

Stadt Radeburg

Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche Stadtmitte“

nach § 171b Abs. 2 BauGB (SEKO)



Stadt Radeburg

Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Östliche Stadtmitte“

nach § 171b Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:	Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Straße 6 01471 Radeburg
Auftragnehmer:	<i>die</i> STEG STADTENTWICKLUNG GMBH Zweigniederlassung Dresden Bodenbacher Straße 97 01277 Dresden
Auftragsnummer STEG:	90791
Bearbeiter:	Karoline Ruhm Uwe Steinacker Cornelia Gillis Kathrin Fasold
Stand:	März 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
2	Gesamtstädtische Einordnung	3
2.1	Lage und Funktion	3
2.2	Stadtbild.....	4
2.3	Historische Entwicklung	6
2.4	Übergeordnete Planungen	6
2.5	Fördergebiete	7
2.6	Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.....	8
2.7	Demografische Entwicklung	14
2.8	Wohnraumentwicklung	19
3	Städtebauliche Analyse.....	22
3.1	Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung vom Umfeld	22
3.2	Bebauung und Gestaltung	22
3.3	Kulturdenkmale.....	22
3.4	Nutzungen	25
3.5	Realisierte Maßnahmen	25
3.6	Erschließung.....	26
3.7	Durchgrünung	27
3.8	Städtebauliche Missstände und Potenziale	28
4	Fotodokumentation	33
5	Beteiligung	39
6	Stadtteilkonzept	40
6.1	Handel, Dienstleistung und Gastronomie	40
6.2	Bausubstanz	41
6.3	Öffentlicher Raum	42
6.4	Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	42
6.5	Mobilität und Verkehr	42
6.6	Grün- und Freiflächen	43
6.7	Energetische Stadtsanierung	43
7	Umsetzungsstrategie.....	46
7.1	Schwerpunktbereiche / Schlüsselprojekte	46
7.2	Maßnahmen und Umsetzungsplanung.....	52
8	Planteil.....	57

1 Vorbemerkungen

Die Städtebauförderung ist im Sinne eines Leitprogramms ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt steht die Stärkung der Innenstädte und der Stadt- und Ortsteilzentren. Die Städte und Gemeinden sollen insbesondere bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels unterstützt werden. Dabei sollen die Stadtquartiere unter Berücksichtigung des Klimaschutzes an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasst werden, insbesondere der Familien mit Kindern und der älteren Menschen.

Mit Zuwendungsbescheid vom 30.08.2011 zum Programmjahr 2011 wurde das Fördergebiet „**Östliche Stadtmitte**“ in das **Programm Stadtbau Ost, Programmteil Aufwertung** aufgenommen.

Die Stadt Radeburg möchte mit Hilfe des Programms die erheblichen städtebaulichen Defizite als Folge der demografischen Entwicklung (steigender Anteil älterer Menschen, Wohnungsleerstand, gewerblicher Leerstand, unsanierte Gebäudesubstanz und funktionale Mängel), die sich schwerpunktmäßig auf das Gebiet der östlichen Stadtmitte verteilen, beseitigen, um eine weitere Stärkung der Innenstadt zu erreichen.

Hierzu wurden vier Schwerpunktbereiche definiert, die in ihrem Zusammenspiel die Belebung und damit funktionale Stärkung bewirken:

I Markt:

Aufwertung als Platz des öffentlichen Lebens, Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes

II Südliche Stadtmitte:

Stärkung des Wohnumfeldes, Anpassung und Gestaltung von öffentlichen Freiräumen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen

III Heinrich-Zille-Straße:

Zentrum öffentlicher Infrastruktur (Energetische Modernisierung, umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge)

IV ehemaliges polytechnisches Zentrum:

Revitalisierung der Brache (seniorengerechtes Wohnen), Freilegung/Umbau von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind

Bei einer Überprüfung der Missstände im Jahr 2015 hat sich im östlich angrenzenden Bereich ein weiterer Handlungsschwerpunkt herauskristallisiert.

V Schulstraße/Moritz-Richter-Straße:

Aufwertung Gemeinbedarf - Oberschule/Seniorenbegegnung, Sicherung und qualitative Aufwertung der sozialen Infrastruktur mit Synergieeffekten sowie Anpassung der Objekte und Infrastrukturen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, Behinderten und älteren Menschen.

Hier konzentrieren sich folgende Angebote bzw. sind geplant:

Schulstraße 4 – Heinrich Zille Oberschule:

- Schulturnhalle (Turnhalle mit Sportvereinen)
- Schulclub „Zillebunker“
- Büro der mobilen Jugendarbeit (MORAST)

Schulstraße 5 – Seniorenwohnen „Zum Moritz“

- Seniorenbegegnungsstätte mit Veranstaltungs- und Beratungsangeboten (geplant im Rundsaal des Objektes)
- Sozialstation des ASB Dresden und Kamenz gGmbH
- Allgemeinarztpraxis (geplant im Kellergeschoss des Objektes)
- 22 altersbetreute Wohnungen (bisher einziges Angebot dieser Art in Radeburg)

Moritz-Richter-Straße – Sportplatz:

- Schulsportplatz

Außerdem besteht ein Sanierungsbedarf im privaten Gebäudebestand entlang der Dresdner Straße und der August-Bebel-Straße.

Mit dem Fortsetzungsantrag 2016 wird daher eine östliche Gebietserweiterung von 3,5 ha beantragt. Hierfür ist auch eine Fortschreibung des bestehenden SEKOs notwendig.

2 Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage und Funktion

Die Stadt Radeburg befindet sich etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Dresden, in der Nähe des Autobahnkreuzes Dresden-Nord. Die Stadt zählt zum Landkreis Meißen und gehört zum Direktionsbezirk Dresden.

In Radeburg lebten am 31.12.2014 nach Angabe des Statistischen Landesamtes **etwa 7.390 Einwohner**. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 54,00 km².

Die Stadt Radeburg besteht aufgrund Eingemeindungen aus **7 Ortsteilen**:

Als erster Ortsteil wurde Bärwalde 1970 nach Radeburg eingemeindet. Am 01.01.1999 schloss sich Radeburg mit den Gemeinden Promnitztal und Großdittmannsdorf einschließlich Boden zusammen. Die neu gebildete Kommune trägt weiterhin den Namen Radeburg. Die am 01.03.1994 durch Gemeindezusammenschluss in Promnitztal aufgegangenen Kommunen Berbisdorf, Bärnsdorf (mit Cunnertswalde) und Kurort Volkersdorf wurden eigenständige Ortsteile.

Die Stadt Radeburg liegt im Rödertal zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Friedewald und Moritzburger Teichlandschaft, der Großenhainer Pflege, der Moritzburger Kleinkuppenlandschaft und der Radeburger Heide. Aufgrund des Landschaftscharakters der Umgebung und kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten, eignet sich Radeburg besonders für den Fremdenverkehr und die Naherholung.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Radeburg sehr gut über die Autobahn A 13 Berliner Ring - Dresden an die Landeshauptstadt Dresden und ihre zukunftssträchtigen Industriestandorte im Dresdner Norden angebunden. Die in die Stadt führende S 177 führt zu dem in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss. Des Weiteren gehen drei wichtige Landstraßen, die S 80 Radeburg - Moritzburg, die S 91 Radeburg - Großenhain und die S 100 Radeburg - Königsbrück von der S 177 ab. Über alle diese Straßen wird der Verkehr vom Umland zur Autobahn und umgekehrt von der Autobahn zum Umland geführt.

Die Stadt grenzt an folgende Gemeinden im Umland: Moritzburg, Laußnitz, Otten-dorf-Okrilla, Ebersbach, Tauscha und Dresden.

2.2 Stadtbild

Die Stadt Radeburg ist durch eine deutlich ablesbare Siedlungs- und Stadtstruktur gekennzeichnet.

Die Stadtmitte wird durch die Hauptverkehrsstraßen Großenhainer Straße und Heinrich-Zille-Straße erschlossen, welche noch fast durchgängig von alten Gebäuden und Plätzen gerahmt sind. Zentraler Bereich ist der an den Hauptverkehrsstraßen liegende Marktplatz. Ursprünglich waren die den Marktplatz umgebenden Gebäude zweistöckig, während heute einige dreistöckig sind und einen eher kleinstädtischen als ländlichen Charakter besitzen. Im weiteren Verlauf der Heinrich-Zille-Straße nach Osten schließt sich ein weiterer kleiner Platz an, der Kirchplatz. Die Kirche mit ihrer Ausrichtung nach Osten steht bewusst gegen die Struktur der übrigen sie umgebenden Gebäude.

Bei dem historischen Stadtkern handelt es sich um eine planmäßige Stadtanlage, die durch eine Gelängeflur mit Block-, Streifen- und Gutsteilblock geprägt ist. Auch wenn einige Bauten im Laufe der Jahrhunderte ersetzt wurden, ist die Struktur noch vollkommen ursprünglich.

Eine Besonderheit des historischen Stadtkerns sind die vielen Gässchen, die nicht nur eine fußläufige Querverschließung und -verbindung gewährleisten, sondern auch die strenge Blockrandbebauung auflockern, ohne dabei aber das homogene Stadtbild aufzulösen.

Zwischen Kirch- und Marktplatz sowie südlich und westlich des Marktplatzes befinden sich teilweise sehr dichte Blockbebauungen. Weiter nach außen hin schließen sich Streifenbebauung gefolgt von der eher ländlichen, lockeren Bebauung in Nordwesten und Westen an.

Am Rand liegen die, die Stadt umgebenden, Grünflächen. Hierdurch lässt sich eine klare bauliche Abfolge und Abstufung vom Altstadtkern nach außen erkennen.

Das Untersuchungsgebiet „Östliche Stadtmitte“ schließt größtenteils den südlichen und östlichen Teil des alten Stadtkerns mit seinem Marktplatz ein.

Historische Stadtgrundrisse



Abbildung 1: Stadtkern Radeburg 1883

Quelle: Deutsche Fotothek

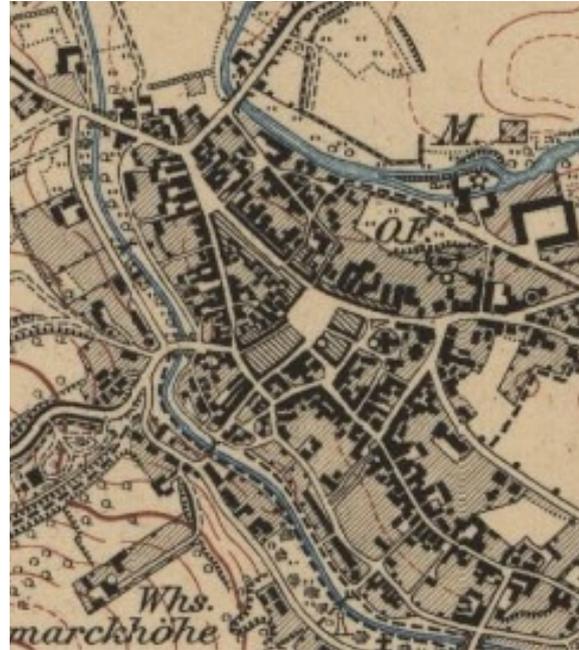


Abbildung 2: Stadtkern Radeburg 1906

Quelle: Deutsche Fotothek

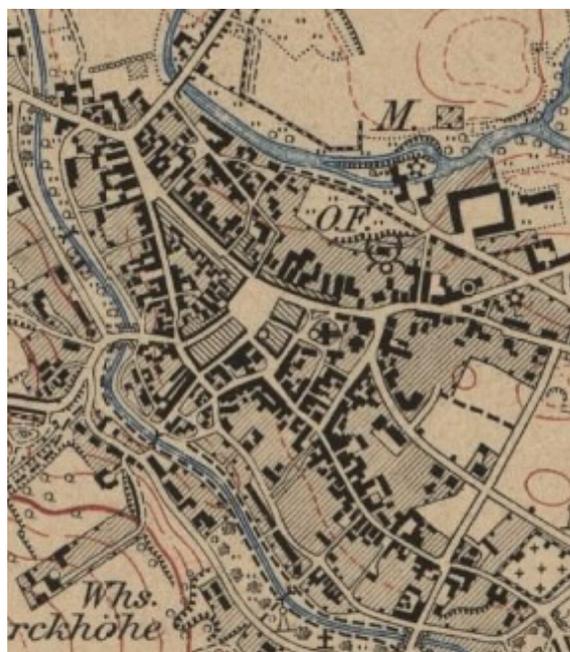


Abbildung 3: Stadtkern Radeburg 1921

Quelle: Deutsche Fotothek

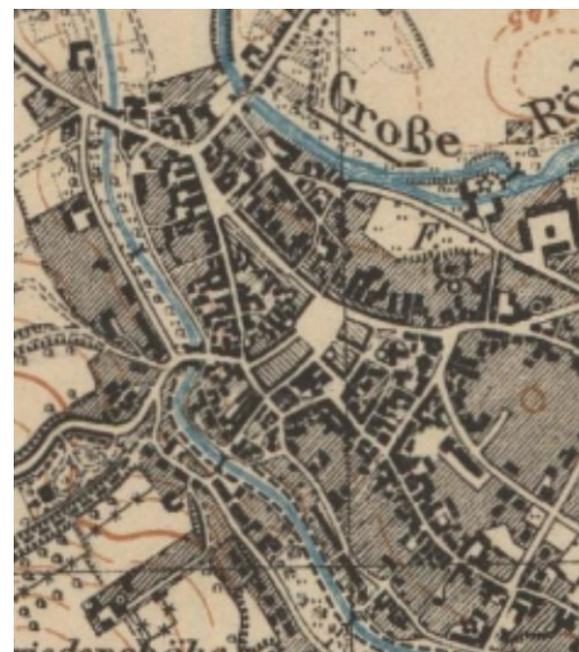


Abbildung 4: Stadtkern Radeburg 1943

Quelle: Deutsche Fotothek

2.3 Historische Entwicklung

Die Siedlungsgeschichte der heutigen Stadt ist 3000 Jahre alt, wie bronzezeitliche Ausgrabungen belegt haben. Radeburg wurde wahrscheinlich im 12./13. Jahrhundert als Burgwart des Markgrafen von Meißen zum Schutz der Röderfurt neben oder an der Stelle eines sorbischen Fischerdorfes errichtet. Der Name Radeburg wurde erstmals 1288 urkundlich erwähnt, das Stadtrecht vermutlich 1233 verliehen. Im Mittelalter war die Stadt ein Markt von überregionaler Bedeutung. Über mehrere Jahrhunderte wurde hier der saisonale Getreidepreis für das Gebiet zwischen brandenburgischer Mark und Erzgebirge bestimmt. Seit der Reformation 1533 ist Radeburg protestantisch. Die weitere Entwicklung wurde durch Handwerk und Gewerbe geprägt. Am Ende des 19. Jahrhunderts gab es ca. 200 Handwerker in Radeburg. 1858 wurde der Berliner Milieumaler Heinrich Zille hier geboren. Während der Industriellen Revolution gewannen in Radeburg die Baustoffproduktion und die Flachglasverarbeitung an Bedeutung, die sie bis heute besitzen. 1884 wurde die Stadt an die noch bestehende Schmalspurbahn nach Radebeul angeschlossen.

In den 30er-Jahren erfolgte der Autobahnbau mit einer Abfahrt in Radeburg. Trotz der besseren Erreichbarkeit kam es in den Folgejahren zu keinen weiteren großen Wirtschaftsansiedlungen. Den 2. Weltkrieg überstand die Stadt ohne wesentliche Zerstörungen. Schwerpunkt der sozialistischen Produktion war die industrielle Hühner- und Eierproduktion, die zwei Neubaugebiete und einigen Bevölkerungszuwachs zur Folge hatte.

Mit der Wende verlor die Stadt tausende Arbeitsplätze durch die Einstellung der Glasproduktion und die Betriebsverkleinerung der Hühner- und Eierproduktion. Durch das neue Gewerbegebiet konnten viele Firmen neu angesiedelt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt entwickelte sich durch die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt zum beliebten Wohnstandort.

2.4 Übergeordnete Planungen

Mit dem **Landesentwicklungsplan (LEP) von 2013** wird das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume festgelegt. Radeburg ist im System der Zentralen Orte aufgrund der Einwohnerzahl, Größe, Lage, Funktion und Komplexität der Ausstattung als **Grundzentrum** eingestuft und wurde als Siedlungs- und Versorgungskern ausgewiesen.

In dem vom Regionalen Planungsverband erstellten **Regionalplan „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“** von 2009 wurden die allgemeinen, übergeordneten und fachlichen Grundsätze und Ziele der Regionalentwicklung festgelegt. Radeburg liegt auf der überregionalen Verbindungsachse (Dresden – Berlin) sowie auf der regionalen

Verbindungs- und Entwicklungsachse (Nossen – Meißen – Radeburg). Radeburg ist der Raumkategorie **ländlicher Raum** zugeordnet.

Die Stadt Radeburg soll laut Regionalplan in ihrer Funktion für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr gesichert bzw. ausgebaut werden. Dabei ist die historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten und zu pflegen. Die Zugänglichkeit zu den kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten der Umgebung ist, auch für Behinderte, zu sichern und gegebenenfalls zu erweitern. Die regionalen Hauptradrouten „Sächsische Städteroute“, „Röderradroute“, „Zillerradweg“ und „Kleinkuppenradweg“ sowie einige Gebietswanderwege führen durch und um Radeburg. Weiterhin besteht ein regionaler Reitweg.

Regionale Kooperationen bestehen u. a. zum **LEADER-Gebiet „Dresdner Heidebogen“**, in dessen Rahmen 2015 die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) für die neue Förderperiode 2014-2020 erarbeitet wurde.

2.5 Fördergebiete

Die Stadt Radeburg verfügt aktuell über **drei Fördergebiete** (siehe auch Übersichtskarte **Plan 8**):

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP)

„Stadtmitte“

Flächengröße: 17,4 ha

Programmaufnahme: 1997

Stadtumbau Ost- Aufwertung (SUO-A)

„Östliche Stadtmitte“

Flächengröße: 7,4 ha

Programmaufnahme: 2011

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum 2014-2020 (EPLR)

LEADER-Gebiet „Dresdner Heidebogen“

Flächengröße: gesamtes Stadtgebiet

2.6 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)** mit Stand von Juni 2015 dient der Stadt als genereller Orientierungsrahmen und liegt den relevanten Institutionen vor (u. a. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank, Landesdirektion Dresden).

Im INSEK werden vorhandene Daten und Planungen analysiert und die wichtigsten Ziele und Maßnahmen einer integrierten Stadtentwicklung dargestellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Kernaussagen der Themenfelder und deren Bedeutung bzw. mögliche Handlungsansätze für das Gebiet „Östliche Stadtmitte“ dargestellt.

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
1 Städtebau und Denkmalpflege	
Entwicklung des Stadtzentrums um den Marktplatz und Kirchplatz	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und weitere Sanierung des historischen Stadtkerns mit oberster Priorität - Erhalt des städtischen Charakters am Marktplatz - Erhalt des Areals rund um die Kirche - Weiterführende Sanierung und Entwicklung des Stadtumbaugebietes „Östliche Stadtmitte“, durch Ordnungsmaßnahmen, Baulückenschließung, Umnutzung leer stehender und untergenutzter Bausubstanz und Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
Verbesserung des Stadtbildes im gesamten Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - durch eine Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen und umfangreiche Freiflächengestaltung - vorrangig Nachnutzung von Brachen in integrierten Stadtlagen - weitere Gestaltung von Grün- und Freiflächen, insbesondere im Stadtkern - Erhalt der Einzeldenkmale - Sanierung/Umgestaltung des Marktplatzes mit Marktbrunnen
Bereitstellung und Vermarktung bestehender gewerblicher Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung von Umnutzungskonzepten für vorhandene Gewerbebrachen - Revitalisierung des ehem. polytechnischen Zentrums
Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung der Quartiersinnenbereiche	<ul style="list-style-type: none"> - Platzgestaltungen - Schaffung attraktiver Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Straßenraum für sämtliche Altersgruppen (d. h. auch Kinder, Jugendliche und Senioren)

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
1 Städtebau und Denkmalpflege	
Bedarfsgerechter Umbau der Wohnbausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes und Abrundung durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - Sanierung von Einzelobjekten, Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen für ältere Mitbürger (z. B. im Bereich des polytechnischen Zentrums)
Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung/Nutzung von Baulücken - Ausnutzung vorhandener Potenziale – Umnutzung von Strukturen: Revitalisierung einzelner Brachflächen für die Funktionen Wohnen, Industrie/Gewerbe, Infrastruktur bzw. Grün
Fortsetzung der Städtebauförderung und Akquise weiterer Fördermittel	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzung der Sanierung und Stadterneuerung mit Priorisierung des Stadtzentrums - kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung örtlicher Konzeptionen

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
2 Wohnen	
Entwicklung des Wohnstandortes mit besonderer Berücksichtigung seiner Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt bei der Sicherung der Wohnqualität in der Nähe der Innenstadt ist die Erhaltung der differenzierten Handelsstruktur - Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“
Sanierung des Gebäudebestands und Wiederbelebung leer stehender Wohn- und Geschäftshäuser	<ul style="list-style-type: none"> - bauliche und funktionale Neustrukturierung und Fortsetzung der Sanierungstätigkeit, insbesondere im Stadtkern und der umgebenden Bebauung - Sanierung von Einzelobjekten
Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der langfristigen Wohnversorgung - Anpassung des Wohnungsbedarfs an den demografischen Wandel (Unterstützung bei der Initiierung neuer Wohnformen, insbes. Mehrgenerationenwohnen) - Sanierung von Wohnraum unter besonderer Beachtung der Bedürfnisse und finanzielle Situation älterer Menschen und einkommensschwacher Bevölkerungsschichten
Erhöhung der Wohneigentumsquote	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung auf ehemaligen Abrissflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus	
Schaffung einer vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzstruktur durch funktionsfähige industrielle und gewerbliche Erwerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des qualitativen und quantitativen Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes - Arbeit in der Stadt soll insbesondere jungen Menschen das Verbleiben ermöglichen - Erhalt der kleinflächigen Einzelhandelsgeschäfte vorrangig am Markt und entlang der Großenhainer Straße
Stabilisierung und Entwicklung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze - Aktivitäten zur Ansiedlung von neuen Betrieben durch städtische Unterstützung und Förderung, Beratung von Investoren - Aktivierung der vorhandenen Potenziale der Gewerbebestruktur - Beseitigung von Nutzungskonflikten durch städtebauliche Maßnahmen
Förderung und Ausbau traditioneller und moderner Wirtschaftszweige und wirtschaftlicher Potenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung bestehender Branchen - Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels in der Innenstadt
Ausbau Fremdenverkehr und Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlage der Bevölkerung in den dafür geeigneten Teilräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Weitere Sanierung der Stadtmitte - Aufwertung des Marktplatzes - Sicherung und Ausbau des Gastronomieangebotes in der Stadt

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
4 Verkehr und technische Infrastruktur	
Erhalt/Verbesserung der Erreichbarkeit sowie Anbindung der Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung der Innenstadt vom Fernverkehr zur und von der Autobahn - Maßnahmen für eine verkehrsberuhigte, funktionstüchtige Innenstadt, frei vom regionalen und überregionalen Durchgangsverkehr
Verbesserung der Gestaltung der Straßenräume	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung der Belange von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, älteren Menschen und Behinderten - Sanierung, Anpassung oder Neuerschließung von Straßen sowie Fuß- und Radwegen - weitere Anpassung der Verkehrsanlagen an die Nutzung durch ältere Menschen (Barrierefreiheit bzw. -reduktion) - Baumbepflanzungen

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
4 Verkehr und technische Infrastruktur	
Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen um den Marktplatz
Ausbau und Vernetzung der Fuß- und Radwege sowie Erhöhung deren Anteile am Gesamtverkehrsaufkommen	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung aller Belange von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, älteren Menschen und Behinderten - Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes - Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer, wo erforderlich - In Angesicht des demografischen Wandels sind die Wege zukünftig barrierearm und erschütterungsfrei zu gestalten.

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
5 Umwelt und Klimaschutz	
Sicherung und Vernetzung der innerörtlichen Grün- und Erholungs-räume	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der innerörtlichen Grünbereiche und Weiterentwicklung in ihrer Funktion; Vernetzung der Grünbereiche wird angestrebt - Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiräume und damit ihr Erholungs- und Freizeitwert für die Anwohner - vorhandene Grünflächen und städtische Plätze sind so zu pflegen und bei Bedarf durch Spiel-, Sitz- und Beleuchtungselemente so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt ist - Erhalt und Pflege der Baumpflanzungen am Promnitzweg
Baulicher und natürlicher Katastrophenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung zur Realisierung der in den Hochwasserschutzkonzeptionen festgehaltenen Maßnahmen - vorbeugende Sicherungsmaßnahmen insbesondere in den Siedlungsbereichen vor möglichen Schäden durch Überschwemmungen

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
6 Kultur und Sport	
Erhalt und Erweiterung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und qualitative Verbesserung der Sport- und Erholungsmöglichkeiten - Schaffung generationsübergreifender Angebote
Sicherung der Versorgung im Bereich der Kinder- und Jugendeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Spielplatzangebotes in der Innenstadt - besondere Beachtung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen
Öffentliche Förderung kultureller Einrichtungen und Unterstützung von Vereinen und Arbeitsgruppen im sportlichen und kulturellen Bereich	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Heimatmuseum - Umnutzung des ehemaligen Gefängnisses hinter dem Heimatmuseum als Stadtarchiv - Sanierung Turnhalle und Sportplatz der Oberschule

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
7 Bildung und Erziehung	
Sicherung der Bildungsangebote in Radeburg	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Bedürfnisse von allen Altersgruppen sowie altengerechte Angebote - Sanierung der Turnhalle der Oberschule

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
8 Soziales	
Eine flächendeckende Versorgung der Stadt mit Gemeinbedarfseinrichtungen soll weiterhin sichergestellt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindungsbau zwischen Oberschule und Turnhalle
Sicherung der Angebotsvielfalt im sozialen Bereich sowie im Gesundheitswesen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Vielfalt der Angebote und der Versorgungsstruktur - Bereicherung durch weitere bedarfsorientierte Angebote

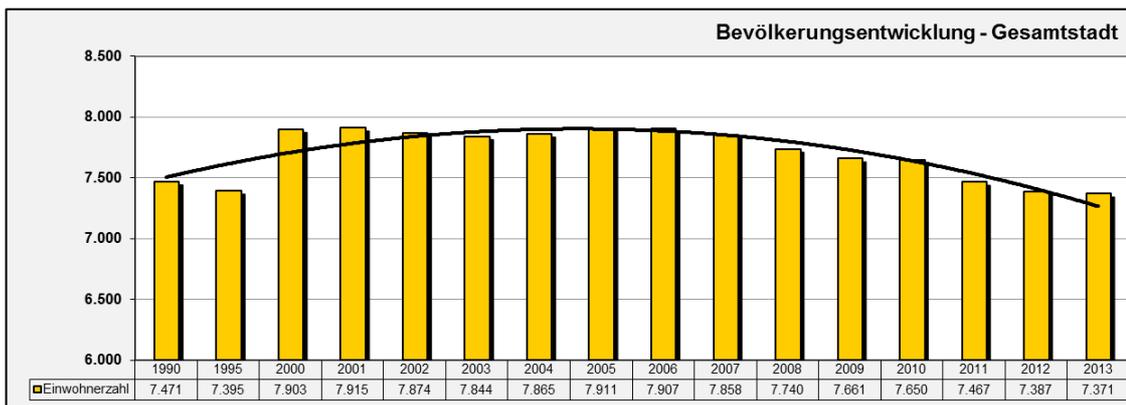
Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
8 Soziales	
Partieller Ausbau der sozialen, kirchlichen und gesundheitlichen Einrichtungen sowie der Einrichtungen der Seniorenversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweitung der ambulanten Dienste durch gemeinnützige und kommerzielle Träger - Unterstützung bei Investitionen in altengerechte Angebote - Kooperation von öffentlicher und privater Hand - Begegnungsstätten, Fahr- und Pflegedienste, altengerechte Veranstaltungen, öffentliche Toilettenanlagen aber auch Umbau zu barrierefreien Wohnungen - Mobilisierung und Organisation ehrenamtlicher Aufgabenfelder

Fachkonzept / Kernaussage	Handlungsansätze „Östliche Stadtmitte“
9 Finanzen	
Bedarfsorientierung und Konzentration auf kommunale Aufgaben, insbesondere der Daseinsvorsorge	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bereitstellung der kommunalen Eigenmittel zur Kofinanzierung von Fördermitteln wird mit höchster Priorität behandelt. - Es sind weitere Bestrebungen zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen zu unternehmen.

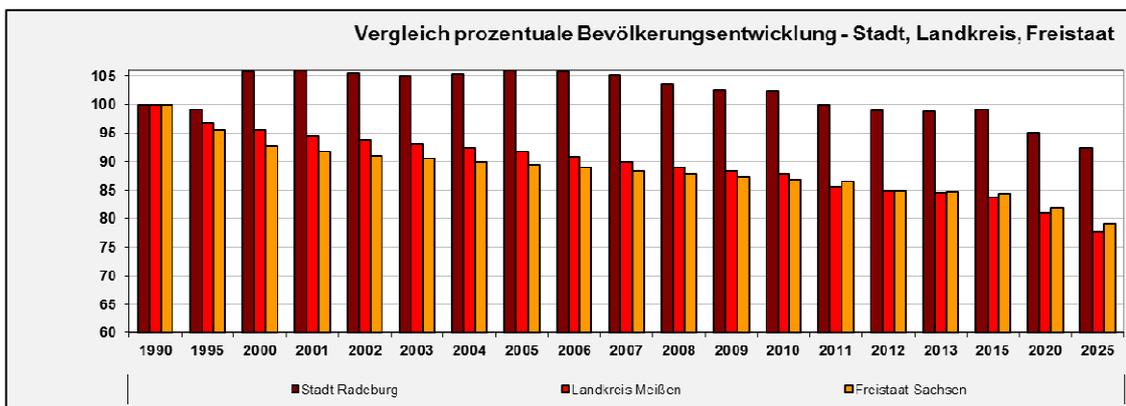
2.7 Demografische Entwicklung

Die Stadt Radeburg weist im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2013 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf. Dieser Trend ist in Sachsen insgesamt wesentlich stärker ausgeprägt. Die Angaben zu den Jahren 1990 und 1995 dienen als Vergleichsdaten zu den seit 2000 vorliegenden jährlichen Angaben, welche Grundlage der nachfolgenden Analyse sind.

Ende 2013 lebten in Radeburg 7.371 Einwohner. Gegenüber 1990 entspricht dies einem leichten Rückgang von 100 Einwohnern bzw. um 1,4 %. Im Vergleich zu anderen sächsischen Kommunen, die starke Einwohnerverluste zu verzeichnen hatten, verlief die Entwicklung weitaus günstiger. So ist die Bevölkerung im Landkreis Meißen im selben Zeitraum um 15,5 % gesunken und in ganz Sachsen durchschnittlich um 15,3 %. Radeburg hatte zwischen 1995 und 2000 einen Bevölkerungsanstieg von ca. 7 % (508 EW). Die relativ stabile Bevölkerungsentwicklung ist auch auf die Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen zurückzuführen. Seit dem Höchststand im Jahr 2001 mit 7.915 Einwohnern sinkt die Einwohnerzahl wieder.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2015

Die auf Basis des Statistischen Landesamtes erhobenen Daten zur demografischen Entwicklung, speziell Bevölkerungsentwicklung, sind im Anhang nachzulesen.

Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

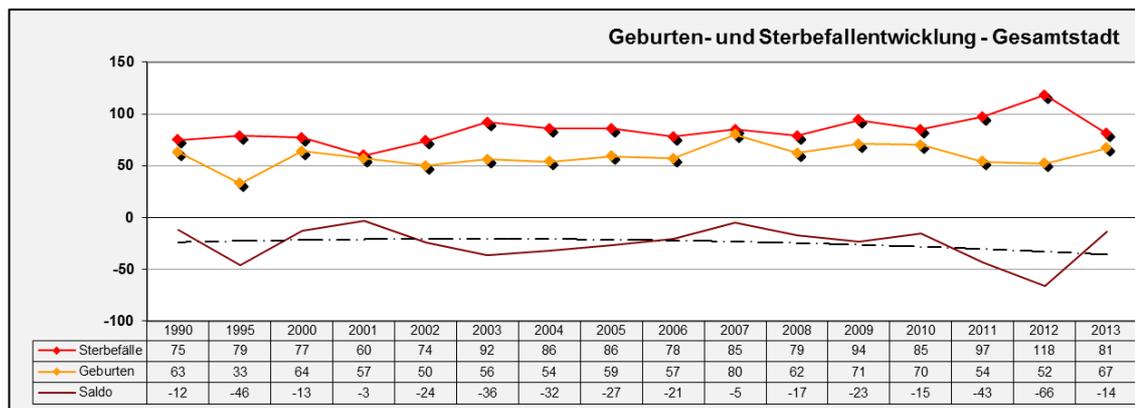
Stand 09.05.2011	EW		männlich in %	weiblich in %	<18	18 bis <30	30 bis <50	50 bis <65	65 und mehr
	Anzahl	in %							
Bärnsdorf	607	8	51,4	48,6	13,3	12	30,6	23,2	20,8
Bärwalde	318	4,2	48,4	51,6	18,6	11,9	29,6	21,1	18,9
Berbisdorf	957	12,6	50,3	49,7	14,5	11,9	30,1	25,2	18,3
Boden	253	3,3	51,8	48,2	21,3	7,5	29,6	27,3	14,2
Großdittmannsdorf	739	9,7	51,1	48,9	19,1	8,3	29,2	26,1	17,3
Radeburg	4.472	59,1	48,9	51,1	13,8	13	26,5	23,9	22,9
Volkersdorf	447	5,9	53	47	13,9	11,2	28	27,1	19,9
übrige	27	0,4	59,3	40,7	14,8	11,1	40,7	18,5	14,8
Insgesamt	7.820	100	51,8	48,1	16,2	10,9	30,5	24,1	18,4

Bevölkerungsstruktur nach Gemeindeteilen

Quelle: Zensus 2011

Anhand der Daten zur Bevölkerungsstruktur nach Gemeindeteilen kann man sehen, dass die Ortsteile Bärwalde, Boden und Großdittmannsdorf die höchsten Anteile an den unter 18-Jährigen aufweisen. Die Ortsteile mit dem größten Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter) sind Bärnsdorf und Radeburg.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2015

In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (lebend Geborene/Gestorbene) zeigt sich der seit 2007 steigende Bevölkerungsverlust in Radeburg. Trotz eines Geburtenhochs zwischen 2007 und 2010 stiegen auch die Sterbefälle stetig an, so dass durchgängig ein negativer Saldo herrscht.

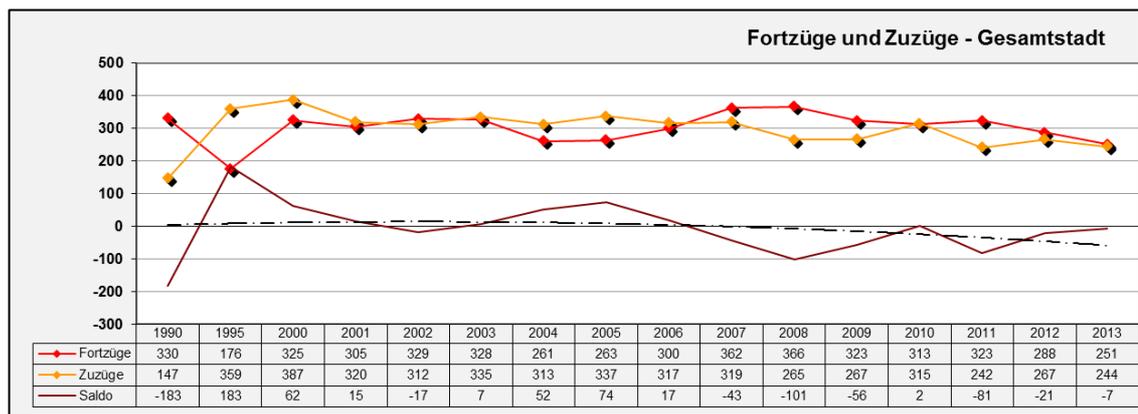
Zwischen 2000 und 2013 sind durchschnittlich 65 Kinder pro Jahr auf die Welt gekommen. Gleichzeitig sind die Sterbefälle seit 2002 auf einem relativ konstant hohen Niveau (durch-

schnittlich 88 Sterbefälle im Jahr). 2012 hat mit 118 Sterbefällen den höchsten Wert seit 1990.

Die aktuellen Werte zeigen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung nach wie vor nicht ausgeglichen ist und ein negatives Saldo der Geburten und Sterbefälle besteht, welches sehr stark schwankt.

Räumliche Bevölkerungsentwicklung

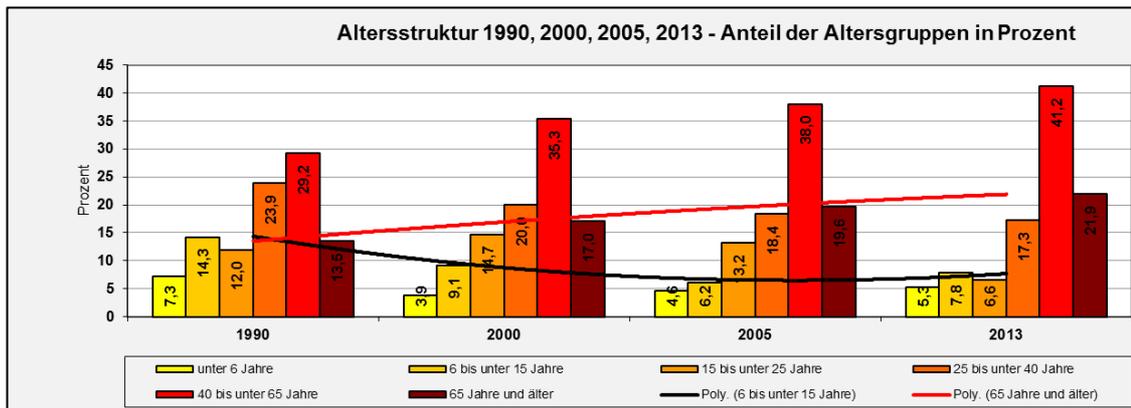
Bei der Analyse der Wanderungsbewegungen fällt auf, dass es zwischen den Jahren 1995 und 2007 zu einer verstärkten Zuwanderung in Radeburg kam. Der höchste Zuwanderungswert konnte im Jahr 2000 mit 387 Zuzügen verzeichnet werden. Seitdem gingen die Zuzugszahlen um rund 37 % zurück. Die Abwanderungswerte haben zwischen 1990 und 2013 geschwankt. Insgesamt ist aber ein leichter Rückgang der Fortzugszahlen in 2013 zu beobachten. Seit 2007 ist ein negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen, welches 2010 leicht unterbrochen wurde. Diese Entwicklung ist neben der Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle Ursache für den Bevölkerungsrückgang seit über 10 Jahren.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie; 2015

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt zeigt, dass deutliche Tendenzen einer Alterung der Bevölkerung bestehen. Fast zwei Drittel der Bewohner von Radeburg sind 40 Jahre und älter. Insbesondere der Anteil der ab 65-Jährigen ist seit 1990 stark angestiegen. 1990 lag er bei 13,4 % und 2013 bei 21,9 %. Auch der Anteil der 40 bis unter 65-Jährigen ist deutlich angestiegen. Von 1990 bis 2013 ist er um 12 % angestiegen und liegt nun bei 41,2 %. Diese Altersgruppe ist in der Stadt am stärksten vertreten. Für die jüngeren Altersgruppen gilt: je jünger die Altersgruppe, desto weniger ist sie vertreten. Die Anteile der jüngeren Altersgruppen sind nach 1990 mehr oder weniger kontinuierlich gesunken. Jedoch fällt bei der Altersgruppe der 6 bis unter 15-Jährigen auf, dass der Anteil nach der Wende bis 2005 gesunken ist, dann zwei Jahre wieder anstieg, um dann ab 2008 wieder zu fallen. Ab 2011 steigt dieser Altersanteil dann wieder. Auch der Anteil der unter 6-Jährigen ist nach 1990 bis 2000 stetig zurückgegangen, von 2000 bis 2010 ist er wieder kontinuierlich angestiegen, und seit 2011 wieder rückgängig.



Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Darstellung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Radeburg ist die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 für den Freistaat Sachsen vom Statistischen Landesamt Sachsen. Sowohl für Radeburg als auch den Landkreis und Sachsen wird von rückläufigen Bevölkerungszahlen ausgegangen. **In Radeburg ist dieser Bevölkerungsrückgang aber weit weniger ausgeprägt, als dies beim Landkreis und beim Freistaat der Fall ist.**

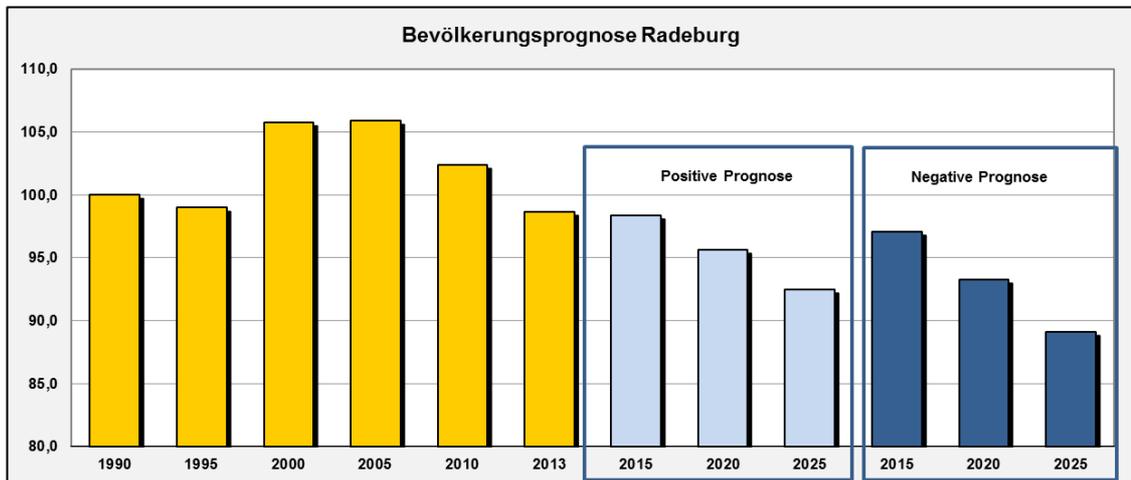
Es wurden zwei unterschiedliche Varianten der Prognose erstellt (V1 und V2), wobei beide Bevölkerungsrückgänge für die Stadt Radeburg und ebenso für den Landkreis und den Freistaat Sachsen darlegen.

Die **positive Prognose (V1)** geht im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2025 von einem Bevölkerungsverlust von 458 Einwohnern aus. Dies entspricht einem prozentualen **Verlust von 6,1 %**. Von 1990 bis zum Jahr 2025 wird Radeburg somit voraussichtlich 7,5 % seiner Bevölkerung verlieren. Die Hauptursache für die zukünftigen Bevölkerungsverluste wird wahrscheinlich bei einem weiterhin negativen Geburten- und Sterbesaldo liegen. Für den Landkreis und für ganz Sachsen wird ein wesentlich stärkerer Bevölkerungsrückgang vorausgesagt. So soll es von 1990 bis 2025 im Landkreis und in Sachsen zu einem Bevölkerungsverlust von 22,4 % bzw. 20,9 % kommen.

Die **negative Prognose (V2)** zeigt im Vergleich zur ersten Prognose eine weitaus negativere Entwicklung der Bevölkerungszahlen für die Stadt Radeburg auf. Es wird angenommen, dass 2025 sogar 712 Einwohner weniger in Radeburg leben werden als 2013. Dies entspricht einem prozentualen **Verlust von 9,7 %**. Das ist eine Differenz von 254 Einwohnern im Vergleich zur ersten Bevölkerungsprognose. Seit 1990 wird die Stadt bis zum Jahr 2025 somit voraussichtlich 10,9 % ihrer Bevölkerung verlieren. Auch bei der zweiten Prognose werden für den Landkreis und den Freistaat Sachsen ein stärkerer Bevölkerungsrückgang prognostiziert als für Radeburg. Es wird angenommen, dass der Bevölkerungsverlust zwischen 1990 und 2025 sogar 24,6 % bzw. 23,6 % betragen wird.

Aufgrund der positiven Entwicklungen in den letzten Jahren kann man von der positiven Bevölkerungsprognose ausgehen.

Hinzu kommt, dass im Gegensatz zu den Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes die Daten der Meldestelle Radeburg sowohl die Personen mit Haupt- als auch mit Nebenwohnsitz aufzeigen. Dies bedeutet einen erneuten Bevölkerungszuwachs von rund 7,3 % in 2013.

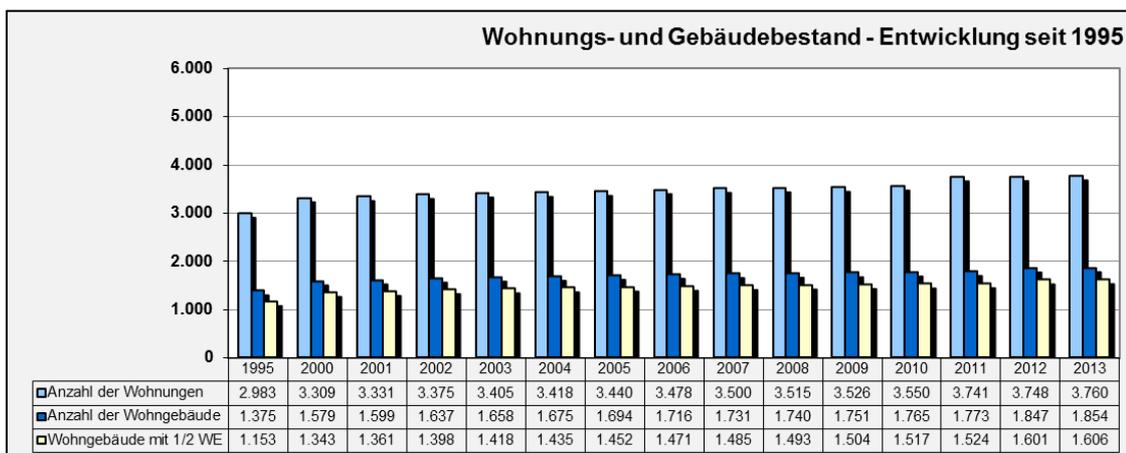


2.8 Wohnraumentwicklung

Die Wohnraumentwicklung hat erheblichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage in der Stadt. Aus der relativ konstant gebliebenen Bevölkerungszahl resultiert eine recht geringe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt. Hinzu kommen allerdings Verschiebungen der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen, Preissegmenten sowie neue Anforderungen an das Wohnumfeld.

Aus den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen lassen sich folgende Eckdaten der Wohnraumentwicklung ableiten:

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Radeburg zum Datenstand 31.12.2013 einen Bestand von ca. 3.760 Wohnungen in 1.854 Wohngebäuden. Damit hat sich seit 1995 die Anzahl an Wohnungen um rund 26 % und die Zahl an Wohngebäuden um über 34,8 % erhöht. Auch der Anteil der Wohngebäude mit 1- und 2 Wohnungen (Einfamilienhäuser) hat in diesem Zeitraum um 39,3 % zugenommen.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2014

Die kontinuierliche Zunahme des Wohnungsbestands seit 1995 ist vor allem Neu- baumaßnahmen im Einfamilienhaussektor in den Ortsteilen zu begründen. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen war bis 2006 recht hoch und schwankte zwischen 2007 und 2013. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre liegt daher nur etwa bei der Hälfte des insgesamt betrachteten Zeitraums. Auffällig ist auch, dass der Mittelwert der letzten 5 Jahre für neue Nichtwohngebäude größer geworden ist. Dies ist auf die Gebäudezunahme in den Gewerbegebieten von Radeburg zurückzuführen. Insgesamt ist für das Jahr 2013 wieder eine Erhöhung der Baugenehmigungen und –fertigstellungen zu verzeichnen.

In der Stadt Radeburg waren 2009 3.526 Wohnungen in 1.751 Wohngebäuden vorhanden. Damit hat sich die Gesamtzahl der Wohnungen und Gebäude seit dem Jahr 1995 um 18,2 % bzw. 27,3 % erhöht, bei gleichzeitigem Wachsen der Einwohnerschaft gegenüber 1995 um einen Anteil von 3,6 %. Bedingt durch den hohen Zuwachs an Ein- und Zweifamilienhäusern stellen diese Wohnungen das größte Zuwachsessegment. Abzulesen ist dies am starken Anstieg der Zahl der 5- und Mehr Raumwohnungen. Diese hat sich in den vergangenen zehn Jahren mit 337 Wohneinheiten bzw. ca. 32 % deutlich vergrößert. Der Rückbau von Wohnungen spielt in der Stadt aufgrund der Bevölkerungsentwicklung derzeit noch eine untergeordnete Rolle. Bisher wurden nur kleinere Einzelobjekte vom Markt genommen.

Gebäude- und Wohnungsbestand zwischen 1995 und 2009

Gebäude- und Wohnungsbestand	1995	2000	2005	2009
Bestand an Wohngebäuden	1.375	1.579	1.694	1.751
darunter mit 1- oder 2 Wohnungen	1.153	1.343	1.452	1.504
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2.983	3.309	3.440	3.526
davon				
1-Raum-Wohnungen	51	52	55	55
2-Raum-Wohnungen	161	164	165	165
3-Raum-Wohnungen	618	691	696	705
4-Raum-Wohnungen	1.116	1.181	1.204	1.227
5-und mehr Raum-Wohnungen	1.037	1.221	1.320	1.374
Wohnfläche in m ²	217.200	248.600	265.400	274.800

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

2000 war in der Stadt Radeburg eine Wohnfläche von 248.600 m² vorhanden. Damals standen durchschnittlich 32 m² pro Einwohner zur Verfügung. In den Folgejahren vergrößerte sich die Fläche beständig, so dass 2009 von jedem Einwohner durchschnittlich 36 m² bei einer gesamtstädtischen Wohnfläche von 274.800 m² bewohnt wurde. Das entspricht annähernd dem sächsischen Durchschnitt von 39 m² im gleichen Jahr.

Das Baualter des Wohnungsbestandes gliedert sich in der Stadt Radeburg entsprechend der Wohnraum- und Gebäudezählung 1995 wie folgt:

Baualtersklassen

	gesamt	bis 1948	1949-1971	1972-1990	1991-1995
Gebäude	1.431	1.021	106	227	77
in %		71,3	7,4	15,8	5,4
WE	2.952	1.773	202	883	94
in %		60,1	6,8	29,9	3,2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Zusammenfassend ist festzustellen, dass 1995 ca. 71 % oder $\frac{2}{3}$ des Wohngebäudebestandes der Stadt Radeburg vor 1948 errichtet wurde und damit älter als 60 Jahre ist. Der Neubau nach 1990 lag zum damaligen Zeitpunkt nur bei ca. 5,4 %.

Eine Datenfortschreibung zum Baualter von Gebäuden und Wohnungen erfolgte beim Statistischen Landesamt Sachsen nicht. Da sich der Rückbau von Gebäuden nur auf ein geringes Maß beschränkt, kann man grob betrachtet davon ausgehen, dass sich die Differenz im damaligen und heutigen Gebäude- und Wohnungsbestand überwiegend im Baualter nach 1990 niederschlägt.

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung vom Umfeld

Das Untersuchungsgebiet (**Plan 1 Abgrenzung**) hat eine Größe von etwa 10,8 ha. Es umfasst den südlichen und östlichen Teil der historischen Stadtmitte bis zur Promnitz im Westen, dem Promnitzweg und Teile der Dresdner Straße im Süden, und der Oberschule „Heinrich Zille“ mit Sportplatz und Schulgarten (Moritz-Richter-Straße) im Osten. Die nördliche Begrenzung verläuft innerhalb der Quartiere an Teilen der Radeberger-, Heinrich-Zille-, Meißner und Carolinenstraße.

Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist von sehr dichten Blockbebauungen um den Markt geprägt. Diese Struktur lockert sich in Richtung der südlichen, östlichen und nördlichen Gebietsgrenzen auf (vorrangig Gärten).

3.2 Bebauung und Gestaltung

Im Gebiet sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorzufinden. In den Geschäftslagen des Marktes und der Heinrich-Zille-Straße handelt sich um Wohn- und Geschäftshäuser.

Neben den Wohn- und Geschäftshäusern sind mehrere **dominante Baukörper** im Gebiet vorhanden, so u. a.:

- die Ev.-Luth. Kirche (Kirchplatz)
- der Ratskeller (Heinrich-Zille-Straße) und
- das alte Rathaus mit seinem Turm (Markt)
- die Oberschule „Heinrich Zille“ mit der denkmalgeschützten Turnhalle (Schulstraße 4)
- die ehem. Bildungs- und Haushaltungsschule, heute betreutes Wohnen „Zum Moritz“ (Schulstraße 5)
- das ehem. Postamt (Dresdner Straße 21)

Aufgrund der dichten Bebauung entstanden nur wenige Neubauten. Beispielhaft seien hier das ehemalige „Polytechnische Zentrum“ aus DDR-Zeiten (Radeberger Straße) und das Sparkassengebäude als Nachwendebau (Dresdner Straße) genannt.

3.3 Kulturdenkmale

Die Kulturdenkmale wurden vom Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Innerhalb des Gebietes befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale. Mit Stand vom Januar 2012 sind in der Denkmalliste des Landkreises Meißen folgende Denkmale erfasst:

Straße	Haus Nr.	Kurzcharakteristik, Bauwerksname	
August-Bebel-Straße	4	Wohnhaus, im rechten Winkel mit Nr. 6 verbunden	um 1910 (Wohnhaus)
August-Bebel-Straße	6	Wohnhaus, im rechten Winkel mit Nr. 4 verbunden	um 1910 (Wohnhaus)
August-Bebel-Straße	8	Ländliches Wohnhaus und Scheune	vermutlich 18. Jh., Scheune 19. Jh. (Wohnhaus)
August-Bebel-Straße	14	Mietshaus in halboffener Bebauung, in Ecklage	1. Hälfte 19. Jh. (Mietshaus)
Carolinenstraße	1	Wohnhaus in offener Bebauung	um 1870 (Wohnhaus)
Carolinenstraße	4	Wohnhaus in Ecklage zur Meißner Straße	bez. 1847 (Wohnhaus)
Carolinenstraße	5	Wohnstallhaus (nur Fachwerkteil) in offener Bebauung, sowie Scheune mit Schuppenanbau	um 1850 (Bauernhaus)
Carolinenstraße	11	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	Anfang 19. Jh. (Wohnhaus)
Carolinenstraße	16	Wohnhaus in halboffener Bebauung	um 1860 (Wohnhaus)
Dresdner Straße	-	Kursächsische Postmeilensäulen (Sachgesamtheit) verkehrsgeschichtlich von Bedeutung	1731 (Postmeilensäule<Kursächsisch>)
Dresdner Straße	3	Wohnhaus in Ecklage Pfarrgasse	1. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
Dresdner Straße	4	Wohnhaus in offener Bebauung	Anfang 18. Jh. (Wohnhaus)
Dresdner Straße	6	Ehemaliges Gasthaus in Ecklage Klostergasse, mit Hinterhaus Gasthaus zur Börse	um 1870/1880 (Gasthaus)
Dresdner Straße	11	Wohnhaus in halboffener Bebauung	bez. 1729 (im Schlussstein)
Dresdner Straße	13	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	um 1800 (Wohnhaus)
Dresdner Straße	19	Wohnhaus in halboffener Bebauung	um 1905 (Wohnhaus)
Dresdner Straße	20	Wohnhaus in halboffener Bebauung	um 1900 (Wohnhaus)
Dresdner Straße	21	Postgebäude; baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, Klinkerbau mit Sandsteingliederungen und -elementen	bez. 1906 (im Giebel)
Heinrich-Zille-Straße	-	Kursächsische Postmeilensäulen (Sachgesamtheit) verkehrsgeschichtlich von Bedeutung	bez. 1728 (Postmeilensäule<Kursächsisch>)
Heinrich-Zille-Straße	1	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	2. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
Heinrich-Zille-Straße	2	Wohnhaus in geschlossener Bebauung, in Ecklage zum Markt "Löwen-Apotheke"	Kern 18. Jh., verändert um 1840 (Gewände)
Heinrich-Zille-Straße	3	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	1. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
Heinrich-Zille-Straße	4	Wohnhaus in geschlossener Bebauung in Ecklage zum Kirchplatz	um 1870 (Wohnhaus)
Heinrich-Zille-Straße	5; 7	Wohnhaus (zwei Gebäudeteile) in geschlossener Bebauung Deutsches Haus	bez. 1788 (Wohnhaus)
Heinrich-Zille-Straße	6	Rathaus und Nebengebäude im Hof	um 1905 (Rathaus)
Heinrich-Zille-Straße	9	Ehemaliges Amtsgericht mit Verwaltungsanbau (zum ehemaligen Gefängnis gehörend)	um 1840, Anbau 2. Hälfte 19. Jh. (Verwaltungsgebäude)
Heinrich-Zille-Straße	9a	Ehemaliges Gefängnis im Hof	um 1880 (Nebengebäude)
Heinrich-Zille-Straße	10	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	um 1880 (Wohnhaus)
Heinrich-Zille-Straße	11	Wohnhaus in offener Bebauung und Remise an der Straße Herrenhaus	2. Hälfte 18. Jh. (Wohnhaus); spätes 19. Jh. (Remise)
Heinrich-Zille-Straße	13	Wohnhaus in offener Bebauung "Forsthaus"	um 1840 (Wohnhaus)
Kirchgasse	1	Wohnhaus in Ecklage zum Markt	18. Jh. (Wohnhaus)
Kirchgasse	2	Wohnhaus in Ecklage zum Markt, mit Hofeinfahrt	um 1840 (Wohnhaus)
Kirchgasse	4	Wohnhaus in Ecklage zur Pfarrgasse	1. Viertel 19. Jh. (Wohnhaus)

Straße	Haus Nr.	Kurzcharakteristik, Bauwerksname	
Kirchplatz	-	Denkmal für Gefallene des Befreiungskrieges 1813	19. Jh. (Kriegerdenkmal)
Kirchplatz	1	Ev.-Luth. Kirche mit einigen alten Grabmalen (außen an der Chorwand)	nach Bränden Westturm 1789 (Kirche)
Kirchplatz	2	Pfarrhaus	bez. 1907 (Pfarrhaus)
Kirchplatz	4	Schulgebäude	1847 (Schule)
Markt	-	Marktbrunnen	bez. 1784, 1857 und 1907 (Nebenanlage)
Markt	2	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	18. Jh. (Wohnhaus)
Markt	3	Altes Rathaus in Ecklage Dresdner Straße "Altes Rathaus; Ratskeller"	1671, bez. 1769 (umgebaut)
Markt	4	Wohnhaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Marktstraße 2)	17./1. Hälfte 18. Jh. (Wohnhaus)
Markt	6	Wohnhaus in halboffener Bebauung, mit hinterem Anbau, im Hof stehendem hölzernem Trockenboden, Stallgebäude, Scheune, Brunnen und Hofpflaster	18. Jh., um 1900, bez. 1839, 1847 und 1826 (Wohnhaus)
Markt	7	Wohnhaus in geschlossener Bebauung "Markt-Drogerie"	Kern 18. Jh. (Wohnhaus)
Markt	8	Wohnhaus in geschlossener Bebauung "Foto Eulitz"	Kern vermutlich 18. Jh., überformt (Wohnhaus)
Marktstraße	1	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	um 1845 (Wohnhaus)
Marktstraße	2	Wohnhaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Markt 4)	Anfang 19. Jh. (Wohnhaus)
Marktstraße	3	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	um 1850 (Wohnhaus)
Marktstraße	4	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	bez. 1856 (Wohnhaus)
Marktstraße	6	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	um 1910 (Wohnhaus)
Marktstraße	10	Wohnhaus in ehemals geschlossener Bebauung	um 1860 (Wohnhaus)
Marktstraße	12	Wohnhaus in Ecklage Carolinenstraße; zusammen mit Nr. 14, 16 und 18, Beispiel einer in sich geschlossenen Bebauung	um 1850 (Wohnhaus)
Marktstraße	18	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; zusammen mit Nr. 12, 14 und 16, Beispiel einer in sich geschlossenen Bebauung	um 1850 (Wohnhaus)
Meißner Straße	2	Wohnhaus in halboffener Bebauung in Ecklage zum Markt, mit Hofgebäude	bez. 1837 und 1899, älterer Kern (Wohnhaus)
Meißner Straße	3	Wohnhaus in halboffener Bebauung	1. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
Meißner Straße	4	Wohnhaus in geschlossener Bebauung, mit Hinterhaus	bez. 1816 (im Schlussstein)
Pfarrgasse	1	Zwei Wohnhäuser	18. Jh. (Wohnhaus)
Schulgasse	2	Wohnhaus in Ecklage Dresdner Straße	1. Hälfte 18. Jh. (Wohnhaus)
Schulgasse	6	Wohnhaus in halboffener Bebauung	1. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
Schulstraße	4	Turnhalle	bez. 1894 (Turnhalle)
Schulstraße	5	Schulbau ehem. Bildungs- und Haushaltungsschule (mehrere Gebäudeteile mit rundem Verbindungspavillon), dazu Einfriedung	um 1910 (Schule)

3.4 Nutzungen

Im Zentrum von Radeburg herrscht eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Dabei ist am Markt und den angrenzenden Straßen eine Nutzung der Erdgeschosszonen durch Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe vorherrschend, während die Obergeschosse überwiegend Wohnnutzungen aufweisen. Je weiter man sich vom Markt entfernt, desto mehr setzen sich die reinen Wohngebäude durch.

Im Bereich der Heinrich-Zille-Straße besteht mit Rathaus, Stadtverwaltung, Kirche, und dem Heimatmuseum ein Schwerpunkt öffentlicher Nutzungen. Im geplanten Erweiterungsbereich kommen die Oberschule „Heinrich Zille“ mit denkmalgeschützter Turnhalle sowie der Schulgarten und Sportplatz hinzu.

Am Standort Schulstraße 5 ist mit der Einrichtung „Zum Moritz“ ein altenbetreutes Wohnen mit einer ASB-Sozialstation im Gebiet zu finden. Mit der Revitalisierung der Brachfläche des ehem. Polytechnischen Zentrums (Radeberger Straße 2/4) wird eine weitere Anlage mit generationenübergreifenden Wohnen und Tagespflege im Gebiet geschaffen.

Im Stadtumbaugebiet gibt es keine Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Die Art der Erdgeschossnutzung (**Plan 3 Nutzungen**) zeigt den ausgeprägten städtischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die **Nutzungsmischung** im Gebiet stellt einen **städtebaulichen Wert** dar, welcher auch in Zukunft erhalten werden soll.

3.5 Realisierte Maßnahmen

In den vergangenen Jahren hat die Stadtmitte durch eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Maßnahmen an Charme und Lebensqualität deutlich gewonnen. Diese Erfolge gilt es nun zielgerichtet zu verstärken und weitere innerstädtische Qualitäten zu entwickeln, die zur nachhaltigen Verbesserung für das Wohnen, den Handel und den Tourismus führen. Die Stärkung der Innenstadt bleibt aus diesem Grund auch in Zukunft das vorrangige Ziel der Stadtentwicklung in Radeburg.

Im **Plan 4 (Realisierte Maßnahmen)** sind die bisher über die Städtebauförderung (SUO-A und SEP) durchgeführten Maßnahmen im Gebiet zu erkennen.

Neben markanten Gebäuden (z. B. Rathaus, Verwaltungsgebäude und Ratssaal Heinrich-Zille-Str. 11, Kirche) wurden bereits zahlreiche Wohn- und Geschäftsgebäude sowie ein Großteil des Erschließungsnetzes erneuert.

3.6 Erschließung

Das Gebiet ist sowohl von außen als auch im Inneren gut erschlossen. Es besteht Anschluss an überörtliche Straßenverbindungen (A 13) sowie an das Busnetz. Touristische Bedeutung hat die Schmalspurbahn Radebeul Ost - Radeburg, auch Löbnitzgrundbahn genannt, deren Bahnhof außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt.

Die **Haupterschließung** des Gebietes erfolgt über den Straßenzug Radeberger Straße, Heinrich-Zille-Straße und Großenhainer Straße (Staatsstraße 91 und 177). Aufgrund der bereits erfolgten Sanierung konnten die Belastungen für die Anwohner bereits reduziert werden. Der Straßenzug ist aufgrund seiner überörtlichen Verbindungsfunktion und Anbindung zur Autobahn für viele Verkehrsteilnehmer eine attraktive Verbindung. Neben Lärm und Luftverschmutzung bringt die Verkehrsbelastung auch einen Zerschneidungseffekt, der am Markt besonders auffällt. Grundsätzliche Abhilfe wird hier erst eine Umgehungsstraße schaffen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr durch die Meißner und Dresdener Straße sowie kleinere Straßen und Gassen. Der Markt übernimmt in diesem Gefüge eine wichtige stadträumliche Funktion als Quartiers- und Verkehrsplatz und ist zugleich Zentrum der Innenstadt.

Im Bereich der Erschließung wurden im Untersuchungsgebiet fast alle Straßen bereits umgestaltet. Die Sanierung erfolgte in denkmalgerechter Form: In kleineren Gassen und am Kirchplatz z. B. durch unterschiedliche Pflasterungen.

Sehr bemerkenswert an der Stadtmitte von Radeburg ist das **Gassensystem**, das vor allem die fußläufige Querschließung erleichtert und dem Besucher reizvolle Einblicke in die Innenbereiche der Quartiere ermöglicht.

Der **Stellplatzbedarf** der Anwohner in den offener bebauten Randbereichen des Untersuchungsgebietes wird weitgehend auf den jeweiligen Grundstücksflächen gedeckt. Für die Anwohner in den dicht bebauten Bereichen um den Markt stehen nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Häufig können die Fahrzeuge nur im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Durch parkende Besucher und Kunden der Geschäfte kommt es in Verbindung mit engen Straßenquerschnitten zu Engpässen. Einige Wohnungseigentümer haben bereits beräumte Grundstücke erworben, um dort den Mietern Stellplätze anbieten zu können.

3.7 Durchgrünung

Die schon im Kapitel „Städtebauliche Struktur“ beschriebene Abfolge von städtischer Blockstruktur um den Markt zu lockerer Bebauung in den Randbereichen spiegelt sich auch in der Verteilung und Art der Grün- und Freiflächen wider.

Der zentrale Bereich mit dem Markt und angrenzenden Straßen weist kaum Begrünung auf. Auch in den Blockinnenbereichen gibt es wegen der dichten Bebauung nur wenige Grünflächen.

Dort, wo die Bebauung lockerer wird, nimmt entsprechend der Anteil an privaten Grün- und Freiflächen zu. Fast schon dörflichen Charakter haben die öffentlichen und privaten Grünbereiche an der Promnitz und der Klostergasse. Einige private Freiflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Negativ fallen hier insbesondere die Baulücken auf, die nach Rückbau nur mit wassergebundener Decke befestigt wurden und als Parkplatz für Pkw dienen.

Hochwertige Großgrünbestände befinden sich am Ufer der Promnitz und am Kirchplatz.

Besondere Handlungsbedarfe bestehen noch bezüglich des Sportplatzes und des Schulgartens (Schulstraße/Moritz-Richter-Straße).

3.8 Städtebauliche Missstände und Potenziale

Bausubstanz

Im Rahmen der Fortschreibung des SEKO wurde der Gebäudezustand neu erfasst und um das Erweiterungsgebiet ergänzt.

Von den rund 135 Hauptgebäuden sind etwa 55 % saniert bzw. Neubau, etwa 24 % sind teilsaniert und etwa 21 % sind unsaniert bis ruinös. Die Nebengebäude sind, soweit einsehbar, in einem zum Teil schlechten Zustand.

Die Gebäude wurden hinsichtlich ihres **Zustandes in drei Kategorien** unterteilt und bewertet:

Stufe 1 - Neubau oder vollständig sanierter Altbau
Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 - Altbau mit teilweisen Mängeln
Kleinere Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und/oder Mauerwerk, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend problemlose Instandsetzung möglich.

Stufe 3 - Altbau mit substanziellen Mängeln / Baufälligkeit
Gesamtes Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln. Teilweise ist z. B. eine Instandsetzung kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, eventuell sogar ein Abbruch erforderlich (z. B. bei eingesunkenem Dachstuhl, Einsturzgefahr, Leerstand).

Einige der Haupt- und Nebengebäude mit substanziellen Mängeln sind bereits seit vielen Jahren in diesem Zustand und komplett leer stehend. Dazu zählen insbesondere der Markt 3 und 5. Der teilweise recht hohe Leerstand der Gebäude ist auf die kostenintensive Sanierung dieser Altbauten zurückzuführen, die von vielen Eigentümern nicht getragen werden kann.

Der Anteil der noch zu sanierenden Gebäude ist im **Plan 5 Missstände und Potenziale** erkennbar. Besonders hervorgehoben sind die Bereiche mit gravierenden baulichen Mängeln, Gebäude die kaum/nicht mehr genutzt sind und leer stehen. Hier lassen sich künftig Neuordnungspotenziale erahnen.

Um den Rückbau einiger Gebäude zu verhindern, ist bei der Erneuerung von Bausubstanz in den dicht überbauten Quartieren ggf. ein übergreifender Ansatz notwendig. Das gefährdete Eckgebäude ohne Grundstück wird sich allein auch auf Dauer nicht vermarkten lassen. In einigen Quartiersinnenbereichen ist nach wie vor eine starke Überbauung mit Nebengebäuden vorzufinden, wodurch keine ausreichende Besonnung, Belüftung und Begrünung gegeben ist.

Rückbau würde in den Straßenzügen den geschlossenen, städtischen Charakter zerstören. Neben den Hauptgebäuden sind auch Mängel bei den Nebengebäuden erkennbar. Da diese aber meist in privater Nutzung sind, werden sich hier nur unwesentliche Änderungen ergeben. Bereits jetzt sind Baulücken zu erkennen, die das Stadtbild negativ beeinflussen (Meißner Straße 9, Dresdner Straße 9, Klostergasse 7).

Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen sind v. a. die denkmalgeschützten Gebäude des Heimatmuseums, des Objektes „Zum Moritz“ sowie die Turnhalle der Heinrich-Zille-Oberschule stark sanierungsbedürftig.

An der **denkmalgeschützten Turnhalle**, dem angrenzenden Gebäude des Jugendclub sowie am Verbindungsbau zur Oberschule besteht noch ein erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere an der äußeren Hülle (Dach, Fassade, Fenster) sowie im Inneren des Verbindungsbaus (Sanitärtrakt/Umkleiden). Im Innenbereich wurde die Turnhalle bisher teilsaniert und auf die entsprechenden sicherheitstechnischen Anforderungen gebracht. Darüber hinaus sind aber noch Tischler-, Elektro-, Maler- und Mauerwerksarbeiten erforderlich. Ebenfalls sanierungsbedürftig aus energetischen und sicherheitsbedingten Gründen ist der Verbindungsbau der Schule zum rückwärtig gelegenen Ersatzneubau.

Das Gebäudeensemble „**Zum Moritz**“ beinhaltet neben 22 altenbetreute Wohnungen auch eine ASB Sozialstation. Zukünftig sind im Rundsaal des Gebäudes eine Seniorenbegegnungsstätte mit Veranstaltungs- und Beratungsangeboten sowie eine Allgemeinarztpraxis im Kellergeschoss des Objektes geplant. Das denkmalgeschützte Objekt wurde bereits teilsaniert und im Innern seniorengerecht umgebaut. Neben der Sanierung der äußeren Hülle ist auch die barrierefreie Erschließung des Objektes bis zum bereits existierenden Aufzug geplant.

Mit der Konzentration von altenbetreuten Wohnungen und angegliederten Dienstleistungseinrichtungen im sozialen Bereich (Tagespflege und Physiotherapie in den Objekten Radeberger Straße 2/4, Sozialstation, Allgemeinarztpraxis und Seniorenbegegnungsstätte im Objekt Schulstraße 5 „Zum Moritz“) entsteht im Stadtzentrum ein zentraler Anlaufpunkt für Senioren und deren Angehörige. Außerdem bestehen mit der Nachbarschaft zur Schule und dem Sportplatz folgende unmittelbare Potenziale:

- Etablierung von Mehrgenerationenangeboten,
- Verstetigung des Generationenaustausches sowie
- bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen.

Gebäudeleerstand

Die Leerstände konzentrieren sich vor allem in Gebäuden mit einem geringen Sanierungsgrad. Durch die Verteilung der Leerstände lassen sich räumliche Schwerpunkte nicht feststellen. Auffällig ist, dass sich die Wohnungsleerstände nicht auf vom Verkehrslärm belastete Straßen konzentrieren. Insgesamt sind die Leerstände seit 2011 stark zurückgegangen.

Das größte Leerstandsobjekt im Untersuchungsgebiet „Östliche Stadtmitte“ ist das ehemalige „Polytechnische Zentrum“ an der Radeberger Straße 4. Das ehemalige „Polytechnische Zentrum“ wird derzeit zu einer Anlage mit altersgerechten Wohnungen in Kombination mit einer Tagespflege umgebaut.

Verkehr und Erschließung

In den letzten Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt (s. a. Kapitel 3.5 Realisierte Maßnahmen). Unsaniert ist hingegen noch der Markt. Der Platz wird durch verkehrliche Nutzflächen dominiert und weist wenig Aufenthaltsqualität auf. Pflasterung, Bordsteine und Gehwegquerschnitte widersprechen den Anforderungen an eine barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Die nur für Fußgänger nutzbaren Gassen erfüllen eine wichtige Erschließungsfunktion für die Bewohner und tragen zur Attraktivität des Quartiers, auch für Touristen, bei. Dieses Potenzial ist zu erhalten. Sanierungsbedarf besteht in der Klostergasse und am Promnitzweg.

Zusätzliche Verbindungswege für Kraftfahrzeuge oder Fußgänger sind nicht erforderlich.

Der **ruhende Verkehr** stellt in der dicht bebauten Stadtmitte Radeburg nach wie vor eine Herausforderung dar. Durch die Erneuerung der Straßen und Plätze konnte in den letzten Jahren bereits eine Reihe von Stellflächen gestaltet werden. Bei der Neugestaltung der Plätze sind jedoch fast immer Stellflächen verloren gegangen, die nur zum Teil in den Hofbereichen neu geschaffen werden konnten. In den vergangenen Jahren konnte jedoch zusätzlich eine attraktive Stellplatzanlage außerhalb des Gebietes geschaffen werden. Für die Anwohner in den dicht bebauten Quartieren reichen die Parkplätze wegen fehlender Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken und den begrenzten Parkmöglichkeiten im Straßenraum nicht aus (vgl. Kapitel 3.6). Das Stellplatzangebot muss daher, insbesondere vor dem Ziel der gewünschten Belebung des Viertels durch junge Familien, verbessert werden.

Im Bereich des „Moritz“ müssen zwingend neue Stellflächen geschaffen werden. Gerade in Verbindung der geplanten Arztpraxis ist hier mit einem Mehrbedarf an Stellplätzen zu rechnen. Hier würden sich Stellflächen auf dem Hof des Moritz (Erschließung von Seiten der Schulstraße) anbieten.

Grün- und Freiflächen/Brachen

Durch die teils starke Überbauung der Hofinnenbereiche fehlt teilweise noch eine ausreichende Begrünung der Quartiere. In den letzten Jahren sind jedoch bereits Maßnahmen durch die privaten Eigentümer vorgenommen worden, sodass zahlreiche neu gestaltete Grundstücksbereiche das Stadtbild in Radeburg bereichern.

Mit Städtebaufördermitteln sind die Wege am Kirchplatz neu gestaltet worden. Der Markt, der als eine der nächsten Maßnahmen umgestaltet werden soll, bietet sich in Teilbereichen zudem für eine Begrünung an.

Flächenpotenziale für eine Neubebauung mit Wohngebäuden sind an der Mühlgasse und auf dem Grundstück Carolinenstraße 7 vorhanden. Beide Grundstücke könnten aufgrund ihrer Größe und Lage auch für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern genutzt werden, um so junge Familien auch über diese Bauform in die Stadtmitte zu ziehen.

Das Ortsbild weist eine geschlossene Bebauungsstruktur auf und wird nur durch wenige Brachen bzw. Baulücken gestört. Mit der Nachnutzung des „Polytechnischen Zentrums“ wird derzeit ein großer städtebaulicher Missstand an der Radeberger Straße beseitigt. Insofern keine Neubauung abzusehen ist, sind die Eigentümer in der Gestaltung der Flächen zu unterstützen (z. B. Einfassung durch Baumreihen).

Ein weiterer Sanierungsbedarf besteht für das gegenüber der Oberschule liegende Grundstück (Flst. 187/f), welches derzeit als Aufenthaltsbereich und Schulgarten genutzt wird. Für diese Fläche ist in den nächsten Jahren eine Umgestaltung und ggf. Öffnung zu einer Mehrgenerationen-Freizeitfläche als Garten der Begegnung vorstellbar (z. B. Boccia-Spielfläche, Bewegungsapparate, Freilandschach siehe nachstehende Abbildung).



Mögliche Gestaltungsideen für den „Garten der Begegnung“ könnten in einem gemeinsamen Projekt mit den Schülern und den Senioren des „Moritz“ im Rahmen des Verfügungsfonds erarbeitet und umgesetzt werden.

Auch der Schulsportplatz der Oberschule in der Moritz-Richter-Straße ist derzeit in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf einer dringenden Sanierung für den Schulsport. Neben einem befestigten Spielfeld (z. B. für die Schulsportarten Volleyball, Basketball und Fußball) ist eine das Kleinfeld umlaufende Laufbahn zum Ausdauersport sowie eine 100m-Bahn dringend notwendig. Ebenfalls fehlen eine Sprunggrube und eine Kugelstoßanlage. Die Nutzung des Sportplatzes ist überwiegend durch die Oberschule abgedeckt, könnte aber in Absprache auch bis 18 Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

4 Fotodokumentation

Gebäude - unsanierte Bausubstanz



Carolinenstraße 4



Carolinenstraße 16



Markt 3



Markt 5



Schulstraße 2



August-Bebel-Straße 5



August-bebel-Straße 15



August-Bebel-Str. 17



Dresdner Straße 21



Turnhalle Oberschule - Schulstraße

Freiflächen - gestalterische Mängel an Grün- und Freiflächen



Schulgarten Oberschule - Schulstraße



Sportplatz Oberschule - Moritz-Richter-Straße

Erschließung – bauliche und gestalterische Mängel im Straßenraum



Marktplatz



Klostergasse

Freiflächen - Brache / ungeordneter Bereich



Promnitzweg 1



Radeberger Straße 2



Mühlgasse



Carolinestraße 2

Beispiele sanierte Bausubstanz



An der Promnitz 16



Dresdner Straße 4



Dresdner Straße 6



Dresdner Straße 11



Heinrich-Zille-Straße 9 - Rathaus



Markt



Markt



Meißner Straße 13



Oberschule „Heinrich Zille“ - Schulstraße



August-Bebel-Straße 4-6

5 Beteiligung

- Einbindung des Stadtrates (Beschluss Gebietserweiterung am 28.01.2016, Vorstellung und Beschluss SEKO im März 2016)
- Abstimmung mit der Sächsischen Aufbaubank (Abteilungen Schulhausbau sowie Infrastruktur und Gemeinweisen) hinsichtlich Fachförderung/Städtebauförderung im Zusammenhang mit der Turnhalle Heinrich-Zille-Oberschule
- Abstimmungen mit der Radeburger Wohnungsgesellschaft mbH zum Objekt Schulstraße 5 „Zum Moritz“ sowie möglichen Mehrgenerationenangeboten im Bereich Schulgarten und Sportplatz
- Abstimmung Kirche, Vereinen und Stadtrat zum Verfügungsfonds (Beschluss der Verfügungsfondsrichtlinie im Stadtrat am 08.10.2015)
- Ideenrunde mit der Frau Funke (Radeburger Wohnungsgesellschaft mbH), Herrn Ufert (Heinrich-Zille-Oberschule), Stadt und STEG zur Weiterentwicklung der Freiflächengestaltung am Sportplatz und Schulgarten im Rahmen einer Mehrgenerationennutzung

6 Stadtteilkonzept

Mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme soll eine funktionale Aufwertung der historischen Stadtmitte erreicht werden. Nachdem im Rahmen der Stadtsanierung die baulichen Voraussetzungen deutlich verbessert werden konnten, gilt es zukünftig, die vorhandenen Funktionen zu festigen und weitere Nutzungen anzusiedeln.

Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist es, auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung, realistische Entwicklungsziele zu benennen und mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen. Die vorhandenen Potenziale und positiven Entwicklungsansätze sollen aufgegriffen und für eine weitere Konsolidierung des Gebietes genutzt werden. Gleichzeitig müssen die im Gebiet vorhandenen baulichen Defizite, insbesondere die bislang nicht sanierten, strukturbildenden Gebäude, einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und zu diesem Zweck saniert und ggf. umgebaut werden.

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

6.1 Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Die Innenstadt ist ein zentraler Versorgungsstandort sowohl für die umliegenden Wohnstandorte als auch für die Gesamtstadt. Die Geschäfte stellen eine dauerhafte, wirtschaftliche Nutzung der Erdgeschosszonen vieler Gebäude sicher und sorgen für eine Belebung des Stadtzentrums.

Dabei kann die Stadtmitte nicht mit den neu entstandenen Versorgungsschwerpunkten konkurrieren. Vielmehr muss es gelingen, ein eigenes Angebotsprofil zu entwickeln. Eine wichtige Zielgruppe sind Tagesausflügler und Touristen. Das Angebot muss sich sowohl was das angebotene Sortiment als auch was die Öffnungszeiten angeht, noch konsequenter an dieser Zielgruppe orientieren.

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Stabilisierung des Einzelhandelsangebotes und Förderung der Ansiedlung weiterer Einrichtungen
- Erhalt der Gewerbebereiche, vor allem im Erdgeschossbereich
- Sicherung der Rahmenbedingungen, insb. Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität
- Beachtung touristischer Zielsetzungen bei Planung zukünftiger Maßnahmen

- nichtinvestive Maßnahmen, wie Händlerkooperationen, saisonale Gemeinschaftsaktionen der Händler, Beteiligung an der Ausgestaltung von Festivitäten

6.2 Bausubstanz

Bauliche Maßnahmen konzentrieren sich auf den Erhalt und die weitere Sanierung des Bestandes. Höchste Priorität haben Maßnahmen an substanzgefährdeten, stadtbildprägenden Gebäuden sowie Objekten, die im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungsänderungen saniert bzw. umgebaut werden sollen.

Auch wenn in der Vergangenheit die Mehrzahl der Gebäude in der historischen Innenstadt von Radeburg saniert bzw. restauriert werden konnten, so gilt doch der Erhalt einiger Teile der Gesamtanlage nach wie vor nicht als gesichert. Gerade die großvolumigen, bislang noch nicht sanierten Gebäude am Markt sind zwar einerseits weitgehend in ihrem Originalzustand erhalten geblieben, weisen aber dementsprechende bauliche Schäden auf. Diese sind inzwischen substanzgefährdend und gebieten schnelles Handeln.

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend, wird nach flexiblen Wohnformen und sozialen Betreuungsangebote für ältere Menschen zunehmend immer stärker nachgefragt (kleinere und behindertengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenheime). Bei Umbau und Sanierung von Wohngebäuden muss künftig dieser Entwicklung verstärkt entsprochen werden. Hier sind besonders die Gebäudeeigentümer/Wohnungsunternehmen zum Handeln aufgefordert. In der östlichen Innenstadt sind erste Projekte schon erfolgreich umgesetzt. In der Anlage „Zum Moritz“ (Schulstraße 5) gibt es neben altengerechten Wohnungen auch eine ASB-Sozialstation. Weiterhin sollen auf dem Areal des ehem. Polytechnischen Zentrums (Radeberger Straße 2/4) altengerechte Wohnungen mit einer angeschlossenen Tagespflege entstehen.

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand zum Erhalt der städtebaulichen Struktur
- Konzentration der Mittel auf besonders wertvolle und gefährdete Bauten
- Sicherung und Stärkung der Stadtmitte als Wohnstandort, Schaffung eines attraktiven Quartiers für ältere Mitbürger und Familien
- Bewahrung der Kulturdenkmale und denkmalgerechte Sanierung
- Erschließung weiterer Wohnflächen, insbesondere für alternative Wohnformen (z. B. altenbetreutes Wohnen)
- adäquate Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten
- Beseitigung nicht erhaltenswerter, ruinöser Bausubstanz, Revitalisierung der Brachen

- Erneuerung der privaten Bausubstanz und Grundstücke, Rückbau nicht genutzter Nebengebäude in den Quartiersinnenbereichen
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (Senkung der Betriebskosten)
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld (Innenhöfe, öffentlicher Raum)

6.3 Öffentlicher Raum

Der Markt ist als zentrale, öffentliche Freifläche von außerordentlicher Bedeutung für den Gebietszusammenhang. Der Fokus liegt deshalb auf der Sanierung des Marktplatzes. Im Blick stehen die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Beseitigung vorhandener Barrieren.

- qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schaffung und Erhalt attraktiver Aufenthalts- und Verweilbereiche (Straßen, Wege und Plätze)

6.4 Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

Verwaltung, Museum, Kirche und der Schulstandort der Oberschule sind wichtige Einrichtungen in der östlichen Stadtmitte von Radeburg. Alle diese Einrichtungen gehören ebenso wie Handel und Gastronomie zu den Schwerpunktfunktionen der Innenstadt.

In der Verbesserung des Zusammenspiels dieser Einrichtungen bestehen wichtige Potenziale. Zentrale Anliegen sind deshalb:

- Erhalt der sozialen und öffentlichen Infrastruktur als Bestandteil des funktionalen Spektrums der Innenstadt
- Förderung der Ansiedlung weiterer soziokultureller Einrichtungen/Aktivitäten
- nichtinvestive Maßnahmen zur stärkeren Verankerung der Einrichtungen im Umfeld

6.5 Mobilität und Verkehr

Aufgabe eines stadtverträglichen Verkehrs ist es, eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns aus allen Teilen der Stadt zu gewährleisten und zugleich die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu begrenzen. Die bisherigen Maßnahmen im Stadtumbaugebiet haben bereits erhebliche Verbesserungen bewirkt. Künftige Maßnahmen sind deshalb auf den Erhalt der guten Situation gerichtet.

- Differenzierung zwischen Haupterschließungsstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen
- Verbesserung der inneren Erschließung sowie (barrierefreier) Ausbau der fußläufigen Verbindungen
- Gestaltung eines attraktiven ÖPNV-Angebotes (Taktzeiten, Wartebereiche, Preisgestaltung)
- Ausbau des dezentralen Stellplatzangebotes für Anwohner und Besucher
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum (Filterwirkung, Schallschutz)

6.6 Grün- und Freiflächen

Die vorhandenen und durch Rückbauvorhaben (Nebengebäude) neu entstandenen Freiflächen bieten einige Potenziale:

- qualitative Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen für ein attraktives Ortsbild
- Erweiterung von Erholungs-, Freizeit- und Spielangeboten für alle Altersgruppen im Wohnumfeld
- Begrünung und Nachverdichtung von ungenutzten Grundstücken
- Entsiegelung von Hofflächen nach Rückbau nicht mehr benötigter Nebengebäude
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge (z. B. Rasengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)

6.7 Energetische Stadtsanierung

Die energetische Stadterneuerung in Radeburg stellt zwar eine neue, aber durchaus lösbare Aufgabe der weiteren Stadtentwicklung dar. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Lösungen sind teilweise bereits vorhanden und müssen im Bereich der östlichen Stadtmitte methodisch, ökonomisch oder technisch geschaffen bzw. gestärkt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur CO₂-Einsparung und zum Umweltschutz sind im Spannungsfeld zwischen Mobilitätsbedarf, Energiebedarf, städtischer Lebensqualität und lokaler Potenziale formuliert worden.

Städtebau

- weitere Entsiegelung der Außenflächen
- Stadtplanung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO₂
- Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV

Gebäude

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Einbau von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlagen)
- energetischen Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter und Eigentümer

regenerativer Energien

- Installation von Photovoltaik-Anlagen, Kollektor-Anlagen, Geothermieanlagen, Wärmetauscheranlagen nach Prüfung des Ensembleschutzes und der Verfügbarkeit (Geothermie)

Herangehensweise / Methodenverständnis

- frühzeitige Einbindung aller Akteure, die die Umsetzung tragen müssen
- energetische Stadterneuerung wird in der strategisch denkenden Entscheidungsebene kommunaler Verwaltung verankert
- Etablierung von langfristig verlässlichen Umsetzungsmechanismen und Vereinbarungen zwischen den relevanten Akteuren der Stadtentwicklung
- Abwägung der Erfordernisse und des Stellenwertes von Standortfaktoren, z. B. bei der verkehrsbedingten Ressourceninanspruchnahme und der räumlichen Anordnung von Nutzungen

- gezielte Steuerung der Erhaltung und energetischen Sanierung, insbesondere der historischen und gründerzeitlichen Bebauungen
- Sammlung von Daten (Leerstände, Bauzustände, Energieverbräuche) zu Gebäudebeständen
- Koordinierung der Prozesse der energetischen Stadterneuerung durch qualifizierten Sachverstand
- begleitender Wissenstransfers für relevante Akteure
- professionelle Organisation der Öffentlichkeitsarbeit ist (z. B. Presse, Gespräche, Vororttermine etc.)
- Unterstützung der Maßnahmenumsetzung durch Zuschussförderung

Die Gesamtmaßnahme im Gebiet wirkt sich in vielerlei Hinsicht günstig auf die CO₂-Bilanz aus. Sowohl die funktionale Stärkung der Stadtmitte als auch bauliche Maßnahmen tragen dazu bei, den Energieverbrauch weiter zu senken.

7 Umsetzungsstrategie

Das Umsetzungskonzept untersetzt die aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben.

Das Maßnahmenkonzept im Anhang (**Plan 7**) stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Übersichtsplan dar und verortet diese im Gebiet. Es ist Grundlage für die Fördermittelbeantragung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, Programmteil Aufwertung.

Mit Hilfe des Programms sollen die erheblichen städtebaulichen Defizite als Folge der demografischen Entwicklung (steigender Anteil von Senioren, Wohnungsleerstand, gewerblicher Leerstand, unsanierte Gebäudesubstanz und funktionale Mängel), die sich schwerpunktmäßig auf das Gebiet der östlichen Stadtmitte verteilen, beseitigt werden, um eine weitere Stärkung der Innenstadt zu erreichen.

7.1 Schwerpunktbereiche / Schlüsselprojekte

Hierzu werden fünf Schwerpunktbereiche definiert, die in Ihrem Zusammenspiel die Belebung und damit funktionale Stärkung bewirken:

- Markt: Aufwertung Markt als Platz des öffentlichen Lebens, Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes
- südliche Stadtmitte: Stärkung des Wohnumfeldes, Anpassung und Gestaltung von öffentlichen Freiräumen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen
- Heinrich-Zille-Straße: Zentrum öffentlicher Infrastruktur (Energetische Modernisierung, umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge)
- ehemaliges polytechnisches Zentrum: Revitalisierung der Branche (seniorengerechtes Wohnen) – Sanierung und Anpassung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind
- Schulstraße/Moritz-Richter-Straße: Aufwertung Gemeinbedarf (Oberschule/Seniorenbegegnung) - Sicherung und qualitative Aufwertung der sozialen Infrastruktur mit Synergieeffekten sowie Anpassung der Objekte und Infrastrukturen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, Behinderten und älteren Menschen. Außerdem sollen der Generationenaustausch und das „Miteinander“ gestärkt werden.

Nachfolgend werden die **fünf Schwerpunktbereiche** weiter inhaltlich beschrieben und im Gesamtzusammenhang dargestellt.

Aufwertung Markt als Platz des öffentlichen Lebens



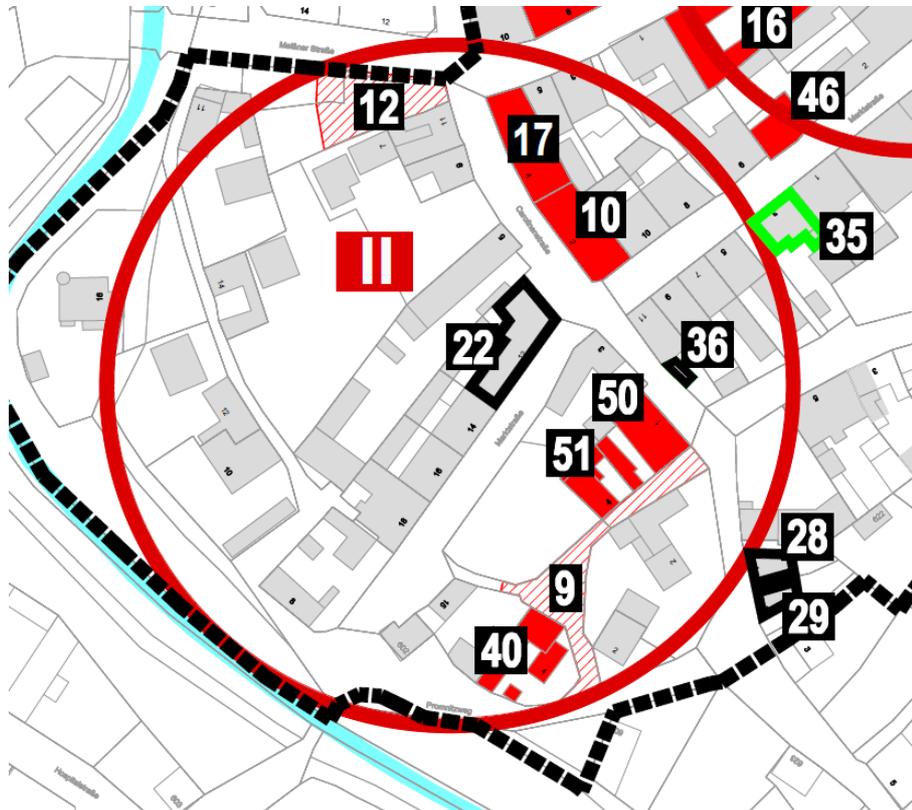
Ziele

Der Markt als zentraler Platz von Radeburg soll in seiner Funktion als Ort des öffentlichen Lebens aufgewertet werden. Er ist an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, Behinderten und älteren Menschen anzupassen. Durch die Revitalisierung soll die Stadtmitte belebt und die Handelsfunktion gestärkt werden.

Maßnahmen

- Erneuerung Marktplatz (Verkehrsberuhigung, barrierearmer Umbau, Parkierungseinrichtungen u. a. für Behinderte)
- Sanierung privates Wohn- und Geschäftshaus Markt 3 (substanzielle Baumängel, leer stehend, stadtbildprägendes Gebäude)
- Sanierung der privaten Wohn- und Geschäftshäuser Markt 2, Markt 5/Meißner Straße 1, Markt 6 und Markt 8

Stärkung Wohnumfeld südliche Stadtmitte



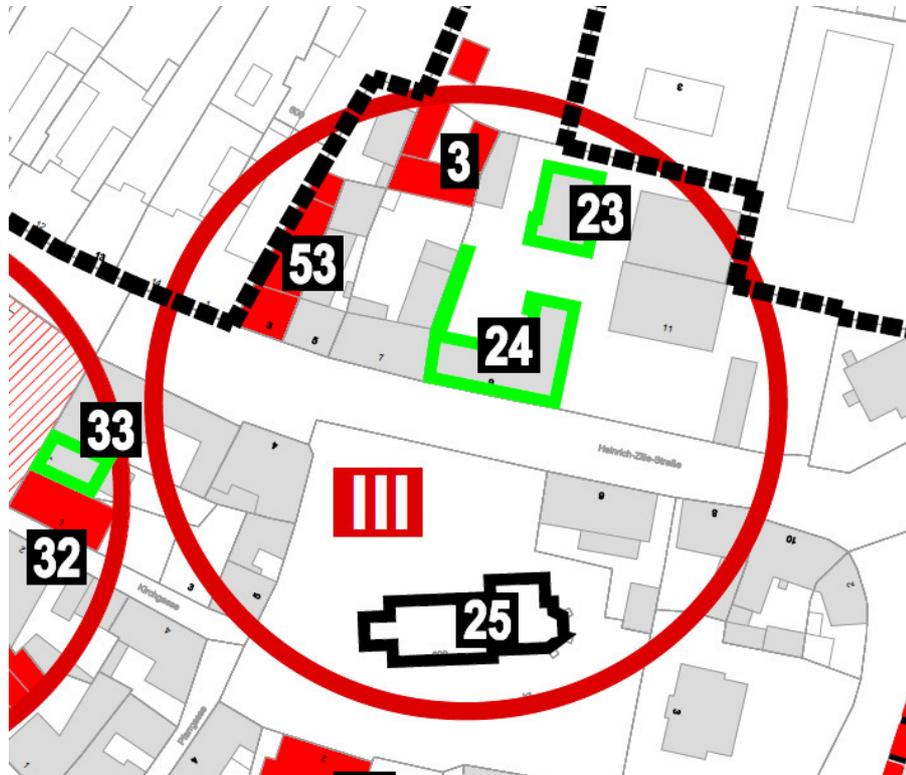
Ziele

Die südliche Stadtmitte als Schwerpunktbereich wohnungsspezifischer Missstände soll in seiner Funktion als Wohnstandort für Familien mit Kindern und ältere Menschen gestärkt werden. Dazu ist der Wohnraum qualitativ und quantitativ anzupassen. Das Umfeld soll aufgewertet werden: Flächen mit nicht mehr benötigter Bausubstanz sind freizulegen; beräumte Grundstücke sind zu gestalten. Für die Anwohner ist ein wohnungsnaher Parkplatz geplant.

Maßnahmen

- Herstellung der Erschließungsanlagen Kloostergasse und Promnitzweg
- Aufwertung private Stellplatzanlage Meißner Straße
- Herstellung öffentlicher Parkierungsflächen an der Carolinenstraße
- Erneuerung von Gebäuden privater Dritter - Carolinenstraße 1, Carolinenstraße 2/4, Marktstraße 11- Nebengebäude sowie Marktstraße 12
- Rückbau der privaten baulichen Anlagen (Nebengebäude) Promnitzweg 4, 14

Zentrum öffentlicher Infrastruktur



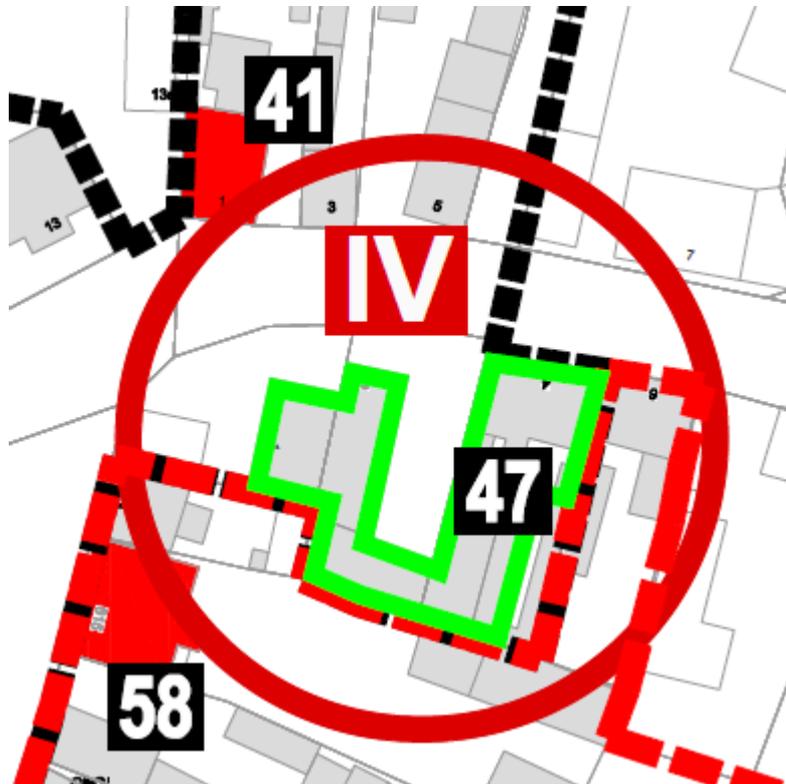
Ziele

Die Heinrich-Zille-Straße ist mit Rathaus, Bau- und Ordnungsamt, Kirche und Heimatmuseum ein Zentrum öffentlicher Infrastruktur. Dieses Quartier soll in dieser Funktion weiter gestärkt werden, die öffentliche Daseinsvorsorge soll gesichert werden.

Maßnahmen

- Erneuerung gemeindeeigenes Gebäude Heinrich-Zille-Straße 9: Sanierung Heimatmuseum und Wohnungen
- Erneuerung gemeindeeigenes Gebäude: Heinrich-Zille-Straße 9a: Umbau zum Stadtarchiv
- Kirchen: Sanierung Ev.-Luth. Kirche am Kirchplatz, 2. Bauabschnitt
- Verfügungsfonds: ggf. Freilächengestaltung Außengelände Kirche

Revitalisierung Brache „Polytechnisches Zentrum“



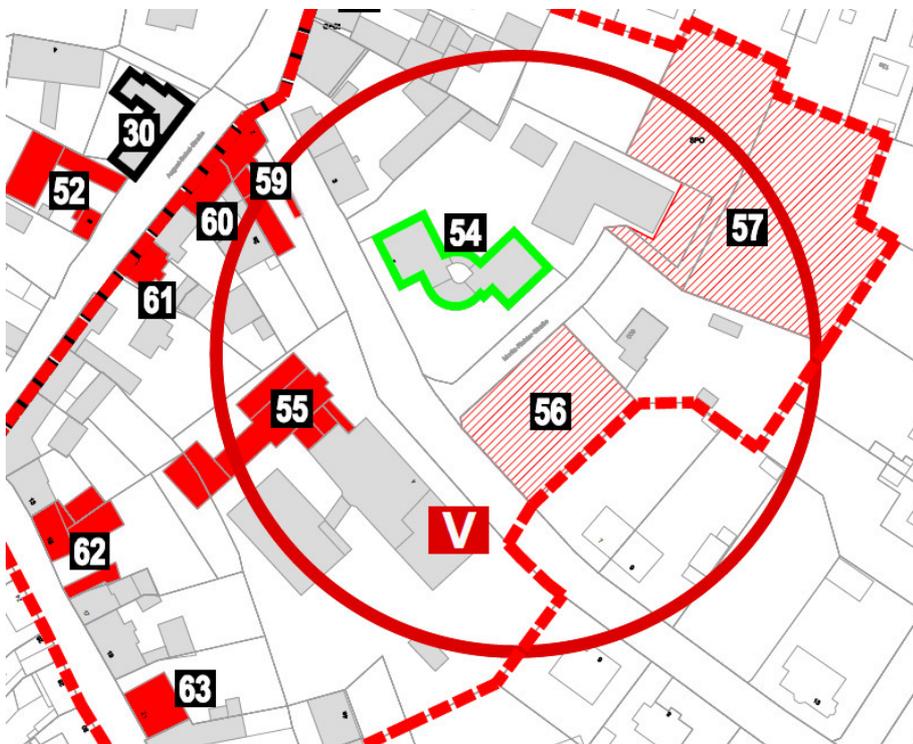
Ziele

Beseitigung des städtebaulichen Misstandes des ehemaligen „Polytechnischen Zentrums“. Bis auf das Wohnhaus sind die Gebäude substanziell geschädigt und seit vielen Jahren leer stehend. Im Rahmen von Sanierungs- und teilweisen Rückbaumaßnahmen soll das Areal wieder nutzbar gemacht und ortstypisch baulich angepasst werden. Wünschenswert wäre die Schaffung altersgerechter Wohnungen in Kombination mit einer Tagespflege.

Maßnahmen

- Sanierung des Wohnhauses einschließlich Rückbau von Nebengebäuden, ggf. Integration von Dienstleistungen (z. B. Physiotherapie)
- Sanierung und bauliche Anpassung der Objekte des ehemaligen „Polytechnischen Zentrums“ zu einer altenbetreuten Wohnanlage mit angeschlossener Tagespflege

Aufwertung Gemeinbedarf (Oberschule/Seniorenbegegnung)



Ziele

Sicherung und qualitative Aufwertung der sozialen Infrastruktur mit Synergieeffekten sowie Anpassung der Objekte und Infrastrukturen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, Behinderten und älteren Menschen. Außerdem sollen der Generationenaustausch und das „Miteinander“ gestärkt werden.

Maßnahmen

- Sanierung Turnhalle Heinrich Zille Oberschule, Schulstraße 4
- Erneuerung Sportplatz und Schulgarten, Moritz-Richter-Straße (ggf. in Verbindung mit generationsverbindenden, kleinteiligen, investiven und nicht investiven Einzelprojekten über den Verfügungsfonds)
- Sanierung Seniorenzentrum „Zum Moritz“ (Altenbetreutes Wohnen inkl. Seniorenbegegnungsstätte und ASB-Sozialstation)
- Sanierung privater Gebäude (Wohn- und Geschäftsgebäude, z. B. August-Bebel-Straße 5, 11 und 15, Dresdner Straße 15, 21 und Schulstraße 2)
- Verfügungsfondsmaßnahmen zur Aufwertung des Fördergebietes und zur Unterstützung von Mehrgenerationenangeboten

7.2 Maßnahmen und Umsetzungsplanung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren (2011 - 2020) mit der Option der möglichen Verlängerung des Förderzeitraumes. Die folgende Übersicht zeigt die aus heutiger Sicht geplante zeitliche Einordnung der vordringlichen Maßnahmen bis zum Jahr 2020.

	Gesamt- ausgaben in T Euro	Förder- rahmen in T Euro
1. Vorbereitung		
Weitere Vorbereitung (inkl. Öffentlichkeitsarbeit)	35,123	35,123
Summe	35,123	35,123
2. Grunderwerb		
Erschließung/Gemeinbedarf/zum Zwecke des Rückbaus	0,000	0,000
Summe	0,000	0,000
3. Ordnungsmaßnahmen		
Rückbau gemeindeeigener Grundstücke	0,000	0,000
Rückbau privater baulicher Anlagen	20,000	12,000
Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen	660,000	512,480
Öffentliche Parkierungsflächen	0,000	0,000
Summe	680,000	524,480
4. Baumaßnahmen		
Erneuerung von Gebäuden – Gebäude privater Dritter	2.500,000	979,477
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.813,656	1.465,919
Summe	4.313.656	2.445,397
5. Sicherungsmaßnahmen		
Sicherungsmaßnahmen	0,000	0,000
Summe	0,000	0,000
6. Sonstige Maßnahmen		
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte, INSEK/SEKO, Verfügungsfonds, Gebietsabrechnung	388,451	388,451
Summe	388,451	388,451
Summe Gesamtausgaben	5.417,230	3.393,450

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	bis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Vorbereitung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme									
1.2 weitere Vorbereitung									
Öffentlichkeitsarbeit	1	6,677	6,677	1,677			1,000		4,000
Weitere Vorbereitung	1	28.446	28,446	28,446					
3. Ordnungsmaßnahmen									
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen									
Mühlgasse Flst. 147	1	6,000	6,000						6,000
Dresdner Straße 6	2 / Nebengebäude	6,000	6,000					6,000	
Heinrich-Zille-Str. 7	2 / Nebengebäude	zurückgest.							
Promnitzweg 14	2 / Nebengebäude	zurückgest.							
Carolinestraße 14	2 / Nebengebäude	zurückgest.							
Promnitzweg 4	2 / Nebengebäude	zurückgest.							
3.6 Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen									
Markt	1 / Marktplatz	614,000	512,480				210,000	302,480	
Promnitzweg	1	zurückgest.							
Klostergasse	1	zurückgest.							

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	bis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
4. Baumaßnahmen									
4.1 Erneuerung von Gebäuden									
4.1.1 Gebäude privater Dritter									
Alte Poststraße 1	2	8,462	3,457	3,457					
Alte Poststraße 1a	2	15,905	6,272	6,272					
August-Bebel-Straße 4/6	1	318,474	86,375	86,375					
August-Bebel-Straße 5	1	45,000	18,000					18,000	
August-Bebel-Straße 8	1	75,000	30,000						30,000
August-Bebel-Straße 11	1	37,500	15,000						15,000
August-Bebel-Straße 14	1	73,646	29,458	14,458				15,000	
August-Bebel-Straße 15	1	30,000	12,000					12,000	
Carolinenstraße 1	1	30,000	12,000					12,000	
Carolinenstraße 2/4	1	250,000	100,000			100,000			
Carolinenstraße 16	2	15,000	6,000						6,000
Dresdner Straße 6	1 / Vorderhaus	95,002	37,911	37,911					
Dresdner Straße 15	1	37,500	15,000			15,000			
Dresdner Straße 21	1	45,000	18,000				18,000		
Heinrich-Zille-Str. 3	1	60,000	24,000						24,000
Heinrich-Zille-Str. 5/7	2 / Hintergebäude	35,000	14,000					14,000	
Kirchgasse 1	1	7,500	3,000					3,000	
Klostergasse 4	2	45,000	18,000						18,000
Markt 2	1	19,492	7,797		7,797				
Markt 3	1 / ehem. Ratskeller	82,000	32,000					32,000	
Markt 5/ Meißner Straße 1	1	75,000	30,000					30,000	
Markt 6	1	82,693	33,077	6,600			26,477		

Markt 8	1	45,000	18,000						18,000
Marktstraße 3	1	167,536	67,014	20,012	47,002				
Marktstraße 4	1	30,000	12,000					12,000	
Marktstraße 11	1 / Nebengebäude	32,169	12,868	12,868					
Marktstraße 12	1	18,101	7,220	7,220					
Meißner Straße 2	1	70,000	28,000						28,000
Meißner Straße 6	2	60,000	24,000						24,000
Meißner Straße 8	8	zurückgest.							
Meißner Str.	2 / Parkplatzgestaltung	zurückgest.							
Pfarrgasse 2	1	9,288	3,715	3,715					
Promnitzweg 4	2	37,500	15,000						15,000
Radeberger Straße 1	1	60,000	24,000					24,000	
Radeberger Straße 2	1 / Altenbetreutes Wohnen, Tagepflege	1.500,000	0,000						
Radeberger Straße 4	1 / Wohnhaus	246,645	98,658	30,000	68,658				
Schulgasse 3	1	14,139	5,656	5,656					
Schulgasse 4	2	zurückgest.							
Schulstraße 2	1	30,000	12,000						12,000
Schulstraße 5	1 / Altenbetreutes Wohnen, ASB-Sozialstation	850,000	100,000		35,000	65,000			
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen									
4.2.1 Schulen									
Schulstraße 4, Turnhalle – Heinrich Zille Oberschule	1	390,000	390,000			90,00	300,00		
Schulstraße Flst. 187/f - Freiflächengestaltung Schulgarten	1	60,000	60,000						60,000
4.2.3 Verwaltungsgebäude									
Heinrich-Zille-Str. 9a	1 / Stadtarchiv	461,898	392,614	323,250	56,914				
4.2.4 Sportstätten									

Moritz-Richter-Straße (Flst. 187/2; 175/f) - Schulsporthplatz	1	90,000	54,000					54,000	
4.2.6 Kultureinrichtungen									
Heinrich-Zille-Str. 9	1 / Heimatmuseum, Wohnen	417,440	174,987	2,802		40,185	132,000		
4.2.8 Kirchen									
Kirche, 2.BA	1	394,318	394,318	394,318					
Kirchplatz 2	1 / Pfarramt	zurückgest.							

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	bis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
6. Sonstige Maßnahmen									
Erarbeitung/Fortschreibung SEKO	1	12,688	12,688	5,953	6,735				
Fortschreibung INSEK	1	25,428	25,428	25,428					
Verfügungsfonds	1	24,000	10,000		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Evaluation/Gebietsabrechnung	1	49,598	49,598	34,598					15,000
Honorare	1	290,737	290,737	96,485	41,394	35,815	36,523	39,520	41,000
Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung			3.393,450	1.159,950	265,500	348,000	726,000	564,000	330,000
= FH-Bedarf (66,66%)			2.262,300	773,300	177,000	232,000	484,000	376,000	220,000
= Eigenmittel Stadt Radeburg (33,33%)			1.131,150	386,650	88,500	116,000	242,000	188,000	110,000

8 Planteil

Plan 1 - Abgrenzung/Übersicht Fördergebiete

Plan 2 - Stadtbild

Plan 3 - Nutzungen

Plan 4 - Realisierte Maßnahmen

Plan 5 - Missstände und Potenziale

Plan 6 - Neuordnungskonzept

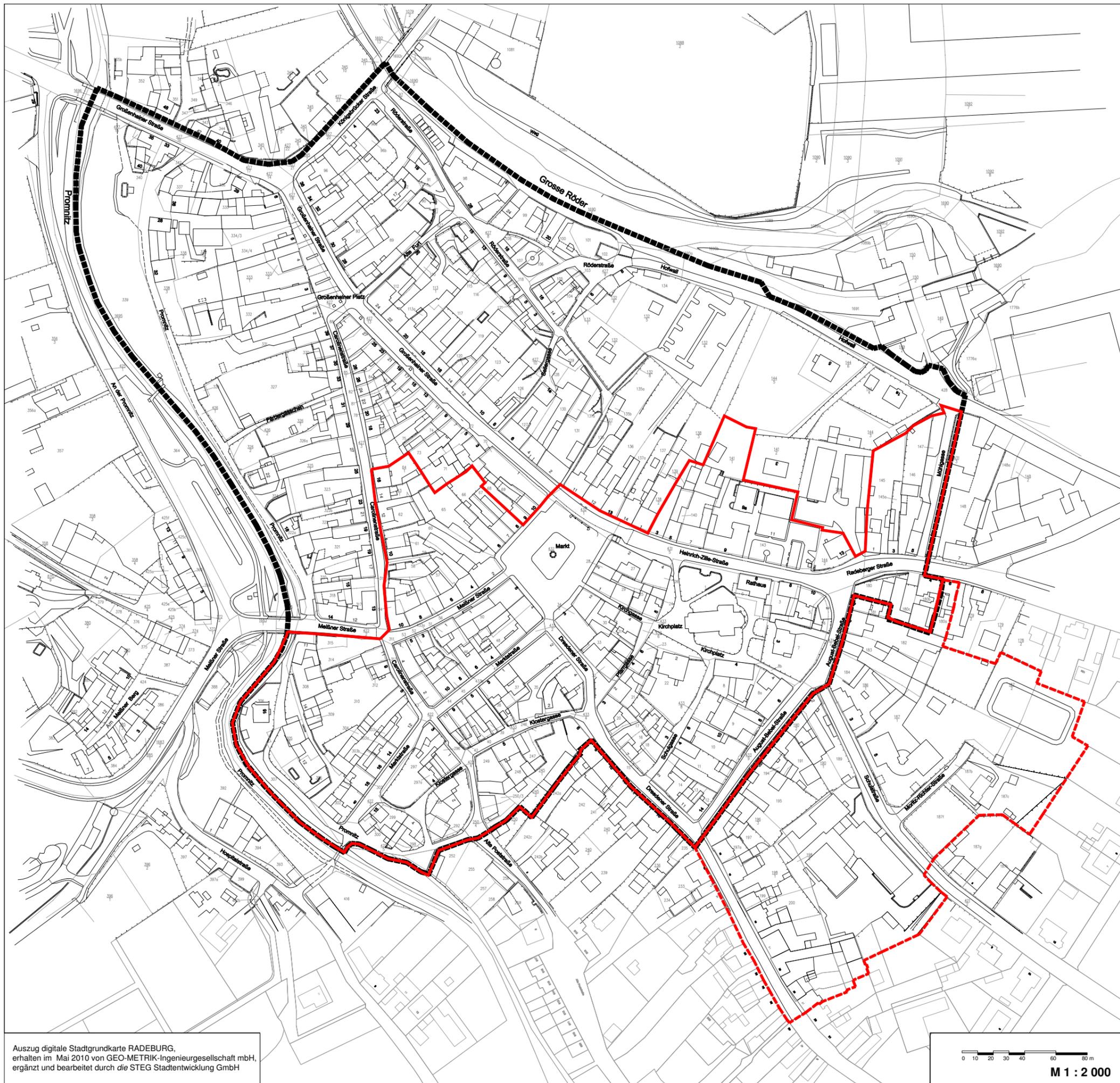
Plan 7 - Maßnahmenkonzept

Darstellung Städtebau- und EU-Fördergebiete

-  Sanierungsgebiet
"Stadtmitte" (SEP)
Fläche ca. 17,4 ha
-  Stadtumbaugebiet
"Östliche Stadtmitte" (SUO, Programmteil Aufwertung)
Fläche ca. 7,3 ha
-  Stadtumbaugebiet - Erweiterung
"Östliche Stadtmitte" (SUO, Programmteil Aufwertung)
Fläche ca. 3,5 ha

Stadtumbaugebiet "Östliche Stadtmitte"
mit Erweiterung
Gesamtfläche ca. 11 ha

Das gesamte Stadtgebiet ist Teil der
LEADER - Region "Dresdner Heidebogen"



Stadt Radeburg

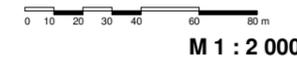
Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

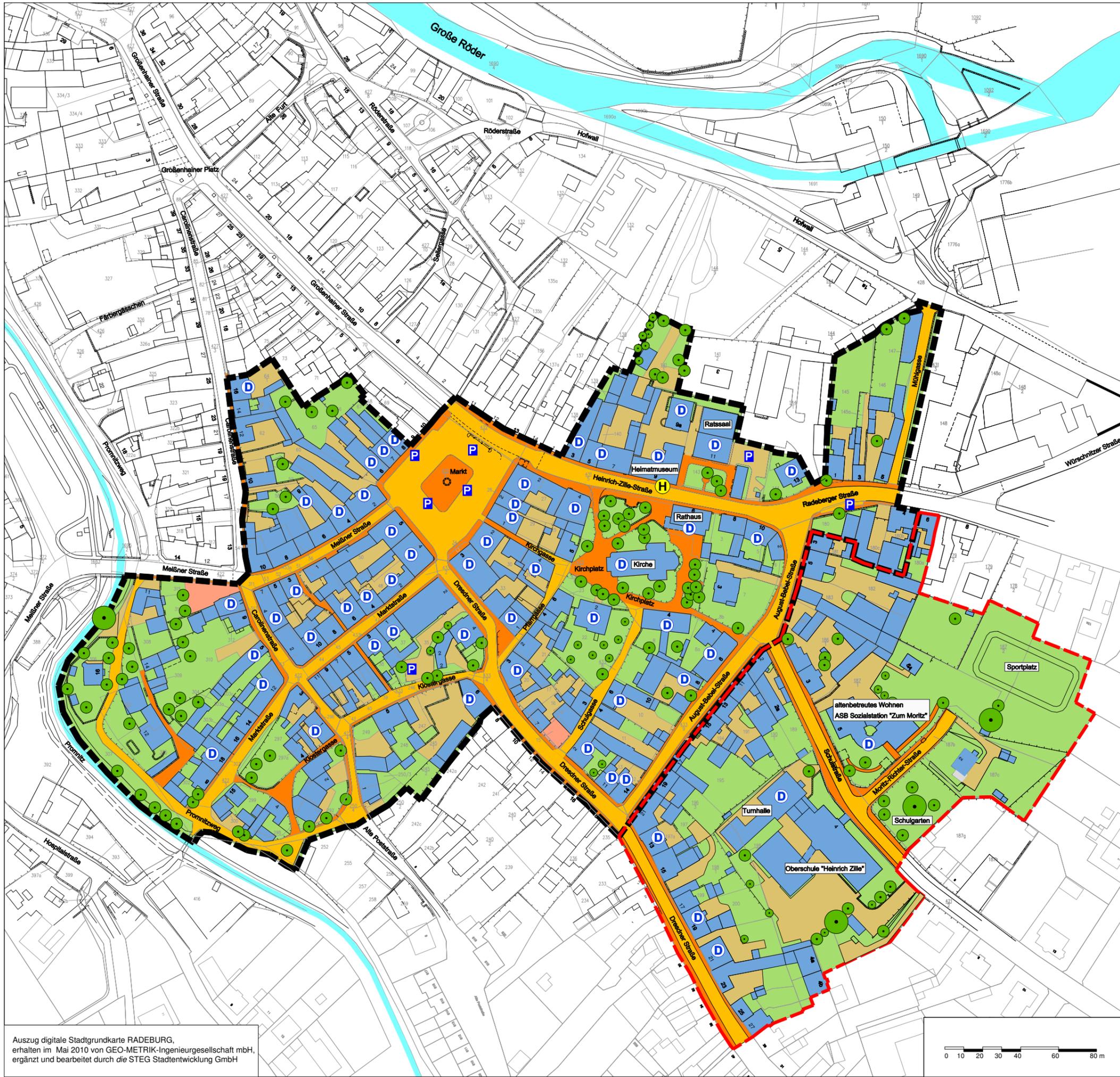
Plan 01

90791	26.02.2016	Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Auszug digitale Stadtgrundkarte RADEBURG,
erhalten im Mai 2010 von GEO-METRIK-Ingenieurgesellschaft mbH,
ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH





Stadtbild

-  Abgrenzung des Stadtbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
-  Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha

Bausubstanz

-  Gebäudebestand
-  ausgewiesene Einzeldenkmale, (gem. §2 SächsDSchG)
lt. Angaben der Denkmalliste Stand Januar 2012
-  Einfriedungen und Mauern

Erschließung

-  Straßenraum
-  Fußwege / Platzbereiche
-  Haltestelle ÖPNV
-  öffentliche Parkfläche
(städtisches / privates Eigentum)

Freiflächen

-  Grün- und Freifläche
-  Hoffläche
-  Grundstücksfläche (unbefestigt / teilversiegelt)
-  Bäume
-  Gewässer

Stadt Radeburg

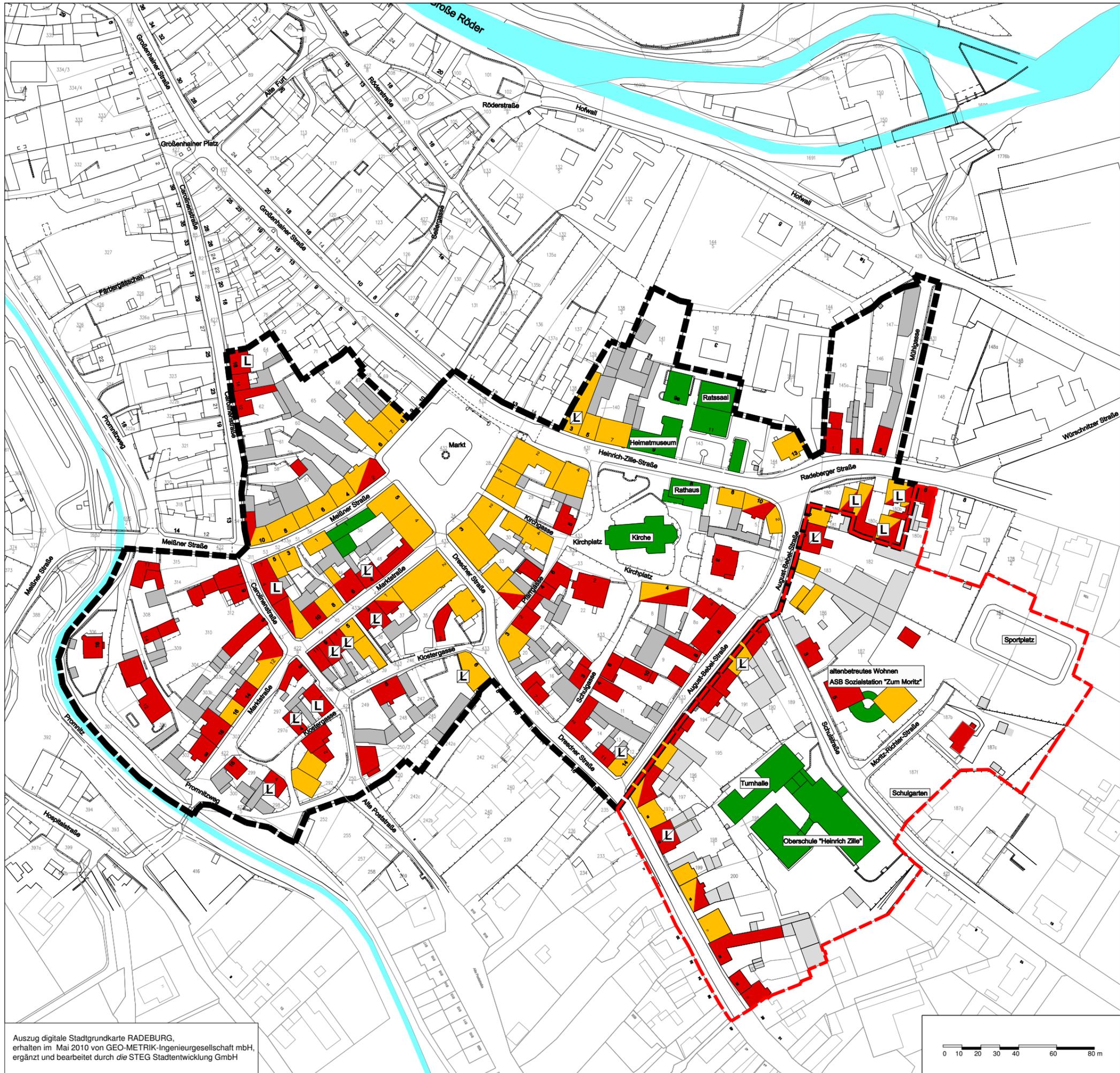
Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 02

90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

Auszug digitale Stadtgrundkarte RADEBURG,
erhalten im Mai 2010 von GEO-METRIK-Ingenieurgesellschaft mbH,
ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH





Nutzungen

- Abgrenzung des Stadtbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
- Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha

Vorrangige Erdgeschossnutzung

- Wohnen
- Dienstleistungen, Handel, Handwerk, Gewerbe
- Mischnutzung
- Öffentliche, kirchliche bzw. gemeinnützige Nutzung
- Nebennutzung

Leerstand Hauptgebäude

- kompletter Leerstand
- Teilleerstand

Stadt Radeburg

Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 03

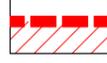
90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

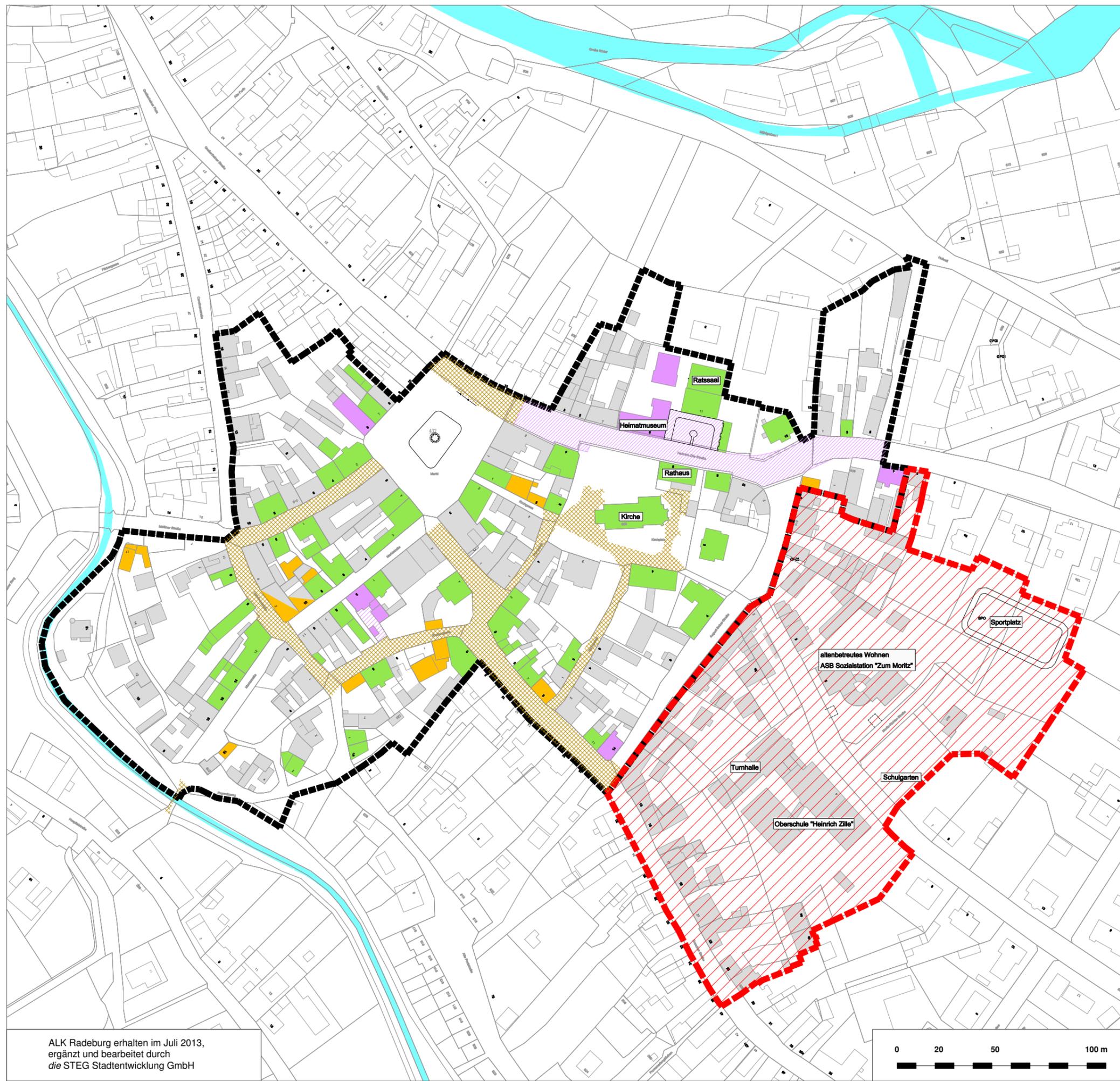
die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Auszug digitale Stadtgrundkarte RADEBURG,
erhalten im Mai 2010 von GEO-METRIK-Ingenieurgesellschaft mbH,
ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH



Realisierte Maßnahmen im Gebiet

-  Abgrenzung des Stadtumbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
-  Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha
-  Sanierte öffentliche Straßen / Flächen
-  Sanierte Gebäude
-  Abriss von Gebäuden
-  in Sanierung/abgeschlossene Bauabschnitte



Stadt Radeburg

Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 04

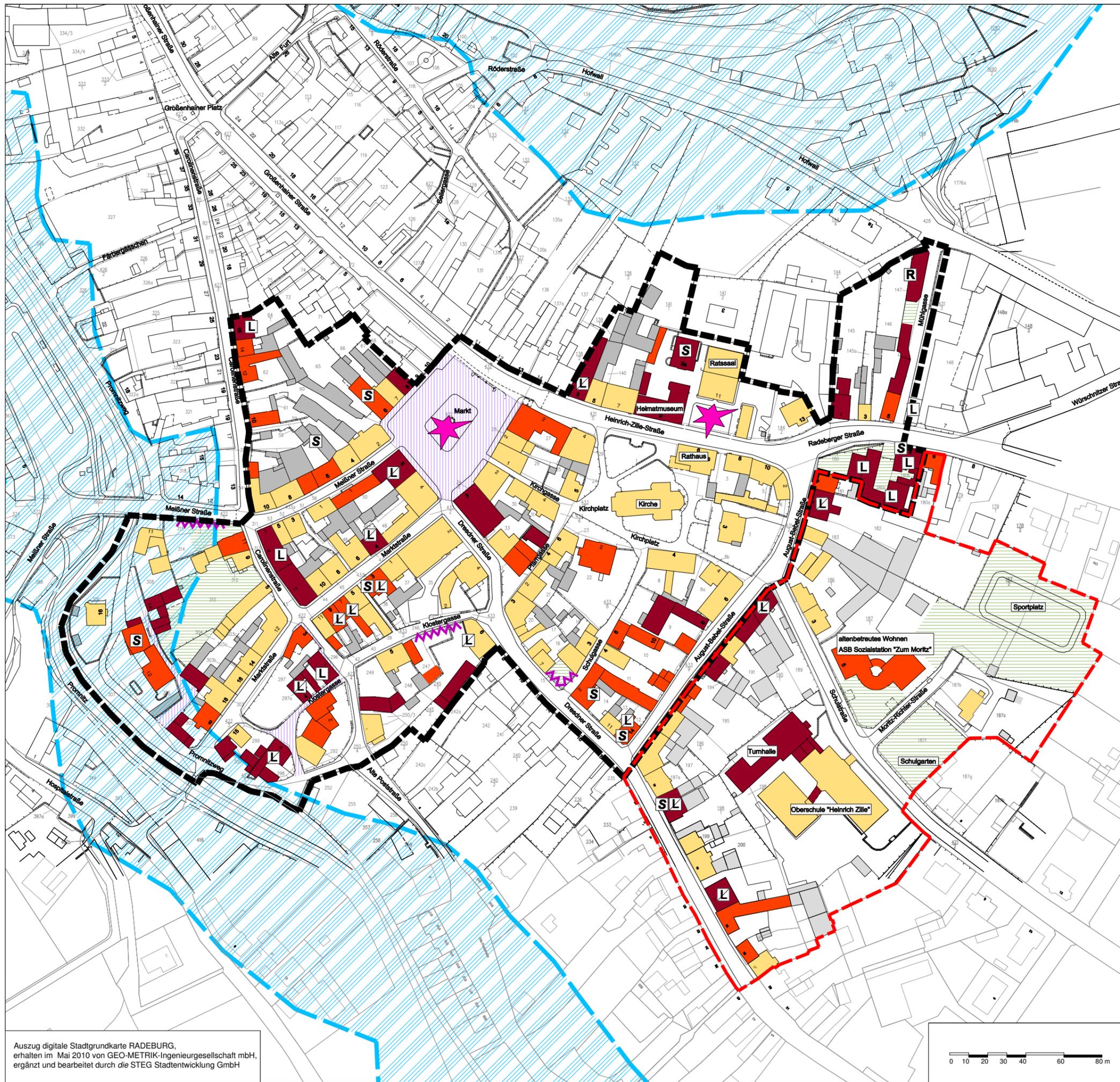
90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	



die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



ALK Radeburg erhalten im Juli 2013,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



Misstände und Potenziale

- Abgrenzung des Stadtbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
- Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha

Gebäude

- Bausubstanz ohne Mängel
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit substantiellen Mängeln
- nicht einsehbar
- kompletter Leerstand / Gewerbeleerstand
- Teilleerstand
- ruinöse Bausubstanz
- z.Zt. in Sanierung

Freiflächen

- Grün- und Freiflächen mit funktional- gestalterischen Mängeln
- fehlende Raumkante
- Hochwassergefährdung (Überschwemmungslinie für HQ 100)

Erschließung

- Verkehrsfläche mit funktional - gestalterischen Mängeln
- öffentlicher Platzbereich mit funktional - gestalterischen Mängeln

Stadt Radeburg

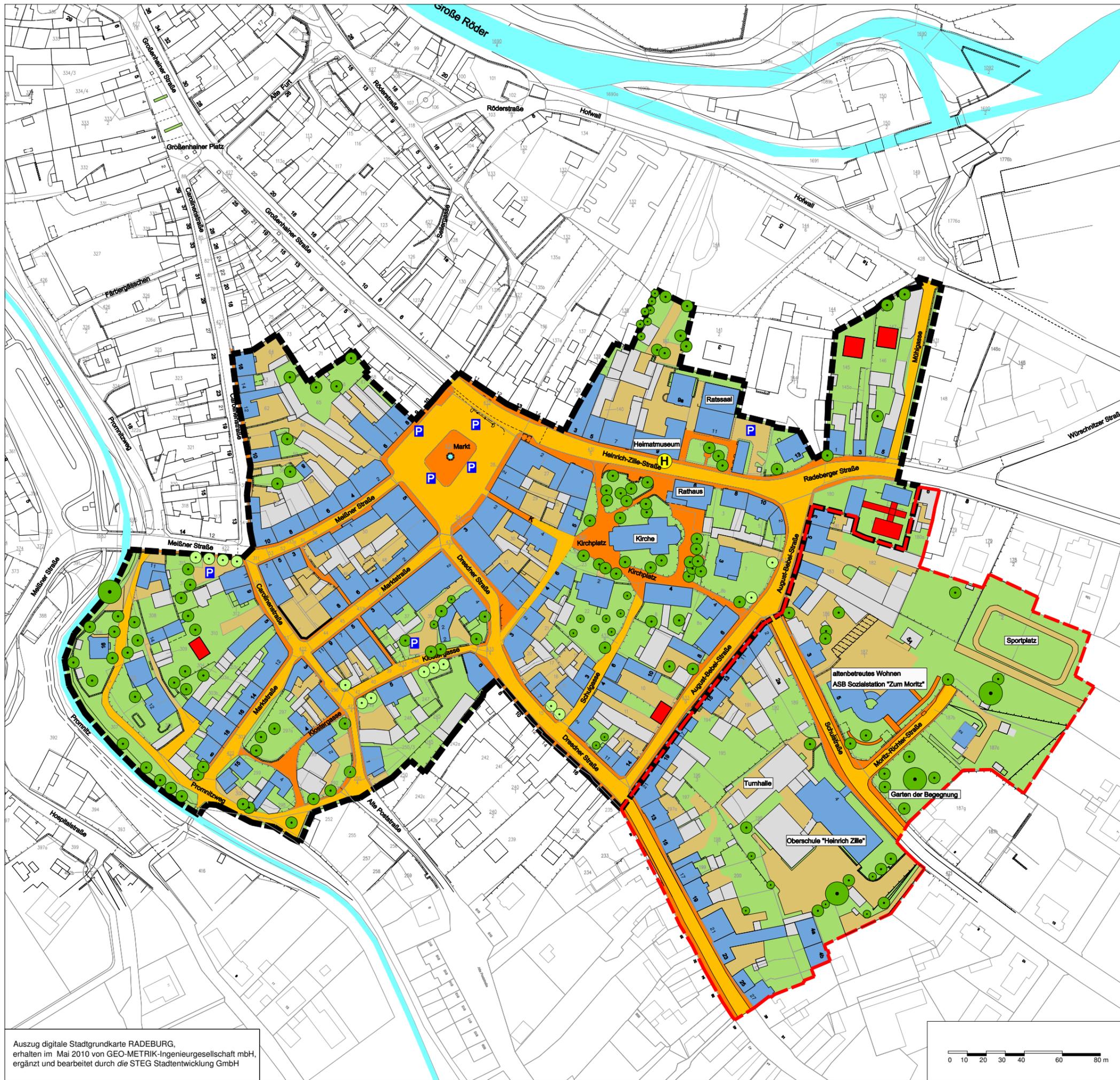
Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 05

90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG

STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Stadtteilkonzept

-  Abgrenzung des Stadtbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
-  Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha

Bausubstanz

-  Bestand Hauptgebäude
-  Neubauten
-  Bestand Nebengebäude

Erschließung

-  Straßenraum
-  Fuß- und Radweg
-  Haltestelle ÖPNV
-  öffentliche Parkflächen
(städtisch / privates Eigentum)

Freiflächen

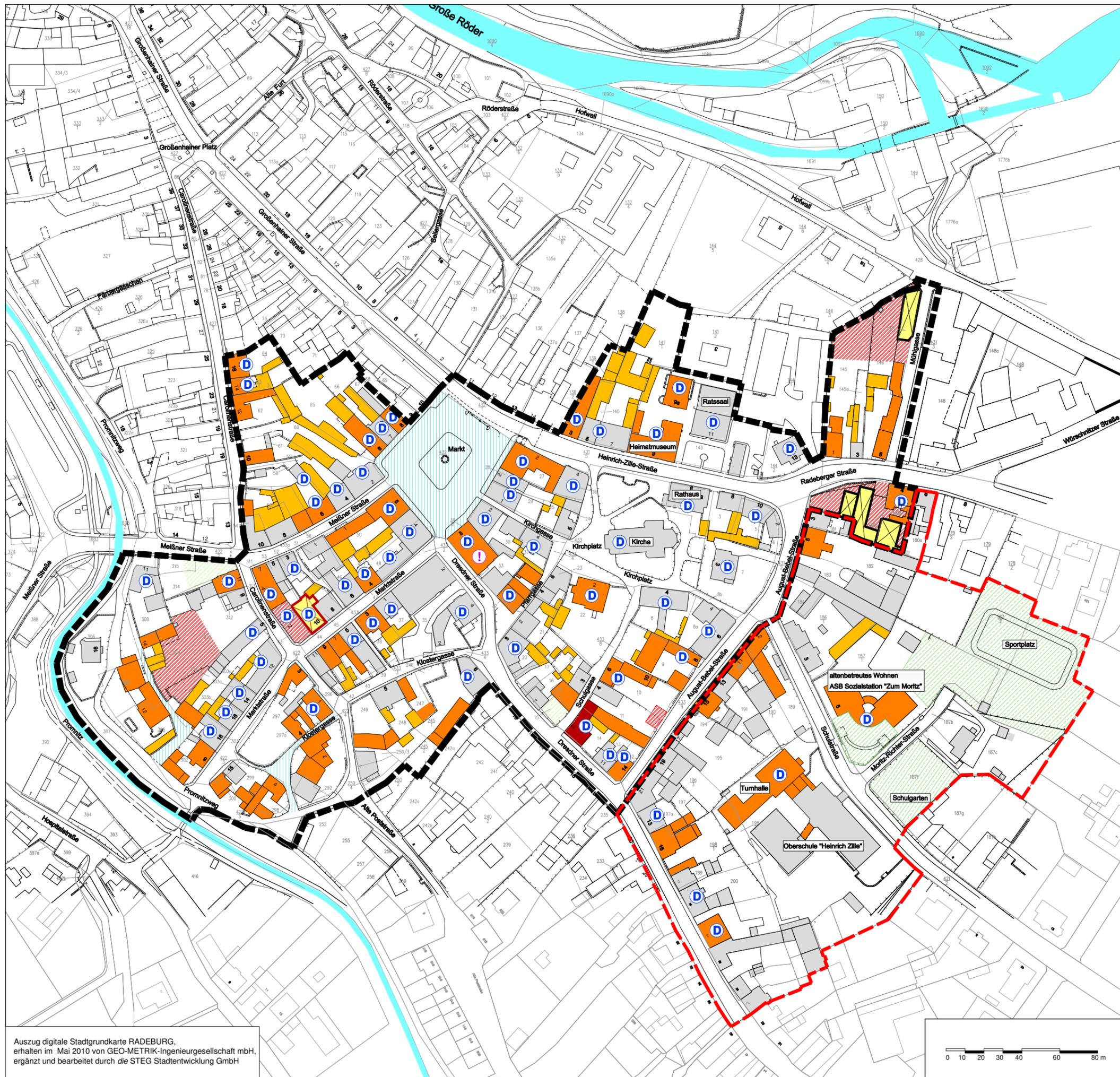
-  Grün- und Freiflächen
-  Hoffläche/versiegelte Fläche
-  Bäume Bestand / Planung
-  Spielplatz (Planung)

Stadt Radeburg

Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 06

90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	



Maßnahmekonzept

-  Abgrenzung des Stadtumbaugebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 7,4 ha
-  Abgrenzung des Erweiterungsgebietes
"Östliche Stadtmitte"
Fläche ca. 3,5 ha

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) Erschließungsflächen

-  Aufwertung der Straßen und Fußwege

Grün- und Freiflächen

-  funktionale und gestalterische Maßnahmen
im öffentlichen Bereich
-  funktionale und gestalterische Maßnahmen
im privaten Bereich

Rückbau

-  Rückbau / Überprüfung der Bausubstanz
-  Rückbau bis 2013 im SEP
-  Bedarfsgerechte Entkernung / Entsiegelung

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) Gebäude

-  bis 2013 im SEP
-  Neuordnungsfläche / Fläche für Nachverdichtung
-  zusätzlicher Erneuerungsbedarf /
teils dringende Sanierung erforderlich
-  kein Bedarf
-  ausgewiesene Einzeldenkmale, (gem. §2 SächsDSchG)
lt. Angaben der Denkmalliste Stand August 2010

Stadt Radeburg

Fortschreibung
SEKO "Östliche Stadtmitte"

Plan 07

90791	26.02.2016 Ruhm/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

