

WESTSÄCHSISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG MBH



# GROSSE KREISSTADT LIMBACH-OBERFROHNA

Bund-Länder-Programm Stadtumbau (SU)  
Programmteile Aufwertung und Rückbau  
SEKo-SU „TEILGEBIET 6“  
NACH § 171b Abs. 2 BauGB

STAND APRIL 2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Gesamtstädtische Situation</b>	<b>7</b>
2.1	Besonderheiten in der Stadtentwicklung	7
2.1.1	Lage im Raum	7
2.1.2	Historische Entwicklung	7
2.1.3	Siedlungsstruktur	8
2.2	Übergeordnete räumliche Planungen	10
2.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan	10
2.2.2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung im Regionalplan	11
2.2.3	Regionale Entwicklungskonzepte	13
2.3	Städtische Planungen	13
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	13
2.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK 2018)	13
2.3.3	Energie- und Klimaschutzkonzept	15
<b>3</b>	<b>Demografische Entwicklung</b>	<b>17</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	17
3.2	Bevölkerungsprognose	24
<b>4</b>	<b>Wohnen</b>	<b>27</b>
4.1	Wohnraumentwicklung seit 1995	27
4.2	Eigentümerstruktur	31
4.3	Wohnungsleerstand	32
4.4	Wohnbauflächenpotentiale	33
4.5	Wohnbedarfsprognose und Rückbaubedarf	33
<b>5</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>36</b>
5.1	Lage und städtebauliche Situation des Stadtumbaugebietes	36
5.2	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	38
5.3	Städtebauförderung	39
5.3.1	Programm Städtebaul. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)	39
5.3.2	Programm Stadtumbau Ost (SUO)	39
5.4	Energetische Stadterneuerung	40
5.5	Restriktionen	41
5.5.1	Altlasten	41
5.5.2	Denkmalschutz	42
5.5.3	Bebauungspläne	42

<b>6</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>43</b>
6.1	Grundstücksdaten	43
6.1.1	Eigentumsverhältnisse	43
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	44
6.2	Gebäudedaten	45
6.2.1	Nutzung	45
6.2.2	Gebäudeleerstand	46
6.2.3	Sanierungsgrad der Gebäude	47
6.3	Verkehrsflächen	49
6.4	Freiflächen	51
6.5	Ver- und Entsorgungssysteme	52
6.6	Dokumentation der städtebaulichen Misstände	52
6.6.1	Misstände an der Bausubstanz	53
6.6.2	Misstände bei Verkehrs- und Freiflächen	58
6.7	Analyse der Stärken und Schwächen des Stadtumbaugebietes	60
<b>7</b>	<b>Beteiligung</b>	<b>61</b>
7.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	61
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	61
<b>8</b>	<b>Ziel- und Maßnahmenkonzept</b>	<b>66</b>
8.1	Entwicklungsprämissen	66
8.2	Einzelmaßnahmen	71
8.2.1	Öffentliche Maßnahmen	71
8.2.2	Private Maßnahmen	72
8.3	Detaillierte Darstellung der Maßnahmen	74
8.4	Kosten- und Finanzübersicht	81
8.5	Evaluierung und Fortschreibung	81



Westächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH  
Weststraße 49, 09112 Chemnitz

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Martin Neubert  
M. Sc. Sabine Flügel  
B. Eng. Maria Weißenfels  
Dipl.-Ing. Katrin Mey (Pläne)

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1	Raumstruktur im Regionalplan Region Chemnitz (Entwurf)	12
Abbildung 2	Historische Bevölkerungsentwicklung 1834-2015	17
Abbildung 3	Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2016	18
Abbildung 4	Einwohnerentwicklung 1990 bis 2016 im Vergleich	19
Abbildung 5	Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2015	19
Abbildung 6	Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2015	20
Abbildung 7	Fortzüge und Zuzüge 1990 bis 2015	21
Abbildung 8	Fortzüge 1990 bis 2015	22
Abbildung 9	Zuzüge 1990 bis 2015	22
Abbildung 10	Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2015	23
Abbildung 11	Einwohnerprognose nach Altersgruppen 2020 – 2025 – 2030	24
Abbildung 12	Einwohnerprognose 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 1990)	25
Abbildung 13	Einwohnerprognose 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 2015)	25
Abbildung 14	Bestandsentwicklung Wohngebäude und Wohnungen 1999-2016	27
Abbildung 15	Baualter der Gebäude 2011	28
Abbildung 16	Baualter der Gebäude im Vergleich	29
Abbildung 17	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup> 2011	30
Abbildung 18	Wohnungsneubau und -abriss 2000-2015	30
Abbildung 19	Heizungsarten in Gebäuden mit Wohnungen	31
Abbildung 20	Wohnungseigentümer 2011	31
Abbildung 21	Art der Wohnnutzung 2011	32
Abbildung 22	Haushalte im Kreis Zwickau 1995-2015	33
Abbildung 23	Historische Entwicklung 1874 und 1943	36
Abbildung 24	Vergleich Altersstruktur Stadtumbaugebiet und Gesamtstadt 2015	38
Abbildung 25	Eigentümerstruktur der Grundstücke	43
Abbildung 26	Anteile bebauter und unbebauter Flächen	51
Abbildung 27	Zeitungsartikel zum städtebaulichen Entwicklungskonzept	61

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1	Handlungsfelder und Maßnahmen Energie- und Klimaschutzkonzept	16
Tabelle 2	Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011	28
Tabelle 3	Gebäudebestand 2016	29
Tabelle 4	Theoretischer Rückbaubedarf bis 2030	34
Tabelle 5	Einwohnerzahl und Altersstruktur im Stadtumbaugebiet 2010-2016	38
Tabelle 6	gebietsrelevante Maßnahmen laut Energie- und Klimaschutzkonzept	40
Tabelle 7	Altlastenverdachtsflächen	41
Tabelle 8	Denkmalschutz	42
Tabelle 9	Ermittlung GRZ und GFZ der bebauten Grundstücke	45
Tabelle 10	Nutzungsstruktur der Hauptgebäude	46
Tabelle 11	Leerstände in Hauptgebäuden	47
Tabelle 12	Sanierungsstände der Gebäude	48
Tabelle 13	Verkehrsbelastung der Staatsstraßen im Gebiet	49
Tabelle 14	Sanierungsstände der Straßen	50
Tabelle 15	Buslinien im Stadtumbaugebiet	50
Tabelle 16	Stärken und Schwächen des Stadtumbaugebietes	60
Tabelle 17	Auswertung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	61
Tabelle 18	Öffentliche Maßnahmen	71
Tabelle 19	Kostenermittlung	81
Tabelle 20	Indikatorenliste	82

**PLANVERZEICHNIS**

		nach Seite
Plan 1	Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung	8
Plan 2	Grenze des Stadtumbaugebietes	36
Plan 3	Luftbild mit Gebietsgrenze	36
Plan 4	Fördergebiete Limbach-Oberfrohna	38
Plan 5	Restriktionen und Eigentumsverhältnisse	42
Plan 6	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	44
Plan 7	Gebäudenutzung und Leerstände	46
Plan 8	Geschossigkeit und Sanierungsgrad	48
Plan 9	Maßnahmekonzept	70

**ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1	Beschluss zur Gebietsabgrenzung
Anlage 2	Beschlussfassung zum Fördergebietskonzept
Anlage 3	Veröffentlichung zur Durchführung im „Stadtspiegel“

## 1 Vorbemerkungen

Als Reaktion auf die sich in den letzten Jahren vollzogene und weiter prognostizierte demografische Entwicklung sowie den generellen Umstrukturierungsprozess seit 1990, sind in vielen Städten und Gemeinden Stadtumbaumaßnahmen erforderlich. Ziel ist es, Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen oder bedroht sind, durch besondere Förderung zu stabilisieren. Es sollen städtebauliche Strukturen geschaffen werden, die den heutigen und künftigen Bedürfnissen entsprechen. Im Rahmen des verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und zur allgemeinen Kostenstabilisierung ist es erforderlich, die Entwicklung und Funktion zentraler Bereiche der Stadt zu stärken sowie einen von der Bevölkerung akzeptierten Veränderungsprozess voranzutreiben. Der Rückbau von Gebäuden sollte an dieser Stelle nur eine Handlungsoption darstellen, die mit der Aufwertung Hand in Hand gehen muss.

Auf der Basis einer Analyse aller stadtentwicklungsrelevanten Belange formuliert das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (InSEK) aus dem Jahr 2018 die Zielstellungen für die Stadtentwicklung der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna bis zum Jahr 2030. Dabei wurde gemeinsam mit den Bürgern und Bürgerinnen der Stadt Limbach-Oberfrohna ein zukunftsfähiges Leitbild für die weitere Entwicklung der Stadt erarbeitet. Das Handlungsfeld 3: „Zukunftsorientierte attraktive Stadtgestaltung“ thematisiert, unter Berücksichtigung aktueller demografischer und sozialer Entwicklungen, die Bewältigung des Strukturwandels im Wohnungsbau, die Sicherung der technischen Infrastruktur und zukunftsfähige Mobilitätsmodelle. Alle Maßnahmen zielen darauf hin, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern und damit den Einwohnern eine attraktive Stadt zu erhalten. Dazu ist es notwendig, dass aktuelle Stadtgefüge zu stabilisieren und eine weitere Perforierung zu verhindern.

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-SU) für das Aufwertungs- und Rückbaugelände Teilgebiet 6 hat dabei die Aufgabe, die städtebaulichen und funktionellen Missstände in dem innerstädtischen Gebiet nachzuweisen bzw. zu dokumentieren und mit einem Maßnahmenkonzept deren Behebung vorzubereiten. Die einheitliche Vorbereitung sowie das planmäßige und aufeinander abgestimmte Vorgehen haben das Ziel, wichtige, das Stadtbild prägende Gebäude, zu erhalten sowie das Wohnumfeld und die Infrastruktur so zu verbessern, dass der wichtige Bereich östlich der Innenstadt auch zukünftig als ein attraktiver Wohnstandort erhalten bleibt. Die Grenzen des Aufwertungsgebietes „Teilgebiet 6“ und des Rückbaugeländes „Teilgebiet 6“ sind aneinander angeglichen worden. Die förderrechtlichen Möglichkeiten eines Rückbaugeländes reichen jedoch bei Weitem nicht aus, um die Missstände des Stadtquartiers zu beseitigen. Deshalb wird die parallele Nutzung beider Programmteile, sowohl Aufwertung als auch Rückbau, angestrebt, um das innerstädtische Quartier bestmöglich entwickeln zu können.

## 2 Gesamtstädtische Situation

### 2.1 Besonderheiten in der Stadtentwicklung

#### 2.1.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna liegt am Nordostrand des Kreises Zwickau im Westen des Freistaates Sachsen. Im Norden grenzt sie an den Landkreis Mittelsachsen, im Osten an die Stadt Chemnitz und im Nordwesten an den Landkreis Altenburger Land im Freistaat Thüringen.

Nachbarn sind die Städte Chemnitz, Penig, Waldenburg und Hohenstein-Ernstthal sowie die Gemeinden Niederfrohna, Hartmannsdorf, Callenberg und Jückelberg.

Limbach-Oberfrohna wird durch ein dichtes Netz von Staatsstraßen (S 242, S 244, S 248, S 249) und Kreisstraßen erschlossen. Im nordwestlichsten Ortsteil Dürrengerbisdorf durchquert die B 175 auf wenigen Kilometern das Gemeindegebiet.

Neben diesem Erschließungsnetz besteht Anschluss an die, im Südosten tangierende Bundesautobahn A 4 unter anderem über die Anschlussstellen Wüstenbrand und Limbach-Oberfrohna sowie an die Bundesautobahn A 72 im Norden mit den Anschlussstellen Chemnitz-Röhrsdorf, Hartmannsdorf, Niederfrohna und Penig.

Naturräumlich gehört Limbach-Oberfrohna zum Erzgebirgsvorland und ist dabei dem Mulde-Lößhügelland zuzuordnen. Das Mulde-Lößhügelland ist gekennzeichnet durch Plateauflächen und Tallandschaften entlang der Flüsse.

Der Rabensteiner Höhenzug grenzt das Territorium im Süden und Südosten zum Erzgebirgischen Becken hin ab. In Wolkenburg durchfließt die Zwickauer Mulde in einem charakteristischen Flusstal das Gemeindegebiet.

#### 2.1.2 Historische Entwicklung

- 12. Jahrhundert Beginn der Besiedelung des Gebietes durch Kolonisten aus Rheinfranken.
- 1226 erste urkundliche Erwähnung von Kaufungen, 1241 „Wolkenburg“, 1335 „Rueßdorf“, 1346 „Pfarrerei Limpach“, 1375 „Kenlern“ (Kändler) und „Steinplißen“ (Pleiß), 1415 Cuerchfrohe (Oberfrohna).
- 1570/1571 wird das „Herrenhaus“ des Rittergutes (heutiges Rathaus) und Frohnfeste gebaut.
- Ab 1749 lässt die Rittergutsherrin Helena Dorothea von Schönberg eine Strumpfwirkersiedlung auf dem Helenen- und Dorotheenberg anlegen.
- 1795 Limbach wird zum Marktflecken erhoben.
- 1853/1854 erbauten Moritz Samuel und Reinhold Esche die ersten Fabriken mit dampfgetriebenen mechanischen Wirkstühlen zur Strumpfherstellung.
- Mitte des 18. Jahrhunderts setzte in Oberfrohna mit der Industrialisierung die Produktion von Stoffhandschuhen und feinsten Lederimitationen ein.
- 1872 erhält Limbach Bahnverbindung mit Wittgensdorf und damit Verbindung nach Leipzig und Chemnitz.
- Am 1. Januar 1883 erhält Limbach Stadtrecht.
- 1894 begann die Anlage des Stadtparkes.
- 1897 erhält Limbach Bahnverbindung nach Wüstenbrand und damit Anbindung in Richtung Plauen-Hof-Nürnberg.

- 1906 wird die Automobil-Omnibus-AG Mittweida-Burgstädt-Limbach gegründet.
- 1925 erfolgte der Bau der Zentralkläranlage und das neue Gaswerk wird in Betrieb genommen.
- 1926 Bau des Wasserturmes.
- 1935 wird Rußdorf nach Oberfrohna eingemeindet.
- Am 1. Juli 1950 wird mit dem Zusammenschluss der Städte Limbach und Oberfrohna die Stadt Limbach-Oberfrohna gegründet.
- Nach 1950 entwickelte Heinrich Mauersberger die Nähwirktechnik „MALIMO“.
- 1959 Gründung des Tierparks Limbach-Oberfrohna.
- 1992 Erschließung „Gewerbegebiet Ost“.
- 1994 erhält die Stadt Limbach-Oberfrohna der Status „Große Kreisstadt“.
- 1995 wird die neue Großsporthalle eingeweiht, der Marktplatz neu gestaltet und die Sanierung der Innenstadt beginnt.
- 1997 Beginn des Wiederaufbaus der Parkschänke beginnt.
- 1998 tritt Bräunsdorf der Großen Kreisstadt bei.
- 1999 Kändler und Pleiße werden eingemeindet und werden Ortsteile von Limbach-Oberfrohna, Einweihung des Freizeit- und Familienbades „LIMBOmar“.
- 2000 wird die Gemeinde Wolkenburg-Kaufungen eingemeindet und die Sanierung des Schlosses Wolkenburg beginnt.
- 2001 Beginn der Erschließung „Gewerbegebiet Süd“, Eröffnung der Autobahnanschlussstelle 67 Rabenstein/Limbach-Oberfrohna, Baubeginn zur Umgestaltung des Kulturhauses in eine moderne Stadthalle.
- 2004 Neueröffnung der Stadthalle
- 2008 Fertigstellung der Sanierung des Albert-Schweitzer-Gymnasiums und des Neubaus der Feuerwache
- 2011 Eröffnung des Esche-Museums in einer ehemaligen Strumpffabrik
- 2016 Limbach-Oberfrohna war Gastgeber beim „25. Tag der Sachsen“

### 2.1.3 Siedlungsstruktur

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna besteht, wie schon aus dem Namen ersichtlich, aus den sich im Jahre 1950 vereinigten Städten Limbach und Oberfrohna. Der Ortsteil Rußdorf gehörte damals schon zur Stadt Oberfrohna. Weitere Ortsteile sind Pleiße und Kändler, welche einen baulichen Zusammenhang mit Limbach besitzen. Zu den Ortsteilen Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen mit den Dörfern Dürrengerbisdorf und Uhlsdorf besteht dagegen kein baulicher Zusammenhang. Durch die Eingemeindungen entstand somit eine große Flächenausdehnung, in Teilbereichen ohne baulichen Zusammenhang der Ortsteile mit der Stadt Limbach-Oberfrohna. Nach 1990 wurden besonders die Ortsteile Kändler und Pleiße zu bevorzugten Wohnstandorten im Einfamilienhausbereich.

Auffällig ist, dass durch den Zusammenschluss aus zwei „Industriedörfern“ kein historisches dicht bebautes Stadtzentrum vorhanden ist, sondern ein ausgedehnter Innenstadtbereich mit einer traditionell äußerst heterogenen Mischung aus Wohn-, Industrie- und anderen Gewerbestandorten.

Die Stadt besitzt durch die direkten Anschlussstellen an die BAB A 4 und BAB A 72 eine gute infrastrukturelle Anbindung. Durch die räumliche Nähe zu Chemnitz bestehen hierhin enge funktionelle und strukturelle Verbindungen.



Das Stadtumbaugebiet „Teilgebiet 6“ liegt vollständig im Stadtteil Limbach, für den im InSEK 2018 folgende Einschätzung getroffen wird:

<b>Limbach</b>
<b>Allgemeine Angaben:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dorfgründung im 12. Jahrhundert</li><li>- ältestes Gebäude ist das Rittergut (Stadtverwaltung)</li><li>- kein mittelalterlicher Stadtkern</li><li>- industrielle Entwicklung der Gründerzeit bewirkte verstärkte bauliche Entwicklung im Bereich Wohnungsbau und Industriebebauung</li><li>- von Textilindustrie und Maschinenbau geprägt</li><li>- Zusammenschluss mit Oberfrohna 1950</li></ul>
<b>Struktur:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- gemischte Baustruktur, die sich von den Erschließungsstraßen aus entwickelte</li><li>- nur kleiner Ortskern mit massiverer Bebauung</li><li>- charakteristische (früh-)industrielle Bebauung freistehender zwei- bis dreigeschossiger Wohnhäuser mit angegliederten Fabrikbauten</li><li>- an den Rändern Wohngebiete des Industriellen Wohnungsbaues der unterschiedlichen Entstehungsphasen</li><li>- außerhalb des Ortskerns überwiegend Einzelhausbebauung</li></ul>
<b>Bauform:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- im Ortskern drei- bis viergeschossige straßenbegleitende geschlossene Bebauung der Gründerzeit</li><li>- außerhalb des Ortskernes ein- bis viergeschossige Einzelhausbebauung mit oben beschriebener (früh-)industrieller Bebauung, Industrielle Wohngebiete drei- bis viergeschossig mit Satteldach und vier- bis sechsgeschossig mit Flachdach</li><li>- in den Randbereichen Eigenheimbau</li><li>- Industriebauten</li><li>- öffentliche Gebäude unterschiedlicher Bauformen</li></ul>
<b>Funktion/Nutzung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnfunktion mit allen städtischen Funktionen verknüpft</li><li>- Arbeits- und Erwerbsort</li></ul>
<b>Potenziale/Entwicklungsperspektiven:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnstandort in günstiger Lage zum Oberzentrum Chemnitz</li><li>- günstige Verkehrsanbindung an BAB A 72</li><li>- gutes Angebot an gewerblichen Flächen und damit Arbeitsplätzen</li><li>- umfassendes Angebot an öffentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen</li><li>- umfassende Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sowie Kultur- und Sporteinrichtungen</li><li>- Naherholungsbereiche Stadt- und Tierpark sowie Limbacher Teichgebiet</li><li>- gute Anbindung und Erschließung durch den ÖPNV</li></ul>
<b>Schwächen/Entwicklungshindernisse:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- hoher Leerstand innerhalb der Wohnbebauung</li><li>- einzelne noch im Stadtgebiet verteilte Gewerbebrachen wirken negativ auf Entwicklung und Stadtbild</li><li>- durch Rückbauten entstandene Freiflächen bieten Chancen für Nachnutzungen</li><li>- hohe Verkehrsbelastung in Teilbereichen</li><li>- fehlende schienengebundene Anbindung an das Oberzentrum Chemnitz</li></ul>

## 2.2 Übergeordnete räumliche Planungen

### 2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan

#### ZENTRALITÄT

Die Stadt Limbach-Oberfrohna ist in der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen, nachdem es im LEP 2003 noch als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ kategorisiert wurde.

Mittelzentren sind wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren, die in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen darstellen. Das vorhandene Netz an Mittelzentren hat sich bewährt und soll weiter stabilisiert werden.

Mittelzentren verfügen unter anderem über:

- Gymnasien, Oberschulen, berufsbildende Schulen, Förderschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung
- Stadion, beispielbare Halle u.a. für Kultur-/Sportveranstaltungen, Bibliothek
- Krankenhaus, Behinderteneinrichtungen, Fachärzte
- breitgefächertes Altenpflege- und -betreuungsangebot, betreutes Wohnen
- Einrichtungen der Polizei und der Gerichtsbarkeit
- gute, schnelle Verkehrsanbindungen an benachbarte Oberzentren

Wobei diese Einrichtungen und Infrastrukturen nicht gleichermaßen in komplettem Umfang in jedem Mittelzentrum vorhanden sind.

Der Mittelbereich des Mittelzentrums Limbach-Oberfrohna umschließt laut Karte 2 (Mittelbereiche) neben Limbach-Oberfrohna selbst die Gemeinde Niederfrohna. Die Stadt Penig und die Gemeinden Mühlau und Hartmannsdorf liegen im Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich der Stadt Chemnitz und die Gemeinde Callenberg mit dem des zentralörtlichen Verbundes Hohenstein-Ernstthal–Oberlungwitz–Lichtenstein/Sachsen.

#### RAUMKATEGORIE

Limbach-Oberfrohna ist dem Verdichtungsraum um Chemnitz und Zwickau zugeordnet.

„Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“ (G 1.2.1)

#### ÜBERREGIONALE VERBINDUNGSACHSEN

In den überregionalen Verbindungsachsen soll der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur gebündelt werden. Limbach-Oberfrohna liegt nahe dem Kreuzungsbereich der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Chemnitz–Leipzig und Erfurt–Chemnitz–Dresden.

## WEITERE FESTLEGUNGEN

Laut Ziel 3.4.5 sind im „Verflechtungsbereich des Oberzentrums Chemnitz [...] Direktverbindungen von und zur Innenstadt Chemnitz durch den Ausbau des Straßenbahn-/Stadtbahn-Netzes und Teilen des Eisenbahn-Netzes („Chemnitzer Modell“) bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.“ Hierzu zählt auch die Verbindung nach Limbach-Oberfrohna.

In Karte 4 (Verkehrsinfrastruktur) ist für die S 241 (Mittweida–Niederfrohna) als Ortsumgehung für Niederfrohna eine Verlängerung bis zur S 249 bei Kaufungen vorgesehen.

In Erläuterungskarte 7 sind größere Flächen im Stadtgebiet als Verbindungsbereiche, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen, eingetragen. Das betrifft die Täler der Zwickauer Mulde und des Herrnsdorfer-Bräunsdorfer Baches als „Fluss- und Bachauen bzw. -täler“. Außerdem sind die Teiche südlich von Limbach als Kernbereich „Teichgebiete“ eingeordnet.

Hinzu kommt für Teile der Stadt eine Kennzeichnung als „Gebiete mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70“ und „Gebiete >100 ha mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“ laut Erläuterungskarte 9 (Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf).

In Erläuterungskarte 10 (Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau) sind mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Wertigkeiten in den Kategorien „Festgesteine inkl. Karbonatgesteine“ sowie „Kiese, Kiese und Sande“ ausgewiesen. Laut Erläuterungskarte 11 liegt Burgstädt in einem Verbreitungsgebiet von Nickel.

### 2.2.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung im Regionalplan

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2008

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 haben die bisherigen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen fusioniert. Da bislang für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter. Nachdem der Entwurf für die Öffentlichkeit ausgelegt wurde, befindet sich der Regionalplan Region Chemnitz aktuell in der Abwägungsphase.

Für die Stadt Limbach-Oberfrohna und ihr Territorium stehen folgende neue Aussagen und Festlegungen im Entwurf des Regionalplan Region Chemnitz:

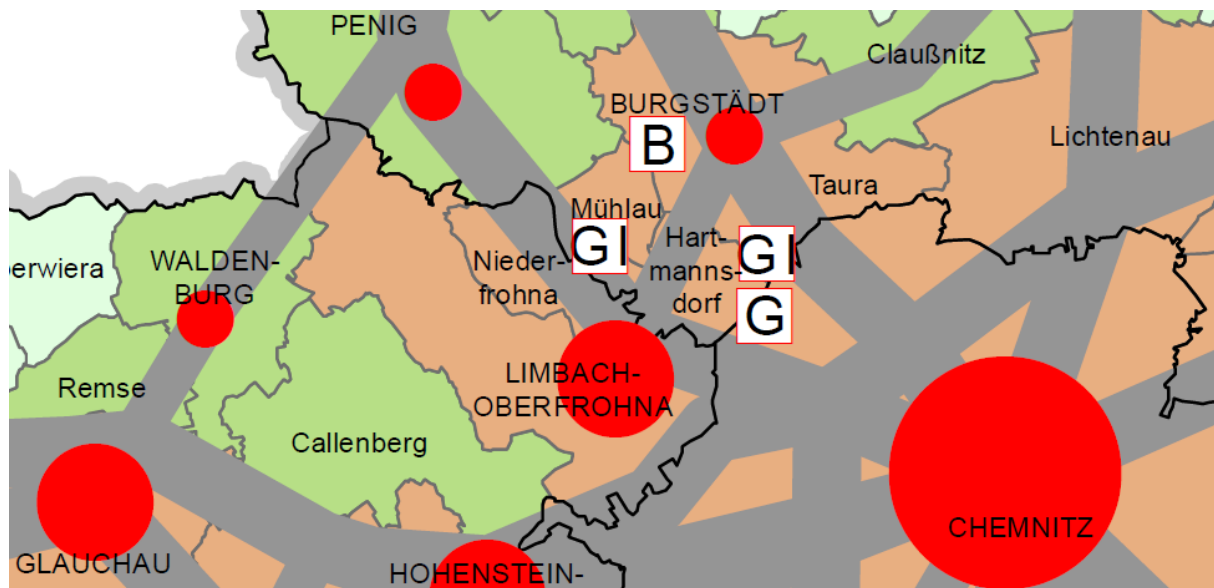
#### REGIONALE RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

##### *Zentrale Orte und Verbünde, Regionale Achsen*

Die Stadt Limbach-Oberfrohna ist in Übernahme der Festlegungen des LEP als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen sind regional bedeutsame Achsen, die das Netz der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen dienen. Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen dienen darüber hinaus der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Regionale Achsen sind durch Siedlungsbereiche, regionale Grünzüge und Grünzäsuren gegliedert. Die regionalen Achsen im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen des LEP sind in folgender Abbildung ablesbar:

Abbildung 1 Raumstruktur im Regionalplan Region Chemnitz (Entwurf)



Quelle: Regionalplan Region Chemnitz (Entwurf Dezember 2015), Ausschnitt Karte 3: Raumstruktur

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

### *Leitbild für Natur und Landschaft*

Für die einzelnen Regionsteile wurden Leitbilder aufgestellt, welche den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft und die dazu erforderlichen Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den einzelnen Naturräumen der Region darstellen. Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna gehört zur Region Erzgebirgsvorland. Für das Territorium der Stadt ist das Leitbild des Mulde-Lösshügellandes mit den entsprechenden Zielsetzungen verbindlich.

## INFRASTRUKTUR

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV)*

Der Ausbau und die Erweiterung des Schienenverkehrs im Rahmen des Chemnitzer Modells sieht in der Stufe 4 der Verkehrserschließung die Norderweiterung Limbach-Oberfrohna vor. Im Zuge dessen soll die stillgelegte Strecke ab OT Kändler bis Limbach-Oberfrohna nachgenutzt werden und fünf neue Haltepunkte im Gebiet von Limbach-Oberfrohna und den Ortsteilen entstehen.

Vorbehaltsgebiet mit der Zweckbestimmung der räumlichen Trassensicherung bildet Kändler – Limbach-Oberfrohna.

### *Energieversorgung und Erneuerbare Energien*

In der Region soll ein ausgewogener Energiemix unter Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energiearten angestrebt werden. Dazu sollen die Potenziale der Nutzung regenerativer Energien sowie zur Einsparung in Energiekonzepten der Landkreise und kreisfreien Städten aufgezeigt und auf ihre umfassende Nutzbarmachung hingewirkt werden. Vorrang- bzw. Eignungsgebiete zur Nutzung der Windenergie sind für die Stadt Penig bzw. die Stadt Limbach-Oberfrohna die Standorte Markersdorf Nord und Süd.

### 2.2.3 Regionale Entwicklungskonzepte

Limbach-Oberfrohna ist integriert in die LEADER-Region „Schönburger Land“. Gemäß den Bestimmungen der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES), in der Fassung vom 18.10.2017, sind Maßnahmen in den Ortsteilen Rußdorf, Bräunsdorf, Pleiße und Wolkenburg/Kaufungen förderfähig. Im Stadtgebiet Limbach-Oberfrohna sind hingegen ausschließlich nicht investive Maßnahmen förderfähig. Außerdem arbeitet Limbach-Oberfrohna im Sinne des Regionsgedankens als kommunaler Vertreter im Koordinierungskreis des LEADER Gebietes „Schönburger Land“ mit.

## 2.3 Städtische Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna hat schon Anfang der 1990iger Jahre mit der Erstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Durch die Beitritte und Eingemeindungen von Bräunsdorf, Kändler, Pleiße und Wolkenburg-Kaufungen mussten die Planungsprämissen ständig aktualisiert werden. Aus diesem Grunde besitzt die Große Kreisstadt noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Auf der Grundlage gegenwärtig gültigen Entwurfsstandes (04/2008) wird derzeit die Neuaufstellung vorbereitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinschaftsausschuss am 12.02.2015 gefasst.

### 2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK 2018)

Das momentan im Entwurf befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) soll im II. Quartal 2018 fertiggestellt werden.

Im Ergebnis der Analyse und den festgelegten Entwicklungsstrategien kommt der aktuelle Entwurf des InSEK 2018 für die Gesamtstadt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Kernaussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergeben sich aus dem weiter anhaltenden demographischen Wandel, der daraus resultierenden Wohnungsprognose sowie den wirtschaftlichen Entwicklungen und betreffen alle Bereiche des sozialen Zusammenlebens.

Die Bevölkerungsprognose der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna deutet langfristig (2030) auf einen Bevölkerungsrückgang von nochmals ca. 3.460 Einwohner hin. Als Folge muss, ohne weiteren gezielten Rückbau von Wohnungen zukünftig mit einem erhöhten Wohnungsleerstand und damit zusätzlichen Attraktivitätsverlust von Einzelbereichen, hier besonders im Innenstadtbereich, gerechnet werden. Hinzu kommen die eventuelle Mindernutzungen von Einrichtungen sowie ein möglicher Mangel von Fachkräften für den Arbeitsmarkt.

Das vorliegende InSEK stellt in der Zusammenarbeit von Fachbehörden, politischen Entscheidungsträgern und Bürgern ein Konzept dar, mit welchem auf diese Prozesse reagiert werden soll. Alle Maßnahmen zielen darauf hin, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern und damit den Einwohnern eine attraktive Stadt zu erhalten.

Besonders der Jungen Generation sollen Perspektiven geboten werden, sich aktiv in das städtische Leben einzubringen und ihre Zukunft in Limbach-Oberfrohna zu sehen.

Der Erhalt und die Attraktivitätssicherung des Stadtkerns hat dabei weiterhin oberste Priorität. Hier wird sich deshalb auch zukünftig noch eine große Anzahl von Maßnahmen konzentrieren. Weitere Sanierung, Entkernung, Um- und Neugestaltung von Erschließungsanlagen, Verkehrsorganisation, Brachenbeseitigung bzw. Umnutzung, Entschärfung der Parkplatzsituation, Grüngestaltung und Grünvernetzung und somit Attraktivitätssteigerung sind dabei die Hauptaufgaben.

Der quantitative Angleich an die sinkende Nachfrage im Wohnungsbereich soll und muss langfristig durch Rückbau an den Standorten des industriellen Wohnungsbaues entsprechend der Bevölkerungsentwicklung erfolgen.“

Folgende für das Stadtumbaugebiet relevanten Schwerpunktthemen wurden aus den Kernaussagen und Zielen der Fachkonzepte abgeleitet:

- Gestaltung der zentralen Wohnbereiche als zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsstandort
- allen Bedürfnissen der Wohnungsnachfrage entsprechen und in allen Gebieten eine ausgewogene Mieterstruktur gewährleisten
- Revitalisierung der Altstadtstrukturen durch Sanierungsmaßnahmen
- Brachenbeseitigung und Zwischenbegrünung bzw. Begrünung der Flächen in ansprechender Gestaltung
- Nachnutzung von Rückbauflächen für innerstädtische Wohnbebauung in unterschiedlichen Wohnformen- Schaffung von optimalen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sowie die Nutzung bestehender Brachflächen

Unter dem Punkt 5 (Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie) des Entwurfs zum InSEK 2018 wurden auf Basis der Analyse der verschiedenen Stadtteile Gebietstypen zugeordnet. Mit dieser Gebietseinstufung sind generelle Entwicklungstendenzen und -ziele für die einzelnen Stadtteile verbunden. Die Flächen des Stadtumbaugebietes werden nach ihrer Bedeutung innerhalb des Stadtgefüges als konsolidierungswürdiges Gebiet eingestuft.

*„Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen. In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.“ (Arbeitshilfe SMI zur Erstellung SEKo vom 12.08.2005)*

Die mit dieser Einstufung verbundenen und für das Stadtumbaugebiet relevanten Entwicklungsziele sollen gemäß Entwurf InSEK 2018 über die im vorliegenden Konzept erarbeiteten Maßnahmen erreicht werden (vgl. 8.1).

### 2.3.3 Energie- und Klimaschutzkonzept

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna seit dem Jahr 2010 am European Energy Award (EEA) teil. In der Folge ließ sie ein gesamtstädtisches Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeiten, das im Mai 2015 fertiggestellt wurde.

Das gesamtstädtische Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Limbach-Oberfrohna liefert Entscheidungs- und Planungsgrundlagen für zukünftige Klimaschutzaktivitäten in der Stadt. Dazu wurden aufbauend auf einer Potenzialbetrachtung spezifischer Untersuchungsbereiche und einer Szenarienentwicklung Vorschläge für das bestehende Stadtleitbild von Limbach-Oberfrohna bezüglich greifbarer Ziele zum Energie und Klimaschutz entwickelt. Für das Stadtleitbild wurden u.a. folgende ambitionierte Ziele für die einzelnen Sektoren für den Zeitraum 2011 bis 2050 festgehalten:

- jährliche Reduzierung der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen um 2,5 %
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO<sub>2</sub> um 3,4 % für die Haushalte
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO<sub>2</sub> um 3,2 % im Bereich Wirtschaft
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO<sub>2</sub> um 1,4 % im Bereich Verkehr
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO<sub>2</sub> um 2,3 % im Bereich kommunale Gebäude und kommunale Flotte

Um diese Ziele erreichen zu können, wurde ein Maßnahmenkatalog, der 6 Handlungsfelder umfasst, erarbeitet. Zu den 6 Handlungsfeldern gehören:

- Entwicklungsplanung und Raumordnung
- Kommunale Gebäude, private Haushalte und Gewerbe
- Versorgung / Entsorgung
- Mobilität
- Interne Kommunikation
- Kommunikation und Kooperation

Tabelle 1 Handlungsfelder und Maßnahmen Energie- und Klimaschutzkonzept

NR.	HANDLUNGSFELD	MASSNAHME
1	Entwicklungsplanung und Raumordnung	Evaluierung und Fortschreibung des Generalverkehrsplanes
2		Beratung zu Energie und Klimaschutz im Bauantragsverfahren Bewerben einer regelmäßig stattfindenden Bürgerenergieberatung
3		Energetische Stadtplanung – Unterstützung erneuerbarer Energien städtebaulicher Optimierungsprozess im Hinblick auf energetische Gewinne durch solare Einstrahlungsenergie
4		Verdichtung der baulichen Struktur im Stadtbereich Aufstellen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit der Maßgabe der Errichtung von Gebäuden mit hoher Energieeffizienz
5		Fortschreibung der Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanz als Controlling-Instrument für die Energieeinsparung
6		Fortführung des eea-Prozesses
7	Kommunale Gebäude, private Haushalte und Gewerbe	Standards für Bau und Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude Erarbeitung von Richtlinien bzw. Leitsätzen für den Bau und den Betrieb städtischer Immobilien (jeweils für Neubau und Bestand)
8		Bestandsaufnahme, Analyse und Sanierungskonzept energetisch-technische Analyse der städt. Gebäude, Erarbeitung Maßnahmenplan und Sanierungskonzept
9		Controlling, Betriebsoptimierung Verbrauchsdaten der städt. Gebäude werden fortlaufend erfasst und statistisch ausgewertet
10		Erneuerbare Energie - Wärme und Elektrizität Steigerung des Anteils an EE im Energiemix der Stadt Limbach-Oberfrohna an der Wärme- und Elektroenergiebedarfsdeckung
11		Steigerung der Energieeffizienz Wärme Reduzierung der Wärmeenergieverbräuche der städtischen Gebäude
12		Erfassung und Auswertung der CO <sub>2</sub> - und Treibhausgasemissionen die Energieverbräuche sind mit den resultierenden CO <sub>2</sub> -Emissionen zu vergleichen und jährlich auszuwerten
13		Umsetzung der Maßnahmen an den ausgewählten und analysierten Objekten energetische Ertüchtigung der Gebäude in den nächsten 10 Jahren
14		Einsatz effizienter Beleuchtungstechnik in öffentlichen Gebäuden Umstellung der Beleuchtung in den öffentlichen Gebäuden auf energieeffiziente LED-Technik
15		Umbau der Straßenbeleuchtung Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik
16	Versorgung / Entsorgung	Ausbau Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Förderung zum Ausbau der KWKTechnologie insbesondere in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften.
17		Modernisierung von Abfall- und Abwasseranlagen Nutzung der Potenziale im Bereich Abfall und Abwasser
18	Mobilität	Bahnanbindung von Chemnitz über Chemnitz-Center, Röhrsdorf, Kändler bis Bahnhof Oberfrohna

Quelle: Zusammenfassung Maßnahmenkatalog in [www.limbach-oberfrohna.de](http://www.limbach-oberfrohna.de).



## 3 Demografische Entwicklung

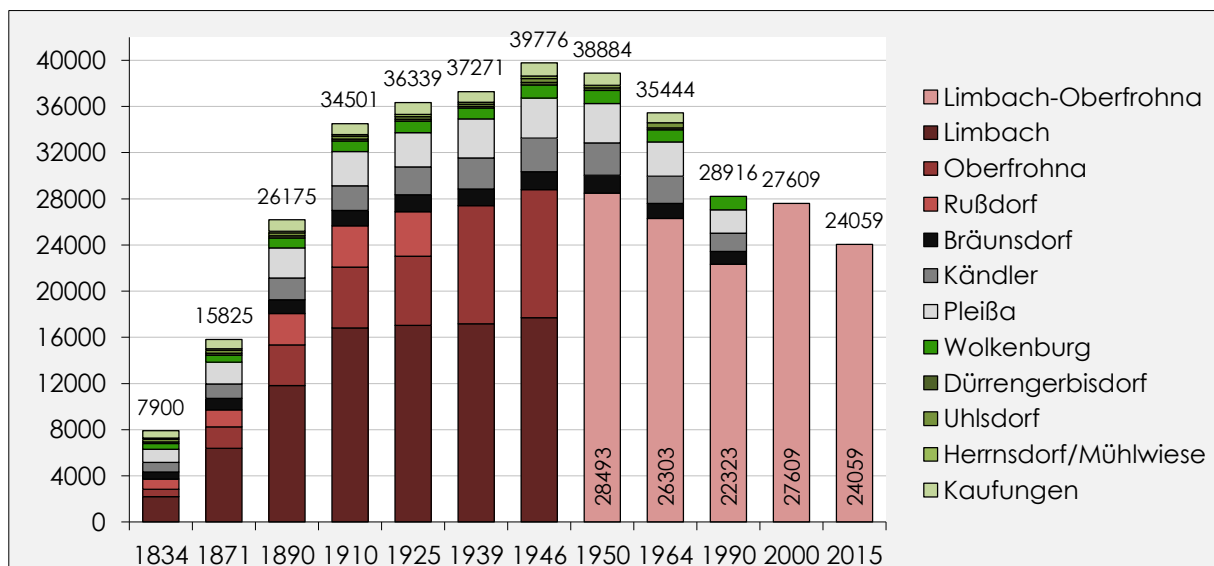
### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung (1990-2015) für die Stadt Limbach-Oberfrohna basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen, teilweise ergänzt durch die Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Limbach-Oberfrohna.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung im Land stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wider, so auch in Limbach-Oberfrohna. Die demografische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) über die Stadtgrenzen bestimmt.

Betrachtet man die historische Bevölkerungsentwicklung ab 1834, so brachte die Industrialisierung im 19. und frühen 20. Jahrhundert für die damaligen Industriedörfer einen wichtigen Entwicklungsschub. Von 1834 bis 1910 hatte sich die Bevölkerung in Summe mehr als vervierfacht. Der Höhepunkt der Einwohnerentwicklung wurde in den frühen Nachkriegsjahren (1946) einschließlich der heute eingemeindeten Dörfer mit fast 40.000 Einwohnern erreicht (davon Limbach allein: 17.693 Einwohner). Mit den Strukturveränderungen, die bereits zu DDR-Zeiten einsetzten, und dem Niedergang der Industrie in den Jahren nach 1990 beschleunigte sich der Bevölkerungsrückgang. In den 1990er Jahren konnte der Rückgang durch vermehrten Zuzug aus dem benachbarten Chemnitz gebremst werden, setzte sich nach 2000 jedoch wieder verstärkt fort. Mittlerweile ist die Bevölkerungszahl wieder auf dem Stand der 1880er Jahre angekommen.

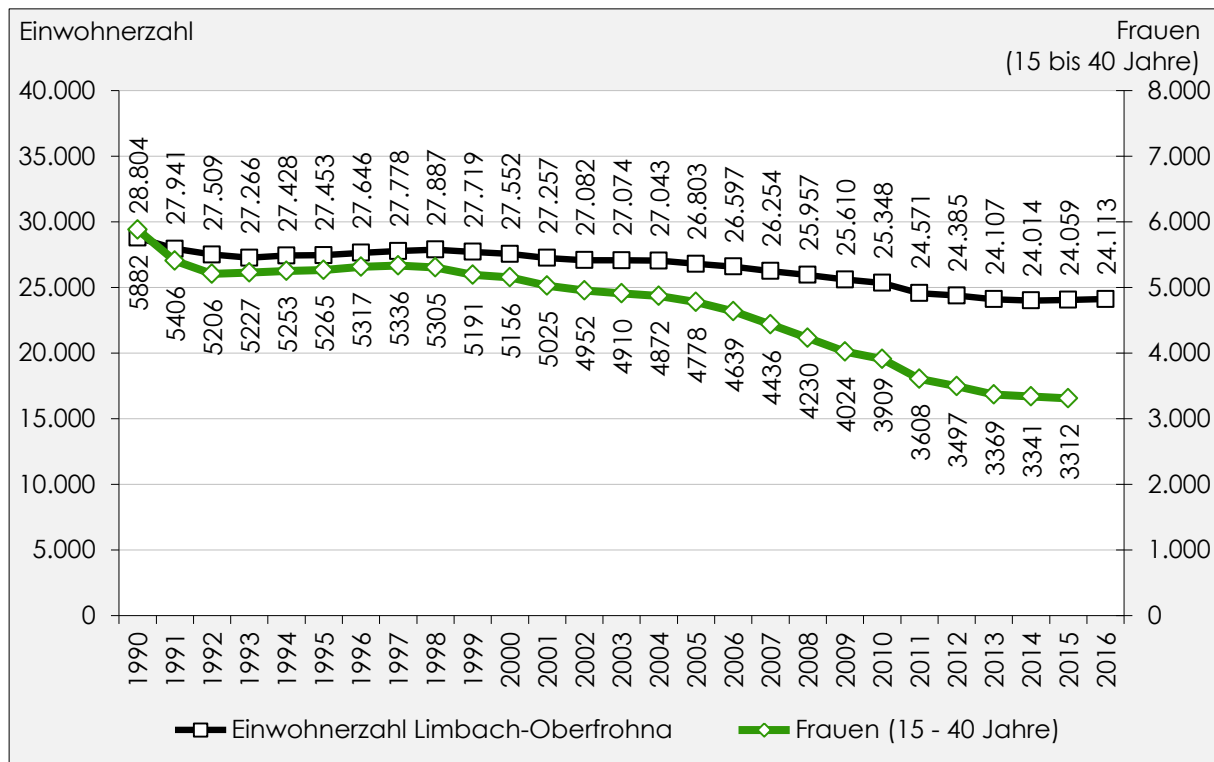
Abbildung 2 Historische Bevölkerungsentwicklung 1834-2015



Quelle: Digitales historisches Ortsverzeichnis von Sachsen (<http://hov.isgv.de/>, 12.06.2014), Zahl für 2015: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung seit 1990 zeigt folgendes Bild:

Abbildung 3 Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2016

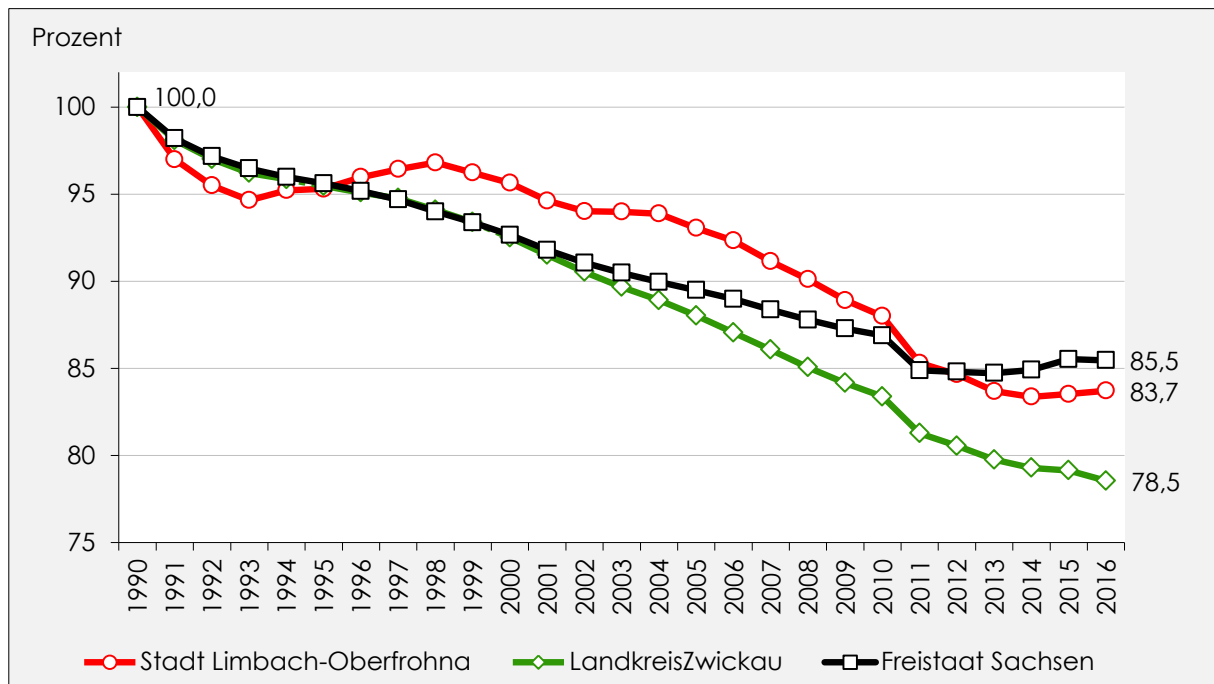


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Der in der Abbildung erkennbare, und für vergleichbare Städte durchschnittliche, Rückgang um 43,7 % seit 1990 bis 2015 von Frauen in der Altersgruppe von 15 bis 40 Jahren (im gebärfähigen Alter) verdeutlicht eine Ursache für den Bevölkerungsrückgang seit der Wiedervereinigung. Andere Gründe, die im Weiteren näher erläutert werden, sind das höhere Alter der Erstgebärenden, der konstant hohe Sterbeüberschuss von um die 100 Personen pro Jahr und die zahlreichen Fortzüge, vor allem in den frühen 1990er Jahren und seit 2005. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält, da eine grundlegende Veränderung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung nicht abzusehen ist. Seit 2015 hat die Stadt Limbach-Oberfrohna einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, welcher auch auf die vermehrte Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Abbildung 4) zeigt, dass sich der Bevölkerungsrückgang zwischen 1994 und Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich schwächer vollzogen hat als im Landkreis Zwickau und im Freistaat Sachsen. Während der Verlust im Kreis in der Relation von 1990 bis 2016 ganze 21,5 % betrug, war der Rückgang von 16,3 % in Limbach-Oberfrohna eher mit dem Freistaat Sachsen vergleichbar, der 14,5 % seiner Einwohner verlor. Zwischen 1993 und 1998 konnte die Stadt sogar ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, was zu großen Teilen auf Zuzüge aus Chemnitz zurückzuführen ist. Seitdem hat sich der Bevölkerungsrückgang jedoch spürbar beschleunigt, auch wenn das Jahr 2015 einen leichten Zuwachs zeigt.

Abbildung 4 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2016 im Vergleich

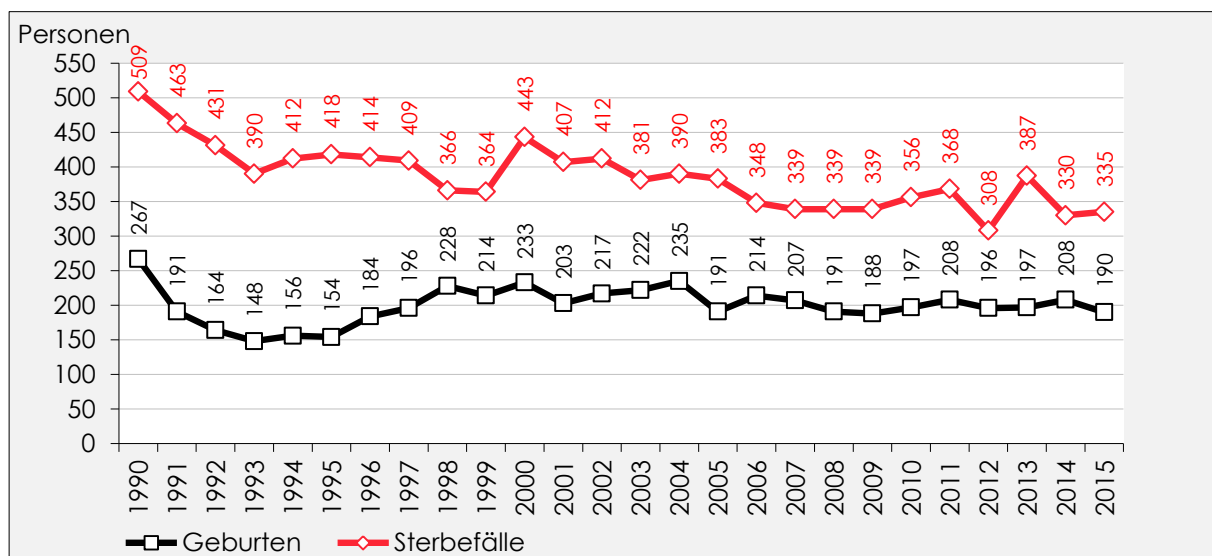


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Sprung zu 2011 durch neue Datengrundlage Zensus 2011.

### NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach dem starken Rückgang der Geburtenzahlen zu Beginn der 1990er Jahre mit einem Tiefstand im Jahr 1993 haben sich diese im vergangenen Jahrzehnt auf einem niedrigeren Niveau von rund 200 Geburten jährlich einigermaßen stabilisiert. Die Sterbefälle verringerten sich auf ein Niveau von rund 350 Personen und lagen seit 1990 konstant und deutlich über den Geburtenzahlen, in manchen Jahren mehr als doppelt so hoch. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung fällt demnach jährlich negativ aus.

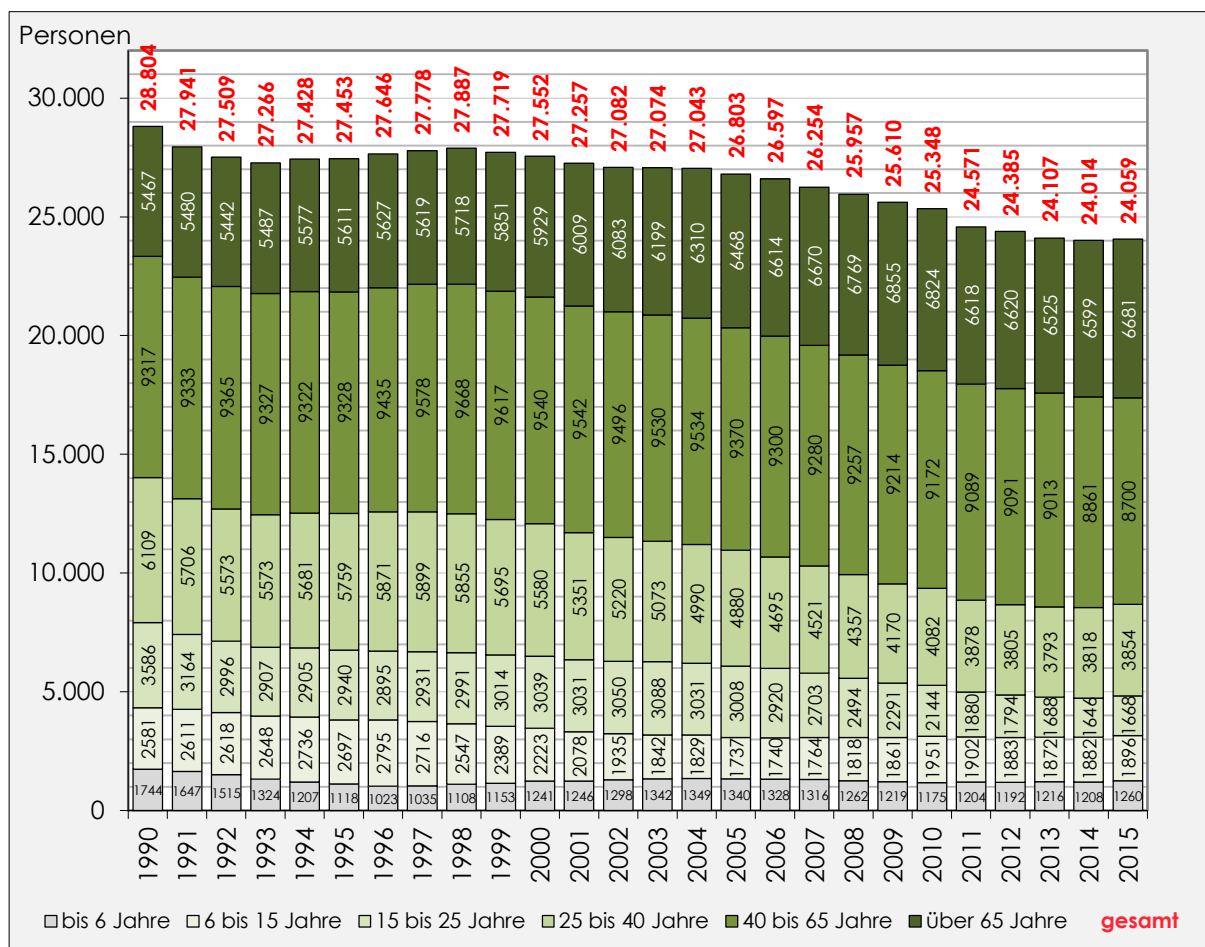
Abbildung 5 Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und der im Vergleich zum Zeitraum vor der Wiedervereinigung zurückgegangenen Geburtenzahlen entwickelt sich zunehmend eine Überalterung der Bevölkerung (Abbildung 6). Dies wird insbesondere am geringeren Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung deutlich. Betrug sie im Jahre 1990 noch 15,0 % so ist sie im Jahre 2014 auf 12,9 % gefallen und seit 2015 erstmals wieder leicht steigend mit einem Anteil von 13,1 %. Nach einem Tiefpunkt bei der Anzahl der unter Sechsjährigen (1996) hat sich deren Zahl wieder leicht erhöht. Gleichzeitig nahm der Anteil der über 65-Jährigen von 19,0 % im Jahr 1990 auf 27,8 % im Jahr 2015 zu. Insgesamt blieb die Zahl der über 40-Jährigen seit der Wiedervereinigung nahezu gleich, während die Zahl der unter 40-Jährigen konstant zurückging.

Abbildung 6 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Folge dieser Gesamtentwicklung ist ein negativer Saldo in der Relation Geburten-Sterbefälle. Sie deutet damit tendenziell auf eine weitere Zunahme der Überalterung der Bevölkerung in der Stadt Limbach-Oberfrohna hin. Aufgrund des Nachrückens der geburtenschwachen Jahrgänge und des Umstandes des höheren Alters bei der Erstgeburt ist in den kommenden Jahren mit einem neuerlichen Geburtenrückgang zu rechnen. Dies wird wiederum zu einer weiteren Verschlechterung des Anteils von Kindern und Jugendlichen gegenüber dem der Senioren über 65 Jahren führen.

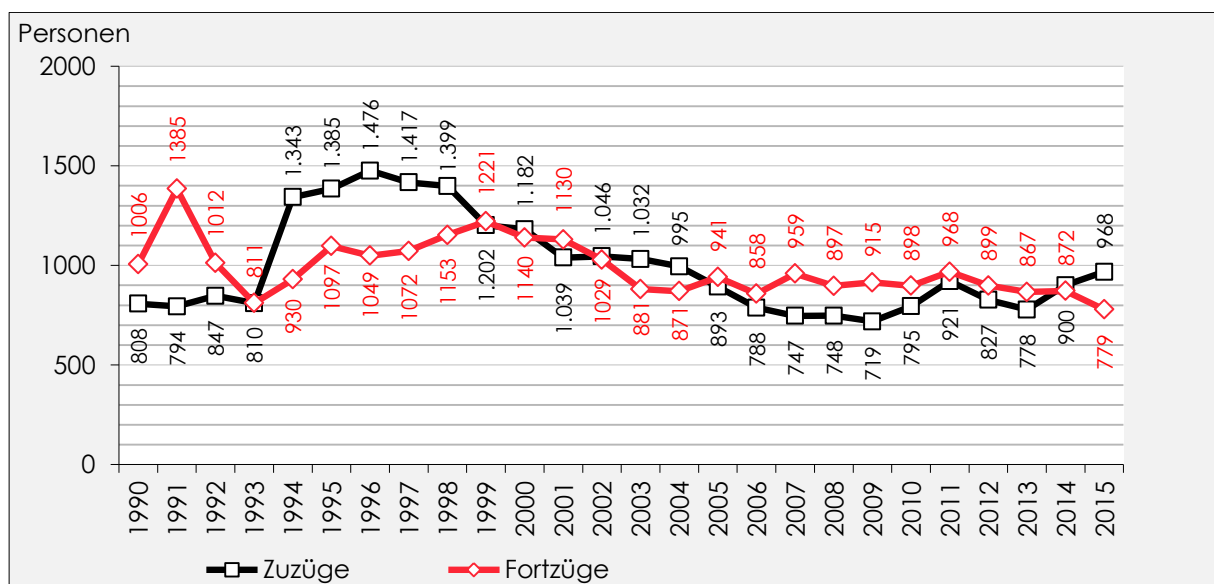
## WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Der zweite Faktor, der neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den demografischen Trend stark beeinflusst, ist das Wanderungsverhalten. Dieses stellt sich im gleichen Zeitraum wie in der folgenden Abbildung 7 dar.

In Auswertung der Wanderungsbewegung lassen sich fünf Phasen erkennen: In den Jahren 1990 bis 1992 erfolgte eine starke Abwanderung (in besonderem Maße über die sächsische Landesgrenze). 1993 bis 1998 konnte Limbach-Oberfrohna einen konstanten Überschuss an Zuzügen verzeichnen. Zwischen 1999 und 2006 hielten sich Fort- und Zuzüge in etwa die Waage, bis sich die Situation seit 2007 in einen deutlichen Überschuss an Fortzügen verkehrte. Von 2006 bis 2013 hielten sich die beiden Wanderungswerte in etwa die Waage. Seit 2014 sind vermehrte Zuzüge zu verzeichnen, im Jahr 2015 übersteigen die Zuzüge die Fortzüge sogar um fast 200. Dies kann mit dem Zuzug von Flüchtlingsfamilien begründet werden. Eine weitere jedoch untergeordnete Rolle kann der vermehrte Eigenheimbau spielen. Einen wesentlichen Anteil am Bevölkerungsrückgang der Stadt Limbach-Oberfrohna hatten die Fortzüge also nur in den Jahren 1990 bis 1992 und nach 2007.

Wie in vielen Städten und Gemeinden war auch in Limbach-Oberfrohna nach 1990 eine verstärkte Wanderbewegung in die alten Länder zu verzeichnen (Abbildung 8). Gegen Mitte der 1990er Jahre verschob sich das Ziel der Wanderungsbewegungen eher auf die Umlandgemeinden Limbach-Oberfrohna.

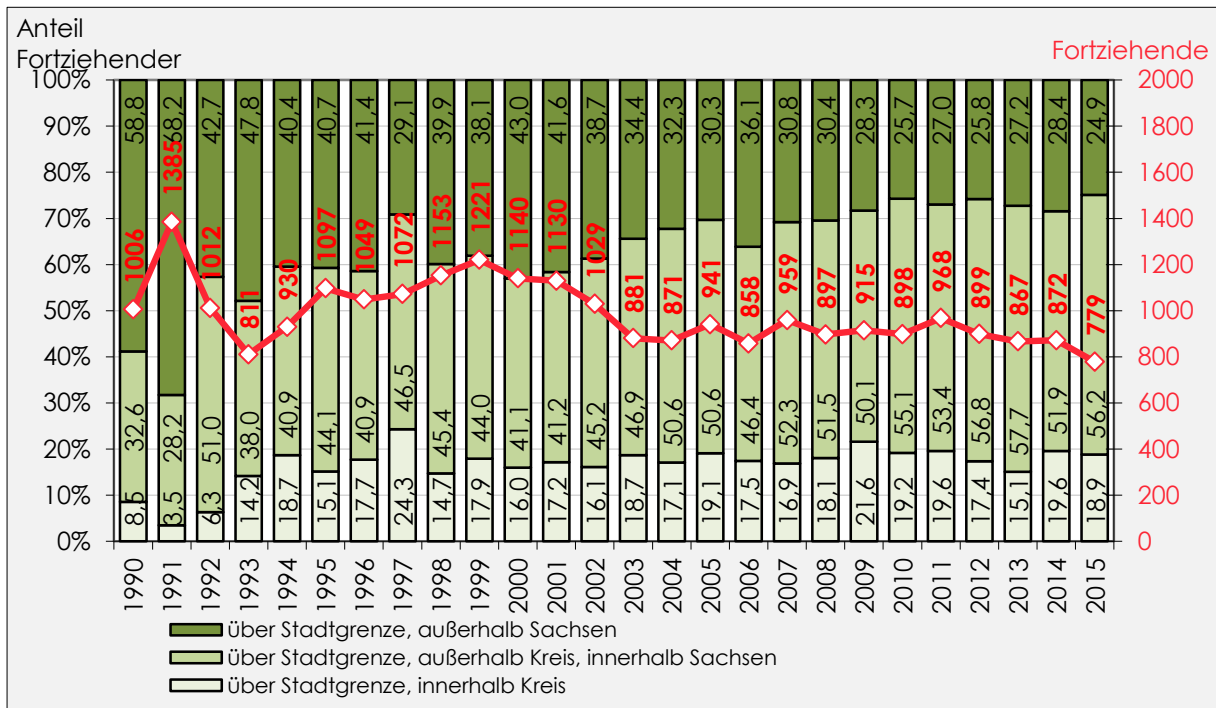
Abbildung 7 Fortzüge und Zuzüge 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Wie in vielen Städten und Gemeinden war auch in Limbach-Oberfrohna nach 1990 eine verstärkte Wanderbewegung in die alten Bundesländer zu verzeichnen (Abbildung 8). Gegen Mitte der 1990er Jahre verschob sich das Ziel der Wanderungsbewegungen eher auf den Freistaat Sachsen und die Umlandgemeinden Limbach-Oberfrohna.

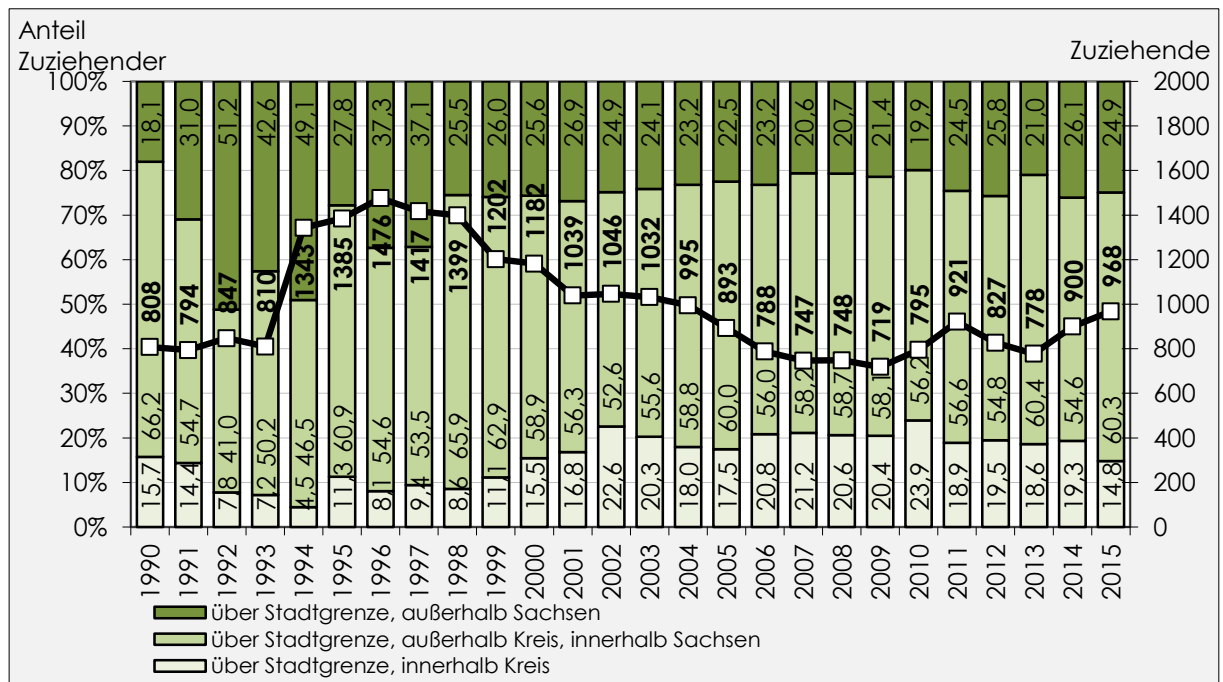
Abbildung 8 Fortzüge 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Bei den Zuzügen (Abbildung 9) ist vor allem auffällig, dass in den 1990er Jahren ein sehr starker Zuzug von außerhalb des Freistaates zu verzeichnen war. 1992 machte diese Herkunft mehr als die Hälfte aller Zuzüge aus. Der Anteil hat sich mittlerweile auf 20 bis 25 % reduziert, dafür gewann der Zuzug außerhalb des Kreises an Bedeutung.

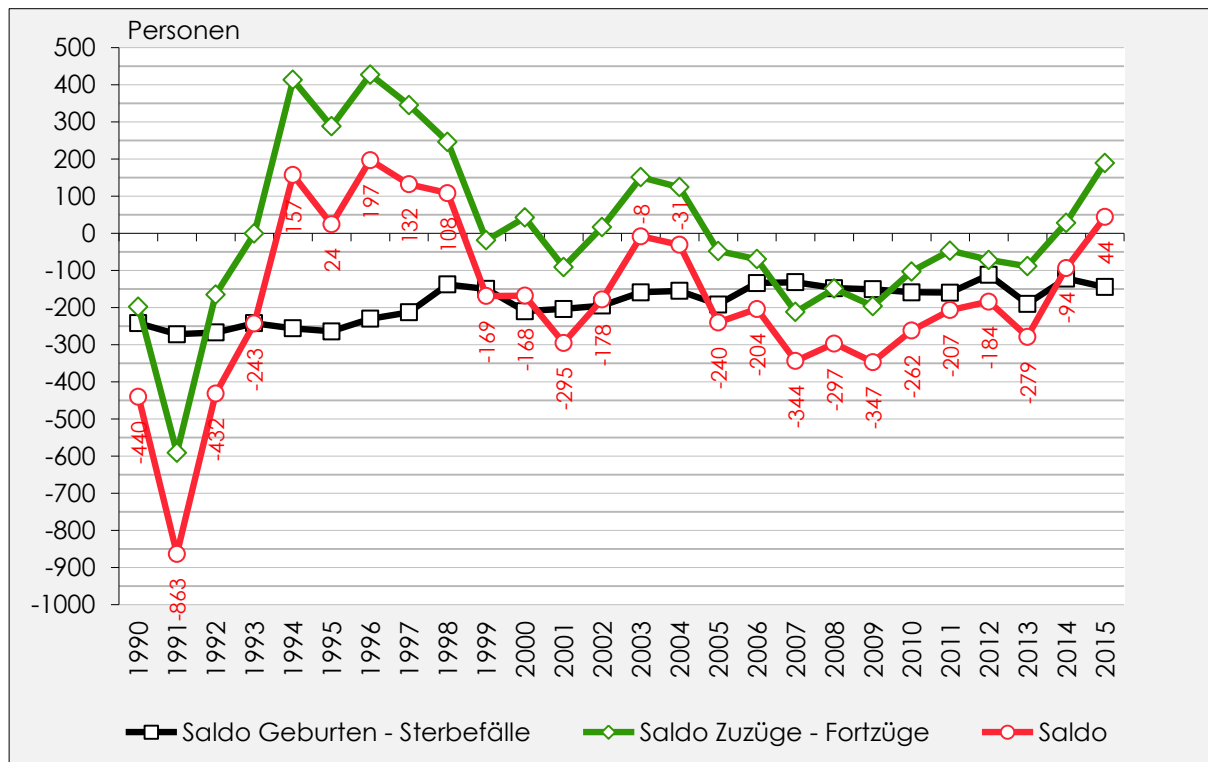
Abbildung 9 Zuzüge 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Betrachtet man die Migration, also die Zu- und Fortzüge strukturiert nach Altersgruppen, erkennt man, dass die Fortzüge nach wie vor verstärkt in der Altersgruppe der 15-Jährigen bis 40-Jährigen zu verzeichnen sind. Naturgemäß sind dies die Altersgruppen, in denen sich Ausbildung, Arbeitsplatzsuche, Familiengründung und Eigenumbildung vollziehen. Das bedeutet, dass die Stadt weiterhin alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppe günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemindert, die Zuwanderung gefördert und somit auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter „positiv“ im Sinne geringeren Rückgangs beeinflusst werden.

Abbildung 10 Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2015



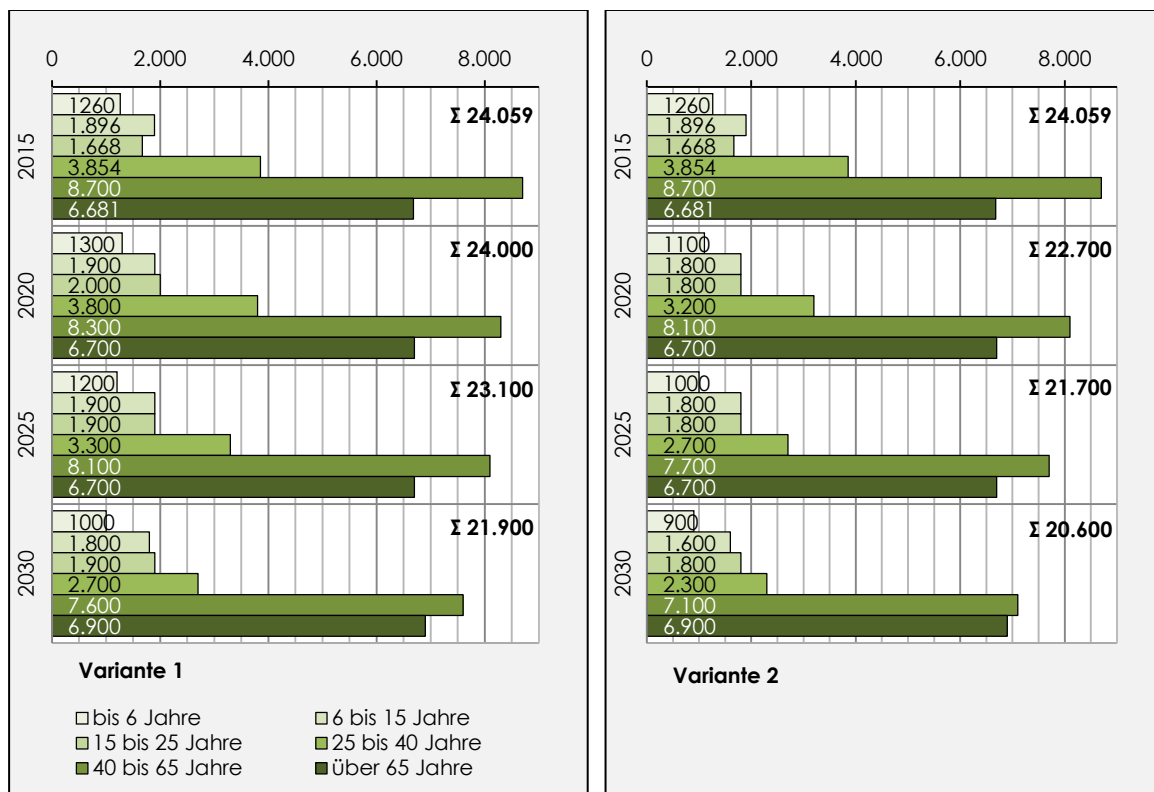
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Im Vergleich der Auswirkungen der beiden für die Bevölkerungsentwicklung bestimmenden Faktoren in Abbildung 10 ist festzustellen, dass die Wanderungen mit mehreren deutlichen Hoch- und Tiefpunkten der ausschlaggebende Einflussfaktor auf die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung waren. Geburten und Sterbefälle trugen dagegen sehr konstant zum Bevölkerungsrückgang bei. Seit 1990 verlor die Stadt Limbach-Oberfrohna in Summe nur 219 Einwohner durch Wanderungsbewegungen, ein vergleichsweise geringer Wert zu dem natürlichen Bevölkerungsverlust von 4.842 Einwohnern im selben Zeitraum.

### 3.2 Bevölkerungsprognose

Die Basis für die Bevölkerungsprognose bildet die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen aus dem Jahre 2015. In ihr wird die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung im Land Sachsen, den kreisfreien Städten und Landkreisen von 2015 bis 2030 in zwei Prognosevarianten aufgezeigt. Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, beim Statistischen Landesamt Sachsen diese Einwohnerprognose für größere Gemeinden und Städte errechnen zu lassen. Daraus ergibt sich folgendes Bild für die Stadt Limbach-Oberfrohna:

Abbildung 11 Einwohnerprognose nach Altersgruppen 2020 – 2025 – 2030



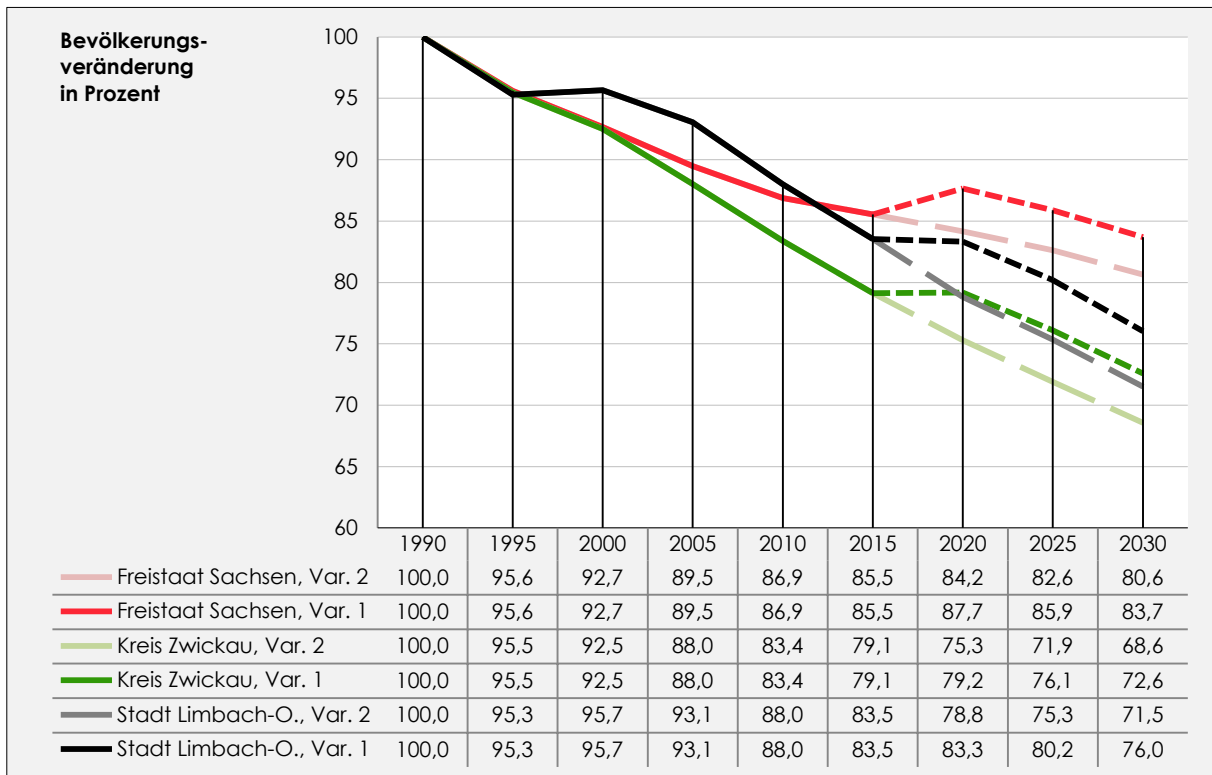
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Limbach-Oberfrohna, so ist festzustellen, dass sie seit 2004 (ohne Beachtung des Zensus) einen fast gleich bleibenden durchschnittlichen Einwohnerverlust pro Jahr um 1,0 % verzeichnete. Da es keine gravierenden Anhaltspunkte für eine positivere oder negativere Entwicklung gibt, kann davon ausgegangen werden, dass sich diese weiter fortsetzen wird. Somit und durch die Korrektur der Bevölkerungszahl durch den Zensus 2011 ist eher die Prognosevariante 2 mit einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 auf 85,6 % der Einwohnerzahl von 2015 anzunehmen. Das entspricht einem weiteren Rückgang von 14,4 %.

Deutlich wird, dass sich die Veränderung in den absoluten Zahlen besonders stark in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen, aber auch in der Generation bis 15 Jahre niederschlagen wird. Dagegen nimmt die Zahl der Senioren sowohl in absoluten Zahlen als auch anteilig deutlich zu.

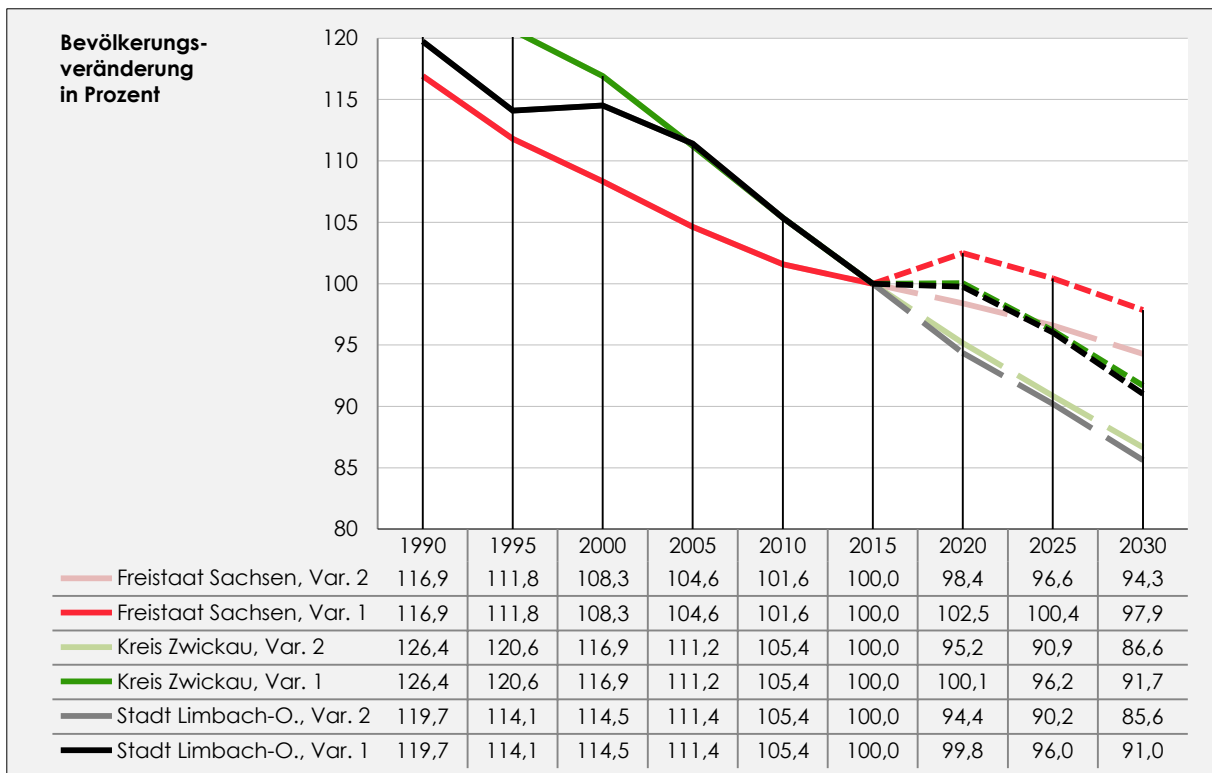


Abbildung 12 Einwohnerprognose 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 1990)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Abbildung 13 Einwohnerprognose 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 2015)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Der direkte Vergleich der Prognosen für die Stadt Limbach-Oberfrohna mit denen des Kreises Zwickau und des Freistaates Sachsen zeigt, dass sich der Einwohnerverlust Limbach-Oberfrohna (ca. 14 %) ausgehend vom Jahr 2015 in Zukunft noch unter dem des Landkreises (ca. 13 %) liegen wird. Allerdings liegen diese Werte unter denen des Freistaates, der im gleichen Zeitraum weit weniger Einwohner (ca. 6 %) verlieren wird.

Generell wird angenommen, dass sich die vorhandenen Arbeitsplätze, die vielfältigen Bildungsmöglichkeiten in Limbach-Oberfrohna und der Trend zurück in die Stadt wegen einer besseren Versorgung im Alter, besserer Infrastruktur (einschließlich einem schnelleren Zugang zum ÖPNV) und Angeboten an Kultur und Sport sowie medizinischer Versorgung positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt auswirken werden.

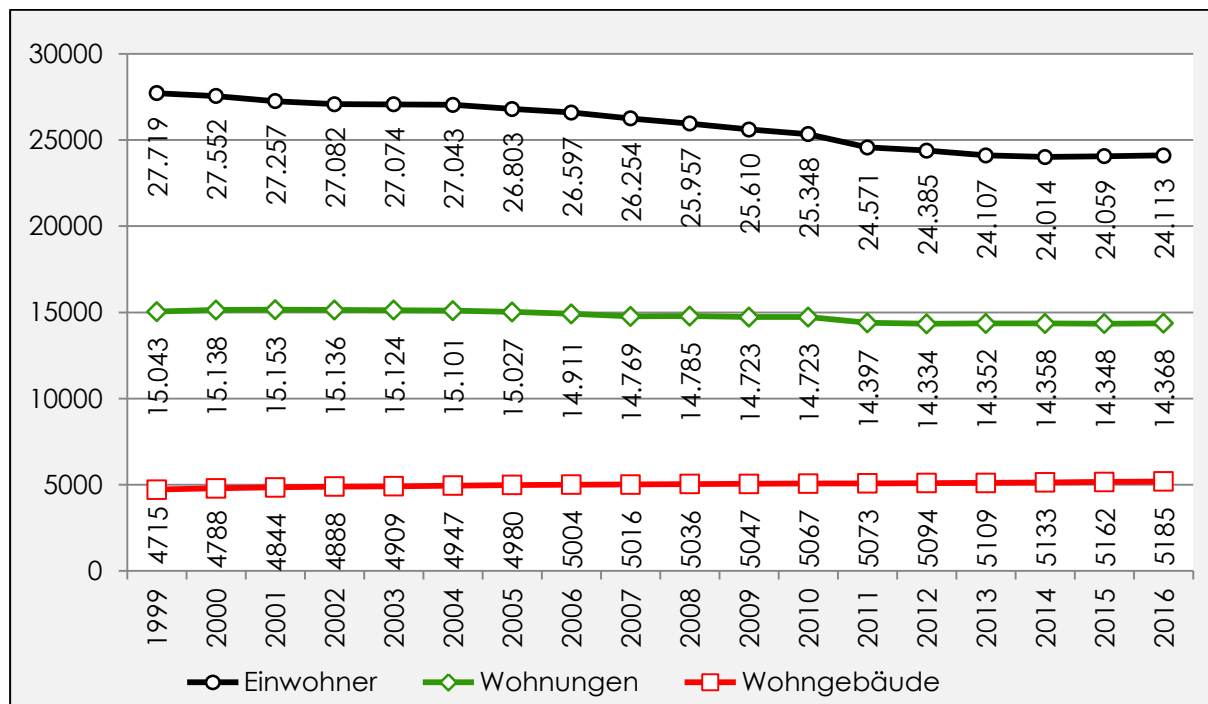
Im Rahmen des weiteren Prozesses der Stadtentwicklung ist es erforderlich, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt stetig genau zu beobachten, um auf Abweichungen von den Prognoseaussagen sowohl in positiver als auch in negativer Form reagieren zu können und die weiteren Planungen daran anzupassen.

## 4 Wohnen

### 4.1 Wohnraumentwicklung seit 1995

Der Wohnungsbestand, welcher über das Statistische Landesamt auf der Basis der Gebäude- und Wohnraumzählung vom September 1995 fortgeschrieben wird, entwickelte sich zwischen 1999–2016 wie folgt:

Abbildung 14 Bestandsentwicklung Wohngebäude und Wohnungen 1999-2016



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen. Mit dem Zensus 2011 mussten die Einwohner- und Wohnungszahlen leicht nach unten korrigiert werden.

Trotz abnehmender Bevölkerung und durchgeführtem Rückbau war zwischen 1995 und 2000 nur ein geringer Rückgang an Wohneinheiten zu verzeichnen, der stärkste Rückgang in den Jahren 2003 bis 2007. Ebenso nahm die Anzahl von Wohngebäuden um fast 400 zu. Dabei wurden bis zur Jahrtausendwende gemäß statistischer Ermittlungen noch neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet. Die Wohngebäudezunahme der Jahre nach 2002 begründet sich fast ausschließlich im Eigenheimbau.

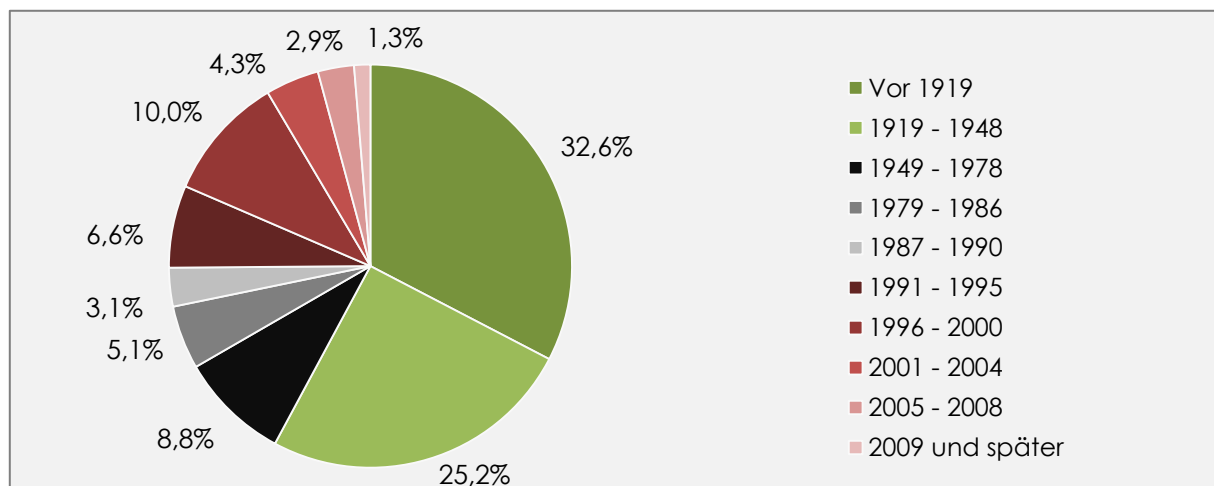
Das Baualter des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes gliedert sich dabei folgendermaßen:

Tabelle 2 Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011

Baujahr	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 1918	1.729	32,6 %	4.872	33,6 %
1919 - 1948	1.338	25,2 %	3.275	22,6 %
1949 - 1978	465	8,8 %	1.755	27,2 %
1979 - 1986	269	5,1 %	817	12,1 %
1987 - 1990	166	3,1 %	974	6,7 %
1991 - 1995	352	6,6 %	975	6,7 %
1996 - 2000	533	10,0 %	1.173	8,1 %
2001 - 2004	229	4,3 %	356	2,5 %
2005 - 2008	154	2,9 %	209	1,4 %
2009 - 2011	71	1,3 %	92	0,6 %
<b>Insgesamt</b>	<b>5.306</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14.498</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Abbildung 15 Baualter der Gebäude 2011



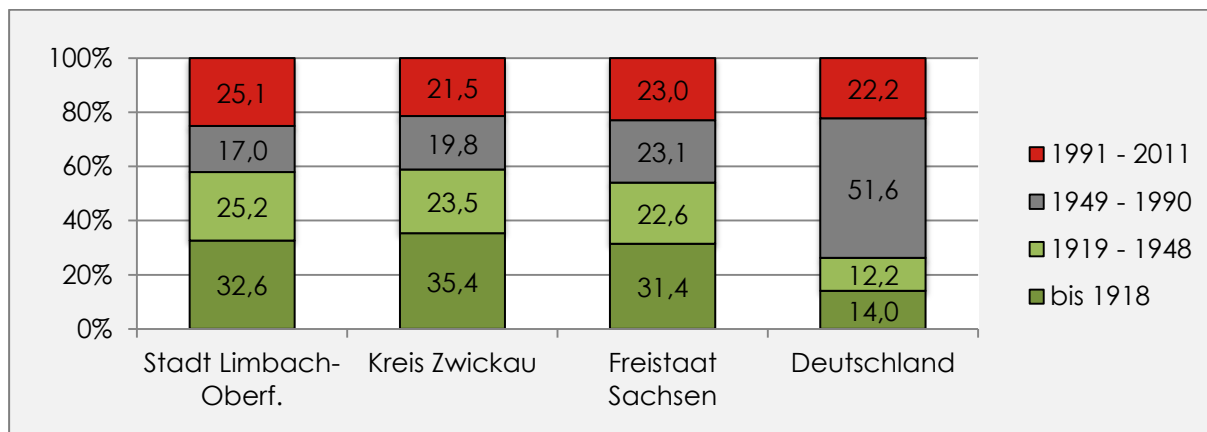
Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Der Anteil der Wohnsubstanz aus der Zeit vor 1918/19 (absolut und relativ) ist seit der letzten Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 deutlich zurückgegangen: bei den Wohngebäuden um 10,5 % und bei den Wohnungen um 9,7 %. Bei der Wohnsubstanz, die zwischen 1919 und 1948 erbaut wurde, ist der Anteil dagegen fast gleich geblieben. Bei der Substanz aus der DDR-Zeit ist die Zahl der Wohngebäude zurückgegangen (4,0 %). Der Anteil der Gebäude, die nach 1990 errichtet wurden, ist mit 25,1 % im Vergleich zu anderen Städten der Region hoch.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass 57,8 % des Wohngebäudebestandes älter als 65 Jahre ist. Dieser Anteil ist vergleichbar mit dem des Kreises Zwickau und dem Freistaat Sachsen, jedoch deutlich höher als im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (26,2 %). Dagegen beträgt der Anteil der Wohngebäude aus der Zeit

zwischen 1949 und 1990 nur rund ein Drittel des deutschen Durchschnittes. Beim Wohngebäudebestand seit 1991 liegt Limbach-Oberfrohna über den Durchschnitt des Kreises, Landes und Bundes, was dem hohen Neubauanteil seit der Wiedervereinigung geschuldet ist.

Abbildung 16 Baualter der Gebäude im Vergleich



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Gebäudeabbrüche von Einzelgebäuden, oft aus der Zeit vor 1945, fanden im gesamten Stadtgebiet statt. Im industriellen Wohnungsbau wurde vor allem im Wohngebiet „Am Wasserturm“ über mehrere Jahre konsequent Rückbau betrieben.

Der aktuelle Gebäudebestand und die Verteilung nach Wohnungsgrößen zeigen zum 31.12.2016 folgenden Stand:

Tabelle 3 Gebäudebestand 2016

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND	
Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2016	5.185
- darunter mit 1 oder 2 Wohnungen	3.760
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	14.368
- mit 1 Raum	440
- mit 2 Räumen	1.756
- mit 3 Räumen	4.317
- mit 4 Räumen	3.986
- mit 5 Räumen	2.061
- mit 6 Räumen	1.033
- mit 7 und mehr Räumen	775
Wohnfläche	1.079.000 m <sup>2</sup>
- durchschn. Wohnfläche/Wohnung	75,1 m <sup>2</sup>
- durchschn. Wohnfläche/Einwohner*	44,7 m <sup>2</sup>

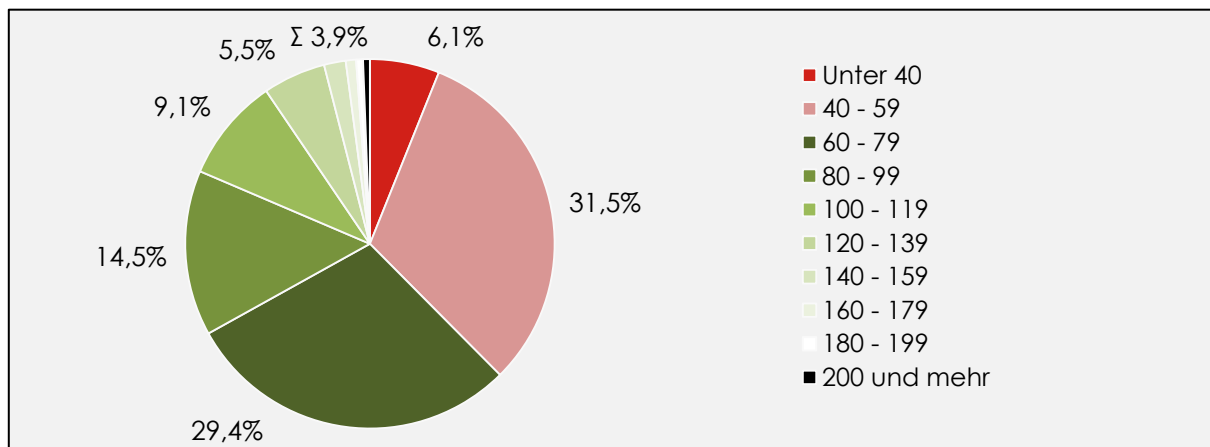
Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen.

Aus der Abbildung ist ablesbar, dass ein sehr hoher Anteil an Drei-, Vier- und Fünfräumwohnungen den Markt bestimmen. Die Wohnungen mit fünf und mehr Räumen befinden sich überwiegend im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den sich derzeit vollziehenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung (immer mehr junge und ältere Single-Haushalte) wird gerade die Nachfrage an Vierraumwohnungen zukünftig zurückgehen und der Bedarf an größeren Zweiraum- und kleineren Dreiraumwohnungen steigen.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist neben der absoluten Anzahl von Wohnungen die Verteilung nach den Wohnungsgrößen von Bedeutung. Hier zeigt sich das folgende Bild:

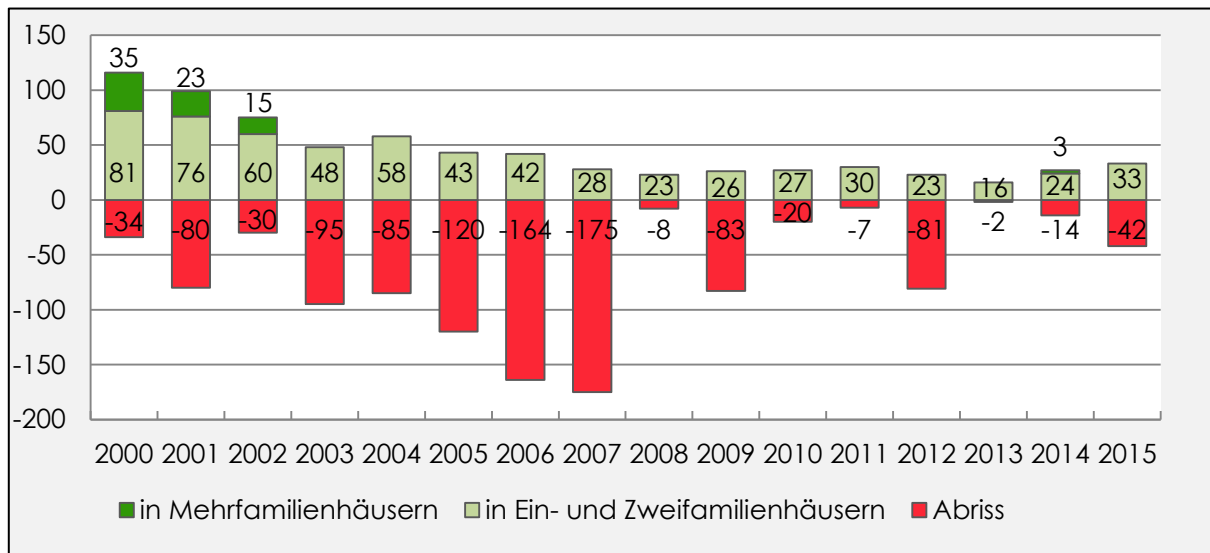
Abbildung 17 Wohnungsgrößen in m² 2011



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Die seit dem Jahre 2000 realisierten und beim Statistischen Landesamt registrierten Neubaumaßnahmen und getätigten Abrisse zeigen folgende Verteilung:

Abbildung 18 Wohnungsneubau und -abriss 2000-2015

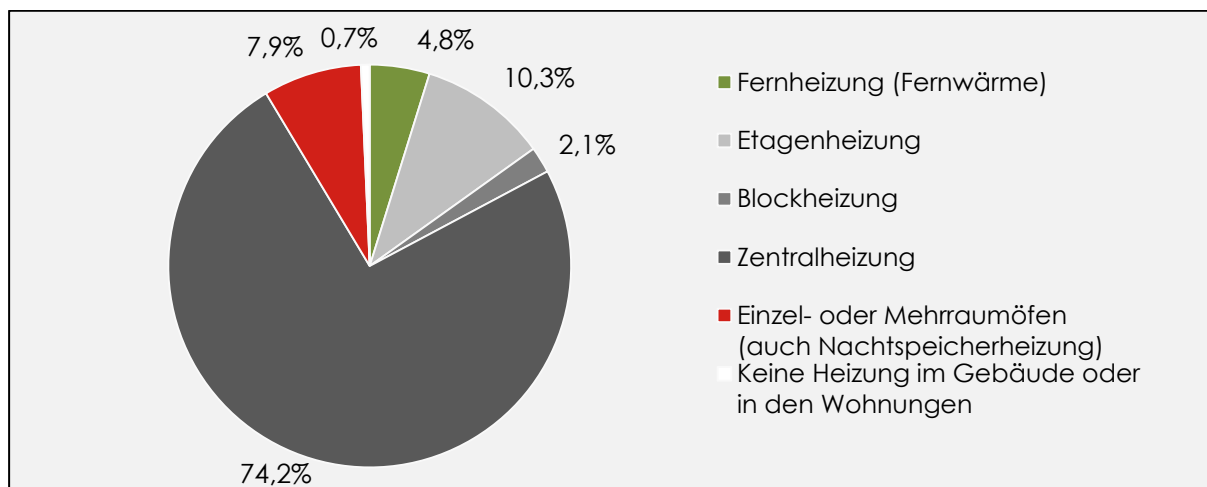


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Auffällig ist der umfangreiche Rückbau in fast allen Jahresscheiben von 2000 bis 2007, in denen insgesamt 783 Wohnungen vom Markt genommen wurden. In den Jahren 2009 und 2012 ist ebenfalls ein vermehrter Rückbau von Wohnungen erfolgt. Ein großer Teil konzentrierte sich hier auf die Stadtumbauegebiete, vor allem Teilgebiet 3 mit dem Wohngebiet „Am Wasserturm“.

74,2 % aller Gebäude mit Wohnungen werden über eine Zentralheizung beheizt. Nur 4,8 % sind an Fernwärme angeschlossen. 7,9 % aller Gebäude werden noch immer durch meist alte Einzel- und Mehrraumöfen beheizt.

Abbildung 19 Heizungsarten in Gebäuden mit Wohnungen

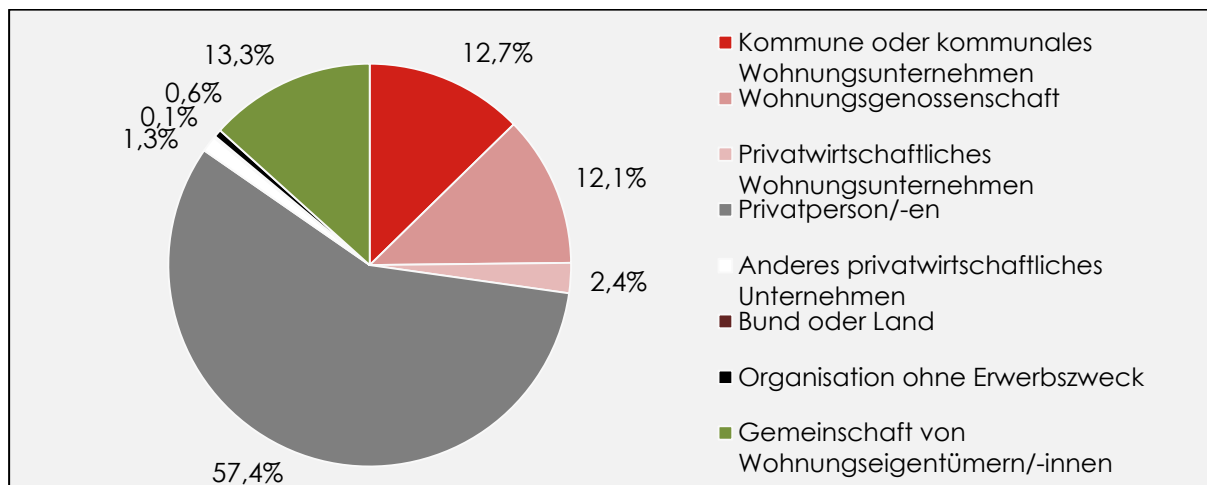


Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

## 4.2 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes der Stadt Limbach-Oberfrohna wird, wie in anderen Städten auch, von verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren bestimmt.

Abbildung 20 Wohnungseigentümer 2011



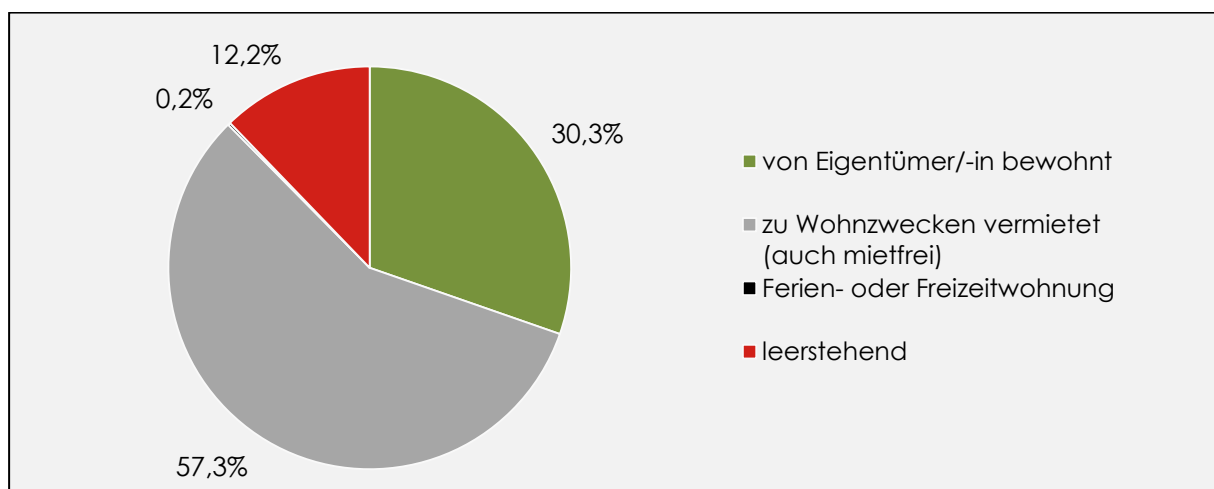
Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Mit rund 75 % ist der Anteil der verschiedenen privaten Eigentümer am höchsten, die restlichen 25 % verteilen sich unter die Kommunale „Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH“ mit 12,7 % und die zwei Wohnungsgenossenschaften „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Limbach-Oberfrohna und Umgebung eG“ und „Wohnungsgenossenschaft Limbach-Oberfrohna eG“ mit zusammen 12,1 %.

Mit den getätigten Abrissmaßnahmen und dem Neubau von Eigenheimen im betrachteten Zeitraum hat sich der Eigentumsanteil an Wohnraum in den vergangenen Jahren zugunsten des Privateigentumes verschoben. Zum einen ist diese Veränderung positiv zu bewerten, da Wohneigentumsbindung positive Auswirkungen sowohl auf das Wanderungsverhalten als auch auf den Erhalt von Wohnungen hat, zum anderen kann sich damit der Stadtumbauprozess schwieriger gestalten. Erfahrungsgemäß stehen die Interessen der Stadt nicht immer im Einklang zu den Möglichkeiten und Interessen der Eigentümer. Häufig lässt sich der Prozess mit den „Großvermietern“ leichter gestalten.

Laut Zensus 2011 werden 30,3 % aller Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern bewohnt. 57,3 % aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet.

Abbildung 21 Art der Wohnnutzung 2011



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

### 4.3 Wohnungsleerstand

Laut Zensus 2011 stehen in Limbach-Oberfrohna 12,2 % aller Wohnungen leer (siehe Abbildung 21). Die Stadt liegt über dem Durchschnitt des Kreises Zwickau mit 11,6 % und dem Freistaat Sachsen mit 10,1 %.

Zu den Leerständen von ganzen Gebäuden kommt noch eine erhebliche Anzahl von leer stehenden Wohnungen hinzu. Ursachen hierfür sind die ungünstigen Lagen, der schlechte Bauzustand der Gebäude, die fehlenden Grün- und Parkflächen sowie die teilweise schwierigen Eigentumsverhältnisse.

Wichtig ist es, unabhängig vom allgemeinen Leerstand, gerade komplett leer stehende Gebäude mit schlechten Bauzuständen rückzubauen bzw. durch Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Nur so ist ein Negativeffekt für die angrenzende Bebauung zu vermeiden.



#### 4.4 Wohnbauflächenpotentiale

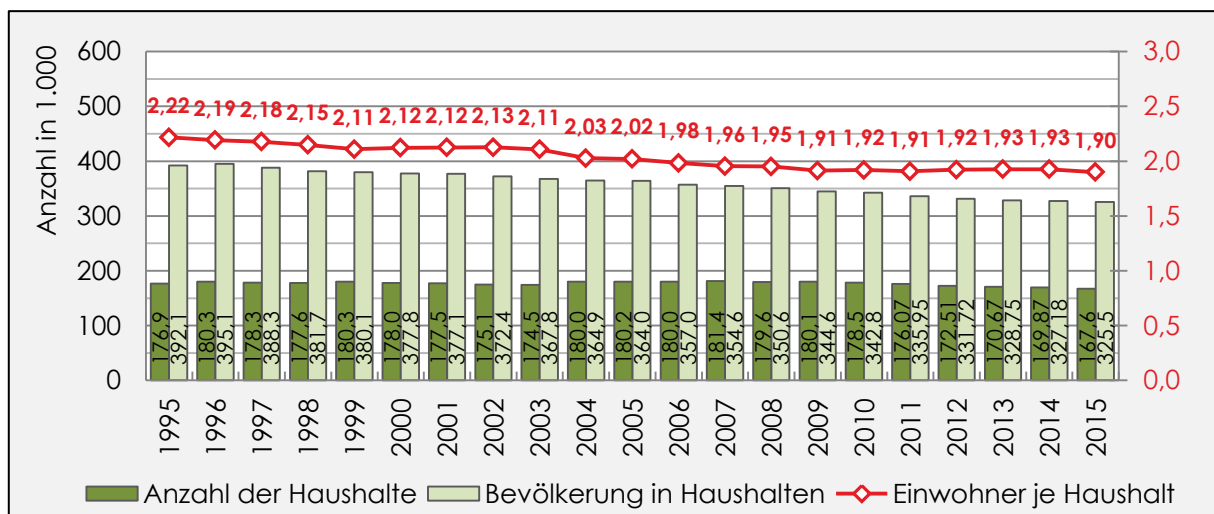
Die Stadt Limbach-Oberfrohna verfügt gegenwärtig über 56 Wohnbauflächen in rechtskräftigen Baugebieten; ein Großteil jedoch in unerschlossenen Gebieten. Problematisch war und ist hier die oft schwierige Eigentümerstruktur der Grundstücke.

#### 4.5 Wohnbedarfsprognose und Rückbaubedarf

Seit dem Jahr 1998 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Limbach-Oberfrohna von 65,5 m<sup>2</sup> auf 75,1 m<sup>2</sup> (2016) gestiegen. Noch stärker erhöhte sich im selben Zeitraum die Wohnfläche je Einwohner von 33,0 m<sup>2</sup> auf 44,7 m<sup>2</sup>.

Eine entscheidende Größe zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes, der Wohnungsnachfrage und damit nicht zuletzt des eventuellen Neu- oder Rückbaubedarfes ist die Haushaltebelegung. Genaue Zahlen über den Bestand an Haushalten liegen in der Stadt Limbach-Oberfrohna nicht vor. Die Datenerfassung des Einwohnermeldeamtes berücksichtigt lediglich die gemeldeten Einwohner pro Haus. Berücksichtigt man den geschätzten Leerstand von ca. 12,2 % (Zensus 2011, entspricht bei 14.368 Wohneinheiten ca. 1.753 leeren Wohneinheiten) ergibt sich ein Haushaltfaktor von 1,92 EW/WE. Dieser entspricht in etwa dem des Landkreises Zwickau mit 1,90 Einwohner je Wohneinheit (2015, siehe Diagramm).

Abbildung 22 Haushalte im Kreis Zwickau 1995-2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die generellen Trends der zukünftigen Haushaltentwicklung in der Bundesrepublik lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Zahl der Single-Haushalte im jungen und älteren Lebensalter steigt
- die durchschnittliche Haushaltbelegung nimmt ab
- die Zahl der Kinder ist weiter abnehmend
- Folge: höherer Anteil an Zwei- und Dreipersonenhaushalten
- die Anzahl Alleinerziehender steigt ebenfalls

Es wird angenommen, dass es auch zukünftig bei weiter sinkender Bevölkerungszahl im Durchschnitt zu einer Abnahme der Haushalte in Limbach-Oberfrohna kommen wird. Dabei werden die Drei- und Vierpersonenhaushalte am meisten schrumpfen. Neben dem (bedingt durch geringe Einkommen und Renten) allgemein erforderlichen Wohnraum im Niedrigpreissegment wird es eine erhöhte Nachfrage nach Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen in attraktiven Lagen und Grundrissen geben. Unabhängig von einem spezifischen Bedarf an Wohnungen wird es, ausgelöst durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang, insgesamt zu einem Minderbedarf an Wohnraum kommen.

Eine Orientierung für den sich theoretisch ergebenden Rückbaubedarf gibt die Ermittlung nach dem Muster 4.2.03 der Arbeitshilfe SEKo des SMI vom August 2005:

Tabelle 4 Theoretischer Rückbaubedarf bis 2030

	Einheit	Basisjahr	Prognose*		
		2015	2020	2025	2030
Einwohnerzahl	EW	24.059	22.700	21.600	20.600
Einwohner pro Haushalt	EW/HH	1,91	1,81	1,71	1,61
Anzahl der Haushalte	HH	12.598	12.543	12.633	12.796
Fluktuationsreserve (5%)	WE	630	627	632	640
Wohnungsbedarf	WE	13.227	13.170	13.265	13.436
Anzahl der Wohnungen	WE	14.348	14.423	14.280	14.269
Wohnungsüberangebot	WE	1.121	1.253	1.015	833
Wohnungsleerstand**	WE	1.750	1.880	1.647	1.473
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>	Intervall		2015- 2020	2021- 2025	2026- 2030
Wohnungsneubau	WE/Intervall		100	100	100
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		25	25	25
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		75	75	75
durchschnittl. Veränderung/Jahr im Intervall	WE/Jahr		15	15	15
<b>Leerstandsquote</b>		Bestand**	Ziel		
	%	12,2	11,7	11,0	10,0
Resultierende Wohnungsanzahl	WE	14.348	14.205	14.194	14.218
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	99,0	98,9	99,1
<b>Dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall</b>	Intervall		2015- 2020	2021- 2025	2025- 2030
	WE/Intervall		<b>218</b>	<b>85</b>	<b>51</b>
<b>Jährlicher Rückbaubedarf (gerundet)</b>	WE/Jahr		<b>44</b>	<b>17</b>	<b>10</b>

\* Die verwendeten Prognosezahlen entsprechen Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen für die Stadt Limbach-Oberfrohna, \*\* Zensus 2011, Quellen: *Hervorgehobene Werte*: Daten Statistisches Landesamt Sachsen, Stadt Limbach-Oberfrohna; andere Werte: Berechnung nach Muster 4.2.03, Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo) 2005.

Basis der Berechnung bilden die Zahlen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen. Zur Entwicklung der Haushaltbelegung wird die kreisliche Entwicklung der letzten Jahre zur Annahme herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltbelegung weiter verringern wird, sich der Prozess aber verlangsamt und auf einem gewissen Stand eine Stabilisierung eintritt. Der mit 12,2 % vergleichsweise hohe Wohnungsleerstand soll bis 2030 stückweise auf einen Zielwert von 10,0 % gesenkt werden.

Damit ergibt sich zur Anpassung an den demografischen Wandel ein theoretischer Rückbaubedarf von 354 Wohnungen bis zum Jahre 2030. Laut Einschätzung der Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna wird weder die Tendenz zu Einpersonenhaushalten noch der Flüchtlingszustrom (Stand 2015) eine Änderung am sinkenden Bedarf an Wohnungen bewirken. Im oben angeführten Berechnungsschema finden weder Qualität noch Größen der bestehenden bzw. erforderlichen Wohnungen Berücksichtigung.

Größere, zusammenhängende Wohnungsreduzierungen werden wohl auch in Zukunft in den quantitativ größten Teilen im Bereich des industriellen Wohnungsbaus stattfinden müssen, jedoch existiert gerade auch im Bereich der kleinteiligen Bebauung der industriellen Quartiere ein erhebliches Rückbaupotential. Aufgrund der sehr heterogenen und bereits stark perforierten Struktur der Bereiche östlich und westlich der Innenstadt ist ein Rückbau hier aus Sicht des Städtebaus und des Denkmalschutzes, nach den Maßgaben des Erhalts der schützenswerten Strukturen, auch weiterhin vertretbar, muss jedoch im Hinblick auf die Weiterverwertung der Grundstücke mit dem gleichzeitigen Abbruch der häufig vorhandenen Fabrik- und Gewerbegebäude einhergehen.

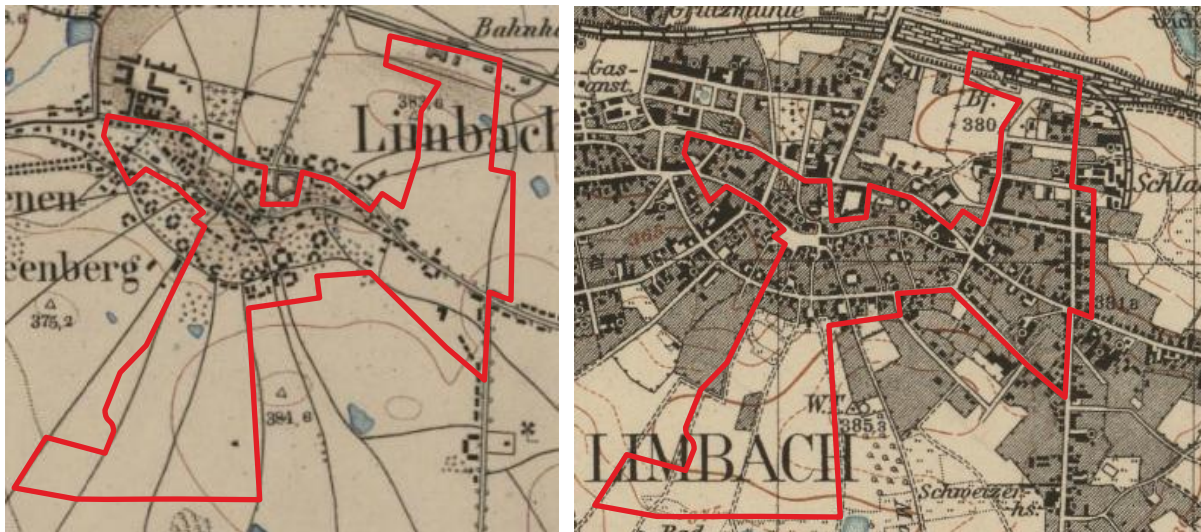
Somit wird auch zukünftig die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung in der Stadt Limbach-Oberfrohna aus einer Vielzahl von Einzelbausteinen bestehen. Wichtig ist es weiterhin, den Markt zu beobachten, um möglichst allen Bedürfnissen der Wohnungsnachfrage entsprechen zu können und in allen Gebieten eine ausgewogene Mieterstruktur zu gewährleisten.

## 5 Ausgangssituation

### 5.1 Lage und städtebauliche Situation des Stadtumbaugesbietes

Das Stadtumbaugesbiet „Teilgebiet 6“ umschließt mit seinen circa 42,5 ha zentrale Teile der östlichen Hälfte der Bebauungsstruktur Limbachs. Es umfasst dabei eine für Limbach-Oberfrohna typische industriell geprägte Gemengelage sowie das historische Stadtzentrum. Das Gebiet steigt von der Marktstraße ausgehend nach Süden und Norden hin leicht an. Markante Höhenunterschiede oder Gewässer sind nicht vorhanden.

Abbildung 23 Historische Entwicklung 1874 und 1943



Quelle: Deutsche Fotothek

Die erste Besiedlung des Bereiches erfolgte ausgehend vom Markt entlang der historischen Ausfallstraßen (Marktstraße – Chemnitzer Straße – Hohensteiner Straße) in Richtung Osten. Ab dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Pleißaer und heutige Albert-Einstein-Straße bebaut. Ebenso erfolgte eine Erweiterung in Richtung Bahnhof im Norden. Das Wohngebiet „Am Wasserturm“ folgte schließlich in den 1970er und 1980er Jahren in Richtung der Teiche südlich von Limbach.

Im Laufe der Zeit wurde die Bebauung somit in ihrer Kleinteiligkeit kontinuierlich weiterentwickelt und angepasst. Größere und kleinere Fabrikkomplexe sind im Bereich der Chemnitzer Straße und Marktstraße vorhanden. Dennoch ist auch hier eine starke Heterogenität in der Nutzung und somit der Bautypologie zu finden: alte Bauerngehöfte und Handwerkerhäuser, industrielle Wohn- und Produktionsgebäude, gründerzeitliche Mietshäuser und neu errichtete Einfamilienhäuser.

Oftmals wurden Fabrik- aber auch Wohngebäude, den wirtschaftlichen Veränderungen geschuldet, in den zurückliegenden Jahrzehnten rückgebaut. In den letzten Jahren folgte der Abriss mehrerer Wohnblöcke im Wohngebiet „Am Wasserturm“ Wohnhäuser sowohl straßenseitig als auch in den Hinterhöfen gelegen, aufgrund erhöhten Leerstandes. So gehören heute zum Gebietscharakter ebenfalls die zahlreichen Brachflächen, die sich grundstücksscharf abbilden lassen und gleichmäßig

Über das gesamte Stadtumbaugebiet verteilt sind. Diese einschneidenden Veränderungen im Stadtbild bilden dabei den Funktionsverlust weiter Teile des historischen Stadtgefüges ab, denn Folge dieses Deindustrialisierungsprozesses und des demografischen Wandels sind städtebauliche und wirtschaftliche Verschiebungen, die sich auf die soziale Struktur und die demografische Entwicklung des Gebietes negativ auswirken. Allerdings führte dies auch zu einer Aufwertung des Standorts durch den Wegfall der Emissionen der Betriebe und durch die Freistellung stark überbauter Grundstücke. Die Revitalisierung der Brachflächen in den vergangenen Jahren war und ist im Stadtumbaugebiet weiterhin die Ausnahme, wie einzelne Neubauten entlang der Chemnitzer und Albert-Einstein-Straße sowie am Marktsteig und am Dürerplatz.

Das Problem des Leerstandes und des Sanierungsrückstaus sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnungsbestand ist weiterhin über das gesamte Gebiet verteilt, sodass zur Bestandssicherung und zur Aufwertung der charakteristischen Stadtstruktur zielgerichtete Maßnahmen vonnöten sind.

Die wichtigen Erschließungsstraßen Chemnitzer Straße und Hohensteiner Straße (§ 242) tangieren das Gebiet im Norden und Osten. Die anderen Straßen innerhalb des Stadtumbaugebietes dienen dagegen vorrangig der inneren Erschließung des Gebiets und der umliegenden Bereiche.

Im Stadtumbaugebiet befinden sich außer dem Albert-Schweitzer-Gymnasium, das Diakoniezentrum an der Pleißeer Straße und drei kirchliche Einrichtungen (Landeskirchliche Gemeinschaft, Pleißeer Straße 13c, CVJM, Marktsteig 6 und das Gemeindezentrum der Ev.-Luth. Kirchgemeinde An der Stadtkirche 5) sowie der ehemalige Bahnhof Limbach. Mit der geplanten Anbindung Limbach-Oberfrohnas an das Chemnitzer Modell soll auch wieder ein Haltepunkt am ehemaligen Bahnhof Limbach entstehen. Unmittelbar nördlich der Marktstraße grenzt das Rathaus an das Gebiet an. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum gut in die Stadtstruktur integriert. Die Grundschule „Am Wasserturm“ mit Hort am Heinrich-Mauersberger-Ring ist seit 2014 geschlossen.

#### GROBE GEBIETSABGRENZUNG

(vgl. Gebietsabgrenzung [Plan 2](#) auf der Karte und in [Plan 3](#) auf dem Luftbild)

Ostring (einschließlich Bahnhof) – Hohensteiner Straße (einschließlich rückwärtige Grundstücksgrenzen Bereich Nr. 15-37) – Pleißeer Straße – Lutherstraße – Ingelheimer Straße – rückwärtige Grundstücksgrenzen Bereich Albert-Einstein-Straße 38-34 – fast gesamte verbliebene Bebauung Heinrich-Mauersberger-Ring (ohne Pflegeheim) einschließlich Prof.-Willkomm-Straße 12 und 14 – östliche Grundstücksgrenzen Albert-Einstein-Straße 30 und 23 – Moritzstraße (einschließlich ehem. Post) – westliche Grundstücksgrenzen Brachflächen Hechinger Straße bis Jägerstraße – Jägerstraße – An der Stadtkirche – Marktstraße – östliche Grundstücksgrenze Rathaus – Chemnitzer Straße – nördliche Grundstücksgrenzen Chemnitzer Straße 13 und Lessingstraße 5 – Lessingstraße – östliche und nördliche Außengrenze Dürerplatz

## 5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

2016 lebten im Stadtumbaugebiet ca. 1.843 Einwohner (ohne Bereich E – Wohngebiet „Am Wasserturm“, vgl. 6.1; einschließlich des Bereiches E wird eine Bevölkerungszahl von ca. 2.685 angenommen).

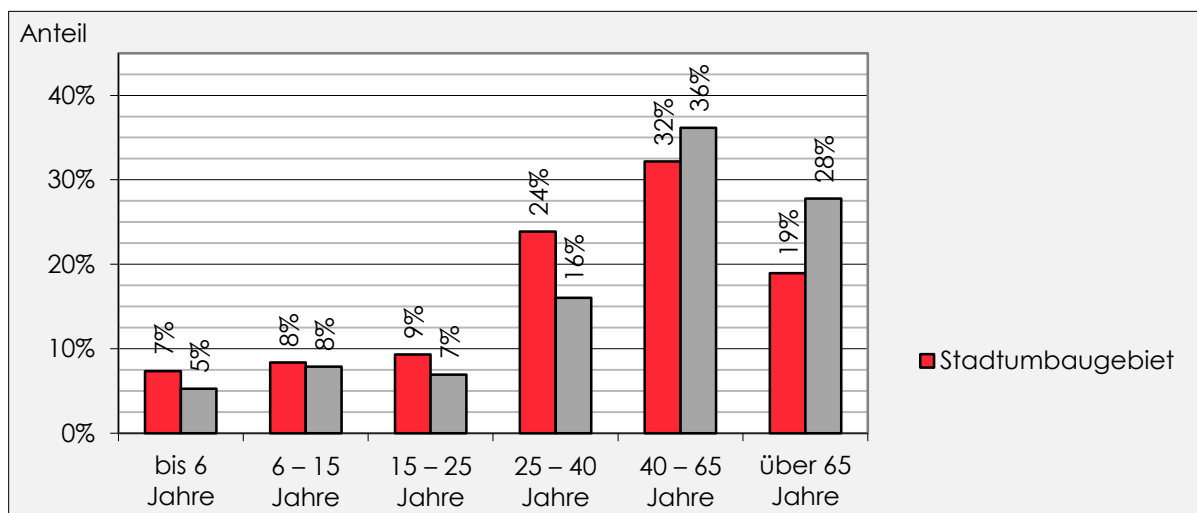
Tabelle 5 Einwohnerzahl und Altersstruktur im Stadtumbaugebiet 2010-2016

Alter in Jahren	2010		2012		2014		2015		2016	
	EW	%	EW	%	EW	%	EW	%	EW	%
bis 6 Jahre	139	7,7	123	6,9	124	6,9	133	7,3	162	8,8
6 – 15 Jahre	133	7,4	148	8,3	158	8,7	152	8,4	138	7,5
15 – 25 Jahre	186	10,4	171	9,6	165	9,1	169	9,3	176	9,5
25 – 40 Jahre	423	23,6	411	23,1	430	23,8	433	23,9	446	24,2
40 – 65 Jahre	565	31,5	588	33,0	587	32,4	584	32,2	582	31,6
über 65 Jahre	349	19,4	340	19,1	346	19,1	344	19,0	339	18,4
gesamt	1.795	100,0	1.781	100,0	1.810	100,0	1.815	100,0	1.843	100,0

Quelle: Daten Einwohnermeldeamt Limbach-Oberfrohna (ohne Wohngebiet „Am Wasserturm“).

Abbildung 24 vergleicht anschaulich die Bevölkerungsstruktur des Stadtumbaugebietes mit der der gesamten Stadt Limbach-Oberfrohna. Dabei tritt der Unterschied zwischen den zwei Betrachtungsebenen deutlich hervor: In den Altersstufen bis 40 Jahren weist das Stadtumbaugebiet zumeist einen höheren Anteil auf als die Gesamtstadt. Demgegenüber ist der Anteil der über 40-Jährigen geringer als in Limbach-Oberfrohna gesamt.

Abbildung 24 Vergleich Altersstruktur Stadtumbaugebiet und Gesamtstadt 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen für die Gesamtstadt (12/2015); Daten Einwohnermeldeamt Limbach-Oberfrohna (12/2015).

Für die weiterführende Analyse der Bevölkerung und der Sozialstruktur im Stadtumbaugebiet, einschließlich Prognosen, muss an dieser Stelle auf das Anführen von Zahlenwerten verzichtet werden. Aufgrund fehlender Ausgangsdaten würde ein willkürliches Aufführen von nur schlecht begründbaren Zahlenwerten ein verfälschtes Bild erstellen, das nur unzureichend gedeckt wäre.

### 5.3 Städtebauförderung

Trotz weitreichender Aktivitäten im Stadtumbaugebiet seit 1990 ist nach wie vor ein erhöhter Bedarf an Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen sowohl im Bereich der privaten Gebäudesubstanz, als auch im Hinblick auf die öffentliche und soziale Infrastruktur erkennbar, die ohne die Integration in ein Förderprogramm von der Stadt nicht zu bewältigen wäre. Um die Behebung von städtebaulichen Defiziten zu forcieren, hat die Stadt Limbach-Oberfrohna für ihr Territorium nach 1990 mehrere Gebiete zu verschiedenen Förderprogrammen beschlossen, deren Lage im Plan 4 ersichtlich ist.

#### 5.3.1 Programm Städtebaul. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)

Begrenzt auf die Innenstadt wurden bisher private und öffentliche Maßnahmen über das bis 31.12.2016 auslaufende Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) gefördert. Die Aufnahme in das Programm erfolgte am 01.11.1993. Insgesamt wurden in dem Gebiet bis heute 16.000.000 € Finanzhilfen eingesetzt, davon allerdings nur ein geringer Anteil im Geltungsbereich des neuen Stadtumbaugebietes „Teilgebiet 6“. Überschneidungen des SEP-Gebietes mit dem neuen Stadtumbaugebiet finden sich im Bereich der Grundstücke südlich der Jägerstraße und nördlich der Moritzstraße sowie im Bereich der Grundstücke an Marktstraße und Marktsteig.

#### 5.3.2 Programm Stadtumbau Ost (SUO)

2002 wurde die bisherige Städtebauförderung durch den Stadtumbau ergänzt. Hierzu wurden von der Stadt fünf Stadtumbaugebiete beschlossen von denen sich das aktuelle Teilgebiet 6 mit zwei abgeschlossenen Gebietskulissen überschneidet:

- Teilgebiet 1 (Aufwertung und Rückbau), 2002-2018 (Förderung bis 2013)  
Überschneidung nördlich der Albert-Einstein-Straße/östlich des Marktsteiges  
Förderung: Rückbau 975.040 €, Aufwertung 1.145.572 €  
davon im aktuellen Teilgebiet 6: Rückbau 104.450 €, Aufwertung 159.198 €
- Teilgebiet 3 (Aufwertung und Rückbau), 2002-2014  
fast vollständig im Umgriff des Teilgebietes 6 (Wohngebiet „Am Wasserturm“)  
Förderung: Rückbau 1.807.530 € (29.591 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Aufwertung 8.620 €

Des Weiteren wurden Teile des aktuellen Teilgebietes 6 2014 in den Programmteil Rückbau aufgenommen unter dem Namen „Teilgebiet 6 – Rückbau“.

- Teilgebiet 6 (Rückbau), seit 2014  
Überschneidung zwischen Chemnitzer Straße und Albert-Einstein-Straße–Pleißauer Straße sowie Wohngebiet „Am Wasserturm“  
Förderung: Rückbau 83.210 €

## 5.4 Energetische Stadterneuerung

Das gesamtstädtische Energie- und Klimaschutzkonzept 2015 (siehe 2.3.3) legt auf gesamtstädtischer Ebene Ziele und Handlungsfelder mit zugeordneten Maßnahmen für fest, die auch auf Gebietsebene relevant sind.

Die energetische Stadterneuerung steht besonders in Altbauquartieren wie dem vorliegenden „Teilgebiet 6“ vor bedeutenden Herausforderungen. Gerade eine abgestimmte, integrierte Planung ist bei der Vielzahl von privaten Eigentümern vonnöten, um die vielen Einzelmaßnahmen der energetischen Sanierung und kleinteiliger Energieversorgung zu bündeln. Vorausschauendes Handeln und gezielte Förderung in diesem Bereich sichern eine bezahlbare Wohnraumversorgung und die Rentabilität der Versorgungsstrukturen. Letztendlich können die Effizienz und der Nutzen einzelner Anlagen auf Grundlage erneuerbarer Energien für das Stadtklima jedoch erst langfristig im gesamtstädtischen Kontext beurteilt werden.

Tabelle 6 gebietsrelevante Maßnahmen laut Energie- und Klimaschutzkonzept

NR.	HANDLUNGSFELD	MASSNAHME
2	Entwicklungsplanung und Raumordnung	Beratung zu Energie und Klimaschutz im Bauantragsverfahren Bewerben einer regelmäßig stattfindenden Bürgerenergieberatung
3		Energetische Stadtplanung – Unterstützung erneuerbarer Energien städtebaulicher Optimierungsprozess im Hinblick auf energetische Gewinne durch solare Einstrahlungsenergie
4		Verdichtung der baulichen Struktur im Stadtbereich Aufstellen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit der Maßgabe der Errichtung von Gebäuden mit hoher Energieeffizienz
8	Kommunale Gebäude, private Haushalte und Gewerbe	Bestandsaufnahme, Analyse und Sanierungskonzept energetisch-technische Analyse der städt. Gebäude, Erarbeitung Maßnahmenplan und Sanierungskonzept
13		Umsetzung der Maßnahmen an den ausgewählten und analysierten Objekten energetische Ertüchtigung der Gebäude in den nächsten 10 Jahren
14		Einsatz effizienter Beleuchtungstechnik in öffentlichen Gebäuden Umstellung der Beleuchtung in den öffentlichen Gebäuden auf energieeffiziente LED-Technik
15		Umbau der Straßenbeleuchtung Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik
16	Versorgung/ Entsorgung	Ausbau Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Förderung zum Ausbau der KWK-Technologie insbesondere in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften.
17		Modernisierung von Abfall- und Abwasseranlagen Nutzung der Potenziale im Bereich Abfall und Abwasser
18	Mobilität	Bahnanbindung von Chemnitz über Chemnitz-Center, Röhrsdorf, Kändler bis Bahnhof Oberfrohna

Quelle: Zusammenfassung Maßnahmenkatalog in [www.limbach-oberfrohna.de](http://www.limbach-oberfrohna.de).

Das Stadtumbauegebiet ist bis auf einige Ausnahmen von einer Heterogenität im Altbaubestand gekennzeichnet. Die oft kleinteilige Bebauung aus zumeist freistehenden Gebäuden hat ein nicht unbeträchtliches Potential zur Energieeffizienzsteigerung im Altbau durch Dämmung und Optimierung der Wärmeversorgung.

Denkmalschutzrechtliche Probleme treten bei der energetischen Sanierung vor allem bei der Wärmedämmung der Straßenfassade auf. Zu bevorzugen sind Maßnahmen, die nach aktuellen Standards und Vorschriften energetisch effizient und denkmalverträglich zugleich sind. Dazu gehören die Abdichtung der Gebäudehülle (v.a. an den oft schlichten Hoffassaden oder freiliegenden Giebelwänden), der Einbau von Zu-



satzfenstern und die Optimierung der Anlagentechnik. Zusätzlich kann eine hohe Einsparung durch den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erzielt werden. Bei den übrigen freistehenden Gebäuden im Gebiet ist die effektive Energieeinsparung durch Dämmung der Außenwände hervorzuheben. (Quelle: SMI „Energetische Sanierung von Baudenkmälern“ Dresden 2010). Bei diesen Maßnahmen und vor allem bei der Errichtung neuer Anlagen zur umweltverträglichen Versorgung mit Energie wird eine qualitativ hochwertige und ortstypische Gestaltung an der äußeren Hülle vorausgesetzt.

Die Hauptbelastung durch Immissionen (Verkehrslärm) entsteht im Stadtumbaugebiet „Teilgebiet 6“ durch die hohe Verkehrsbelastung entlang der Chemnitzer und Hohensteiner Straße sowie in geringerem Maße an Pleißeäer, Albert-Einstein- und Marktstraße. Eine Reduzierung der Immissionen ist in diesen Fällen jedoch schwierig und kann nur durch die Veränderung der Verkehrsströme in der Stadt erreicht werden.

## 5.5 Restriktionen

### 5.5.1 Altlasten

Im Stadtumbaugebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende fünf im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen registrierte Altlastverdachtsflächen:

Tabelle 7 Altlastenverdachtsflächen

KENNZIFFER	STRASSE	BEZEICHNUNG
Altlastenverdachtsflächen im Gebiet:		
73200030	Chemnitzer Straße 6	ehem. Artiseda Trikotagen GmbH
73200041	Albert-Einstein-Straße 51	Tankstelle Minol
73200585	Wasserstraße 9	Lehrwerkstatt Bremshydraulik
73200509	Marktstraße 10	Sporttrikot GmbH
73200579	Hohensteiner Straße 16	Freizeitbekleidung, Hohensteiner Straße
73200585	Wasserstraße 9	Lehrwerkstatt Bremshydraulik
archivierte Altlastenverdachtsflächen im Gebiet:		
73200585	Marktsteig 3	Artiseda
73200623	Chemnitzer Straße 9	ehem. Stadtwirtschaft

Quelle: Landratsamt Zwickau.

## 5.5.2 Denkmalschutz

Im Stadtumbaugebiet sind 38 Objekte als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächDSchG erfasst (vgl. [Plan 5](#)).

Tabelle 8 Denkmalschutz

STRASSE	OBJEKTE
An der Stadtkirche	1 (Diakonatsgebäude), 5 (Pfarramt), 6 (Wohnhaus)
Chemnitzer Straße	2, 18 (Bauerngut), 6 (ehem. Textilfabrik Scharschmidt)
Dr.-Goerdeler-Straße	29 (Villa)
Hechinger Straße	1, 5, 5a (Mietshaus), 3 (Wohn-u. Geschäftsstelle)
Hohensteiner Straße	19/21 (Berufsschule), 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37 (Mietshäuser)
Jägerstraße	5 (Wohnhaus), 9 (Kronen-Apotheke)
Markt	3 (Brauerei, Hotel Ley), 8 (Wohnhaus)
Marktstraße	2 (Mietshaus)
Moritzstraße	10, 13 (ehem. Post), 18 (Mietshaus)
Ostring	Bahnhofsgebäude mit Bahnhofsüberdachung #gibt's die noch?
Oststraße	16, 18 (Mietshaus)
Paul-Fritzsching-Platz	Gedenkstein für Johann Esche
Pleißäer Straße	8 (Villa), 10 (Albert-Schweitzer-Gymnasium)

Quelle: Denkmalliste Limbach-Oberfrohna.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei archäologische Relevanzbereiche:

- mittelalterlicher Ortskern, D-21410-01
- Verkehrssysteme (Hochmittelalter), D-21270-02

Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

## 5.5.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Stadtumbaugebietes befinden sich keine Bebauungsplanflächen. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „L.-Richter-Straße/ Burgstädter Straße“ unmittelbar an das Stadtumbaugebiet.

Für den Bereich am Heinrich-Mauersberger-Ring liegt der Entwurf des Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Wasserturm“ mit Aufstellungsbeschluss am 06.07.2015 vor.

## 6 Bestandsaufnahme

### 6.1 Grundstücksdaten

Die Bestandsaufnahme gründet sich auf Daten der Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna und die Neuerhebung durch Begehung des Gebietes durch die WGS im Oktober 2017 und März 2018.

Das Stadtumbaugebiet wurde zur Analyse einiger Sachverhalte in zwei Bereiche unterteilt, die mit im Übersichtsplan [Plan 2](#) dargestellt sind:

- Bereich A: Jägerstraße/Moritzstraße
- Bereich B: Marktstraße/Einsteinstraße
- Bereich C: Chemnitzer/Pleißauer Straße
- Bereich D: Hohensteiner/Lessingstraße
- Bereich E: Wohngebiet „Am Wasserturm“

#### 6.1.1 Eigentumsverhältnisse

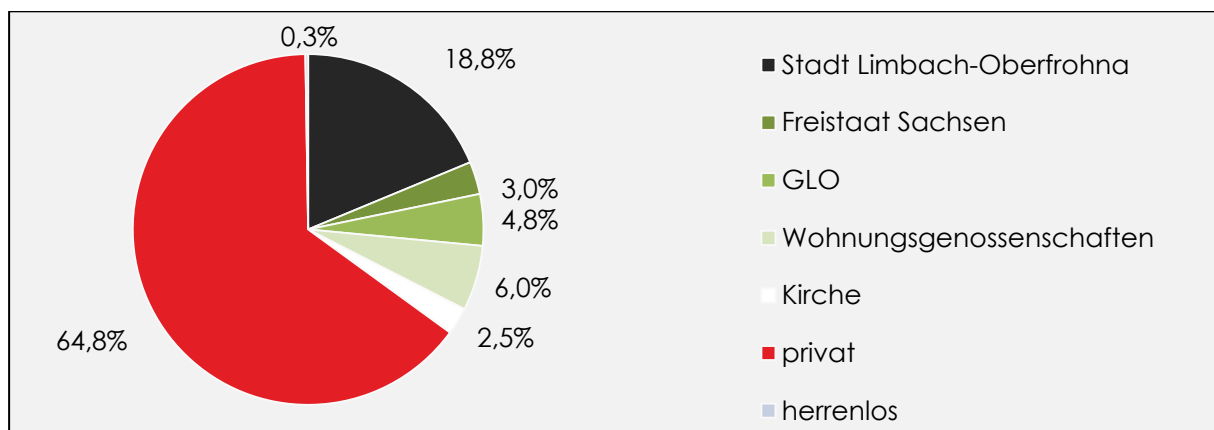
Im Stadtumbaugebiet befinden sich 400 Flurstücke. Die Eigentümerstruktur der Grundstücke ist in Abbildung 25 und mit Verkehrsflächen in [Plan 5](#) dargestellt. Rund zwei von drei Grundstücken sind in privater Hand. Rund jedes fünfte Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt bzw. des Freistaates Sachsen, was sich jedoch fast ausschließlich auf Straßen und Grundstücke mit Gemeinbedarfseinrichtungen beschränkt. Zehn Flurstücke gehören kirchlichen Einrichtungen, eins der Deutschen Bahn. Das Mietshaus Pleißauer Straße 25 ist herrenlos.

Die Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH (GLO) sowie die Wohnungsgenossenschaften besitzen mit nur 19 (6 %) bzw. 25 (5 %) Grundstücken rund 11 % der Flurstücke im Gebiet. Diese konzentrieren sich auf das Wohngebiet „Am Wasserturm“ und den Wohnkomplex an der Dr.-Neideck-Straße.

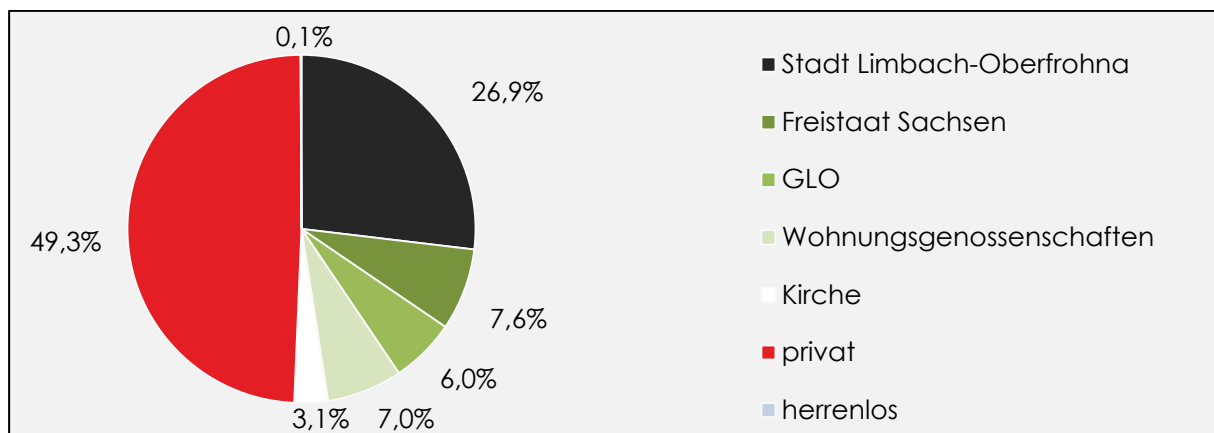
Jedoch gehören diesen Wohnungsunternehmen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen, bedingt durch die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden im Plattenbaubestand. Allein im Wohngebiet „Am Wasserturm“ befinden sich mit 535 Wohnungen rund 30 % des Wohnungsbestandes des Stadtumbaugebietes.

Abbildung 25 Eigentümerstruktur der Grundstücke

nach Anzahl der Grundstücke



nach Fläche der Grundstücke



Quelle: WGS/Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna/ALK/ALB.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna trifft die in Plan 6 ersichtlichen Darstellungen zur Art und damit indirekt zum Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß diesem bilden das Mischgebiet (MI), in den Bereichen Lessingstraße, Pleißaer Straße und Heinrich-Mauersberger-Ring das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie östlich der Lindenastraße auch das Besondere Wohngebiet (WB) die Hauptkategorien nach BauNVO im neuen Stadtumbaugebiet.

Gemeinbedarfsflächen sind nördlich der Pleißaer Straße und im östlichen Bereich an der Stadtkirche sowie an der Lindenastraße dargestellt („Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“). Hinzu kommen Schulen mit Sportanlagen an der Pleißaer Straße (Albert-Schweitzer-Gymnasium), Heinrich-Mauersberger-Ring (Grundschule „Am Wasserturm“) und Hohensteiner Straße (Berufliches Schulzentrum für Technik) sowie die Post an der Moritzstraße.

Außerdem befinden sich mehrere Grünstrukturen im Gebiet. Die im nördlichen Teil befindliche Grünstruktur bildet den fußläufigen Übergang von der Dr.-Neideck-Straße zum Ostring. Gleichzeitig dient sie als Schallschutz für das um Dürerplatz und an der Dr.-Neideck-Straße gelegene Wohngebiet. Im Westen des Gebietes befinden sich die bereits gestaltete Grünanlage Paul-Fritzsching-Platz sowie die im neuen Stadtumbaugebiet zu entwickelnde Freifläche zwischen Jägerstraße und Moritzstraße. Außerdem befinden sich jeweils kleinere Grünflächen innerhalb der Blockstrukturen. Vier Naturdenkmale wurden verzeichnet.

Als Verkehrsflächen ist der Ostring, die Chemnitzer Straße und südlich davon die Hohensteiner Straße, die Jägerstraße und Lindenastraße dargestellt. Im nördlichen Bereich des neuen Stadtumbaugebietes befinden sich die Bahnanlagen mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Entlang des Marktsteiges verläuft ein „überörtlicher

Weg oder Hauptweg“. Südwestlich der Kreuzung Chemnitzer und Hohensteiner Straße befindet sich ein Naturdenkmal.

Aus den getroffenen Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung lassen sich die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Maße der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke ableiten (§ 17 BauNVO).

Es gelten maximal für

- Allgemeine Wohngebiete [WA] eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2
- Besondere Wohngebiete [WB] eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6
- Mischgebiete [MI] eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2

Tabelle 9 Ermittlung GRZ und GFZ der bebauten Grundstücke

Bereich	Grundst.- fläche	Gebäude- fläche	BGF	GRZ	GFZ
Bereich A: Jägerstraße/Moritzstraße	37.080 m <sup>2</sup>	11.227 m <sup>2</sup>	26.523 m <sup>2</sup>	0,30	0,53
Bereich B: Marktstraße/Einsteinstraße	82.731 m <sup>2</sup>	21.533 m <sup>2</sup>	45.152 m <sup>2</sup>	0,26	0,42
Bereich C: Chemnitzer/Pleißauer Straße	87.039 m <sup>2</sup>	19.479 m <sup>2</sup>	37.814 m <sup>2</sup>	0,22	0,38
Bereich D: Hohensteiner/Lessingstraße	77.925 m <sup>2</sup>	23.173 m <sup>2</sup>	55.085 m <sup>2</sup>	0,30	0,44
Bereich E: Wohngebiet Am Wasserturm	57.578 m <sup>2</sup>	7.306 m <sup>2</sup>	35.566 m <sup>2</sup>	0,13	0,51
<b>gesamt</b>	<b>342.353 m<sup>2</sup></b>	<b>82.720 m<sup>2</sup></b>	<b>200.143 m<sup>2</sup></b>	<b>0,24</b>	<b>0,44</b>

Quelle: ALK/Begehung WGS (Stand 04/2018). Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtzahl bzw. den Durchschnitt der bebauten Grundstücke in den fünf Bereichen (ohne leere Grundstücke und Verkehrsflächen).

Die Zahlen in der Tabelle und der Blick auf den Plan zeigen die aufgelockerte Bebauung im Gebiet auf. Sowohl GRZ als auch GFZ liegen im gesamten Gebiet unter der Höchstgrenze der zulässigen Werte und auch auf einzelnen Grundstücken werden die Vorgaben des FNP nur in Einzelfällen überschritten, was im Altbau jedoch nicht ungewöhnlich ist.

## 6.2 Gebäudedaten

### 6.2.1 Nutzung

Im gesamten Stadtumbaugebiet überwiegt das Wohnen, jedoch mit einem nicht unbeträchtlichen Anteil gewerblicher Nutzung in den Altbauquartieren. Das Gebiet ist traditionell durch eine enge Verzahnung aus Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet, was noch heute durch die straßenbegleitenden Wohnhäuser mit gewerblichen An- und Einbauten erkennbar ist. Durch die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der letzten 150 Jahre und zuletzt seit 1990 ist der Anteil der Arbeit zurückgegangen. Oftmals wurden nicht mehr genutzte Gebäude zurückgebaut, was zunächst die Fabriken in den Hinterhöfen, oft aber auch die dazugehörigen Wohnhäuser betraf, so dass heute eine relativ große Anzahl brachliegender Grundstücke im Gebiet vorhanden sind.

Nur im Fall der Chemnitzer Straße 6 ist ein größerer reiner Fabrikkomplex vorhanden. Dieses stadtbildprägende Ensemble soll mit Hilfe der Fördermittel des neuen Stadtumbaugebietes saniert werden.

Typische innenstadtrelevante Funktionen wie Handel und zentrale öffentliche Einrichtungen spielen nur in den marktnahen Bereichen und in geringerem Maße an den Hauptverkehrsstraßen eine Rolle.

In der folgenden Tabelle und in [Plan 7](#) ist die Nutzung der Gebäude erkennbar einschließlich einer groben Gliederung in die fünf Bereiche. Dabei wurde auf eine Differenzierung zwischen Gewerbe bzw. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen verzichtet.

Der ehemalige Bahnhof Limbach befindet sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt. Es wird jedoch ein Verkauf angestrebt mit dem Ziel einer gewerblichen Nachnutzung. In Bezug auf die geplante Wiedernutzung der Bahnstrecke durch das Chemnitzer Modell wird der Standort an Bedeutung gewinnen, wenn auch nicht wieder in seiner ursprünglichen Nutzung als Bahnhof.

Tabelle 10 Nutzungsstruktur der Hauptgebäude

Block	Anzahl Gebäude	Gewerbe		Wohnen/ Gewerbe		Wohnen		Gemeinbedarf	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bereich A: Jägerstraße/Moritzstraße	40	5	13%	21	53%	14	35%	0	0%
Bereich B: Marktstraße/Einsteinstraße	73	10	14%	19	26%	43	59%	1	1%
Bereich C: Chemnitzer/Pleißauer Straße	70	1	1%	18	26%	43	61%	8	11%
Bereich D: Hohensteiner/Lessingstraße	83	10	12%	21	25%	52	63%	0	0%
Bereich E: Wohngebiet Am Wasserturm	35	0	0%	4	11%	28	80%	3	9%
<b>gesamt</b>	<b>301</b>	<b>26</b>	<b>9%</b>	<b>83</b>	<b>28%</b>	<b>180</b>	<b>60%</b>	<b>12</b>	<b>4%</b>

Quelle: Begehung WGS (Stand 04/2018).

## 6.2.2 Gebäudeleerstand

Im Stadtumbaugebiet gibt es zum jetzigen Zeitpunkt 1.749 Wohneinheiten, von denen 451 leerstehen. Das ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von 25,8 %. Allerdings ist hier zu bemerken, dass 131 dieser Wohnungen allein in den Gebäuden zu finden sind, die vollständig leerstehen. Diese Gebäude ergeben allein einen Wohnungsleerstand im Gebiet von 7,5 %. Hinzu kommen 60 Wohneinheiten in den Blöcken Heinrich-Mauersberger-Ring 18 und 19, die für einen Rückbau vorbereitet werden. Nach Abzug dieser Gebäude würde der Leerstand bei 14,9 % liegen, was selbst dann noch über der gesamtstädtischen Leerstandszahl (laut Zensus 2011) von 12,2 % liegt. Das Stadtumbaugebiet trägt somit weit überproportional zum Wohnungsleerstand in der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna bei.

Beim Gewerbeleerstand stellen sich die Daten des Stadtumbaugebietes sehr ähnlich dar. Allerdings stehen hier die Gewerbeeinheiten in den einzelnen Objekten meistens entweder allesamt leer oder sind vollständig belegt. 15 % der Gewerbeeinheiten befinden sich außerdem in Neben- oder Hintergebäuden. Insgesamt stehen mit 44 von 167 Gewerbeeinheiten 26,3 % aller Einheiten leer.

In Summe stehen im Stadtumbaugebiet 495 der 1.916 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer (25,8 %). [Plan 7](#) macht deutlich, dass sich der Leerstand sowohl beim Wohnen als

auch beim Gewerbe fast gleichmäßig über das gesamte Stadtumbaugebiet verteilt. Allerdings ist hier der Unterschied zwischen der kleinteiligen Innenstadtbebauung mit wenigen Einheiten je Gebäude und den Wohnblöcken mit bis zu 92 Wohneinheiten je Gebäude) Heinrich-Mauersberger-Ring 18, 19 und 22) zu beachten. In der folgenden Tabelle wird deutlich, dass sich die Leerstandssituation im Wohngebiet „Am Wasserturm“ (Bereich E) anders darstellt als im Altbau. In drei von vier Wohngebäuden ist hier Leerstand in unterschiedlichem Maße vorhanden. Das Gebäude der ehem. Kaufhalle wird mittlerweile teilweise als Gaststätte bzw. Bistro genutzt. Im Altbau dagegen gibt es mehrere Gebäude die zu großen Teilen bzw. vollständig leer stehen, dafür sind zwei Drittel des Gebäudebestandes vollständig genutzt.

Tabelle 11 Leerstände in Hauptgebäuden

Block	Anzahl Gebäude	0% Leerstand		bis 30% Leerstand		über 30% Leerstand		100% Leerstand	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bereich A: Jägerstraße/Moritzstraße	40	29	73%	4	10%	5	13%	2	5%
Bereich B: Marktstraße/Einsteinstraße	73	49	67%	13	18%	4	5%	7	10%
Bereich C: Chemnitzer/Pleißauer Straße	70	40	57%	15	21%	6	9%	9	13%
Bereich D: Hohensteiner/Lessingstraße	83	39	47%	25	30%	10	12%	9	11%
Bereich E: Wohngebiet Am Wasserturm	35	8	23%	18	51%	6	17%	3	9%
<b>gesamt</b>	<b>301</b>	<b>165</b>	<b>55%</b>	<b>75</b>	<b>25%</b>	<b>31</b>	<b>10%</b>	<b>30</b>	<b>10%</b>

Quelle: Begehung WGS (Stand 04/2018).

### 6.2.3 Sanierungsgrad der Gebäude

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle Gebäude einer augenscheinlichen Begutachtung hinsichtlich des Sanierungsgrades ihrer Außenhülle unterzogen (dargestellt in [Plan 8](#)). Die Gebäude wurden dafür in folgende Zustandsgrade eingeordnet:

- „Neubau“: nach 1990

- „saniert“: Komplettsanierung nach 1990 erfolgt – ohne größere Mängel

- „teilsaniert“: Teilsanierung nach 1990 – geringe Mängel

Der Aufwand der Verbesserung und Erhaltung der Gebäudesubstanz ist im mittleren Maße erforderlich ( $\frac{1}{3}$  bis  $\frac{2}{3}$  vergleichbarer Kosten einer Komplettsanierung). Einzelne Bereiche sind saniert (z.B. Dach oder Fenster), andere sind unsaniert oder mit erheblichen Mängeln behaftet.

- „unsaniert“: unsaniertes Zustand – erhebliche Mängel

Die Sanierung dieser Gebäudesubstanz erfordert einen Mitteleinsatz von über 75 % eines vergleichbaren Neubaus. Bei diesen Gebäuden sind Entscheidungen hinsichtlich des Erhaltungswertes oder des Abbruchs notwendig.

Nebengebäude wurden nur dort erfasst, wo das Grundstück von der Straße aus einseitig war und das Gebäude eine nicht unbeträchtliche Baumasse auswies.

In Tabelle 12 sind die Bewertungen zusammengefasst.

Tabelle 12 Sanierungsstände der Gebäude

Block	Anzahl Gebäude	Neubau		saniert		teilsaniert		unsaniert	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bereich A: Jägerstraße/Moritzstraße	40	4	10%	16	40%	14	35%	6	15%
Bereich B: Marktstraße/Einsteinstraße	73	12	16%	33	45%	18	25%	10	14%
Bereich C: Chemnitzer/Pleißäer Straße	70	9	13%	36	51%	14	20%	11	16%
Bereich D: Hohensteiner/Lessingstraße	83	0	0%	41	49%	28	34%	14	17%
Bereich E: Wohngebiet Am Wasserturm	35	0	0%	22	63%	10	29%	3	9%
<b>gesamt</b>	<b>301</b>	<b>25</b>	<b>8%</b>	<b>148</b>	<b>49%</b>	<b>84</b>	<b>28%</b>	<b>44</b>	<b>15%</b>

Quelle: Begehung WGS (Stand 04/2018), Sanierungsgrad der Außenhülle.

In der Betrachtung des Sanierungsstandes fällt vor allem der relativ hohe Sanierungsgrad auf (57 % saniert bzw. Neubau). Dieser liegt nicht zuletzt in der intensiven Förderung des Gebietes in den bisherigen Städtebauförderprogrammen begründet, mit dem private Eigentümer unterstützt und zur Sanierung ermutigt werden konnten. Doch auch hier ist weiterhin fast jedes siebente Haus als unsaniert zu klassifizieren.

Dagegen ist der Anteil der unsanierten Gebäude im Wohngebiet „Am Wasserturm“ vergleichsweise gering und betrifft nur die ehem. Grundschule mit Hort und Turnhalle „Am Wasserturm“ sowie die ehem. Kaufhalle an der Prof.-Willkomm-Straße. Die Wohngebäude sind hier zum größten Teil saniert oder teilsaniert.

Insgesamt schneidet das Stadtumbaugebiet schlechter ab als die Gesamtstadt: fast die Hälfte aller Hauptgebäude sind un- oder teilsaniert. Vor allem der Anteil komplett unsanierter Gebäude ist besorgniserregend.

Gründe hierfür sind vielfältig. Zum einen entsprechen die Struktur der Gebäude (Fläche, Raumverteilung, Deckenhöhe, Fenstergröße) und auch die verwendeten Materialien oft nicht heutigen Ansprüchen. Auch die Hinterhofbebauung in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen macht eine Sanierung weniger attraktiv. Nicht zuletzt sind auch Lage und Kontext der Gebäude teils problematisch. Die hohe Lärmbelastung spielt hier an mehreren stark befahrenen Straßen eine ebenso negative Rolle wie Mängel an Straßen und der allgemeine Mangel an öffentlichen Freiflächen im Gebiet.

Im Wohngebiet „Am Wasserturm“ ist das standardisierte Wohnungsangebot im Plattenbau als schwierig anzusehen. Aber auch die bereits abgeschlossenen Rückbaumaßnahmen tragen nicht zur Stärkung des Wohnstandortes in seiner bisherigen Struktur bei. In den vergangenen Jahren wurden von der Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH (GLO) in den betroffenen Wohnblöcken im Gebiet keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt.

Am Ende trägt eine Mischung aus all diesen Gründen dazu bei, dass das Stadtumbaugebiet schlechter angenommen werden als andere Teile der Stadt. Es kommt zu einem Sanierungsrückstau und somit zu einer weiteren Verschlechterung der Gesamtsituation einschließlich der Gebäudebelegung durch Eigentümer und Mieter.



### 6.3 Verkehrsflächen

#### STRASSEN

Das Stadtumbaugebiet wird durch die zwei Hauptverkehrsstraßen Chemnitzer Straße und Hohensteiner Straße (S 242) in alle wichtigen Richtungen überörtlich angebunden. Des Weiteren tangiert die Umgehungsstraße Ostring (S 242) das Stadtumbaugebiet im Norden. Daher liegt das Gebiet gerade zu den Autobahnzubringern an der A 4 und der A 72 günstig. Im Inneren erfolgt die Erschließung vor allem durch die Pleißaer und Albert-Einstein-Straße als wichtige innerörtliche Erschließungsstraße. Schwierig ist der unübersichtliche Kreuzungsbereich von Pleißaer und Hohensteiner Straße. Die Albert-Einstein-Straße ist von der Chemnitzer in Richtung Pleißaer Straße Einbahnstraße. Radwege sind an den betreffenden Straßen der Innenstadt nicht vorhanden. Als problematisch ist dies vor allem entlang der Chemnitzer und Hohensteiner Straße, insbesondere in den Kreuzungsbereichen, anzusehen.

Der verkehrsberuhigte Heinrich-Mauersberger-Ring, der in drei Abschnitten als Sackgasse endet, ist von der Albert-Einstein-Straße und der Innenstadt einzig über die Prof.-Willkomm-Straße zu erreichen. Die Straßenverbindungen zum Marktsteig und zur Zliner Straße wurden für den motorisierten Verkehr gekappt. Radfahrern und Fußgängern stehen demgegenüber eine Vielzahl an Wegeverbindungen im und ins Gebiet zur Verfügung.

Im Jahr 2015 wurde vom Straßenbauamt Chemnitz eine Verkehrszählung (SVZ) für die Bundes- und Staatsstraßen im Landkreis Zwickau durchgeführt. Sie ergab folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV), die zeigt, dass die Verkehrsbelastung nach einem Rückgang bis 2010 in den vergangenen Jahren wieder zugenommen hat:

Tabelle 13 Verkehrsbelastung der Staatsstraßen im Gebiet

ZÄHLSTELLE	LAGE	DTV 2000	DTV 2005	DTV 2010	DTV 2015	davon SV 2015
5142 1270	S 277, Limbach, Hohensteiner Straße	9.641	10.444	5.960	6.800	5,3 %

Quelle: SVZ 2010, Straßenbauamt Chemnitz/LISf, DTV: durchschnittl. tägliche Verkehrsstärke, SV: Schwerlastverkehr

Der Zustand der Straßen im Stadtumbaugebiet ist insgesamt als gut einzustufen, allerdings bestehen nennenswerte Unterschiede. Die Bestandserfassung der Straßenzustände innerhalb des Gebietes erfolgt in zwei Klassifizierungen:

Tabelle 14 Sanierungsstände der Straßen

ZUSTAND	STRASSEN	
sanierungsbedürftig	Dr.-Goerdeler-Straße (Unebenheiten, vor allem im Kreuzungsbereich Lessingstraße)	
	Dr.-Neideck-Straße (Bereich Dürerpark, Unebenheiten/Setzungen im Kleinpflaster)	
	Dürerplatz (Unebenheiten, offene Nähte)	
	Ingelheimer Straße (Straßenschäden, Unebenheiten)	
	Marktsteig (Aufgrabungen, Unebenheiten, offene Nähte)	
	Marktstraße (Unebenheiten und Setzungen im Kleinpflaster)	
gut	Albert-Einstein-Straße*	Lindenaustraße
	An der Stadtkirche	Moritzstraße
	Chemnitzer Straße*	Oststraße
	Hechinger Straße	Pleißauer Straße
	Heinrich-Mauersberger-Ring*	Robert-Koch-Straße
	Hohensteiner Straße (S 242)*	Wasserstraße

Quelle: Begehung WGS (Stand 07/2017).

## ÖPNV

Das Stadtumbaugebiet ist mit Bussen gut in den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Folgende Stadt- und Regionalverkehrslinien verkehren in bzw. nahe dem „Teilgebiet 6“:

Tabelle 15 Buslinien im Stadtumbaugebiet

LINIE	ART	ZIEL
C1	Stadtverkehr	Haltestellen: Markt, Marktstraße, Albert-Einstein-Straße, Mauersberger-Ring I, Mauersberger-Ring II, Altenheim, Prof.-Willkomm-Straße
C2	Stadtverkehr	Haltestellen: Dürerplatz/Humboldtstraße, Markt, Marktstraße, Hechinger Straße
122	Regionalverkehr	Hohenstein-Ernstthal – Rußdorf – Limbach-Oberfrohna Haltestellen: Rathaus, Gymnasium Pleißauer Straße
123	Regionalverkehr	Waldenburg – Langenchursdorf – Rußdorf – Limbach-Oberfrohna Haltestellen: Rathaus, Gymnasium Pleißauer Straße
253	Regionalverkehr	Chemnitz-Schönau – Kändler – Limbach-Oberfrohna – Rußdorf Haltestellen: Rathaus, Gymnasium Pleißauer Straße, Chemnitzer/Hohensteiner Straße
254	Regionalverkehr	Limbach-Oberfrohna – Röhrsdorf – Chemnitz Center – Chemnitz Zentrum – Ebersdorf, Haltestellen: Rathaus, Chemnitzer/Hohensteiner Straße
256	Regionalverkehr	Hohenstein-Ernstthal – Wüstenbrand – Pleiße – Limbach-Oberfrohna – Bräunsdorf Haltestellen: Rathaus, Gymnasium Pleißauer Straße, Chemnitzer/Hohensteiner Straße
526	Regionalverkehr	Chemnitz Zentrum – Limbach-Oberfrohna Haltestelle: Rathaus
656	Regionalverkehr	Limbach-Oberfrohna – Niederfrohna – Kaufungen – Wolkenburg Haltestellen: Rathaus
657	Regionalverkehr	Mittweida – Burgstädt – Hartmannsdorf – Limbach-Oberfrohna Haltestelle: Rathaus

Quelle: Verkehrsverbund Mittelsachsen.

## RUHENDER VERKEHR

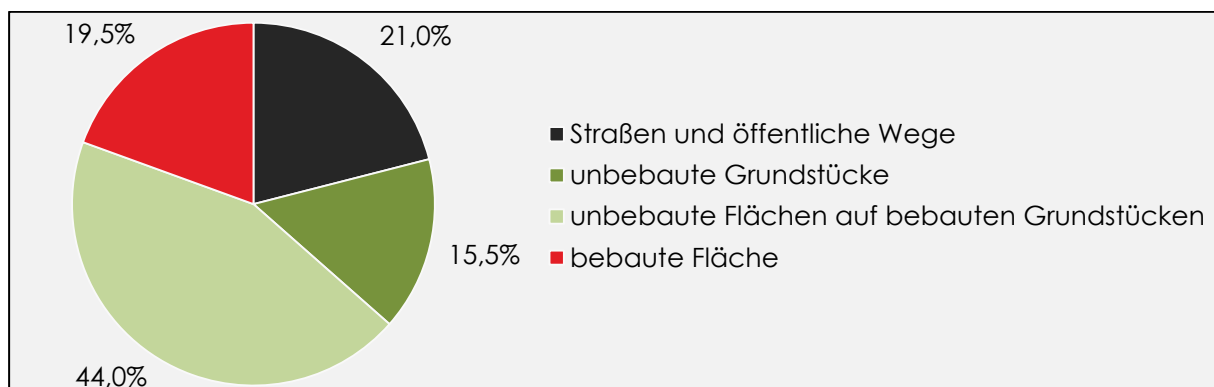
Die Belange des ruhenden Verkehrs sind im Stadtumbauegebiet vergleichsweise unproblematisch, da der Großteil des Parkplatzbedarfs durch kostenfreie straßenbegleitende Stellplätze gedeckt werden kann. Nur im Zentrum im Bereich der Hechinger Straße sind zuweilen zu wenig Parkplätze für Besucher und Touristen vorhanden. Um dem Problem entgegenzuwirken, soll auf dem brachliegenden Grundstück Hechinger Straße 4 eine Parkplatfläche geschaffen werden.

## 6.4 Freiflächen

Das Stadtumbauegebiet weist eine Fläche von etwa 42,5 ha auf. Davon wurden 8,9 ha (21,0 %) reine Verkehrsflächen (Straßen und Wege) ermittelt. Von den restlichen 33,6 ha (79,0 %) sind nochmals 73 Flurstücke mit 6,6 ha (15,5 %) komplett unbebaut. Auf den verbleibenden Grundstücken mit Bebauung mit 27,0 ha (63,5 %) im Gebiet sind 8,3 ha (19,5 %) bebaut und 18,7 ha (44,0 %) nicht bebaut. Insgesamt sind somit 34,2 ha (80,5 %) nicht bebaut (vgl.

Abbildung 26).

Abbildung 26 Anteile bebauter und unbebauter Flächen



Quelle: Berechnung WGS (ALK).

Die Grundstücke sind aufgrund der vorherrschenden offenen Bebauung nicht außergewöhnlich dicht bebaut. Allerdings sind sie durch die Anbauten und gewerbliche Nutzung oft stark überformt und als Freifläche nur eingeschränkt nutzbar.

Das Stadtumbauegebiet weist aktuell zwei öffentlich zugängliche Grünflächen auf. Dazu gehören der Paul-Fritzsching-Platz und die Grünfläche zwischen Jägerstraße und Moritzstraße: der sogenannte IFA-Park. Beide Grünflächen verfügen über gestalterische Aufwertungspotentiale. Sie sollen im Rahmen der Förderung im Programmteil Aufwertung erneuert werden. Außerdem tangiert das Gebiet im Norden den Dürerpark. Des Weiteren soll die zukünftig entstehende Freifläche auf dem ehemaligen ARTISEDA-Fabrikgelände als Grünfläche mit erhöhter Aufenthaltsqualität geschaltet werden. Weitere öffentlich nutzbare Flächen sind der Markt und das Kirchengelände sowie das sich im näheren Umfeld befindliche Rathaus und der neugestaltete Rathausplatz.

Aufgrund der mittlerweile sehr ausgedünnten Bebauungsstruktur im Wohngebiet „Am Wasserturm“ ist der Freiflächenanteil dort deutlich höher, wobei die Freiflächen – wie in Gebieten des industriellen Wohnungsbaus typisch – nur begrenzte Möglichkeiten als öffentlich nutzbarer Raum aufweisen, was jedoch als großes Potential für die Neubepanung des Areals in den kommenden Jahren aufzeigt. Der große Pluspunkt der Lage des Wohngebietes ist die Nähe zur öffentlich zugänglichen Teichlandschaft (Landschaftsschutzgebiet) in Richtung Süden.

## 6.5 Ver- und Entsorgungssysteme

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Kommunikationsmedien ist umfassend gesichert. Im Rahmen von Straßensanierungsmaßnahmen wurden bisher wesentliche Teile der Ver- und Entsorgungsnetze ausgewechselt. Das Stadtumbaugebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Limbach-Oberfrohnna angeschlossen. Aus der zur Erstellung des Stadtumbaukonzeptes durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergingen von den Ver- und Entsorgungsunternehmen nur wenige Hinweise zu Defiziten in der Ver- und Entsorgung des Stadtumbaugebietes. Langfristig gibt es Erneuerungsbedarf im Trinkwassernetz entlang der Albert-Einstein-Straße.

## 6.6 Dokumentation der städtebaulichen Missstände

Im Vergleich zum Stand von 1990 haben sich insgesamt die städtebaulichen Missstände durch private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden verringert. Dennoch bestehen in weiten Bereichen des Stadtumbaugebietes Defizite, die nur durch eine gezielte Unterstützung und Förderung behoben werden können.

Folgende strukturellen Mängel sind zu benennen:

- städtebaulich und stadtstrukturell perforierter, gesichtsloser Stadtraum entlang mehrerer Straßenzüge (fehlende Raumkanten, unorganisierte Freiflächen, defizitäre Gebäudesubstanz)
- vom Verfall bedrohte Gebäudesubstanz
- hohes Verkehrsaufkommen im Bereich der S 242 (Hohensteiner Straße) und der Chemnitzer Straße, dadurch starke Immissionsbelastung der Wohngebäude, Schwächung der Wohnfunktion und Minderung der Aufenthaltsqualitäten
- wenige öffentliche Freiräumen mit zum Teil unzureichender Aufenthaltsqualität im Gebiet sowie im unmittelbaren Umfeld
- unklare Nutzung und Gestaltung brachliegender Grundstücke
- Sanierungsdefizit an Gebäuden und privaten Freiflächen sowie erhöhte Leerstände und Baulücken fördern ein Negativimage
- unklare Situation und Funktionsverlust Bahnhofsgelände

### 6.6.1 Missstände an der Bausubstanz

Zu den ermittelten Missständen an der Bausubstanz gehören:

- durch Bauschäden und mangelnde Instandhaltung gefährdete Gebäudesubstanz
- stadtbildprägendes, aber in seiner baulichen Struktur gefährdetes Ensemble der ehem. Textilfabrik Scharschmidt/ARTISEDA zwischen Chemnitzer und Marktstraße
- ausstehende Sanierungen und steigender Leerstand im Bereich des industriellen Wohnungsbaus
- hoher Leerstand im gesamten Gebäudebestand (sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten)
- schlechter Bauzustand vieler Gebäude und derer Fassaden
- unklare Raumkanten durch Abbrüche v.a. entlang Marktstraße, Chemnitzer Straße, Wasserstraße und Heinrich-Mauersberger-Ring.

#### FOTODOKUMENTATION MISSSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Chemnitzer Straße 67 Marktstraße 11 (ARTISEDA, ehem. Textilfabrik Scharschmidt)



Ehemaliger Bahnhof Limbach

FOTODOKUMENTATION MISSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Düreerplatz 7, 8, 9



Dr.-Neideck-Straße 7



Oststraße 16



Chemnitzer Straße 20



Marktstraße 10



Moritzstraße 2

FOTODOKUMENTATION MISSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Moritzstraße 8



Lindenastraße 4



Albert-Einstein-Straße 43



Albert-Einstein-Straße 38

FOTODOKUMENTATION MISSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Hohensteiner Straße 17



Hohensteiner Straße 29



PleiBaer Straße 17



PleiBaer Straße 25



FOTODOKUMENTATION MISSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Grundschule mit Hort „Am Wasserturm“



ehem. Kaufhalle Prof.-Willkomm-Straße 14



Heinrich-Mauersberger-Ring 22



Heinrich-Mauersberger-Ring 18



Heinrich-Mauersberger-Ring 20 und 21







Jägerstraße 5

### 6.6.2 Missstände bei Verkehrs- und Freiflächen

Folgende Missstände wurden bei den Verkehrs- und Freiflächen ermittelt:

- mäßiger bis schlechter Straßenzustand einiger Nebenstraßen einschließlich Gehwege (v.a. Marktstraße, Ingelheimer Straße)
- schwieriger und unübersichtlicher Kreuzungsbereich an der Einmündung der Pleibaer Straße in die Hohensteiner Straße sowie Chemnitzer Straße/Lessingstraße/Marktstraße
- fehlende Radwege
- fehlende Straßenraumbegrünung
- ungestaltete Freiflächen im Bereich Wohngebiet „Am Wasserturm“, insbesondere der Brachflächen
- unklare Nutzung und Gestaltung brachliegender Grundstücke
- Funktionsverlust Bahnhof Limbach

FOTODOKUMENTATION MISSSTÄNDE AN VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN	
	
schlechter Straßenzustand Marktstraße	schlechter Straßenzustand Dr.-Neideck-Straße
	
Kreuzungsbereich Chemnitzer/Marktstraße	Brachfläche Jägerstraße 7

FOTODOKUMENTATION MISSSTÄNDE AN VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN	
	
<p>Grünfläche Moritzstraße/Jägerstraße</p>	<p>Paul-Fritzsching-Platz</p>
	
<p>Freiflächen an der ehem. Grundschule „Am Wasserturm“</p>	<p>Freiflächen am Heinrich-Mauersberger-Ring (Pavillon mittlerweile abgebrochen)</p>

## 6.7 Analyse der Stärken und Schwächen des Stadtumbaubereiches

Tabelle 16 Stärken und Schwächen des Stadtumbaubereiches

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ zentrale Lage</li> <li>↑ gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung</li> <li>↑ ÖPNV-Anbindung (Bus)</li> <li>↑ Lage im Zentrum der Stadt</li> <li>↑ Nähe zum Stadtpark</li> <li>↑ wichtige Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung</li> <li>↑ ausreichend Parkplatzflächen im Straßenraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ leer stehende Gebäude mit unmittelbarem Handlungsbedarf</li> <li>↓ außerordentlich hoher Leerstand sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebestand, vor allem in unsanierten Gebäuden</li> <li>↓ starke Verkehrsbelastung entlang der Staats- und Hauptstraßen</li> <li>↓ Mangel an öffentlichen Freiflächen und Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum</li> <li>↓ Altlastenverdachtsflächen im Gebiet</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>↗ weiter fortschreitende Sanierung der Altbausubstanz, Förderung von Investitionen</li> <li>↗ Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen durch Lückenschließungen</li> <li>↗ gezielter Rückbau im Altbaubestand und industriellen Wohnungsbau</li> <li>↗ Unterstützung der Wohneigentumsbildung im Gebiet</li> <li>↗ Integration öffentlicher Freiflächen in die kleinteilige Stadtstruktur, Verbesserung des Freizeitangebotes</li> <li>↗ Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs</li> <li>↗ Umkehrung des Negativimages durch Stärkung der vorhandenen Qualitäten und Nutzung der Potentiale</li> <li>↗ Neuanschlus an das Schienennetz im Rahmen des Chemnitzer Modells</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Entvölkerung des Gebietes durch demografische Prozesse und bessere Wohnalternativen</li> <li>↘ städtebaulicher Funktionsverlust der Quartiere</li> <li>↘ zurückgehende Investitionsdynamik</li> <li>↘ durch Leerstand gefährdete Bauensembles, Beeinträchtigung des Wohnwertes durch verfallene/unsanierte Gebäude</li> <li>↘ Verschlechterung der Parkplatzsituation</li> <li>↘ sinkende Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bzw. ihrem Stadtteil, geschwächtes Engagement</li> </ul>

## 7 Beteiligung

### 7.1 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Die meisten der in diesem Konzept beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren in vielfältigen Gesprächen mit unterschiedlichen öffentlichen und privaten Akteuren der Stadt vorbereitet. Sie entsprechen dabei Zielstellungen, die ebenfalls im Entwurf zum InSEK 2018 aufgezeigt sind und in den auslaufenden Fördergebieten definiert wurden.

Abbildung 27 Zeitungsartikel zum städtebaulichen Entwicklungskonzept



Quelle: Freie Presse, 22.08.2017

### 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Tabelle 17 Auswertung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

NR.	NAME DES/DER BETEILIGTEN	ANSCHREIBEN ANTWORT	BEMERKUNGEN UND HINWEISE
1	Landesdirektion Sachsen Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz	09.10.2017 06.11.2017	- Gebiet berührt den Grundsatz G 2.2.2.2 des Landesentwicklungsplanes (historische Stadtgefüge wahren, historische Stadtkerne als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge stärken, Wiedernutzung von Brachflächen) - keine Hinweise auf raumbedeutsame Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen im Raumordnungskataster

NR.	NAME DES/DER BETEILIGTEN	ANSCHREIBEN ANTWORT	BEMERKUNGEN UND HINWEISE
2	Planungsverband Region Chemnitz Werdauer Straße 62 08056 Chemnitz	09.10.2017 02.11.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- InSEK weist Gebiet als Sanierungs- bzw. Stadtum- baugebiet aus</li> <li>- Flächennutzungsplan derzeit in planerischer Vor- bereitung</li> <li>- Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum (LEP Z 1.3.7); historisch gewachsene regionale Sied- lungsstruktur in ihrem hierarchisch gegliederten Funktionsaufbau soll erhalten und weiter entwi- ckelt werden (RP Z 2.6.1); Maßnahmen sind auch unter zentralörtlichen Aspekten zu entwickeln</li> <li>- bauliche Auflockerung unter Beachtung städte- baulicher, denkmalpflegerischer, sozialer und er- schließungstechnischer Kriterien (RP G 2.6.7)</li> <li>- angemessene Abstimmung mit Netzentwicklung der Ver- und Entsorgungssysteme (RP G 2.6.10)</li> <li>- Berücksichtigung der Belange von Kindern, Fami- lien und älteren Menschen (RP G 2.6.11)</li> </ul>
3	Landratsamt Zwickau Robert-Müller-Straße 4-8 08056 Zwickau	09.10.2017 08.11.2017	
3.1	Umweltamt Untere Wasserbehörde		- Belange nicht betroffen
3.2	Umweltamt Untere Immissionsschutz- behörde		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bedeutsame eingeleitete Maßnahmen und Fest- setzungen nicht bekannt</li> <li>- bei zukünftigen Baumaßnahmen starkbefahrene Verbindungsstraßen und gewerbliche Nutzungen als Lärmquelle beachten</li> </ul>
3.3	Umweltamt Untere Abfall, Altlasten, u. Bodenschutzbehörde		- sieben Altlastenverdachtsflächen (zwei davon bereits archiviert)
3.4	Umweltamt SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Naturschutz</i>: Gebäude vorhanden, die sich auf- grund ihrer Architektur bzw. ihres baulichen Zu- standes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ge- bäudebewohnender Tierarten eignen – beachten bei Veränderungen, insbes. Gebäudeabbrüche, Belange sind mit Naturschutzbehörde des LRA ab- zustimmen, allgemeine Hinweise</li> <li>- <i>Land- und Forstwirtschaft</i>: Belange nicht berührt</li> </ul>
3.5	Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denk- malschutz, SG Bauaufsicht und Denkmalschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielzahl an Kulturdenkmälern im Gebiet</li> <li>- betreffende Maßnahmen sind mit Denkmal- schutzbehörden frühzeitig abzustimmen</li> <li>- erheblicher Sanierungsrückstau bzw. Sicherungs- bedarf ist bei den Objekten Bahnhof Limbach - Ostring, Wohngebäude Oststraße 16, Wohnge- bäude Hohensteiner Straße 29 und Fabrikkomplex – Chemnitzer Straße 6 / Marktstraße 11 zu ver- zeichnen</li> </ul>

NR.	NAME DES/DER BETEILIGTEN	ANSCHREIBEN ANTWORT	BEMERKUNGEN UND HINWEISE
3.6	Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, SG Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Tourismus		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu berücksichtigenden Belange bekannt</li> <li>- Wirtschaftsförderung der Stadt ist einzubeziehen</li> <li>- Berücksichtigung der im Gebiet und im nahegelegenen Umfeld ansässigen Unternehmen</li> <li>- Beachtung der geplanten Netzergänzungen bzw. Vorschläge für den touristischen Radverkehr entsprechend der Radverkehrskonzeption des Landkreises Zwickau</li> </ul>
3.7	Ordnungsamt SG Polizeirecht		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt</li> <li>- allgemeine Hinweise</li> </ul>
3.8	Amt für Abfallwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu berücksichtigenden Belange bekannt</li> </ul>
3.9	Amt für Planung, Schule, Bildung		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu berücksichtigenden Belange bekannt</li> </ul>
3.10	Behindertenbeauftragte		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und familiengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur im Fördergebiet sind zu planen</li> <li>- bei der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen ist auf die Barrierefreiheit zu achten, insbesondere die Belange von Menschen mit Behinderung, Familien bzw. Haushalten mit Kindern und älteren Menschen müssen Berücksichtigung finden</li> </ul>
4	Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege Schlossplatz 1 01067 Dresden	27.05.2014 —	
5	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Postfach 540137 01311 Dresden	09.10.2017 09.11.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Belange Geologie</li> <li>- natürliche Radioaktivität, Fluglärm, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, Fischartenschutz/Fisch- und Teichwirtschaft geprüft; letzte drei Themen nicht berührt</li> <li>- fachliche Hinweise zum vorsorgenden Radon-schutz beachten</li> <li>- Beschreibung der geologischen Verhältnisse im Gebiet, Baugrunduntersuchung, Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG</li> <li>- im Bereich des Marktes befindet sich ein Hohlraumgebiet, hier ggf. Oberbergamt konsultieren</li> </ul>
6	Sächsisches Landesamt für Archäologie Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden	09.10.2017 18.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände</li> <li>- Lage im archäologischen Relevanzbereich mittelalterlicher Ortskern, D-21410-01 sowie Verkehrssysteme (Hochmittelalter), D-21270-02</li> <li>- Bodeneingriffe in diesen Bereichen vermeiden resp. auf ein Minimum reduzieren</li> </ul>
7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Plauen Weststraße 73 08523 Plauen	09.10.2017 24.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet grenzt an S 249 an, S 248 und S 242 befinden sich im Gebiet</li> <li>- Staatsstraßen weisen bedarfsgerechten Ausbauzustand auf, Trassenänderungen sind nicht geplant</li> </ul>

NR.	NAME DES/DER BETEILIGTEN	ANSCHREIBEN ANTWORT	BEMERKUNGEN UND HINWEISE
8	Zweckverband Fernwasser Südsachsen GmbH Theresenstraße 13 09111 Chemnitz	09.10.2017 16.10.2017	- Belange werden nicht berührt (keine Anlagen im Gebiet und keine Planungen)
9	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau Obere Muldenstraße 63 08371 Glauchau	09.10.2017 03.11.2017	- Erneuerungsbedarf ist mittelfristig in der Hohensteiner Straße von Ostring bis Oststraße und in der Oststraße geplant - Erneuerung auch abhängig von weiteren Maßnahmen (Straßen- und Kanalbaumaßnahmen) - Antragstellung und Veranlassung der Beseitigung eines Hausanschlusses (bei Abbruch) notwendig - Pläne mit Bestand Trinkwasserleitungen anbei
10	Abwasserzweckverband „Frohnbach“ Limbacher Straße 23 09243 Niederfrohna	09.10.2017 11.10.2017	- Rechtsträger der in dem betreffenden Teilgebiet vorhandenen abwassertechnischen Anlagen - Mischwasserkanäle i.d.R. im öffentlichen Verkehrsraum, bei Verlauf über private Grundstücke dingliche Sicherung erfolgt - Zu beachten ist, dass es sicherlich noch eine Vielzahl privater abwassertechnischer Anlagen, vor allem innerhalb von Industriebrachen gibt. Über Lage, Dimensionierung und Zustand dieser Anlagen hat der Zweckverband keine Kenntnis. Der Rückbau solcher Anlagen sollte im Rahmen der Planung mit erfasst werden. - „Limbachsammler“ verläuft durch das Gebiet, fungiert als öffentlicher Mischwasserkanal, der in die zentrale Kläranlage Niederfrohna einleitet; er verläuft im Bereich der Marktstraße, des Marktes und der Moritzstraße; derzeit laufen Kanalrohrauswechslungen im Bereich Marktstraße und Moritzstraße sowie daran anschließend in der Marktstraße bis zur Einmündung Chemnitzer Straße
11	MITNETZ Strom GmbH, 09095 Chemnitz	09.10.2017 06.11.2017	- prinzipielle Zustimmung - Mittel- und Niederspannungsanlagen im Gebiet sowie Trafostationen - Fernmeldekabel der envia TEL GmbH im Gebiet - Pläne als Anlage
12	inetz GmbH Postfach 41 14 78 09030 Chemnitz	09.10.2017 25.10.2017	- gegenwärtig keine grundlegenden Änderungen oder Planungen am Leitungsnetz vorgesehen - Fördergebiet ist flächendeckend gasseitig erschlossen - 2017 Auswechseln der Gasleitungen im Markt-Umfeld - terminliche Einordnung der Leitungsauswechslungen in der Chemnitzer Straße derzeit nicht möglich - Lagepläne mit Gasleitungsbestand anbei



NR.	NAME DES/DER BETEILIGTEN	ANSCHREIBEN ANTWORT	BEMERKUNGEN UND HINWEISE
13	Verkehrsverbund Mittelsachsen Am Rathaus 2 09111 Chemnitz	09.10.2017 01.11.2017	- diverse Buslinien im Gebiet: · City-Bus-Linien C1 und C2, betrieben durch Fritzsche GmbH Burgstädt · Regionalbuslinien 122, 123, 253, 254, 256, 526, betrieben durch Regionalverkehr Erzgebirge GmbH (RVA) Annaberg-Buchholz · Regionalbuslinien 656, 657 und Schülerlinien 611, 618, betrieben durch Regiobus Mittelsachsen GmbH Mittweida - Limbach-Oberfrohna als Teil des „Chemnitzer Modells“ (4. Ausbaustufe), Bahnhof Limbach in der Nähe des Stadtumbaugebietes, schafft Anbindung an Chemnitz und weiter nach Stollberg - Haltestellen- und Linienplan anbei
14	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Regionalkammer Zwickau Äußere Schneeberger Straße 34 08056 Zwickau	09.10.2017 08.11.2017	- keine Bestände im Gebiet - keine Maßnahmen oder Festsetzungen im Gebiet vorhanden
15	Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH Albert-Einstein-Straße 25 09212 Limbach-Oberfrohna	09.10.2017 06.11.2017	- Zuarbeit Wohnungsbestand im Gebiet (Wohnungen, Flächen, Leerstände) - Informationen zu bebauten und unbebauten Grundstücken und Verkaufsabsichten (Moritzstraße 12, Jägerstraße 3/3a, Hohensteiner Straße 50,) - Neubau und Kauf nicht vorgesehen - Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung: Einrichtung von Rollatorräumen, Anbau von Rampen, Umbau von Wohnungen (Grundriss, ebenerdige Duschen, Vermeidung von Schwellen) am Objekt Moritzstraße 12 bereits vorhanden, für die Objekte Jägerstraße 3/3a nicht vorgesehen - wichtige Themen: Bevölkerungsrückgang, Umweltbelange und Klimaschutz

Stand: 02/2018.

## 8 Ziel- und Maßnahmenkonzept

### 8.1 Entwicklungsprämissen

Die Entwicklungsprämissen für das Stadtumbaugebiet ergeben sich aus seiner Funktion und historischen Lage im Stadtgebiet. Im Entwurf zum InSEK 2018 für die Gesamtstadt wurden in den Fachkonzepten folgende fachlichen und fachübergreifenden Ziele und Maßnahmen beschlossen, die für das Stadtumbaugebiet von unmittelbarer Relevanz sind. Aus ihnen werden in den folgenden Tabellen die Zielstellungen und Schwerpunkte für das Stadtumbaugebiet abgeleitet (vgl. [Plan 9](#)).

Zukünftig geht es im Stadtumbaugebiet in erster Linie darum, die bestehenden und sich in der Bestandsanalyse des Gebietes bestätigten städtebaulichen Missstände zu beheben. Nur dann kann das Gebiet seine sich aus seiner Lage und Funktion ergebenden Aufgaben weiter erfüllen und der bereits beginnende städtebauliche Funktionsverlust minimiert werden.

STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
weitere Stärkung des Stadtzentrums und der angrenzenden Wohnbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Untersuchungen zum Einsatz von Förderprogrammen und Einsatz von Fördermitteln</li> <li>- punktueller Abriss von Wohn- und Gewerbebauten unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes und des Erhalts der gewachsenen Stadtstruktur und damit verbunden die städtebauliche Neuordnung von beräumten innerstädtischen Frei-, Grün- und Verkehrsflächen</li> <li>- Wohnumfeldverbesserungen durch Abriss von Hintergebäuden (Entkernungen, Schaffung von Frei- und Parkflächen)</li> <li>- Erhalt und weitere Gestaltung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten für die unterschiedlichen Nutzergruppen</li> <li>- Entwicklung von Konzepten zur Aufwertung und Gestaltung von Lücken (auch als temporäre Zwischenlösungen), Festlegung zu Begrünungsmaßnahmen und Pflege um wilde Aufwuchsflächen zu vermeiden</li> </ul>
Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen</li> <li>- Forcierung von Lückenbebauungen auch in Form von Stadthäusern zur Wiederherstellung von Straßenzügen</li> </ul>
Erhalt von Einzeldenkmalen und der städtebaulichen Struktur der Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vor Abrissmaßnahmen genaue Prüfung der Auswirkungen auf die Stadtstruktur</li> <li>- bewusste Bepflanzung an Straßen, um fehlende Raumkanten zu ersetzen</li> </ul>

ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der prägenden Stadtstruktur und Beachtung stadtgestalterischer Aspekte</li> <li>- Kombination mit Förderprogrammen zum Rückbau von Brachen mit umfangreichen Gebäudekomplexen u.ä.</li> <li>- konzeptionelle Aufarbeitung der gewonnenen Frei- und Entwicklungsflächen im Gebiet</li> <li>- temporäre Begrünung oder Zwischennutzung bis zur dauerhaften Revitalisierung</li> </ul> <p><u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung ARTISEDA-Gebäudekomplex inklusive Rückbau der Nebengebäude und Revitalisierung der gewonnenen Freifläche</li> <li>- Sanierung Bereich alter Bahnhof</li> <li>- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter</li> </ul>

WIRTSCHAFT, ARBEITSMARKT, HANDEL, TOURISMUS	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
Sicherung und Ausbau eines zukunftsorientierten Arbeitsplatzangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Werbung zur Neuansiedlung in Industrie- und Gewerbebetrieben</li> <li>- Etablierung eines Leerstandsmanagements</li> </ul>
Gestaltung der Kernstadt als Ort wahrnehmbarer Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beräumung von Brachflächen und ggf. Nachnutzung durch nichtstörende Gewerbe</li> <li>- Durchführung eines Leerstandsmanagement für Handelseinrichtungen (Erfassung von Objektdaten, Vermittlung und Koordination zwischen Vermietern und potenziellen Nutzern)</li> <li>- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Freiflächengestaltung und -schaffung mit Grün- und Sitzbereichen</li> </ul>
Stärkung des Tourismus als ein Wirtschaftsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines regionalen Fremdenverkehrskonzeptes in Zusammenarbeit mit Umlandgemeinden und Verbänden</li> <li>- Verbesserung des Ortsbildes durch Beseitigung von Brachen und Gestaltung der verbleibenden Flächen</li> </ul>
ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe</li> <li>- konzeptionelle Aufarbeitung der gewonnenen Frei- und Entwicklungsflächen im Gebiet</li> <li>- temporäre Begrünung oder Zwischennutzung bis zur dauerhaften Revitalisierung</li> <li>- langfristige Weiterentwicklung des stark durchmischten Gebietes als gemischter Wohn- und Arbeitsstandort</li> </ul> <p><u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter</li> <li>- Grünflächengestaltung Jägerstraße u. Moritzstraße</li> <li>- Revitalisierung bzw. Sanierung ARTISEDA-Gebäudekomplex und „Alter Bahnhof“</li> </ul>	

WOHNEN	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel und zukünftige Haushaltsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau der bisher vorbereiteten Gebäude und Vorbereitung weiterer Abrisse im Wohngebiet „Am Waserturm“</li> <li>- verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess:</li> <li>- Erarbeitung von Konzepten zur Gestaltung einzelner Quartiersbereiche und zur Nachnutzung und Aufwertung von Flächen</li> </ul>
Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt und den zentralen Wohnbereichen – Gestaltung der Kernstadt als Ort wahrnehmbarer Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung und Weiterentwicklung der funktionellen Mischung zwischen Wohnen, Handel, Handwerk und nichtstörendem Gewerbe</li> <li>- Brachenbeseitigung und Zwischenbegrünung bzw. Begrünung der Flächen in ansprechender Gestaltung</li> <li>- Nachnutzung von Rückbauflächen für innerstädtische Wohnbebauung in unterschiedlichen Wohnformen</li> <li>- bewusste Bepflanzungen an Straßen, um fehlende Raumkanten zu ersetzen</li> </ul>
Erhalt eines breiten Angebotes an Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten</li> <li>- Angebotsschaffung barrierefreies Wohnen</li> </ul>
Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung von Konzepten zur Gestaltung einzelner Quartiersbereiche und zur Nachnutzung und Aufwertung von Flächen</li> </ul>
ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung vorhandener Wohnbestände</li> <li>- kleinteilige Neubebauung auf innerstädtischen Freiflächen</li> <li>- Aufwertung des Wohnumfeldes</li> <li>- Umgestaltung von Erschließungsanlagen</li> <li>- Rückbau von bis zu 8 Wohngebäuden mit 235 Wohnungen, vor allem im zunehmend leerstehenden industriellen Wohnungsbau</li> <li>- Aufwertung des Wohnumfeldes nach Abbrüchen</li> <li>- Umzugsmanagement bei geplanten Wohnungsabbrüchen</li> <li>- langfristige Weiterentwicklung des stark durchmischten Gebietes als gemischter Wohn- und Arbeitsstandort</li> </ul> <p><u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter</li> <li>- in Verbindung mit Altbaumanagement Mobilisierung der Eigentümer/ Investoren zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen</li> <li>- Neuordnung Grundstücke zwischen Dr.-Neideck-Straße und Ostring einschließlich Rückbau Infrastruktur</li> <li>- Umgestaltung Kreuzungsbereich - Albert-Einstein-Straße, Lessingstraße, Chemnitzer Straße, Marktstraße</li> <li>- Grünflächengestaltung Jägerstraße und Moritzstraße</li> </ul>	

VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
Verringerung des Durchgangsverkehrs	- durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen Lenkung des Durchgangsverkehrs auf gut ausgebaute Trassen mit geringer Wohnbebauung
Stärkung des Systems des ÖPNV	- Anbindung der Stadt Limbach-Oberfrohna an das Chemnitzer Modell (Straßenbahnanbindung) - Vervollkommnung und Optimierung des Citybusverkehrsnetzes
Behindertengerechte Stadtgestaltung	- behindertengerechte Gestaltung des Fußwegenetzes - Ausbau der Signalgebung für Sehbehinderte und Blinde
Stärkung und Weiterentwicklung des Radwegenetzes	- Verknüpfung neu ausgebauter und vorhandener Radwege untereinander sowie mit dem touristischen Radwegenetz
ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung Verkehrsflächen und problematische Kreuzungsbereiche</li> <li>- Weiterentwicklung Stellplatzsituation</li> <li>- Ausbau Fuß- und Radwege</li> <li>- Entwicklung Bahnhofsareal im Zuge der Anbindung an das Chemnitzer Modell</li> </ul> <u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgestaltung Kreuzungsbereich - A.-Einstein-Straße, Lessingstraße, Chemnitzer Straße, Marktstraße</li> <li>- Erweiterung öffentlicher Parkplatz - Hechinger Straße 4</li> </ul>	

UMWELT	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
Vermeidung bzw. Verringerung von Lärmemissionen	- Straßenbauinvestitionen zur Lärminderung
Hochwasserschutz	- Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes der Zwickauer Mulde als Gewässer I. Ordnung - Umsetzung des Wiederaufbauplans der Stadt Limbach-Oberfrohna und dessen Maßnahmen seit dem Junihochwasser 2013
Erhalt und Gestaltung der Grün- und Freiräume in der Stadt	- Erhöhung des innerstädtischen Grünflächenanteils auf Rückbauflächen und bessere Verzahnung des Grünsystems der Stadt mit der freien Landschaft
Klimaschutz/ Energieeinsparung, Einsatz regenerativer Energien	- Umsetzung der Ziele die im Rahmen der Teilnahme am European Energy Award gesetzt wurden - Umsetzung der Maßnahmen vom Klimaschutzkonzeptes der Stadt

ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- konzeptionelle Aufarbeitung der gewonnenen Frei- und Entwicklungsflächen im Gebiet</li> <li>- temporäre Begrünung oder Zwischennutzung bis zur dauerhaften Revitalisierung</li> </ul> <p><u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünflächengestaltung Jägerstraße und Moritzstraße</li> <li>- Revitalisierung bzw. Sanierung ARTISEDA-Gebäudekomplex und „Alter Bahnhof“</li> </ul>	
KULTUR UND SPORT, BILDUNG UND ERZIEHUNG, SOZIALES	
fachliche und fachübergreifende Ziele im Entwurf InSEK 2018	Maßnahmen im Entwurf InSEK 2018
Erhalt und Stärkung des bestehenden Angebotes im Bereich Kultur und Sport unter der Anpassung an die vielfältigen Nutzungserfordernisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der Zugänglichkeit der Sport- und Kultur-einrichtungen für breite Gruppen der Bevölkerung</li> <li>- optimale Nutzung der städtischen Sportanlagen für den Freizeit- und Vereinssport</li> <li>- Vernetzung aller Angebote im kulturellen Bereich</li> </ul>
Sicherung der kulturellen Identität und des speziellen Freizeitbedarfes innerhalb der Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Stärkung der Sport- und Freizeiteinrichtungen in den Ortsteilen</li> </ul>
Unterstützung sozial Schwacher	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereitstellung von angemessenem Wohnraum zu günstigen Konditionen</li> </ul>
ZIELE UND MASSNAHMESCHWERPUNKTE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterentwicklung des Standortes Albert-Schweitzer-Gymnasium</li> <li>- Erhalt und Aufwertung benachteiligter Stadtstrukturen</li> <li>- Aufwertung des Wohnumfeldes</li> </ul> <p><u>Konkrete Maßnahmen im Gebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsmaßnahmen privater Dritter (u.a. Städtische Wohnungsgesellschaft)</li> <li>- Grünflächengestaltung Jägerstraße u. Moritzstraße</li> </ul>	

Stand: 01/2018.

## 8.2 Einzelmaßnahmen

### 8.2.1 Öffentliche Maßnahmen

In der folgenden Tabelle und in Plan 9 werden die anstehenden öffentlichen Maßnahmen detailliert dargestellt.

Tabelle 18 Öffentliche Maßnahmen

MASSNAHMEN (Gebäude/Flurstück)	Flurnr.	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittel- bedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2019	mittelfristig bis 2021	mittelfristig bis 2023	langfristig ab 2023	Aufwertung	Rückbau	Infrastruktur	Freiflächen- gestaltung	sehr hoch	hoch	mittel		
<b>ARTISEDA</b>														
ARTISEDA-Gelände Grunderwerb	17/3	X		X		X				X			50	privat, Ankauf Stadt über Zwangsver- steigerung geplant
Teilrückbau (Nebengebäude und Schornstein)	17/3	X	X					X		X			234	
Ideenwettbewerb Nachnutzung ARTISEDA-Fabrikgebäude	17/3					X					X		30	
Modernisierung und Instandsetzung ARTISEDA-Fabrikgebäude	17/3	X	X	X	X	X				X			2.950	
Grünflächengestaltung ARTISEDA-Gelände	17/3		X	X					X	X			350	
<b>Albert-Schweizer-Gymnasium</b>														
1.BA: Pleißaer Str. 8-10 Sanierung Mauer zur Pleißaer Str.	772/1 1002/a	X					X			X			417	Stadt
2.BA: Pleißaer Str. 8 Hintergebäude Rückbau nach Ankauf	770/11		X				X			X			60	
3.BA: Pleißaer Straße 8-10 Gestaltung Außenanlagen nach Sporthallenneubau, Neuanlage Parkplätze	772/1 770/11 1002/a 1002/k	X				X			X	X			160	
<b>Verkehrsanlagen/Grundstücksneuordnung</b>														
Grunderwerb Hechinger Str. 4	366	X				X				X			56	privat, Ankauf Stadt
Erweiterung öffentlicher Parkplatz - Hechinger Str. 4 (Parkraumgestaltung)	366		X			X				X			184	Stadt
Sanierung Marktstr. (grundhafter Teil-Ausbau)	869/7	X				X			X	X			775	Stadt
Deckensanierung Ingelheimer Str.	1002/4			X		X			X		X		220	Stadt
Umgestaltung Kreuzungsbereich - A.-Einstein-Str., Lessingstr., Chemnitzer Str., Marktstr.	864/13 585/1 869/7 871/5				X						X		480	Stadt
Neuordnung Grundstücke zw. Dr.-Neideck-Str. und Ostring einschließlich Rückbau Infrastruktur	578/h 578/k			X			X					X	150	Stadt

Fortsetzung auf der Folgeseite

MASSNAHMEN (Gebäude/Flurstück)	Flurnr.	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittel- bedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2019	mittelfristig bis 2021	mittelfristig bis 2023	langfristig ab 2023	Aufwertung	Rückbau	Infrastruktur	Freiflächen - Gestaltung	sehr hoch	hoch	mittel		
<b>Grünflächen</b>														
Grünflächengestaltung Jägerstraße u. Moritzstraße (IFA-Park)	103/1 103/2				X				X			X	400	Stadt
Grünflächengestaltung Paul-Fritzsching-Platz	1/1				X				X			X	300	Kirche
<b>Sonstige Maßnahmen</b>														
Altbau- und Leerstands- management	gesamtes Gebiet	X	X	X	X	X	X			X			102	
Programmbegleitung SUO 2018-2025	gesamtes Gebiet	X	X	X	X	X	X	X	X	X			150	
Gebietsabrechnung nach Abschluss der Ge- samtmaßnahme 2025	gesamtes Gebiet				X	X	X	X	X	X			10	
Erstellung SEKo-SU Auf- wertung TG 6	gesamtes Gebiet	X				X	X	X	X	X			22	
<b>Summe öffentliche Maßnahmen</b>												<b>7.100</b>		

Stand: 04/2018.

### 8.2.2 Private Maßnahmen

In der folgenden Tabelle und in Plan 9 werden die anstehenden privaten Maßnahmen detailliert dargestellt.

MASSNAHMEN (Gebäude/Flurstück)	Flurnr.	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittel- bedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2019	mittelfristig bis 2021	mittelfristig bis 2023	langfristig ab 2023	Aufwertung	Rückbau	Infrastruktur	Freiflächen - Gestaltung	sehr hoch	hoch	mittel		
<b>private Rückbaumaßnahmen</b>														
Heinrich-Mauersberger- Ring 18	966/61						X			X			187	GLO
Heinrich-Mauersberger- Ring 19	966/60						X			X			187	GLO
weitere private Rückbau- maßnahmen Wohnge- bäude	-												123	privat
weitere private Rückbau- maßnahmen sonstige Gebäude	-												252	privat

Fortsetzung auf der Folgeseite



MASSNAHMEN (Gebäude/Flurstück)	Flurnr.	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittel- bedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2019	mittelfristig bis 2021	mittelfristig bis 2023	langfristig ab 2023	Aufwertung	Rückbau	Infrastruktur	Freiflächen - gestaltung	sehr hoch	hoch	mittel		
<b>private Sanierungsmaßnahmen, ggf. (Teil-)Rückbau</b>														
Sanierung, Um- und Ausbau ehem. Bahnhofsgebäude	009/17					X				X			1.000	Stadt (Verkauf geplant)
Rückbau oder Sanierung Pleißaer Straße 25, ggf. Giebelsanierung Pleißaer Str. 23	752/a 752/b	X				X	X			X			23	herrenlos (Zwangsverst. in Vorber.)
Rückbau/Nachnutzung ehem. Grundschule und Turnhalle Heinrich-Mauersberger-Ring 13 (Nutzung für Altenheim)	966/75					X	X				X		k.A.	Klinikum Glauchau
Albert-Einstein-Straße 38	1001/4					X	X				X		500	privat
Chemnitzer Straße 10	767					X						X		privat
Chemnitzer Straße 20	763/a					X	X					X		privat
Dr.-Neideck-Straße 6-9	578/f 578/q 578/r 578/i					X					X			Genossen- schaft
Dürerplatz 7-9	578/l 578/y 578/z					X					X			Genossen- schaft
Hohensteiner Straße 17	893/8					X					X			privat
Hohensteiner Straße 29*	890/c					X	X				X			privat
Hohensteiner Straße 33*	890/a					X	X				X			privat
Jägerstraße 5*	105					X	X				X			privat
Lindenaustraße 4	2					X						X		privat
Markt 9	60					X						X		privat
Marktstraße 10	42/2					X	X					X		privat
Moritzstraße 2	6					X	X					X		privat
Moritzstraße 8	3					X					X			privat
Moritzstraße 13 (ehem. Post)*	112/a					X				X				privat
Oststraße 16*	891/16					X				X				privat
Pleißaer Straße 17	752/f					X					X		privat	
weitere private Sanierungsmaßnahmen						X							privat	
<b>Summe private Maßnahmen entsprechend Beantragung in den einzelnen Jahresscheiben</b>												<b>2.272</b>		

Stand: 04/2018, \* Denkmalschutz

### 8.3 Detaillierte Darstellung der Maßnahmen

#### MASSNAHMEKOMPLEX ARTISEDA (CHEMNITZER STRASSE 6/MARKSTEIG 11)



ARTISEDA-Komplex Blick von Marktstraße (links) und Chemnitzer Straße (rechts)

MASSNAHMEZIEL	DETAILS
<p>Das Hauptgebäude der ARTISEDA (Baujahr um 1925, Klinkerfassade im Stil der Neuen Sachlichkeit) gehört zu den charakteristischsten und prägendsten Einzelgebäuden der Stadt. Die Denkmalbeschreibung hebt die künstlerische, bau- und ortsgeschichtliche Bedeutung der ehemaligen Textilfabrik Scharschmidt hervor. Durch seine Lage am östlichen Innenstadteingang ist seine weitere Entwicklung für das Stadtbild und die Funktion des Stadtzentrums von herausragender Bedeutung.</p> <p>Das Grundstück Chemnitzer Straße 6/Marktstraße 11 befindet sich aktuell in gerichtlich bestellter Zwangsverwaltung; eine Zwangsversteigerung wird durch die Stadt angestrebt. 2006/2009 erfolgten bereits Sicherungsmaßnahmen an dem markanten Klinkerbau. Um den weiteren Verfall abzuwenden und eine zunehmende Gefahrenquelle, insbesondere durch den sehr schlechten Bauzustand der Hintergebäude, zu verhindern, sollen die genannten Maßnahmen durchgeführt werden. Seitens der Kommune wird angestrebt das Fabrikgebäude gemeindefirtschaftlich nach zu nutzen. Konkrete Nachnutzungskonzepte soll der Ideenwettbewerb liefern.</p>	<p><b>ZEITRAUM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kurz- bis langfristig (siehe Maßnahmebeschreibung)</li> </ul> <p><b>KOSTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50.000 € (Grunderwerb)</li> <li>- 30.000 € (Ideenwettbewerb)</li> <li>- 234.000 € (Teilrückbau)</li> <li>- 2.950.000 € (Sanierung)</li> <li>- 350.000 € (Freiflächengestaltung)</li> </ul>
MASSNAHMEBESCHREIBUNG	LAGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb über Zwangsversteigerung (kurzfristig bis 2019)</li> <li>- Ideenwettbewerb zur Erarbeitung einer tragfähigen Nutzungskonzeption (kurzfristig bis 2020)</li> <li>- Rückbau der desolaten Nebengebäude und des Schornsteins (mittelfristig bis 2021) und Gestaltung der entstehenden Freifläche (langfristig bis 2023)</li> <li>- Sanierung/Umbau des Hauptgebäudes je nach Nutzungskonzept mit vorrangig öffentl./städtischen Nutzungen (langfristig bis 2023)</li> </ul>	

## SANIERUNG UND GESTALTUNG ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN



Marktstraße



Kreuzungsbereich, Blick von Südosten nach Nordwesten

### MASSNAHMEZIEL

Seitens der öffentlichen Verkehrsflächen gibt es im Stadtumbaugebiet einen umfangreichen Erneuerungsbedarf. Dies betrifft einerseits städtische Straßenräume wie die Marktstraße und die Ingelheimer Straße, die nicht zuletzt in Zusammenhang mit der Erneuerung der technischen Infrastruktur (Abwasser etc.) saniert werden sollen. Die Marktstraße dient zudem als Verbindungsachse zwischen Markt/Einkaufszentrum und der ARTISEDA-Maßnahme, was ihre Bedeutung nicht nur als Verkehrs-, sondern auch als öffentlichen Freiraum begründet.

Eine zentrale Maßnahme ist die Umgestaltung des komplexen und unübersichtlichen Kreuzungspunktes von Chemnitzer Straße, Marktstraße, Albert-Einstein-Straße und Lessingstraße in unmittelbarer Nähe zur ARTISEDA. Ziel ist es, die Verkehrsströme für alle Verkehrsteilnehmer zufriedenstellend neu zu ordnen und einen Unfallschwerpunkt zu eliminieren. Der komplette Straßenraum soll übersichtlicher und klarer strukturiert werden.

Um die teils prekäre Parkplatzsituation im Stadtzentrum zu entschärfen ist geplant, auf der Brachfläche Hechinger Straße 4 weitere Parkplätze entstehen, die der Belebung der Innenstadt dienen. Ergänzt werden soll die Maßnahme mit einer angemessenen Begrünung. Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Grunderwerb durch die Stadt notwendig. Eine Neubebauung ist trotz der prominenten Lage bis auf Weiteres nicht abzusehen.

### DETAILS

#### ZEITRAUM

- kurz- bis langfristig (siehe Maßnahmebeschreibung)

#### KOSTEN

160.000 € (Parkplatz Hechinger Straße)

900.000 € (Marktstraße)

220.000 € (Ingelheimer Straße)

160.000 € (Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße)




Hechinger Straße 4



Ingelheimer Straße

Fortsetzung auf der Folgeseite

MASSNAHMEBESCHREIBUNG	LAGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb Hechinger Straße 4 und Herstellung einer öffentlichen Parkierungsfläche als Zwischennutzung (kurz- bis mittelfristig 2018/19)</li> <li>- Marktstraße: Grundhafter Straßenausbau, Ausbau der Gehwege, Errichtung von Fahrgastunterständen für die Bushaltestelle (kurz- bis mittelfristig 2018/19)</li> <li>- Ingelheimer Straße: Grundhafter Straßenausbau, Ausbau der Gehwege (mittelfristig bis 2023)</li> <li>- Umgestaltung Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße: Erarbeitungen von Planungen zur Umgestaltung, Anpassung an aktuelle Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer, Erneuerung der gesamten Verkehrsfläche: Straßenraum, Gehwege und Umfeld (langfristig ab 2021)</li> </ul>	

NEUORDNUNG GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN DR.-NEIDECK-STRASSE UND OSTRING EINSCHLIESSLICH RÜCKBAU INFRASTRUKTUR	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>Blick auf Dr.-Neideck-Straße</span> <span>Dr.-Neideck-Straße und Dürerplatz</span> </p>	
MASSNAHMEZIEL	DETAILS
<p>Es ist geplant die derzeitige nicht mehr benötigte Infrastruktur nördlich des Dürerplatzes zurückzubauen und die brachliegenden bzw. in der Form nicht mehr benötigten Grundstücke neu zu ordnen. Ziel der Maßnahme ist es, den Dürerplatz allseitig zu umbauen. Die neuen Grundstücke sollen als Eigenheimstandort dienen und sich an der Bebauung westlich des Dürerplatzes orientieren. Die Maßnahme korrespondiert mit der geplanten Sanierung des Gebäudekomplex Dr.-Neideck-Straße 6-9 und Dürerplatz 7-9 der Wohnungsgenossenschaft an der Ostseite des Dürerplatzes.</p>	<p>ZEITRAUM - mittelfristig bis 2023</p> <p>KOSTEN - 150.000 €</p> <p>LAGE</p>
MASSNAHMEBESCHREIBUNG	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau Verkehrsfläche und technische Infrastruktur</li> <li>- Neuordnung und Vorbereitung Grundstücke für Bebauung</li> </ul>	

FREIFLÄCHENGESTALTUNG INNERSTÄDTISCHER GRÜNANLAGEN



Grünfläche zwischen Jägerstraße und Moritzstraße (IFA-Park)

MASSNAHMEZIEL	DETAILS
<p>Die Grünfläche zwischen Jägerstraße und Moritzstraße (IFA-Park) bildet einen stark frequentierten Korridor. Sie verbindet die Stadthalle und das Rathaus mit dem Innenstadtbereich und nach Norden in Richtung Wohngebiet und Feriendorf „Hoher Hain“. Somit ist sie Teil einer der wichtigsten fußläufigen Verbindungen. Dieser Funktion wird sie in Grundzügen gerecht. Die Grünfläche bietet darüber hinaus jedoch keine Aufenthaltsqualität und soll eine gestalterische Aufwertung erfahren, um so das innerstädtische, benachteiligte Quartier aufzuwerten.</p> <p>Der Paul-Fritzsching-Platz bildet eine der zentralen Freiflächen im Stadtumbaugebiet in unmittelbarer Nähe zu Rathaus, Stadtkirche, Stadthalle und den Einkaufsstraßen. Die Grünfläche verfügt über einen alten und sehr schönen Baumbestand, lädt aber in ihrer gegenwärtigen Form nicht zum Verweilen ein. Daher sollte sie eine gestalterische Aufwertung erfahren, um so das innerstädtische, benachteiligte Quartier aufzuwerten. Dazu sollen die Verbesserung der Wegebeziehungen, die Erneuerung der Treppenanlage sowie neue Bänke, Beleuchtung etc. beitragen.</p>	<p>ZEITRAUM - langfristig 2021</p> <p>KOSTEN - 400.000 € (IFA-Park) - 300.000 € (Paul-Fritzsching-Platz)</p>  <p>Paul-Fritzsching-Platz</p>
MASSNAHMEBESCHREIBUNG	LAGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung der vorhandenen Grünflächen</li> <li>- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten</li> <li>- Sanierung der Wege, um eine barrierefreie Durchwegung für Fußgänger zu ermöglichen</li> </ul>	

SANIERUNGS- UND RÜCKBAUMASSNAHMEN AN PRIVATGEBÄUDEN



Sanierung: ehem. Bahnhof Limbach



Rückbau: Heinrich-Mauersberger-Ring 18

MASSNAHMEZIEL

Das Stadtumbaugebiet zeichnet sich durch mehrere weitgehend geschlossene und durchaus hochwertige Straßenzüge aus der Gründerzeit aus. Viele der Gebäude befinden sich in Privateigentum und stehen unter Denkmalschutz.

In einigen Fällen, wie beispielsweise an der Oststraße, ist die Sanierung der betreffenden Straßenzüge bereits weit fortgeschritten, in anderen Fällen wie im Bereich der Hohensteiner Straße, am Dürerplatz sowie der Dr.-Neideck-Straße, ist noch immer ein großer Teil der Gebäude nicht erneuert. Des Weiteren finden sich im gesamten Stadtumbaugebiet einzelne Objekte, die einen schlechten Bauzustand aufweisen.

Ein besonderer Fall ist das durch Fördermittel gesicherte Gebäude des ehem. Bahnhofs Limbach. Hier wird ein Verkauf an Privateigentümer favorisiert, mit dem Ziel einer Entwicklung des Standortes.

Die Erhaltung dieser Straßenzüge hat eine hohe Priorität in der nachhaltigen Weiterentwicklung der Bau- und Wohnbaustruktur der Stadt und soll im Zuge des Stadtumbauprogramms durch die Förderung privater Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen unterstützt werden. Dabei soll in diesem Gebiet vor allem die weitere Perforation gestoppt und eine solide Bebauungsstruktur erhalten werden (siehe auch Handlungsschwerpunkt „Altbaumanagement“).

Daneben soll über die Programmteile Rückbau und Aufwertung nicht mehr benötigte Bausubstanz abgebrochen werden. Dies betrifft in erster Linie zwei Objekte im Plattenbau (H.-Mauersberger-Ring 18 und 19), daneben aber auch Baustrukturen im historischen Bestand, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich darstellbar ist, aber auch die teils umfangreichen Fabrikbauten an den Wohnhäusern im Gebiet.

DETAILS

ZEITRAUM

- gesamte Gebietslaufzeit

KOSTEN

- 1.523.000 € (Sanierung)

- 252.000 € (Rückbau Nicht-Wohngebäude)

- 497.000 € (Rückbau Wohngebäude)


WEITERE OBJEKTE



Pleißaer Straße 25



Dürerplatz 8

MASSNAHMEBESCHREIBUNG	LAGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung ehem. Bahnhof Limbach, Ostring</li> <li>- Sanierung Gebäudekomplex Dr.-Neideck-Straße 6-9 und Dürerplatz 7-9 (Wohnungsgenossenschaft)</li> <li>- weitere dezentrale private Sanierungen (in Einzelfällen ggf. Rückbau nötig): Hohensteiner Straße 17, 29, 33, Oststraße 16, Chemnitzer Straße 10, 20, Pleißeer Straße 17, 25, Albert-Einstein-Straße 38, Markt 9, Moritzstraße 2, 8, 13 (ehem. Post), Lindenausstraße 4, Jägerstraße 5</li> <li>- Rückbau im Plattenbaubestand der GLO (Heinrich-Mauersberger-Ring 18 und 19)</li> <li>- Abbruchmaßnahmen mit der Maßgabe des Erhalts der denkmalrelevanten Substanz und städtebaulichen Struktur, vorrangig von nicht mehr genutzten Nebengebäuden</li> </ul>	

ALBERT-SCHWEITZER-GYMNASIUM	
	
<p>Gymnasium mit sanierungsbedürftiger Mauer</p>	<p>abzubrechende Halle auf Ergänzungsgrundstück</p>
MASSNAHMEZIEL	DETAILS
<p>Das Albert-Schweitzer-Gymnasium ist das einzige Gymnasium der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit derzeit rund 650 Schülern, zudem in Trägerschaft der Stadt. Um die Qualität des Lehrens und Lernens dauerhaft auf einem sehr guten Niveau gewährleisten zu können, ist nicht zuletzt die kontinuierliche Weiterentwicklung des Lernumfeldes, also der Gebäude und Freiflächen des Gymnasiums, vonnöten. Mit Fertigstellung der neuen Turnhalle auf dem Gelände soll die Sanierung und Weiterentwicklung der Freiflächen des Gymnasiums im Stadtumbau unterstützt werden.</p>	<p>ZEITRAUM - kurz- bis mittelfristig bis 2021</p> <p>KOSTEN - 637.000 €</p> <p>LAGE</p>
MASSNAHMEBESCHREIBUNG	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Halle auf dem durch die Stadt angekauften Nachbargrundstück 770/11</li> <li>- Freiflächengestaltung nach Abbruch und Fertigstellung der neuen Turnhalle, Errichtung Parkplätze</li> <li>- Sanierung historische Mauer an der Pleißeer Straße</li> </ul>	

ALTBAUMANAGEMENT LIMBACH-OBERFROHNA (www.Altbau-LO.de)



ARTISEDA



Moritzstraße 13, ehem. Post

MASSNAHMEZIEL

2017 wurde durch die Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna ein Altbaumanagement für das Stadtgebiet ins Leben gerufen, welches in Zusammenarbeit mit dem langjährigen Partner im Stadtbau, der WGS mbH betreut wird. Nach der Aufbauphase im zweiten Halbjahr 2017 wird nun 2018 die objektkonkrete Koordinierungstätigkeit des Altbaumanagements umgesetzt.

Ziel ist es, die im gesamten Stadtgebiet verteilten auffälligen und ungenutzten Altbauten wieder in Nutzung und eine Sanierung zu bringen und damit insbesondere auch die Maßnahmen im Handlungsfeld „Private Sanierungsmaßnahmen“ vorzubereiten und zu unterstützen.

Dies umfasst in erster Linie sanierungsbedürftige Wohnhäuser aus der Zeit der Industrialisierung, aber auch gewerbliche und gemischte Brachen bis hin zu stadtbildrelevanten brachliegenden Grundstücken. Die betroffenen Objekte sind aus dem einen oder anderen Grund dem Immobilienmarkt entzogen, sodass ein Eingreifen der öffentlichen Hand zur nachhaltigen Konsolidierung der Objekte und ihres Umfeldes einen wichtigen Beitrag leisten muss, um einen weiteren städtebaulichen Funktionsverlust zu vermeiden. Obwohl das Altbaumanagement im gesamten Stadtgebiet aktiv ist, hat es mit den zahlreichen sanierungsbedürftigen Häusern in Teilgebiet 6 einen besonderen Schwerpunkt, der sich auch in den Stadtbaumaßnahmen widerspiegelt und somit als Teil des Stadtbau-managements verstanden wird.

DETAILS

ZEITRAUM  
- kontinuierlich

KOSTEN  
- 102.000 €

WEITERE OBJEKTE



Chemnitzer Straße 20



Hohensteiner Straße 17

MASSNAHMEBESCHREIBUNG

- Aufbereitung der objektkonkreten Situation der betreffenden Gebäude
- Kommunikation mit den verschiedenen öffentlichen und privaten Akteuren, insbesondere den Eigentümern
- Vermittlung von Lösungsansätzen durch Vorbereitung der Bereitstellung von Fördermitteln, Eigentümerwechsel, Finden von Nutzungsoptionen
- Begleitung der Beteiligten bis zur fertigen Sanierung

LAGE





## 8.4 Kosten- und Finanzübersicht

Im Rahmen einer Grobkostenermittlung wurden die voraussichtlichen Kosten ermittelt, die sich entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Förderantrag für den Stadtumbau im Programmjahr 2018 folgendermaßen niederschlagen:

Tabelle 19 Kostenermittlung

<b>GESAMTSUMME MITTELBEDARF 2018-2025</b>	<b>9.372.000 €</b>
Gesamtsumme Umsetzung Kostenrahmen 2018-2025 im Programmteil Rückbau	497.000 €
3. Ordnungsmaßnahmen	497.000 €
davon Anteil Finanzhilfen	497.000 €
davon Eigenanteil der Stadt	0 €
<b>Gesamtsumme Umsetzung Kostenrahmen 2018-2025 im Programmteil Aufwertung</b>	<b>6.908.071 €</b>
1. Vorbereitung	0 €
2. Grunderwerb	106.000 €
3. Ordnungsmaßnahmen	2.238.481 €
4. Baumaßnahmen	4.257.500 €
5. Sicherung	0 €
6. sonstige Maßnahmen, Vergütung Beauftragter	306.090 €
davon Anteil Finanzhilfen	2.500.000 €
davon Eigenanteil der Stadt	1.250.000 €

Stand: 04/2018

## 8.5 Evaluierung und Fortschreibung

Über eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung und eine Evaluierung der geleisteten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet kann der Erfolg der Gesamtmaßnahme gemessen werden. Daher ist es notwendig, die gebietsrelevanten Indikatoren kontinuierlich fortzuschreiben. Dazu gehören entsprechend der Indikatorenliste (Tabelle 20) folgende Themenkomplexe:

- die Bevölkerungsstruktur und demografische Entwicklung im Gebiet (jährlich, [1])
- Kenndaten zu Gebäuden und deren Bauzustand (alle zwei bis drei Jahre, [2])
- Nutzungseinheiten und Leerstände (alle zwei bis drei Jahre, [3])
- Dokumentation der privaten und öffentlichen Maßnahmen im Gebiet und deren Flächenbilanz (jährlich, [4]+[5])
- Einsatz von Fördermitteln (jährlich, [6]+[7])
- alle weiteren in diesem Konzept herangeführten Parameter wie Bebauungsdichte, Eigentümerstruktur, Denkmalschutz etc. (zum Ende des Bewilligungszeitraums)

All diese Indikatoren sind in Rückkopplung mit den Zahlen und Untersuchungen zur Gesamtstadt abzugleichen und auszuwerten. Sie liefern eine empirisch nachvollziehbare Prüfungsgrundlage. Die weitere Stabilisierung der demografischen Struktur und die Reduzierung des Leerstandes bei gleichzeitiger Steigerung des Sanierungsstandes bei privaten und öffentlichen Objekten genießt dabei die höchste Priorität. Sollten sich durch die Auswertung der Indikatoren Änderungen in der Ausrichtung des Gebietes und den Zielstellungen ergeben, ist das Fördergebietskonzept entsprechend anzupassen und durch den Stadtrat neu zu beschließen.

Tabelle 20 Indikatorenliste

	INDIKATOR	2016/ 2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Einwohnerzahl	1.843					
	- bis 6 Jahre	162					
	- 6 – 15 Jahre	138					
	- 15 – 25 Jahre	176					
	- 25 – 40 Jahre	446					
	- 40 – 60 Jahre	582					
	- über 65 Jahre	339					
2	Gebäudeanzahl gesamt	230					
	- saniert	112					
	- teilsaniert	63					
	- unsaniert	33					
	- Neubau	16					
	Denkmale	36					
3	Wohneinheiten	1.072					
	- davon leer	278					
	Gewerbereinheiten	145					
	- davon leer	44					
4	Gebäudeabriss	—					
	Gebäudeneubauten	—					
5	sanierte Fläche gesamt	—					
	- sanierte Fläche Wohnen	—					
	- sanierte Fläche Gewerbe	—					
	- sanierte Fläche Gemeinbedarf	—					
	- sanierte Fläche Verkehr	—					
	- sanierte Fläche öffentlicher Raum	—					
	freigewordene Flächen nach Abbruch	—					
6	geförderte Maßnahmen gesamt	—					
7	unterstütztes Gesamtinvestitionsvolumen	—					
	zusätzliche private Investitionen	—					