die Kultur vor Ort als Stärke und Qualität für die Stadt Döbeln und die Region, insbesondere als Bereicherung für den Lebensalltag der Einwohner der Stadt und der Region, gilt es zu erhalten. Diese Herausforderung angesichts der prognostizierten angespannten Haushaltssituation in den kommenden Jahren nimmt die Stadt Döbeln bewusst auf ihre Agenda. Kultur ist kein starres Tätigkeitsfeld, daher ist eine Offenheit gegenüber neuen Trends, kreativen Ideen und neuen Impulsen Grundlage des Arbeitsfeldes.

Der Fokus in diesem Handlungsfeld liegt zudem auf einer touristischen und kulturellen Weiterentwicklung der Stadt und dem Umland. Konkret bezieht sich dies u.a. auf die Etablierung des „Karls Erlebnis-Dorfes Döbeln/ Mittelsachsen“, die Auslotung von Synergieeffekten zwischen Stadtzentrum und Erlebnisdorf, Erlebnisdorf und der Region sowie die Nutzung der Möglichkeiten, die mit dem Status „Anerkannter Ausflugsort in Sachsen“ verbunden sind.

Eine aktive Vereinskultur und eine Vielzahl an Einrichtungen für Freizeitaktivitäten beleben und stärken Döbeln als Wohnstandort. Der Erhalt des Status Quo sowie eine adäquate Anpassung an sich verändernde Bedürfnisse der Einwohner und die Orientierung an gesellschaftlichen Trends stehen dabei im Mittelpunkt.

### **Ausbau und Vernetzung der Grün- und Freiräume im Stadtgebiet und dem Umland**

Durch weitere geeignete Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich soll die Stadt Döbeln ihrem Ruf als „grüne Stadt“ gerecht werden und so zur weiteren Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Die naturräumliche Ausstattung der Stadt Döbeln hat besondere Qualitäten für die Bürger, Erholungssuchende und Touristen. Die Lage im Tal der Freiburger Mulde, der Zschopau sowie im Jahnatal gilt es im Rahmen einer attraktiven Grün- und Freiraumvernetzung weiter zu stärken. Ein wesentlicher Schwerpunkt - auch im Zentrum der Stadt - ist der Ausbau sowie die Verbesserung der Erlebbarkeit der Qualitäten der Grünräume sowie der ufernahen Bereiche der Gewässer. Der Ausbau der Infrastruktur als Grundlage für eine gute Erreichbarkeit der Tal- und Höhenlagen in einer vielfältig geprägten Landschaft in und um Döbeln und in den Ortsteilen soll weiter vorangebracht werden.

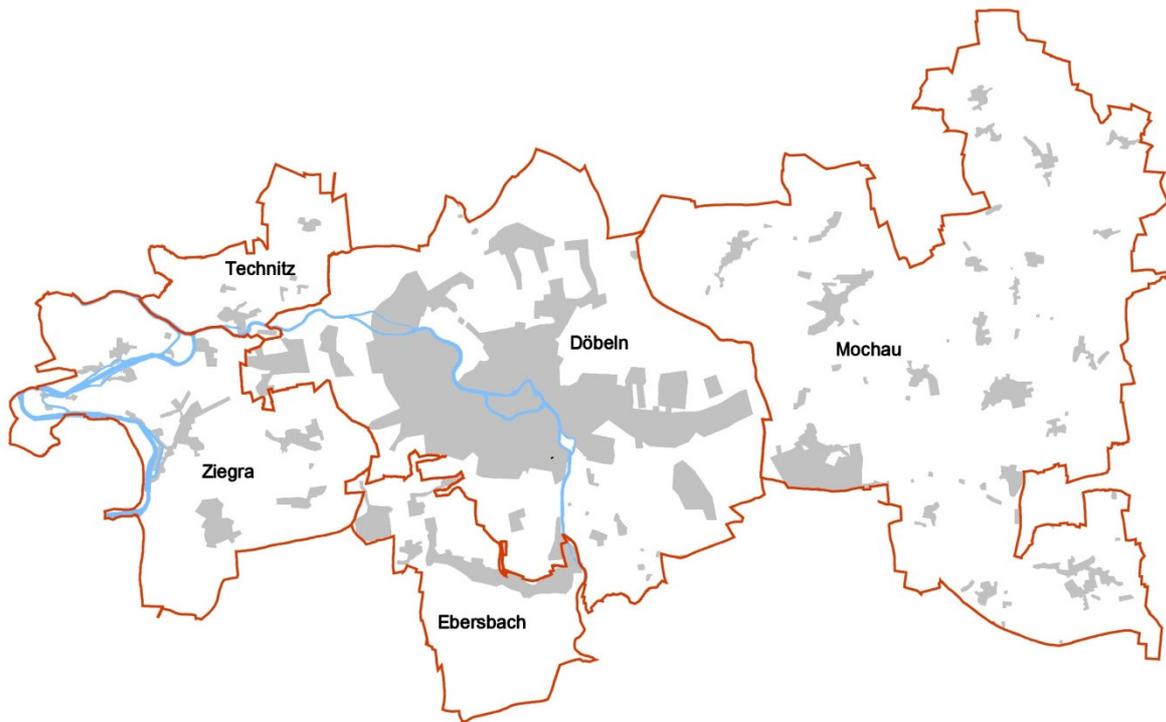
Eine bildliche Darstellung der künftigen strategischen Ausrichtung der Stadtentwicklung ist in der Karte Gesamtstädtische Schwerpunktthemen verankert.

### **Anlage**

- C\_Karte 1: Gesamtstädtische Handlungsfelder/ Schwerpunktthemen

### 1.3 Stadträumliche Ziele und Maßnahmen

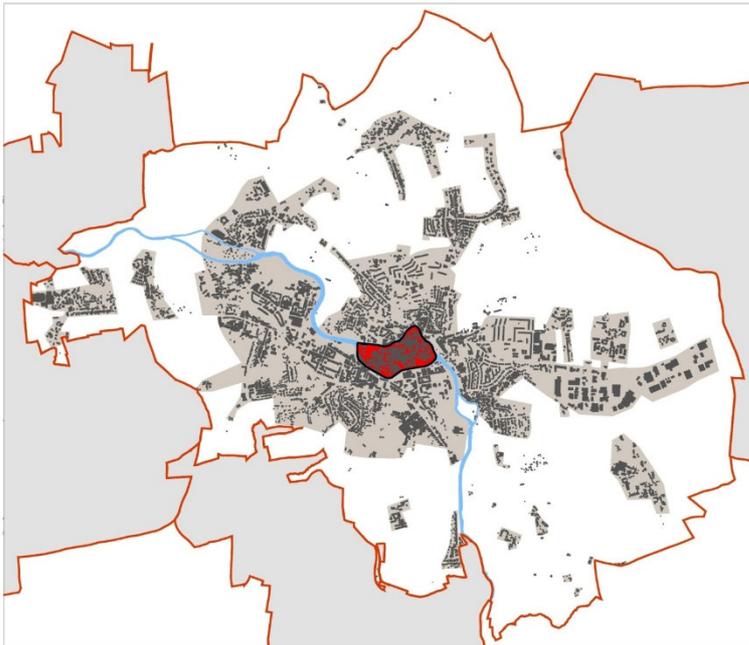
Die in den Fachkonzepten herausgearbeiteten fachspezifischen Schwerpunktthemen werden in den folgenden Kapiteln mit der räumlichen Ebene verschnitten. Die Herunterbrechung auf die Ebene der Stadträume erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese funktionale Unterteilung sich ebenso in den Zuständigkeiten und somit der späteren Umsetzungsebene widerspiegelt.



Nach kurzer Einschätzung des aktuellen Entwicklungsstandes der Stadträume anhand von Stärken und Schwächen werden Ziele und Maßnahmen aufgezeigt. Da die Entwicklung einiger Gebiete von geringer Dynamik gekennzeichnet ist, sind die dortigen Maßnahmenvorschläge wenig differenziert.

Durch mögliche Investitionen von öffentlicher oder privater Seite kann kurzfristig ein erheblicher Entwicklungsdruck entstehen. Insofern sind die Ziele und Maßnahmen als Auftakt einer prozesshaften Konkretisierung zu verstehen.

### 1.3.1 Ortschaft Döbeln - Altstadt/ Muldeninsel



Das historische Stadtzentrum befindet sich auf der Muldeninsel. Die Innenstadt wurde im Rahmen eines Gebietskonzeptes vertiefend untersucht.

Seit Herbst 2022 ist das Fördergebiet „Zentrum/ Muldeninsel“ in das Programm „Lebendige Zentren (LZP)“ aufgenommen.

#### Stärken

- historische Bausubstanz mit hohem Sanierungsgrad
- Urbanität: Wohnen, Arbeiten, Leben, kurze Wege – zahlreiche Einrichtungen auf der Muldeninsel (u.a. Rathaus, Kirche St. Nicolai, Theater, Museum)
- Verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbeeinheiten
- Minimierung Verkehrskonflikte im Kernbereich der Innenstadt
- Aufenthaltsqualität durch Gestaltung öffentlicher Plätze und Straßen
- Naturnähe in der Innenstadt durch die Freiburger Mulde

#### Schwächen

- Hoher Versiegelungsgrad insbesondere durch verbaute Hinterhöfe
- Punktueller Leerstand sowie Sanierungsdefizite
- Verkehrsemissionen/-belastung, insbesondere an den umlaufenden Straßen (Kleine Kirchgasse, Ritterstraße, Zwingerstraße)
- Baulücken, Gewerbe- bzw. zunehmend Geschäftsleerstände, teilweise Wohnungsleerstände oftmals gepaart mit Sanierungsdefiziten
- Gründefizite im privaten Bereich sowie entlang der Muldeufer
- Sanierungsdefizite bei öffentlichen Einrichtungen (u. a. Schloßbergschule)

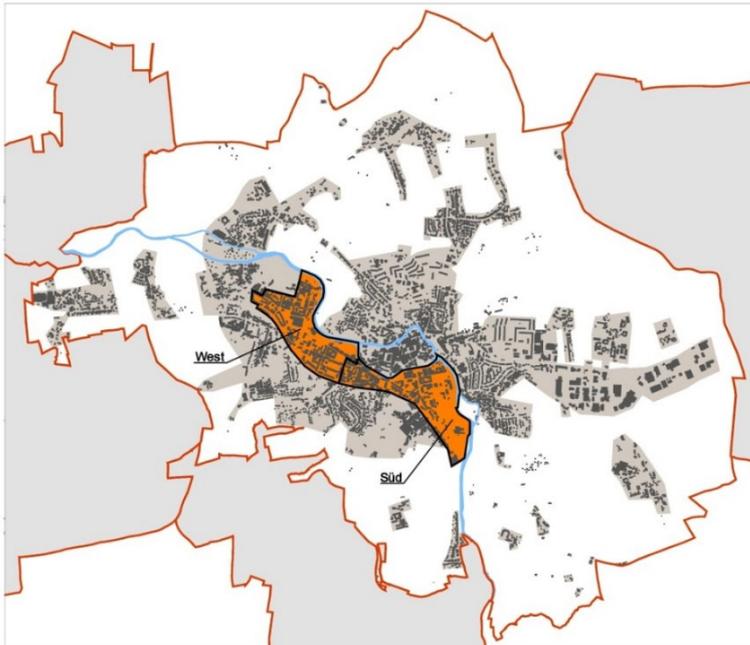
#### Ziele

- Weiterer Erhalt und Entwicklung sowie Ergänzung des besonderen Stadtgrundrisses und Sanierung der historischen Bausubstanz unter Erhalt der vielfältigen Nutzungsmischung
- Stärkung der Freiraumqualitäten des öffentlichen Raumes sowohl auf Plätzen als auch in den Uferbereichen der Freiburger Mulde
- Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Stärkung der touristischen Anziehungskraft der Innenstadt
- Ausbau der Vernetzung mit den angrenzenden gründerzeitlichen Gebieten sowie den Stadterweiterungen im Norden und im Osten

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Altstadt/ Muldeninsel benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes sowie Erhöhung der Erlebbarkeit der Freiburger Mulde	X	X		
M2	Förderung der Sanierung privater Gebäude		X		
M3	Rekonstruktion, Um- und Neubau hinsichtlich bedarfsgerechter Bebauung			X	
M4	Abbruch städtebaulich unverträglicher, ruinöser oder nicht nachnutzbarer Gebäude	X		X	
M5	Etablierung eines Quartiersmanagement u.a. bzgl. Vernetzung der Akteure, Konzepterstellung/ Entwicklungsmanagement für leerstehende Gebäude/Grundstücke	X	X		
M6	Weitere Auflockerung und Rückbau von verbauten Hinterhöfen			X	
M7	Erarbeitung eines Marketingkonzeptes für die Innenstadt (Gewerbe, Dienstleistungen, Tourismus)		X		
M8	Schrittweise Umsetzung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes, insbesondere in den Bereichen Verkehrsberuhigung, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr sowie Fuß- und Radwege			X	
M9	Erarbeitung Nachnutzungskonzept Schloßbergareal			X	
M10	Erhalt und Ausbau öffentlicher Einrichtungen			X	

### 1.3.2 Ortschaft Döbeln - Gründerzeit



Stark mit der Industrialisierung und der wiederum in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten erfolgten Deindustrialisierung bzw. Verlagerung von Gewerbestandorten verbunden ist die gründerzeitliche Stadterweiterung. Diese schließt sich unmittelbar südlich und westlich an die Innenstadt an und prägt einen stark urbanen Stadtraum zwischen der Mulde bei Sörmitz und der Mulde bei Großbauchlitz. Angrenzende Stadträume wurden zum Teil ebenfalls gründerzeitlich überformt.

#### Stärken

- Weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung mit markanten Stadtplätzen (Wettinplatz/Sternplatz)
- Aufgewertetes Umfeld des Hauptbahnhofs als 1. Schritt und Chance für die weitere Entwicklung eines modernen Nahverkehrsknotenpunktes
- Hoher Anteil öffentlicher Einrichtungen u.a. Sächsischer Landesrechnungshof, Neubau Polizeirevier
- Große Flächenpotenziale im Bereich Güterbahnhof
- Nähe zur Mulde und neu gestalteten Flutrinne

#### Schwächen

- Leerstand im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs; Haltepunkt Bahnhof-Zentrum im verfallenen Zustand
- Hoher Anteil an Gewerbestandorten mit teilweise vorhandenen Umfeldkonflikten
- Hohe Brachendichte/ ungenutzte Flächen
- Hoher Versiegelungsgrad
- Teilweise hoher Leerstand und Sanierungsbedarf in Wohnhäusern schwerpunktmäßig an Verkehrsachsen
- Hochwassergefahr (südlicher Bereich) in Muldennähe
- Verkehrsbelastung insbesondere in der Franz-Mehring-Str., Bahnhofstraße, Burgstraße, Schillerstraße

#### Ziele

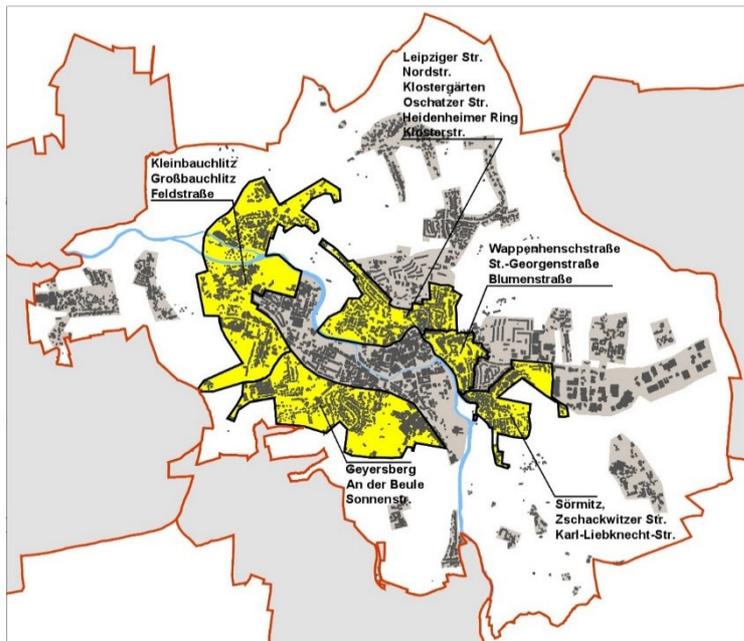
- Aufwertung Hauptbahnhof (insbesondere Empfangsgebäude) sowie Bahnhof-Zentrum als attraktiven Ankommens- und Abfahrtsort mit nachhaltigem Nutzungskonzept
- Weiterer Erhalt und Entwicklung sowie Ergänzung der gründerzeitlichen Stadtstruktur und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Belebung innenstadtnaher Quartiere durch Brachflächenrevitalisierung (u.a. ehem. Güterbahnhof) und Leerstandsreduzierung (u.a. an Leerstandshotspots entlang von Verkehrsachsen)
- Weitere Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Weitere Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsfunktionen
- Integrierter Lärmschutz entlang der stark frequentierten Straßen

- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes und des Muldeufers
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Gründerzeit benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sanierung des Hauptbahnhofs (insbesondere des Empfangsgebäudes) sowie Umsetzung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes	X	X		
M2	Aufwertung Bahnhof-Zentrum zu einem modernen Haltepunkt des SPNV durch Umfeldgestaltung, Verbesserung der Parkplatzsituation	X		X	
M3	Sanierung der Gebäudesubstanz, Grundrissanpassung sowie Aufwertung des Wohnumfelds			X	
M4	Punktuelle Gebäuderückbau an städtebaulich vertretbaren Standorten	X		X	
M5	Kreative Nachnutzungskonzepte von Gebäuden bzw. Grundstücken unter Berücksichtigung umliegender Bebauung und Infrastruktur			X	
M6	Prüfung Ansiedlungsmöglichkeit für Dienstleister und Gewerbe			X	
M7	Revitalisierung und Neuerschließung des ehem. Güterbahnhofs sowie Standortkonzeption für Quartier am Übergang zur Muldenaue			X	
M8	Aufwertung von Straßen und Fußwegen, Grün-/Platzbereichen sowie Freiräumen u.a. umfassende Straßenbegrünung	X		X	
M9	Schaffung Sicherheitsbereich Gruner-Sportpark			X	
M10	Energetische Sanierung Kunzemansschule	X	X		

### 1.3.3 Ortschaft Döbeln – Stadterweiterungen



Westlich und südlich der Bahntrassen sowie nördlich und östlich angrenzend an die Innenstadt entstandene Siedlungserweiterungen aus verschiedenen Epochen rahmen die Kernstadt ein. Sie sind im Umfeld kleinerer historischer Entwicklungskerne teils gründerzeitlich geprägt oder als größere zusammenhängende Siedlungen (wie Geyersberg) entstanden. Sörmitz und auch die Bebauung Klostersgärten sowie nördliche Leipziger Straße bilden eine Ausnahme, aufgrund der kleinteiligen Bebauung.

#### Stärken

- hoher Sanierungs- und Vermietungsstand bzw. hohe Eigentümerquote (u.a. Quartiere Geyersberg, Sörmitz, Klostersgärten, Leipziger Str., Heidenheimer Ring)
- attraktive Hanglage mit starker Durchgrünung (Geyersberg/Sörmitz)
- räumliche Nähe zur Mulde als Erholungsraum (Großbauchlitz, Klostersgärten, Sörmitz)
- attraktive Parkanlagen Bürgergarten sowie Muldenwiesen „Klostersgärten“ als Erholungs- und Freizeitareale sowie Stadion „Am Bürgergarten“
- gepflegter städtischer Friedhof (sowie nahes Krematorium mit Urnenhain)
- Flächenpotenziale für Gewerbe an der B 169 und B 175 (Gewerbegebiet Süd) sowie Altgewerbebestandort südlich Roßweiner Straße
- Flächenpotenziale zur Ergänzung von innenstadtnaher Wohnbebauung (Walduferviertel)
- Sportstätten sowie Versorgungsinfrastruktur in Großbauchlitz

#### Schwächen

- sehr differenzierte Bebauungsstruktur und heterogene Nutzungsmischung im Bereich Klein- und Großbauchlitz (siedlungsstrukturell vom Gründerzeitgebiet bzw. der Innenstadt abgehängt)
- teils starke Defizite entlang der Bahntrasse (ungeordnete Bereiche und ungenutzte Bausubstanz) (Groß-/Kleinbauchlitz)
- zum Teil von Verkehrsachsen zerschnittene Stadträume (Groß-/Kleinbauchlitz)
- Leerstand stadtbildprägender Gebäude (u.a. in Großbauchlitz ehem. Gasthof sowie Wohngebäude entlang der Dresdner Straße)

#### Ziele

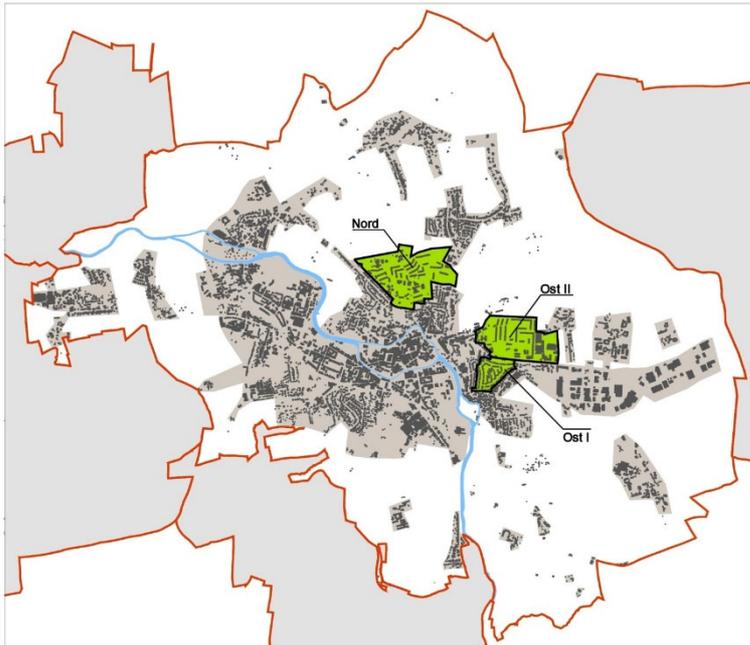
- Erhalt und Stabilisierung der Wohnbaustandorte
- Siedlungsergänzung und -erweiterung durch Nachnutzung von Baulücken und Brachflächen
- Realisierung verträglicher Gemengelage aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe u.a. im Bereich Klein- und Großbauchlitz, Roßweiner und Dresdener Straße

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in Wohnortnähe
- Entwicklung und Pflege der Parkanlagen Bürgergarten und Muldenwiesen „Klostergärten“ als Erholungs- und Freizeitorte für Bewohner und Besucher

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Stadterweiterungen benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Vermarktung und Bebauung des innenstadtnahen Wohnquartiers Walduferviertel	X	X		
M2	Punktuellem Gebäuderückbau zur Reduzierung des Leerstandes sowie zur Verbesserung des Stadtbildes	X	X		
M3	Erarbeitung Standort- und Nachnutzungskonzept für ehem. Technische Schulzentrum, Staupitzstraße 2		X		
M4	Sanierung Leichtathletikanlagen GS Großbauchlitz			X	
M5	Gestaltung und Aufwertung der Parkanlage Bürgergarten	X	X		
M6	Identifizierung von Baulücken und Entwicklung kleinräumiger innerstädtischer Baulandflächen zur Nachverdichtung			X	
M7	Erarbeitung Nutzungskonzeption Industriebrache ehem. Süßwaren/Tabakwerke „Dannemann“ in der Roßweiner Str.	X	X		

### 1.3.4 Ortschaft Döbeln - Geschosswohnungsbau



In den Geschosswohnungsbaustandorten im Norden und Osten des Stadtgebietes fanden bereits zahlreiche Stadtumbaumaßnahmen verbunden mit dem Rückbau zahlreicher Wohnungen und der Aufwertung des Wohnumfeldes statt. In Döbeln Nord wurde die durch konzentrierten Gebäuderückbau freigewordene Fläche mit dem Wohnquartier „Sonnenterrassen“ nachgenutzt. Es wurden moderne Einfamilienhäuser sowie kleinere 4-Familienhäuser als Doppelhäuser realisiert. Die Volkssolidarität sowie die Pflegedienstleistungen Brambor haben Standorte mit Tagespflege im Quartier.

#### Stärken

- stabile Stadtquartiere durch realisierten Um- und Rückbau von Gebäuden und WE, Anpassung der Grundrisse sowie Aufwertung der Freiflächen/Wohnumfeld
- exponierte Südhanglage von Döbeln Nord mit Blick auf die Döbelner Innenstadt
- Standortqualität von Döbeln Ost II ist der unmittelbarem Landschaftsbezug zum Amselgrund
- Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in Wohnortnähe
- Discounter für Waren des täglichen Bedarfs fußläufiger Erreichbarkeit

#### Schwächen

- Leerstand aufgrund Sanierungsstand
- teilw. nicht bedarfsgerechte Bauform und WE
- städtische Randlage, Infrastrukturdefizite
- teilw. mangelnde Freiflächengestaltung
- in Teilbereichen Stellplatzdefizit (Mangel vs. Überschuss, einschließlich teils neuordnungsbedürftiger Garagenanlagen)

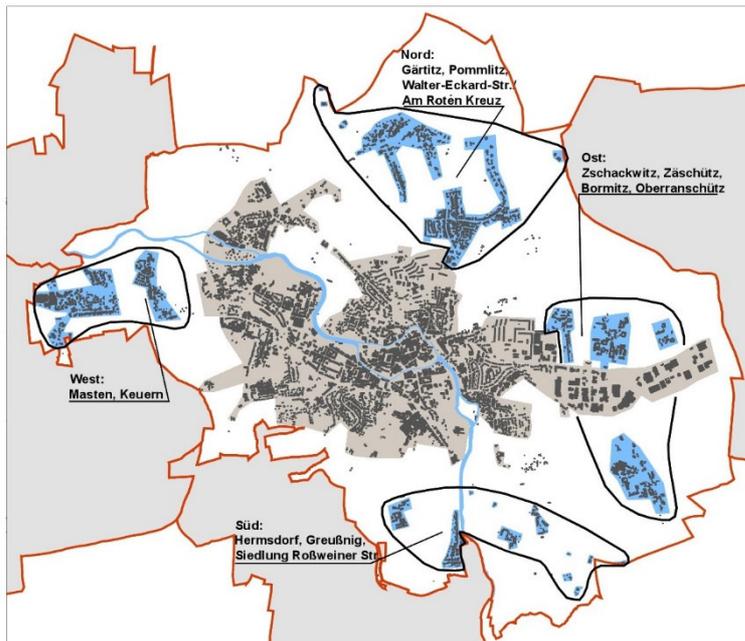
#### Ziele

- Erhalt und Stabilisierung der Wohnbaustandorte
- Bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsangebotes durch Rückbau, Grundrissanpassung, Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhalt eines Mindestbestandes an kostengünstigem Mietwohnraum
- Nachnutzung innenstadtnaher Brach- und Freiflächen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in Wohnortnähe sowie Schaffung eines modernen Schulcampus in Döbeln Ost mit Grund- und Förderschule mit Schwerpunkt Lernen

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Geschosswohnungsbau benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Um-/Rückbau von Gebäuden sowie weitere Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen	X		X	
M2	Schaffung eines Angebotes von verschiedenen Wohnformen, auch durch Neubau			X	
M3	Angebotsergänzung (Nahversorgung/Handel)			X	
M4	Schaffung von Stellplätzen in Teilbereichen			X	
M5	quantitative und qualitative Bedarfsanpassung bei Stellplätzen und Garagenanlagen		X		
M6	Gestaltung der Außenanlagen, Wohnhöfe, Parkflächen usw. zur Verbesserung des Wohnumfeldes			X	
M7	Neubau Schulcampus Döbeln Ost sowie Außenanlagen	X		X	
M8	Ausbau der Angebote für Kinder- und Jugendliche in vorhandenen Infrastruktureinheiten			X	
M9	Sanierung Kindertagesstätte „Tausendfüßler“, Kinderhaus am Holländer, Kita Sonnenschein			X	

### 1.3.5 Ortschaft Döbeln – städtische Dörfer



Der Stadtkern von Döbeln wird durch verschiedene ländlich geprägte Dörfer und Siedlungen umgrenzt. Diese verfügen weitestgehend über eine intakte Bau- und Nutzungsstruktur.

#### Stärken

- Breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten (Wohneigentum vs. Mietwohnen sowie kompaktes städtisches Wohngrundstück vs. großzügiges Wohnen im Grünen)
- Nebeneinander verschiedener verträglicher Nutzungen
- Nähe und gute Erreichbarkeit des Stadtkerns durch intakte Infrastruktur
- Nachnutzung von Brachflächen für Wohnungsbaustandorte Schwerpunkt Wohneigentum (z.B. Masten „Alte Gärtnerei“ sowie Zschackwitz Teilfläche ehem. Meloration)
- Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken bzw. kleinteilige Ortsabrundungen (z.B. Pommlitz, Gärtitz, Oberranschütz)
- gute überregionale und regionale verkehrliche Anbindung durch die Nähe der Autobahn und Bundesstraßen
- Anbindung an das bestehende Radwanderwegenetz insbesondere der nördlichen und westlichen Siedlungsbereiche
- Flächenpotenziale insbesondere im Kontext der Bahntrasse in Gärtitz, Masten und Keuern
- großflächige Gartenanlagen u. a. entlang von Hauptverkehrsstrassen (Bundesstraße/Bahn) bspw. in Keuern
- öffentliche Spielplätze im Norden und Westen

#### Schwächen

- teilweise ruinöse und leerstehende ortsbildprägende Bausubstanz, hohe Sanierungskosten durch stetigen Verfall bspw. Stadtgut Greußnig inkl. ehem. LPG-Gebäude und -Anlagen, Areal ehem. Meloration in Zschackwitz sowie Gebäude in Bormitz
- fehlende Nachnutzungsoptionen für ehem. landwirtschaftliche Gebäude wie in Greußnig und Bormitz
- Immissionsbelastung der östlichen Dörfer durch die Nähe zur Autobahn
- Konflikte durch Nachbarschaft von Gewerbe/Landwirtschaft zu verstärkter Wohnnutzung bspw. Oberranschütz, Zschäschtütz
- ungeordnete Flächen in dörflichen Siedlungsbereichen (z.B. Zschackwitz)
- Eisenbahnlinie als Trennwirkung im Bereich Gärtitz, Keuern und Masten
- Defizite am Parkplatz der Kleingärten in Gärtitz
- fehlende Fußwege im Ortskern von Gärtitz
- teils starke gewerbliche Prägung mit unmaßstäblichen Gebäuden, hohem Versiegelungsgrad, mangelnder Durchgrünung
- negative Ortseingangssituation im südlichen Bereich von Zschäschtütz durch Silo und Gewerbeeinheiten sowie hoher Versiegelungsgrad

**Stärken**

**Schwächen**

- Nähe zum Landschaftsraum Mulde/ Zschopau als Standortvorteil für die westlichen städtischen Dörfer
- Potenzialfläche in verkehrsgünstiger Lage in Masten zur Erweiterung der Gewerbeansiedlung
- Hoher Sanierungsgrad, geringer Leerstand begünstigt durch vergleichsweise hohe Eigentümerquote

**Ziele**

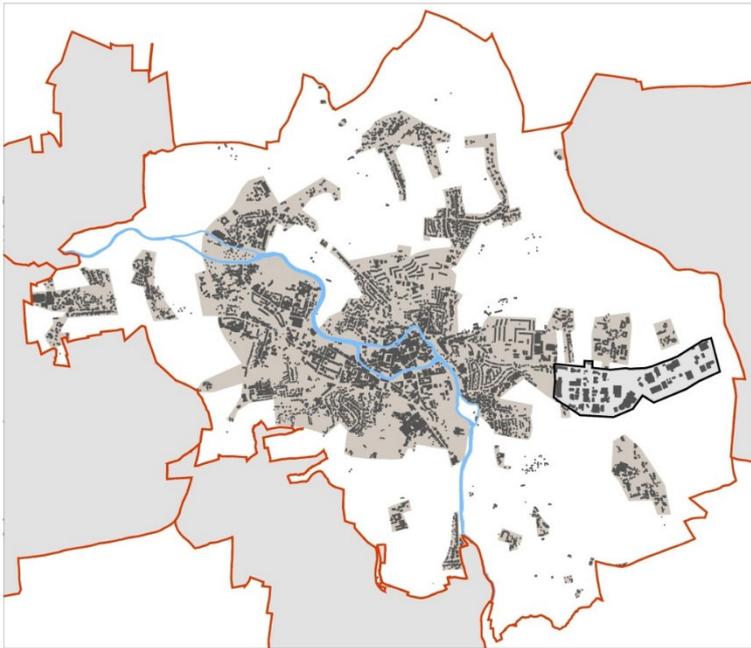
- Erhaltung der dörflichen Baustruktur insbesondere örtlicher Besonderheiten (z. B. Streusiedlung, Rundweiler, Bauernweiler)
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbeeinheiten
- Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen durch kleinräumige Siedlungserweiterung/ -ergänzung bzw. Umnutzung/ Neuordnung brachgefallener Flächen
- Bauliche und grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung der Grünvernetzung und Aufwertung der Gewässerläufe mit regionaler Anbindung

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum städtische Dörfer benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude u.a. ländliche Höfe			X	
M2	Prüfung Nachnutzung und Belebung/ Umbau der untergenutzten Hofanlage Stadtgutes Greußnig sowie Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz (z.B. Schweineställe, Seuchenbecken, Güllebehälter)			X	
M3	Revitalisierung der Brachfläche in Zschackwitz zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken	X		X	
M4	Schließung von Baulücken durch Schaffung von Wohneigentum			X	
M5	Rückbau leerstehender nicht mehr benötigter Bausubstanz			X	
M6	Renaturierung von Brachflächen	X		X	
M7	Prüfung Reaktivierung ehem. landwirtschaftlicher Nutzung sowie Ansiedlung nicht störender Gewerbeeinheiten			X	
M8	Neuansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsunternehmen am Gewerbestandort Masten	X		X	

M9	Erhalt und Verbesserung der Durchgrünung in den Siedlungsbereichen, Ortsrandeingrünung sowie landschaftsgestalterische Abgrenzung der Siedlungsbereiche zu den Verkehrsstrassen sowie angrenzenden Gewerbeflächen (u.a. in Masten)			X	
M10	Pflege der Gewässer 2. Ordnung (u.a. Gärtitzbach, Amselgrundbach)	X	X		

### 1.3.6 Ortschaft Döbeln – Gewerbegebiete



Auf Grundlage von Bebauungsplänen sind am östlichen Stadtrand in räumlicher Nähe zur Autobahnabfahrt Döbeln Ost größere Industrie- und Gewerbebestandorte entstanden. Die Entwicklung dieser Gebiete ist als stabil einzuschätzen, der Auslastungsgrad der Flächen liegt bei 100%.

Darüber hinaus sind Gewerbeansiedlungen im bestehenden Siedlungsgefüge integriert.

#### Stärken

- Teilweise Potenzialflächen für Bestandserweiterung
- hervorragende Infrastruktur sowie attraktive Straßen- und Stellplatzgestaltung mit durchgängigem Straßengrün
- hoher Anteil an PV-Anlagen auf Dächern
- sehr hoher Grünanteil im öffentlichen Bereich

#### Schwächen

- keine/kaum Kapazitäten für Neuansiedlungen

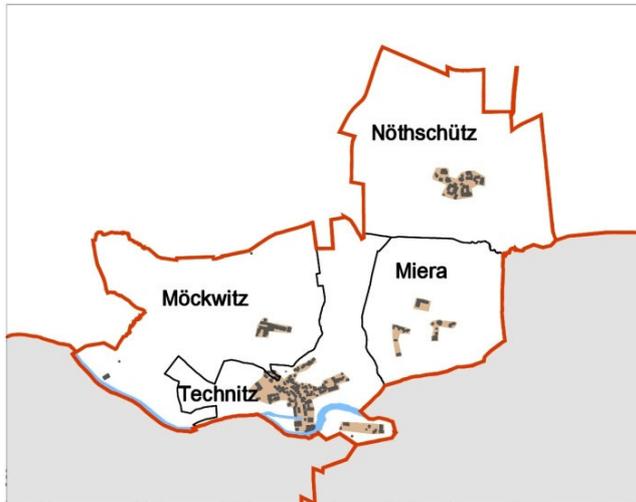
#### Ziele

- Erhalt und Pflege der Industrie- und Gewerbeflächen
- Prüfung, Ausweisung und Entwicklung neuer Gewerbebestandorte
- Prüfung Altgewerbebestandorte und Brachflächen hinsichtlich Reaktivierung für Gewerbenutzungen
- Vermarktung integrierter Gewerbebestandorte

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Gewerbegebiete benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Erarbeitung gesamtstädtische gewerbliche Entwicklungsstrategie/ -konzeption	X		X	
M2	Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet Süd	X		X	
M3	Prüfung von Entwicklungsoptionen der Industriebranche ehem. Süßwaren/ Tabakwerke „Dannemann“	X		X	
M4	Prüfung und Entwicklung kleinteiliger verträglicher Gewerbebestandorte in integrierten städtischen Lagen			X	

### 1.3.7 Ortschaft Technitz



Nordwestlich des Stadtgebietes befindet sich die Ortschaft Technitz. Die vier Ortsteile unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer Baustruktur, dem Ortsbild und dem Sanierungsstand bzw. Leerstand der Gebäude.

Technitz ist als Siedlungsschwerpunkt dieser Ortschaft anzusehen.

#### Stärken

- Technitz als ausgeprägtes ländliches Zentrum mit Nähe zum Stadtkern und guter sozialer Infrastruktur
- Technitz in attraktiver Tallage in Muldenähe sowie Miera und Möckwitz in Südhanglagen mit Aussicht ins Flusstal
- In Technitz Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz sowie weitere Einbindung von Miera und Möckwitz
- sehr gut, sanierte Verkehrswege in Technitz
- Vorhandensein markanter Architektur ländlicher historischer Bausubstanz in Technitz, Möckwitz und Nöthschütz (tw. Denkmalschutz)
- Zentraler Platz für dörfliche Aktivitäten

#### Schwächen

- Leerstand, ungenutzte Baustrukturen in Teilbereichen von Technitz
- brachliegendes Gelände, ungenutzte Bausubstanz, hoher Leerstand in Möckwitz
- bauliche Zustand Innenraum Kirche in Technitz

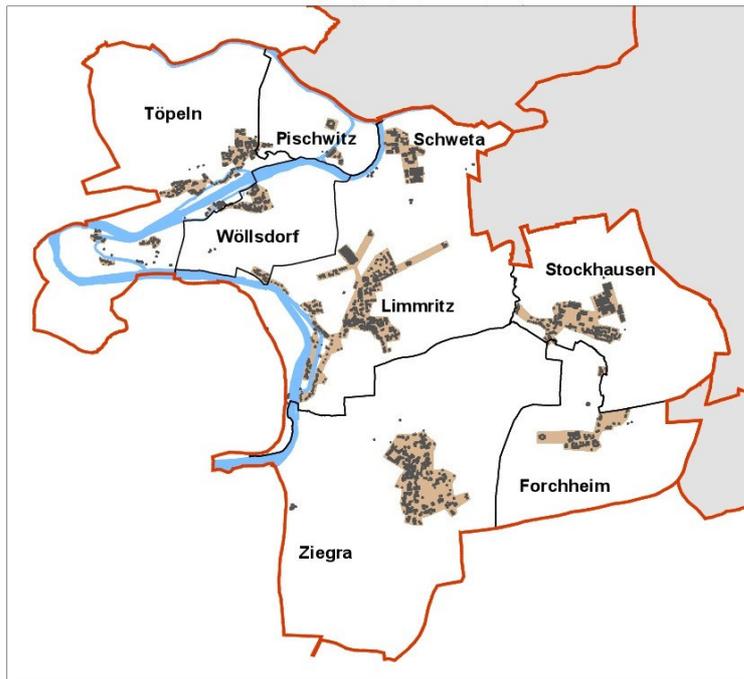
#### Ziele

- Erhaltung der dörflichen Baustruktur insbesondere örtlicher Besonderheiten (z. B. Rundweiler, Bauernweiler)
- Erhaltung und Stärkung von Technitz als ländlichen Entwicklungskern
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbeeinheiten
- Bauliche und grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes
- Erhaltung des Seniorenhauses „Am Südhang“ gGmbH
- Erhaltung des Schulstandortes der Evang. Grundschule Technitz mit Sporthalle

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Ortschaft Technitz benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude u.a. Kirche, denkmalgeschützte Gebäude, ländliche Höfe			X	
M2	Rückbau leerstehender nicht mehr benötigter Bausubstanz	X		X	
M3	Prüfung der Renaturierung bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude im nördlichen Bereich von Miera			X	
M4	Prüfung der Renaturierung brachgefallener Gebäude und Flächen in Möckwitz durch Rückbau/ Teilrückbau			X	
M5	Überprüfung Garagenstandorte in Technitz, ggf. Rückbau				
M6	Abschluss Sanierung Kirche Technitz sowie Umfeldgestaltung unter Einbeziehung leerstehender Bausubstanz				
M7	Weitere Umfeldaufwertung der Grundschule Technitz			X	

### 1.3.8 Ortschaft Ziegra



Die Ortschaft Ziegra befindet sich westlich des Stadtgebietes. Die Heterogenität der Ortsteile ergibt sich durch ihre räumliche Lage, ihre Baustruktur, dem Ortsbild und dem Gebäudeleerstand.

Ziegra ist als Siedlungsschwerpunkt dieser Ortschaft anzusehen.

#### Stärken

- Prägende Landschaft entlang der Zschopau mit Limmritzer Viadukt und attraktive Naturraumausstattung mit hohem Potential für Erholungssuchende und für Freizeitaktivitäten von Einwohnern und Touristen
- Anbindung an überregionale Rad- und Wanderwege (Mulderad- & wanderweg, Zschopaulradweg, Lutherweg)
- Natur- und Freizeitzentrum Töpelwinkel mit vielfältigem Angebot für Kinder, Schulen und Familien
- Ziegra als ländliches Zentrum mit Kirche, sanierter Kindertagesstätte, öffentlichem Spielplatz
- Ehem. Rittergut Ziegra mit Entwicklungspotential für kreative Wohnideen
- Wohnbauflächenpotential am nördlichen Ortsrand Ziegra durch rechtskräftigen B-Plan „Schrebergärten“
- sanierter Ortskern in Limmritz mit Dorfgemeinschaftshaus sowie Anbindung an SPNV Strecke Chemnitz – Döbeln – Riesa, Haltestelle Limmritz
- Öffentlicher Spielplatz an der Zschopau/ Mühlgraben in Limmritz
- Wochenendhausgebiete zur Erholungsnutzung

#### Schwächen

- brachgefallenes Gelände am Bahnhof und leerstehendem Empfangsgebäude sowie teilweise Leerstand im Ort Limmritz
- vereinzelt Leerstand und ungenutzte Baustrukturen in Töpel
- ruinöse Gebäudesubstanz am Wasserkraftwerk sowie im weiteren Ortsbereich Pischwitz
- unstrukturierte Flächen entlang Dorfstraße in Schweta
- ungenutzte/ brachliegende Flächen im nördlichen Bereich von Stockhausen sowie tw. Gebäudeleerstand im Ort
- schlechter baulicher Zustand der Parkmauer in Stockhausen
- ruinöses brachgefallenes Mühlengebäude am Wasserkraftwerk der Wöllsdorfer Mühle in Töpel
- Ungenutzte, tw. ruinöse Baustrukturen am Rittergut Ziegra

- Töpel und Wöllsdorf als attraktive Wohnbau-standorte in räumlicher Nähe zur Zschopau
- Rittergut Stockhausen, Teil des Gestüts Sachsen mit Tourismuspotential
- Prägende ländliche Hofstrukturen u.a. in Wöllsdorf, Forchheim
- hoher Anteil an PV-Nutzung auf ländlicher Bausubstanz u.a. in Forchheim mit weiterem Ausbaupotenzial, zudem Nutzung erneuerbarer Energien, u. a. Standort Biomasseanlage in Stockhausen
- Erhalt Wasserkraftwerk in Pischwitz
- etablierter Gewerbestandort in Schweta, Ausbaupotential der Flächen in verkehrsgünstiger Lage an der B 175

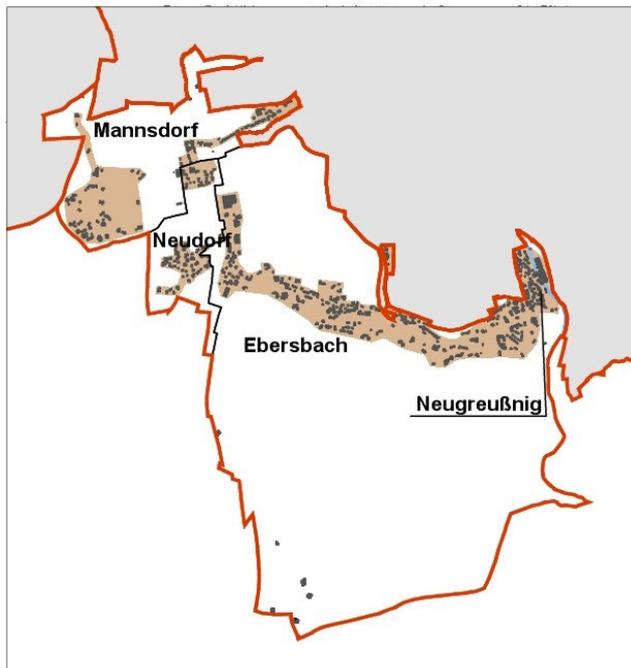
**Ziele**

- Erhaltung der dörflichen Baustruktur insbesondere örtlicher Besonderheiten (z. B. Bauernweiler, Gassendorf, Gutsweiler)
- Erhaltung und Stärkung von Ziegra als ländlichen Entwicklungskern
- Nachnutzung des Rittergutes Ziegra
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbeeinheiten
- Bauliche und grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes
- Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Schweta an der B 175
- Rückbau unter- bzw. ungenutzter Infrastruktur auf ein Mindestmaß

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Ortschaft Ziegra benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude u.a. Kirche, denkmalgeschützte Gebäude, ländliche Höfe			X	
M2	Neugestaltung Rittergut Ziegra (Sanierung, Umbau, Neubau, etc.)	X		X	
M3	Rückbau leerstehender nicht mehr benötigter Bausubstanz u.a. ruiniöse Bausubstanz am Wasserkraftwerk Pischwitz	X		X	
M4	Neuordnung Standort Wasserkraftwerk Wöllsdorfer Mühle (Sicherungsmaßnahmen/ Rückbau/ Sanierung/ Umnutzung)	X		X	
M5	Schaffung von Baurecht für Erweiterung des Gewerbestandortes Schweta an der B 175				X
M6	Sanierung Parkmauer in Stockhausen			X	
M7	Aufwertung Sportplatz in Stockhausen und gestalterische Abgrenzung vom gewerblichen Umfeld			X	

### 1.3.9 Ortschaft Ebersbach



Die Ortschaft Ebersbach befindet sich südlich des Stadtgebietes von Döbeln. Markant ist das lang gezogene Straßendorf Ebersbach zwischen B 169 im Westen und der S 34 entlang der Freiburger Mulde im Osten. Die Siedlung Neugreußnig befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mulde. Die Siedlungen Mannsdorf und Neudorf sind durch die Bundesstraße B 169 von Ebersbach getrennt. Die Siedlungsstrukturen sind hinsichtlich der Nutzung und dem Sanierungsgrad bis auf punktuelle Ausnahmen stabil.

#### Stärken

- gute verkehrstechnische Anbindung der Ortsteile über die B 169 sowie Roßweiner Str. (S 34)
- Ebersbach als ländliches Zentrum mit Kita, Turnhalle und Außenanlagen für Vereinssport, ehem. Grundschule/ heute Dorfgemeinschaftshaus mit Schulmuseum, öffentlichem Spielplatz, Naturlehrpfad
- Ebersbach als attraktiver Wohnstandort mit lockerer Bebauung und hohem Durchgrünungsanteil beiderseits der Hauptstraße, geprägt von überwiegend sanierten landwirtschaftlichen Hofanlagen, älteren und modernen Einfamilienhäusern
- Sanierung und tw. Ersatzneubau des Rittergutes Ebersbach zu einem modernen Wohnareal in der Umsetzung
- Vorhandensein von Wohnbauflächenpotenzial, u. a. Baulücken bzw. Abrundung der Siedlungsstruktur in den Ortsteilen Ebersbach, Mannsdorf und Neudorf
- Nachnutzung Gut Mannsdorf in Realisierung sowie Umfeldaufwertung durch Neubau von Einfamilienhäusern
- gute Auslastung der Gewerbeflächen in Neudorf östlich der B169 (z.B. RegioBus und SPL)
- Sitz von Wirtschaftsunternehmen wie z.B. Sachsenobst in Neugreußnig sowie Regiobus

#### Schwächen

- punktuell brachliegende Gebäude/Leerstand in den Ortsteilen (z.B. ehem Bachmühle in Ebersbach)
- Defizite in der Infrastruktur im westlichen Wohngebietes Mannsdorf (Abwasserentsorgung)
- Verkehrsbelastung in Siedlungsbereichen in der Nähe der B 169
- Lage von Gewerbeflächen in Neugreußnig im Überschwemmungsgebiet

und SPL in Neudorf mit regionaler/ tw. überregionaler Ausstrahlungskraft

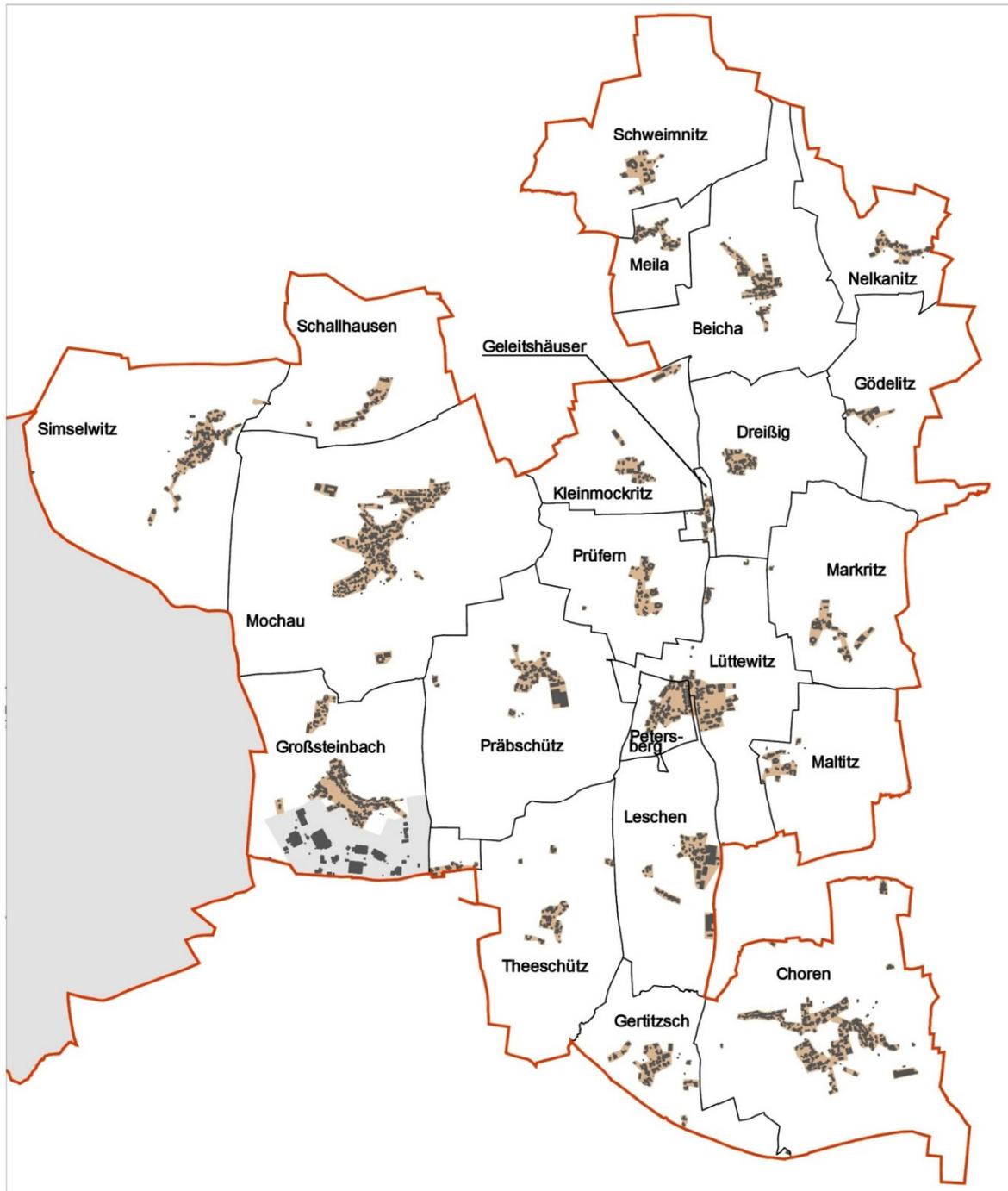
**Ziele**

- Erhaltung der dörflichen Baustruktur insbesondere örtlicher Besonderheiten (z. B. Waldhufendorf, Einzelgüter mit verstreuten Häuslerzeilen)
- Erhaltung und Stärkung von Ebersbach als ländlichen Entwicklungskern
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbeeinheiten
- Bauliche und grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes
- Erhaltung erforderlicher Infrastruktureinheiten

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Ortschaft Ebersbach benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude u.a. Rittergut Ebersbach, Gut Mannsdorf, denkmalgeschützte Gebäude, ländliche Höfe	X	X		
M2	Neugestaltung Gut Mannsdorf (Sanierung, Umbau, Neubau, etc.)	X		X	
M3	Abwasserseitige Erschließung westliche Siedlung Mannsdorf zur Schaffung von Baurecht für Baulücken und kleinräumige Abrundungsbereiche	X		X	
M4	Energetische Sanierung Sporthalle Ebersbach			X	
M5	Rückbau leerstehender nicht mehr benötigter Bausubstanz u.a. ruinöse Bausubstanz Hauptstr. 63c, Ebersbach			X	

### 1.3.10 Ortschaft Mochau



Die Ortschaft Mochau östlich des Stadtkerns nimmt einen Flächenanteil von ca. 40% des gesamten Stadtgebietes von Döbeln ein. Als Siedlungsschwerpunkt in dieser Ortschaft ist Mochau anzusehen. Eine Vielzahl heterogener Dörfer liegen eingebettet in eine hügelige Landschaft geprägt von großzügigen Landwirtschaftsflächen. Grünzäsuren entlang von Bachläufen und Wirtschaftswegen durchziehen die Ackerfluren. Markant im Landschaftsbild ist zudem das Gewerbegebiet „Am Fuchsloch“ an der Autobahn BAB 14 Abfahrt Döbeln Ost.

Die Heterogenität der Dörfer zeigt sich sowohl in ihrer Größe, Bau- und Nutzungsstruktur sowie im Gebäudeleerstand und brachgefallenen Höfen und Nutzungseinheiten. Dementsprechend ist ein Wechsel von stabilen und defizitären Siedlungsbereichen vorhanden.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut Gödelitz als überregional wirkende Einrichtung, Sitz des Ost-West-Forum mit Veranstaltungen sowie Räumlichkeiten für Seminare und Konferenzen sowie einem Gästehaus mit Zimmern</li> <li>• Architektonisch bedeutendes Barockschloss Choren mit öffentlichem Park</li> <li>• Grünzüge entlang des Kelzge- und Laasenbachs in Verbindung mit dem Park Choren</li> <li>• Quellgebiet der Jahna in Großsteinbach/Präbschütz mit weiterem Verlauf Richtung Mochau sowie zum Stausee Baderitz, Gemeinde Jahnatal begleitet durch den Jahnatal-Radweg</li> <li>• Mochau als ländliches Zentrum mit einerseits attraktivem Dorfgemeinschaftszentrum „Haus der Sachsenjugend“ im Zusammenhang mit Sommerkirche Mochau und Heimatstube „Küsterhaus“ sowie zum anderen Kita, Grundschule mit Hort, öffentlichem Spielplatz und Sportanlagen (Fußballfeld)</li> <li>• Mochau verfügt über stabile bauliche Grundstruktur, hohem Sanierungsgrad, wenig Leerstand sowie Baulandpotential für EFH durch rechtskräftigen B-Plan „Mochau-Nord“</li> <li>• Ortsbildprägende Kirchen in Beicha und Simselwitz</li> <li>• attraktive sanierte ländliche Bausubstanz/ Hofanlagen u.a. in Mochau, Präbschütz Kleinmockritz, Geleitshäuser, Maltitz, Beicha</li> <li>• Siedlungsergänzung durch Bebauung von Baulücken mit modernen Wohngebäuden u.a. in Mochau, Gertitzsch, Choren, Präbschütz, Beicha, Meila, Kleinmockritz</li> <li>• Innerörtliche Entwicklungsflächen vorhanden u.a. in Mochau, Beicha</li> <li>• Funktionale Ausstattung von Lüttewitz mit Kita inkl. Hort und Bauhof sowie geplantem Neubau des zentralen Feuerwehrstandortes für Mochau/ Lüttewitz/ Choren</li> <li>• Bauflächenpotential durch rechtskräftigen B-Plan „Wohnungsbau Lüttewitz“</li> <li>• gute Verkehrsinfrastruktur über Staatsstraße S 34 im nördlichen Bereich der Ortschaft Richtung Lommatzsch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl an Leerstand/ Brachen und unsanierter Bausubstanz tw. ortsbildprägender Gebäude (u.a. Hofanlage in Prüfern, ehem. Gasthof Lüttewitz, Wohnhaus Großsteinbach, ehem. Volksgut in Beicha, Hofanlagen in Schweimnitz und Theeschütz)</li> <li>• Immissionsbelastung autobahnnaher Siedlungsbereiche (Gertitzsch, Theeschütz, Großsteinbach, Simselwitz)</li> <li>• Schlossareal Choren mit starken Defiziten im Bereich Bausubstanz (insbesondere Nebengebäuden), Grün- und Freiraumgestaltung</li> <li>• gestalterische Defizite im Ortszentrum von Choren (unbefestigter Platz an Kreuzung Rüsseinaer/Nossener Straße; leerstehende Gebäudesubstanz)</li> <li>• Hohe Trennwirkung der Siedlungsbereiche Geleitshäuser und Juchhöh durch die Hauptstraßen</li> <li>• Städtebauliche Defizite in Lüttewitz durch teils ungenutzte Flächen in der Ortsmitte sowie fehlender struktureller Zusammenhang, hoher Brachenanteil im östlichen Bereich und leerstehender Gasthof am Ortseingang im Kreuzungsbereich mit negativer Wirkung</li> <li>• Ortslage Makritz von Gewerbenutzung im Osten geprägt sowie unstrukturierte Ortsmitte mit gestalterischen Defiziten</li> <li>• Bauliche Zustand und Umfeld Grundschule Mochau</li> <li>• Weite Wege durch tw. sehr periphere Siedlungsbereiche z.B. Beicha, Gödelitz, Maltitz</li> </ul>

- Überwiegend sanierte Straßen (u. a. in Gertitzsch, Leschen, Maltitz, Präbschütz)
- Gewerbeflächenpotential im Gewerbegebiet „Am Fuchsloch“, Großsteinbach; Ausbau und Synergieeffekte auch in interkommunaler Zusammenarbeit mit Roßwein
- Dörfliche Nutzungsmischung durch Anteil an landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben (u. a. in Leschen einschließlich Biomasseanlage) neben ausgeprägter Wohnfunktion
- hoher Anteil an PV-Anlagen auf Gebäuden südl. Schloss Choren, Nutzung erneuerbarer Energien (PV/Windkraft) auch in Großsteinbach
- Freizeitnutzungen im Bereich Reitsport (u.a. in Kleinmockritz, Lüttewitz)
- Neues Feuerwehrrätehaus in Beicha
- Gut ausgebauter Elbe-Mulde-Radweg

**Ziele**

- Erhaltung der dörflichen Baustruktur insbesondere örtlicher Besonderheiten (z. B. Platzdorf, Gassengruppendorf, Einzelgut, Bauernweiler)
- Erhaltung und Stärkung von Mochau als ländlichen Entwicklungskern
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbeeinheiten
- Bauliche und grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes
- Stärkung der Grün- und Freiraumvernetzung zur Landschaftsgliederung sowie Verbesserung der Wegeinfrastruktur (zu Fuß/ per Rad)
- Erhalt und Aufwertung öffentlicher und kultureller Einrichtungen

Im Ergebnis der Stadtraumanalyse sind zum aktuellen Stand folgende Maßnahmen für den Stadtraum Ortschaft Mochau benannt:

Nr.	Maßnahmen	Priorität	Umsetzung		
			bis 2028	bis 2035	ab 2035
M1	Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude u.a. Kirche, denkmalgeschützte Gebäude, ländliche Höfe			X	
M2	Rückbau leerstehender nicht mehr benötigter Bausubstanz u.a. ruinöse Bausubstanz ehem. Volksgut in Beicha, Hofanlagen in Theeschütz und Prüfern			X	X
M3	Sanierung Kindertagesstätte „Zwergenland“ in Lüttewitz			X	
M4	Sanierung Kindertagesstätte „Villa Regenbogen“ in Mochau			X	
M5	Neubau Feuerwehrrätehaus in Lüttewitz	X	X		

M6	Sanierung Schulgebäude und Aufwertung Umfeld des Grundschulstandortes in Mochau			X	
M7	Sanierung der Schulsportanlagen im Außenbereich in Mochau			X	

## 1.4 Monitoring

Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen sollen in einem regelmäßigen Turnus durch die Stadtverwaltung und ggf. durch weitere Akteure überprüft werden. Ziel dabei ist ein kontinuierlicher Abgleich mit der prognostizierten Entwicklung um auf veränderte Gegebenheiten zeitnah reagieren zu können und Entwicklungsziele und daraus resultierende Maßnahmen entsprechend anzupassen.

Ebenso sollen die Auswirkungen von realisierten Maßnahmen, Erfolgen oder wichtigen Einschnitten auf Fachbereiche Beachtung finden und geprüft werden.

Folgende Kernindikatoren sind jährlich zu ermitteln und auszuwerten:

Bereich	Indikator	Datenquelle
Bevölkerung	Einwohnerzahl	StaLa
	Altersstruktur/ Kinder & Jugendliche unter 15 Jahre	StaLa
	Altersstruktur/ Senioren über 65 Jahre	StaLa
	Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	StaLa
	Saldo räumliche Bevölkerungsentwicklung	StaLa
Wohnen	Anzahl Wohnungen	StaLa
	Anzahl Haushalte	StaLa
	Leerstand im Gesamtwohnungsbestand	WU
	Wohnungsrückbau	StaLa/ Stadt
	Wohnungsneubau	StaLa/ Stadt
Wirtschaft	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	StaLa
	Saldo Gewerbeanzeigen	StaLa/ Stadt
	Gewerbesteuereinnahmen	StaLa/ Stadt
Bildung/ Soziales	Bildungseinrichtung mit Auslastung	Stadt
	Kindertagesstätten mit Auslastung	Stadt
	Einrichtungen zur voll- und teilstationären Pflege mit Auslastung	Stadt
Tourismus	Übernachtungen pro Jahr pro Einwohner	StaLa

Für das Monitoring sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Koordination erfolgt im Stadtplanungsamt Stadt Döbeln
- fortlaufende Fortschreibung des Monitorings bspw. im 3./ 4. Quartal eines Jahres, wenn die Daten des Vorjahres vollständig vorliegen
- Präsentation der Ergebnisse im Amt sowie relevanten Gremien mit Akteuren der Stadtverwaltung
- Integration weiterer Ergänzungen sowie Beratung zum weiteren Vorgehen ggf. Anpassung einzelner Fachkonzepte und/ oder Grundlagendaten
- Präsentation der überarbeiteten Teile des INSEKs und Beschlussfassung im Stadtrat