



**Fortschreibung
Städtebauliches Entwicklungskonzept
„Teilgebiet 7 – Aufwertung“
gemäß § 171 b BauGB**

Stadt Limbach-Oberfrohna

Auftraggeber

Stadt Limbach-Oberfrohna

Rathausplatz 1
09212 Limbach-Oberfrohna

Ansprechpartner

T +49 3722 78-0
post@limbach-oberfrohna.de

Auftragnehmer

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

T + 49 351 2105-0
F + 49 351 2105-111
dresden@ke-mitteldeutschland.de
www.ke-mitteldeutschland.de

Claudia Bauer (Master of Science. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement)
Constanze Schill-Krutzki (Diplom-Staatswissenschaftlerin)
Jens Haudel (Diplom-Geograph)
Michael Kroll (Master of Arts (M.A.)/Dipl.-Ing. für Architektur und Stadtplanung)
Nadine Schneider (M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement)

Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

Planverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	1
2. Grundlagen	3
2.1 Übergeordnete und örtliche Planungen, Strategien und Konzepte	3
2.2 Lage und Bedeutung der Stadt Limbach-Oberfrohna	6
2.3 Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Teilgebiet 7 – Aufwertung“	8
2.4 Vorhandene Fördergebiete in der Stadt Limbach-Oberfrohna	9
3. Demografie und Sozialstruktur	10
3.1 Demografische Entwicklung und Prognose	10
3.2 Alters- und Sozialstruktur	11
4. Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation	14
4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
4.2 Flächen- und Gebäudenutzung	14
4.3 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude	15
4.4 Leerstandssituation	16
4.5 Denkmalschutz	17
4.6 Gewerbe und Handel	18
4.7 Gemeinbedarfseinrichtungen	19
4.8 Verkehrssituation und technische Infrastruktur	19
4.9 Ökologie und Altlasten	21
4.10 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme	22
5. Entwicklungskonzeption	23
5.1 Grundsätze und Festlegungen im Neuordnungskonzept	23
6. Maßnahmenplanung	25
6.1 Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf	28
6.1.1 Maßnahmen zur Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Straßen, Freiflächen und Wegebeziehungen	28
6.1.2 Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen	34
6.1.3 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur	35
6.2 Teil B – mittelfristige Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf	38
6.2.1 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur an privaten Gebäuden	39
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
8. Monitoring- und Evaluierungskonzept	47
9. Fazit	48
Anhang: Auswertung der TÖB-Beteiligung	49

Planverzeichnis

- Plan 1 – Abgrenzungsplan
- Plan 2 – Gebäudenutzung
- Plan 3 – Leerstand
- Plan 4 – Städtebauliche Missstände
- Plan 5 – Neuordnung
- Plan 6 – Maßnahmen

1. Allgemeine Angaben

Im Jahr 2018 wurde das Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEKo) der Stadt Limbach-Oberfrohna für das Fördergebiet „Teilgebiet 7“ erarbeitet und die Stadt in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau - Programmteil Aufwertung“ aufgenommen und 2020 übergeleitet in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ (WEP). Seit Beginn dieses Stadterneuerungsprozesses wurden zahlreiche komplexe Bau- und Ordnungsmaßnahmen begonnen, die sich zum großen Teil noch in der Ausführung befinden. Durch weiterführende detaillierte Planungen sowohl der Einzelmaßnahmen als des Stadterneuerungsprozesses insgesamt haben sich Änderungen und notwendige Leistungserweiterungen in der Ausführung und Komplexität von Einzelmaßnahmen ergeben. Durch Leistungserweiterungen und die stetige Erhöhung des Baupreisindex´ ergeben sich zum Teil erhebliche Kostenerhöhungen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des SEKo nicht in dieser Tragweite absehbar waren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Limbach-Oberfrohna entschieden, das SEKo von 2018 entsprechend zu aktualisieren und fortzuschreiben. Es erfolgt eine neue Priorisierung und eine Aktualisierung der für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände notwendigen Einzelmaßnahmen.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna erfüllt als Mittelzentrum eine wichtige Wirtschafts-, Versorgungs- und Bildungsfunktion im Landkreis Zwickau. Aufgrund ihrer Lage direkt angrenzend zu Chemnitz, der guten Verkehrsanbindung und der zahlreichen Einrichtungen verfügt die Stadt über mehrere positive Standortfaktoren.

Im Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Limbach-Oberfrohna 2009 und der letzten Fortschreibung aus dem Jahr 2019 sowie im SEKo „Teilgebiet 7“ von 2018 wird erläutert, dass trotz der bereits durchgeführten Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses in Teilbereichen von Limbach-Oberfrohna weiterhin ein hoher Anpassungsbedarf an den demografischen und strukturellen Wandel besteht.

Dies betrifft auch das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“, welches heute insbesondere aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und gewerblichen Situation nach 1990 durch hohe Leerstände sowie zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände (u. a. großflächige, brachliegende Objekte und Flächen, stark sanierungsbedürftige Gebäude, unterentwickelte Freiflächen und Baulücken) geprägt ist.

Akteure und Beteiligte

Die Gesamtkoordination der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Teilgebiet 7“ erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung. Der Fachbereich erbrachte auch die notwendigen Zuarbeiten und die Abstimmung einzelner Konzeptbereiche.

Im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Akteure, Vereine, städtische Fachbereiche und die Bürger im Gebiet umfassend mit einbezogen.

Bereits mit der Erstellung des SEKo 2018 erfolgte eine frühzeitige, umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 und 171 b BauGB. Folgende TÖB wurden dabei 2018 um eine schriftliche Stellungnahme gebeten:

- Landesamt für Denkmalpflege,
- Landratsamt Landkreis Zwickau, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz,
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Meisterbereich Trinkwasser,
- Zweckverband Frohnbach,
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd-Sachsen Standort Mittweida,
- Deutsche Telekom AG,
- Tele Columbus Sachsen-Thüringen GmbH & Co. KG,
- eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG,
- envia Mitteldeutsche Energie AG,
- Südsachsen Netz GmbH,
- Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH,
- Regionalverkehr Erzgebirge GmbH,
- Fritzsche GmbH,
- Industrie- und Handelskammer Chemnitz.

Die oben genannten Träger öffentlicher Belange hatten zum Zeitpunkt der Beteiligung keine Einwände vorzubringen. Daher erfolgt nur eine Information der Fortschreibung des SEKo an die TÖB. Auch hier gab es keine weiteren Einwände. Die abschließende Auswertung und Abwägung der Informationen aus der Abfrage der frühzeitigen Beteiligung entnehmen Sie bitte der Auswertung im Anhang zum Dokument.

2. Grundlagen

2.1 Übergeordnete und örtliche Planungen, Strategien und Konzepte

Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen

Im Landesentwicklungsplan 2013 ist Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum (MZ) im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum (OZ) ist Chemnitz.

Für die Mittelzentren formuliert der LEP als Ziel die Sicherung und Stärkung der Orte als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. In den Verdichtungsräumen soll eine weitere Stärkung der Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum gefördert werden. Dazu sollen, z. B. durch die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung, die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert sowie die Vernetzung mit den ländlichen Räumen weiter ausgebaut werden.

Limbach-Oberfrohna liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse Chemnitz – Limbach-Oberfrohna – Geithain – Borna – Leipzig.

Regionalplan Region Chemnitz

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 werden die Festlegungen und Aussagen des LEP übernommen und vertieft. Im Zuge der überregionalen Achsen aus dem LEP wurden folgende regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen mit Anbindung von Limbach-Oberfrohna bestimmt:

- OZ Chemnitz – MZ Limbach-Oberfrohna/Hohenstein-Ernstthal – MZ „Städteverbund Sachsenring“ – MZ Glauchau – GZ Meerane – (OZ Gera),
- (OZ Leipzig) – (GZ Geithain) – MZ Limbach-Oberfrohna bzw. GZ Burgstädt – OZ Chemnitz,
- MZ Limbach-Oberfrohna – Hartmannsdorf – GZ Burgstädt – MZ Mittweida (ergänzend).

Limbach-Oberfrohna ist im Regionalplan außerdem als regionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt Städtetourismus/Urlaubsverkehr ausgewiesen. Zudem gibt es im Gemeindegebiet mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie regionale Grünzüge. Im Entwurf des neuen Regionalplans Region Chemnitz (2015) sind diese Festlegungen ebenfalls enthalten.

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) der Region „Schönburger Land“

Limbach-Oberfrohna ist Bestandteil der LEADER-Region „Schönburger Land“. Die seit 2007 bestehende, vormalige ILE-Region konnte für die aktuelle Förderperiode 2014–2020 die Städte Glauchau, Lichtenstein und Meerane als neue Kooperationspartner gewinnen. In der aktuellen LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) wird das Leitbild der Region als Dreiklang aus Arbeiten, Wohnen und Erholen formuliert. Die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch die Anpassung an demografische Anforderungen in den Bereichen Wohnen und Daseinsvorsorge sind künftig von wesentlicher Bedeutung.

Folgende fünf Handlungsfelder wurden definiert:

- Landwirtschaft und Umwelt,
- Wirtschaft und Mobilität,
- Erholung/Tourismus und kulturelle Identität,
- Daseinsvorsorge und Lebensqualität,
- Prozessumsetzung, Beteiligung, Kooperation.

Vorbereitende Bauleitplanung

Limbach-Oberfrohna hat bereits Anfang der 1990er-Jahre mit der Erstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Durch die Beitritte und Eingemeindungen von Bräunsdorf, Kändler, Pleißa und Wolkenburg-Kaufungen mussten die Planungsprämissen jedoch fortlaufend aktualisiert werden. Aus diesem Grunde besitzt die Stadt noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich noch in der Abstimmung mit den Gremien und der Bevölkerung.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna

Im fortgeschriebenen INSEK werden die Ziele und Maßnahmen formuliert, die insbesondere zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, zur Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Erhaltung einer für die Einwohner attraktiven Stadt beitragen. Vor allem für die junge Generation sollen Perspektiven zur aktiven Beteiligung am städtischen Leben und zum Verbleib geschaffen werden. Unter anderem werden folgende Ziele und Maßnahmen im INSEK genannt:

- Gestaltung der Kernstadt als Ort wahrnehmbarer Vitalität,
- Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt und den zentralen Wohnbereichen,
- Erhalt eines breiten Wohnungsangebotes für alle Wohnbedürfnisse und sozialen Schichten,
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel und zukünftige Haushaltsstrukturen,
- Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess.

Das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ ist im INSEK als konsolidierungswürdiges Gebiet „Obere Helenenstraße“ dargestellt.

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung

Im August 2017 wurde ein Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung erarbeitet. Im Zuge der Untersuchungen zur Konzepterstellung wurden die vorhandenen Freiräume, Grünflächen sowie das hochwertige Stadtgrün erfasst und hinsichtlich ihrer Qualität bezüglich ihrer Eignung zur Verbesserung der biologischen Vielfalt/Naturerfahrung und des Zustandes bewertet. Die Analyse und Entwicklung der grünen Infrastruktur einer Kommune wird heute als zentrales Instrument zur ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse angesehen. Die Ergebnisse der Konzeption widerspiegeln sich auch in dem vorgelegten SEKo.

Mit der Erarbeitung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung wurden die Grundlagen für die Ableitung entsprechender Einzelmaßnahmen im Sinne des Programms "Zukunft Stadtgrün" gelegt. Ziel des Konzeptes ist es, funktionierende stadträumliche Grün- und Freiraumstrukturen zu schaffen, diese innerhalb des Stadtgefüges miteinander zu verbinden und die bestehenden Freiflächen maßvoll zu verdichten und weiter zu entwickeln. Als wichtigste Maßnahme ist die Herstellung eines Grünverbundes anzusehen, welcher die innerstädtischen Flächen gegenüber der Landschaft rahmt und dadurch eine selbstverständliche Vernetzung der Stadtgebiete untereinander sowie mit dem Stadt- und Tierpark als jeweiligen Endpunkt ermöglicht.

Die ausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge dienen in der Gesamtheit dem Ziel der Aufwertung von Natur und Landschaft als zentrale Umgebung der freiraumgebundenen Erholungsnutzung und somit auch zur Sicherung, Entwicklung und Aufwertung der innerstädtischen Wohnqualität der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna.

Folgende vordringlichste Handlungsbereiche wurden erarbeitet:

- Aufwertung und Umgestaltung Stadt- und Tierpark
- Vernetzung des Stadtparks mit den angrenzenden Wohnquartieren und der Innenstadt
- Neue Verbindung/Erschließung des Stadtparks mit Ortsteil Oberfrohna/Frohnbachstraße
- Schaffung einer „grünen“ Vernetzung zwischen den Ortsteilen Oberfrohna – Obere Helenenstraße und Anbindung an das Ortszentrum Limbach
- Freilegung und Erlebbarkeit des Frohnbachs
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen entlang der neuen Vernetzung

Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Gebietes wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

Klimaschutzkonzept

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna nimmt 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 CO₂-Emissionen um 2,5 %
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO₂ um 3,4 % für die Haushalte
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO₂ um 3,2 % im Bereich Wirtschaft
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO₂ um 1,4 % im Bereich Verkehr
- jährliche Minderung der Pro-Kopf-Emissionen an CO₂ 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

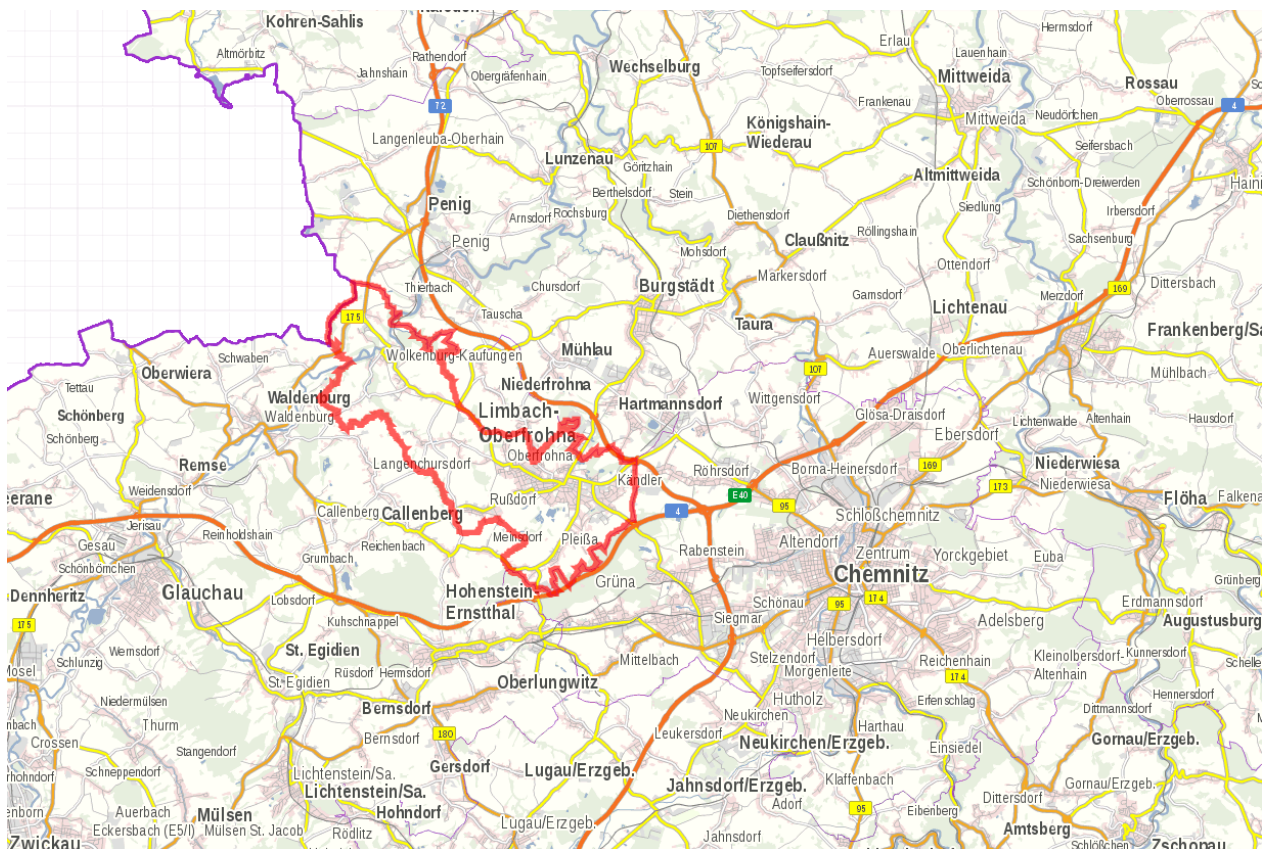
2.2 Lage und Bedeutung der Stadt Limbach-Oberfrohna

Die am Nordostrand des Landkreises Zwickau liegende Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna befindet sich nordwestlich des Oberzentrums Chemnitz. Durch die räumliche Nähe zu Chemnitz bestehen enge funktionelle und strukturelle Verbindungen. Im Nordwesten grenzt die Stadt an den Freistaat Thüringen an. Über die direkten Anschlussstellen an die BAB 4 und BAB 72 ist Limbach-Oberfrohna sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Stadt ist mit sechs Grundschulen, drei Oberschulen, einem Gymnasium, einer Förderschule für geistig Behinderte und einem beruflichen Schulzentrum ein bedeutender Schulstandort in der Region.

Limbach-Oberfrohna setzt sich aus den im Jahre 1950 vereinigten, damals stark industriell geprägten Orten Limbach und Oberfrohna zusammen. Durch die späteren Eingemeindungen der Orte Rußdorf, Pleißa, Kändler, Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen entstand eine große Flächenausdehnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50,2 ha. Die Ortsteile Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen weisen keinen baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt Limbach-Oberfrohna auf.

Lage der Stadt Limbach-Oberfrohna



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 2017

Da Limbach und Oberfrohna ursprünglich zwei eigenständige Orte waren, verfügt die Stadt bis heute nicht über einen historisch gewachsenen, dicht bebauten Stadtkern. Es sind jedoch in den einzelnen Ortsteilen kleinere Ortskerne mit mehrgeschossiger, geschlossener, mischgenutzter Bebauung sowie Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Vor allem die industrielle Entwicklung im 19. Jahrhundert während der Gründerzeit bewirkte eine verstärkte bauliche Entwicklung in der Stadt. Seit 1990 fand jedoch auch in Limbach-Oberfrohna ein tiefgreifender, wirtschaftlicher Strukturwandel statt, wodurch die Stadt als Industrie- und Gewerbestandort an Bedeutung verlor.

Der Strukturwandel ging einher mit dem Brachfallen zahlreicher ehemals gewerblich/industriell genutzter Objekte und Flächen im Gemeindegebiet, die sowohl das Ortsbild als auch die weitere Ortsentwicklung negativ beeinflussen. Durch den Rückbau dieser brachliegenden Gewerbeobjekte sowie die Nachnutzung entstandener Freiflächen bieten sich jedoch Potenziale für eine Stärkung der Stadt als attraktiver Wohnstandort im direkten Umfeld vom Chemnitz. Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung, den zahlreichen, fußläufig schnell erreichbaren Einrichtungen (Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Bildung, Betreuung etc.) in den einzelnen Ortsteilen sowie der Nähe zu Natur und Landschaft verfügt Limbach-Oberfrohna über mehrere positive Standortfaktoren, um künftig Zuzugswillige anzulocken und die vorhandenen Einwohner zu einem Verbleib in der Stadt zu motivieren.

2.3 Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Teilgebiet 7 – Aufwertung“

Das 39,6 ha große „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ liegt im Südwesten des Stadtgebietes, zwischen den beiden ehemals eigenständigen Ortsteilen Limbach und Oberfrohna. Das Untersuchungsgebiet besteht zu ca. 3/4 aus dem innerstädtischen Wohnquartier entlang der Dorotheenstraße, Parkstraße, Querstraße und Paul-Seydel-Straße und sowie Teilen der Helenen- und Weststraße, welches überwiegend durch Wohnen, Einzelhandel und teilweise brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Der im Süden des Stadtgebietes gelegene Stadtpark und die sich anschließende ehemalige Brachfläche Dorotheenstraße 43 (ehemalige Aktie) bilden die südlichste Ausdehnung des Untersuchungsgebietes. Dieser öffentliche Grünbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,9 ha und stellt somit ca. 1/4 der Gesamtfläche des „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ dar.

Gesamtstädtisches Ziel ist es neben dem Erhalt und der Aufwertung vorhandenen Wohnquartiere einen grünen Gürtel um die Stadt zu entwickeln und auszubauen und damit Lebens- und Wohnqualität insgesamt deutlich zu verbessern. Dafür wurde das "Gesamtstädtische Entwicklungskonzept zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung" erarbeitet. Die aus diesem Konzept abgeleiteten Maßnahmen sind integraler Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes des erweiterten Fördergebietes „Teilgebiet 7“ und beinhalten vor allem die Aufwertung und Sanierung des Gartendenkmals „Stadtpark“ sowie die Revitalisierung der Grün- und Freifläche Dorotheenstraße 43. Das Gebiet wird im westlichen Teil vom Frohnbach unter der Waldenburger Straße gequert, der nach der Aufwertung und teilweisen Offenlegung die beiden Quartiere „Oberfrohna“ und „Teilgebiet 7“ über eine neue fußläufige begrünte Wegeverbindung bis zum Stadtpark miteinander vernetzen soll.

Die westlichste Ausdehnung des Gebietes umschließt den Kreuzungsbereich der Waldenburger Straße und Frohnbachstraße mit den angrenzenden Liegenschaften (Frohnbachstraße 1 und 2, Waldenburger Straße 3). Dieser Bereich ist geprägt von brachliegenden, teilweise ruinösen ehemals industriell genutzten Gebäuden und stellt somit einen Bereich mit dringendem Handlungsbedarf dar. Des Weiteren bildet der Kreuzungsbereich den städtebaulich wichtigen Knotenpunkt zur Verbindung des Ortsteils „Oberfrohna“, des Quartiers entlang der Dorotheen- und Helenenstraße zum Stadtzentrum und dem südlich gelegenen Stadtpark.

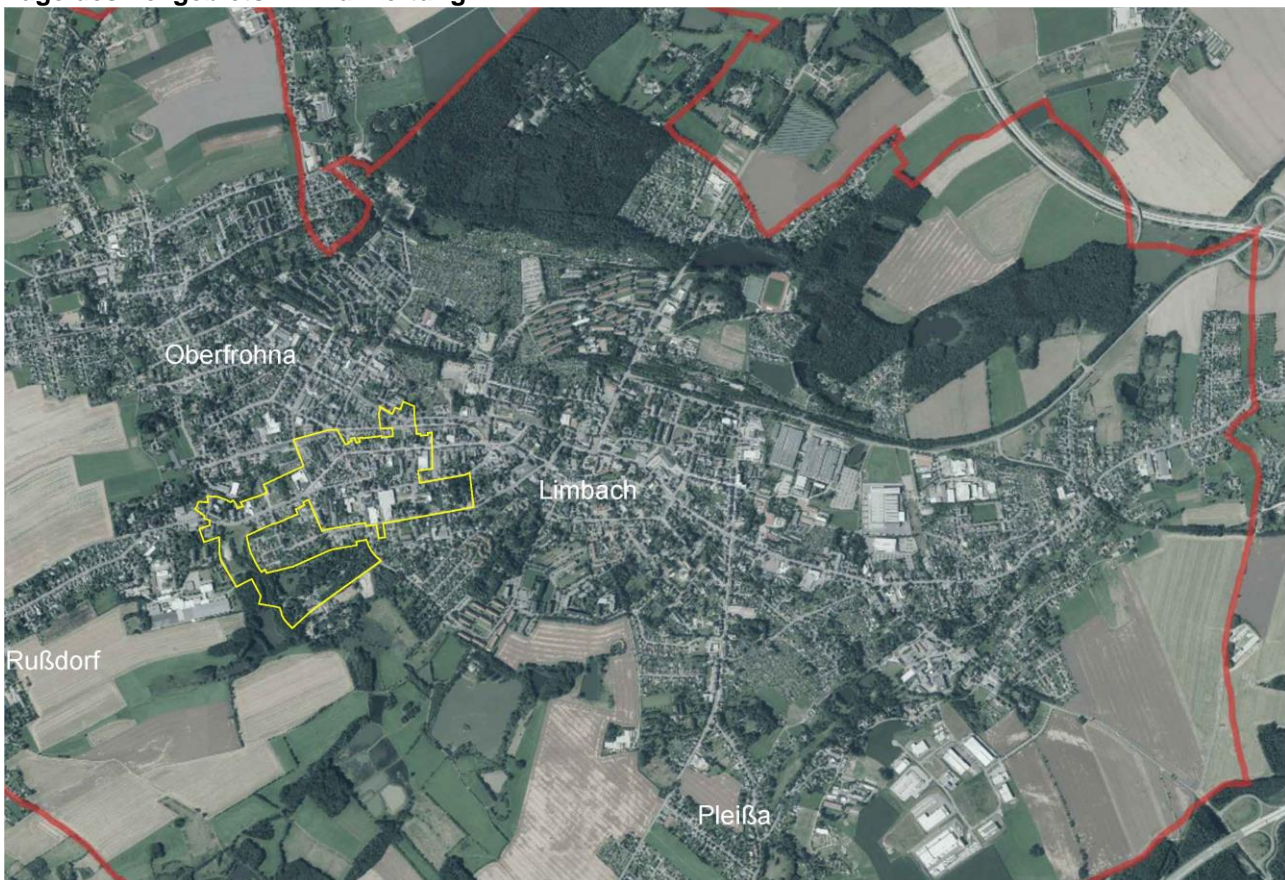
Im weiteren Verlauf in östlicher Richtung umschließt das Gebiet die gesamte an der Waldenburger Straße beginnende Dorotheenstraße beidseitig. Am Kreuzungsbereich Dorotheenstraße und Parkstraße, die die direkte Verbindung zum Stadtpark darstellt, schließt sich die durch eine starke Mischnutzung geprägte Helenenstraße mit den beidseitig befindlichen Grundstücken als westliche Grenze bis zum Einkaufsmarkt (Helenenstraße 27) an.

Enthalten im Gebiet sind zudem als nördlichste Gebietsabgrenzung der Gießlerweg und die Querstraße jeweils bis zur Einmündung auf die, durch eine geschlossene Bauweise dominierte, Georgstraße. Die nordöstlichste Ausdehnung liegt an der Straße des Friedens im Kreuzungsbereich zur Paul-Seydel-Straße und Albertstraße, welche überwiegend durch Einzelbebauung und teilweisen Leerstand geprägt ist. Die Mischbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Industrie- und Gewerbestandorten entlang der Weststraße 20-54 bilden den südöstlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes.

Das „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ übernimmt mit seinen Handels- und Infrastruktureinrichtungen eine zentrale Versorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Darüber hinaus bildet das Gebiet den Übergangsbereich zwischen der Innenstadt von Limbach-Oberfrohna und der städtischen Übergangszone, die sich bis zum Ortsteil Rußdorf fortsetzt sowie das Bindeglied des nördlich gelegenen Ortsteils „Oberfrohna“ und dem im Süden der Stadt gelegenen Stadtpark. Eine fortschreitende negative Entwicklung des Bereiches hat daher negative Auswirkung auf alle angrenzenden Stadtteile.

Im nachfolgenden Plan ist eine Übersichtskarte des Gebietes vorhanden.

Lage des Teilgebiets 7 – Aufwertung



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 2017 (bearbeitet)

Das Gebiet „Teilgebiet 7“ ist gelb umrandet. Rot markiert ist die Stadtgrenze von Limbach-Oberfrohna.


2.4 Vorhandene Fördergebiete in der Stadt Limbach-Oberfrohna

Das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ ist teilweise durch das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und das ehemalige Stadtumbaugebiet 2 mit gemischten Bauflächen überlagert. Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist der förderrechtliche Abschluss am 31.12.2016 erfolgt. Die Sanierungsziele im Gebiet „Innenstadt“ konnten bisher nicht vollständig erreicht werden. Das Stadtumbaugebiet 2 ist förderrechtlich seit 2016 abgeschlossen und wurde 2017 gegenüber der Bewilligungsbehörde abgerechnet.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKO) "Teilgebiet 7"

01 Gebietsabgrenzung

 Abgrenzung Teilgebiet 7
Größe ca. 39,6 ha



Stand 01/2022
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

Um den Stadtentwicklungs- und Umbauprozess weiter fortsetzen zu können, wurde mit der Aufnahme des Teilgebiets 7 in das Stadtbauförderprogramm Stadtbau – Aufwertung 2018 eine Erweiterung des Stadtbaugebietes (bisher nur Teilprogramm Rückbau) mit gemischten Bauflächen um von ursprünglich 18,83 ha auf 39,60 ha vollzogen.

Im nachfolgenden Plan sind die Fördergebiete als Übersicht dargestellt.

3. Demografie und Sozialstruktur

3.1 Demografische Entwicklung und Prognose

Die Stadt Limbach-Oberfrohna hat seit 2000 insgesamt 12,7 % ihrer Einwohner verloren und kommt aktuell auf eine Einwohnerzahl von 24.051 Menschen (Stand: 31.12.2020). Davon leben 11.739 Personen im Ortsteil Limbach, zu dem das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ gehört.

Das Teilgebiet 7, in dem momentan 724 Personen (3,01 % der Stadtbevölkerung) wohnen, konnte seit 2000 eine deutlich steigende Bevölkerungsentwicklung (+12,9 %) als in der Gesamtstadt (-12,7 %) verzeichnet werden.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich

Jahr	Gebiet „Teilgebiet 7“	Stadt Limbach-Oberfrohna
2000	641	27.552
2010	621	25.348
2015	627	24.059
2020	724	24.051
Veränderung 2000–2020	+12,9 %	-12,7 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020; Stadt Limbach-Oberfrohna, 31.12.2020

Während der Saldo der natürlichen Entwicklung im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ schwankt, ist der Wanderungssaldo immer negativ. Im Gegensatz zur Gesamtstadt konnte im Jahr 2015 ebenfalls kein positiver Wanderungssaldo erreicht werden.

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

	Gebiet "Teilgebiet 7"				Stadt Limbach-Oberfrohna			
	2000	2010	2015	2020	2000	2010	2015	2020
Geburten	4	8	4	8	233	197	190	145
Geburten je 1.000 EW	7,2	15,0	7,6	11,0	8,5	7,8	7,9	6,0
Sterbefälle	8	4	4	5	443	356	335	443
Sterbefälle je 1.000 EW	14,5	7,5	7,6	6,9	16,1	14,0	13,9	18,4
Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	-4	4	0	3	-210	-159	-145	-298
Saldo je 1.000 EW	-7,2	7,5	0,0	4,1	-7,6	-6,3	-6,0	-12,4

Zuzüge	72	60	49	60	1182	795	968	904
Zuzüge je 1.000 EW	130,4	112,6	92,8	82,9	42,9	31,4	40,2	37,6
Umzüge im Gebiet	8	1	9	9	-	-	-	-
Wegzüge	87	78	66	54	1140	898	779	797
Wegzüge je 1.000 EW	157,6	146,3	125,0	74,6	41,4	35,4	32,4	33,1
Saldo der Wanderungs- bewegungen	-15	-18	-17	6	42	-103	189	107
Saldo je 1.000 EW	-27,2	-33,8	-32,2	8,3	1,5	-4,1	7,9	4,4
Saldo gesamt	-19	-14	-17	9	-168	-262	44	-191
Saldo gesamt je 1.000 EW	-34,4	-26,3	-32,2	12,4	-6,1	-10,3	1,8	-7,9

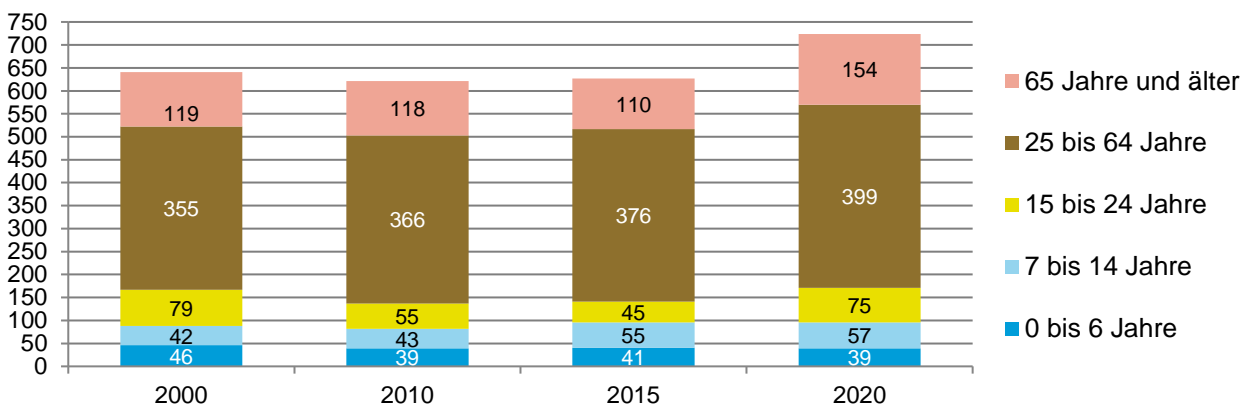
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020; Stadt Limbach-Oberfrohna, 31.12.2020

Für Limbach-Oberfrohna prognostiziert die 7. Regionalisierte **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zwischen 21.090 und 21.670 Einwohner (Variante 1 und 2) für das Jahr 2035, was einem Rückgang von -9,9 bis -12,3 % im Vergleich zu 2020 entspricht. Unter der Annahme, dass im Gebiet „Teilgebiet 7“ eine ähnliche Entwicklung wie in der Gesamtstadt stattfindet, ergibt sich für 2035 eine Einwohnerzahl zwischen 635 und 652 Personen. Im Gegensatz zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose fällt der prognostizierte Einwohnerverlust geringer aus. Aufgrund der bestehenden Standortvorteile im Gebiet (u. a. Handels-, Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie große öffentliche Grünflächen in fußläufiger Entfernung, gute ÖPNV-Anbindung) und der Lage im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und städtischer Randzone wird bei Durchführung eines Stadtumbauprozesses jedoch von einer positiveren Einwohnerentwicklung ausgegangen. Sollte das Fördergebiet „Teilgebiet 7“ weiterhin einen positiven Zuwachs von rund 13 % erzielen, ergibt sich für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 817.

3.2 Alters- und Sozialstruktur

Im Vergleich zu den letzten Jahren ist, mit Ausnahme der unter sieben-Jährigen, die Anzahl der Personen gestiegen. Besonders der Anteil der über 65-Jährigen weist einen höheren Zuwachs auf. Die Altersgruppe der 25 bis 64-Jährigen weist einen stetigen Anstieg in den letzten 20 Jahren auf. Hingegen unterliegen die jüngeren Altersgruppen vermehrt Schwankungen, welche sich allerdings in einem geringen Rahmen bewegen.

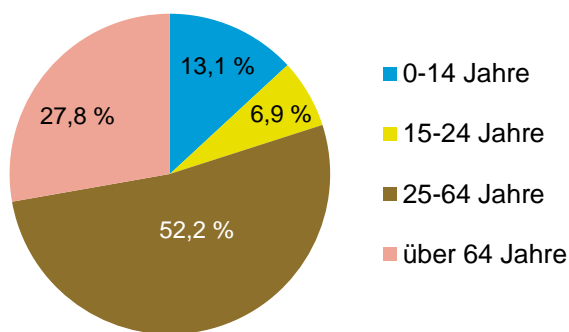
Entwicklung der Altersgruppen 2000–2020 im Gebiet "Teilgebiet 7"



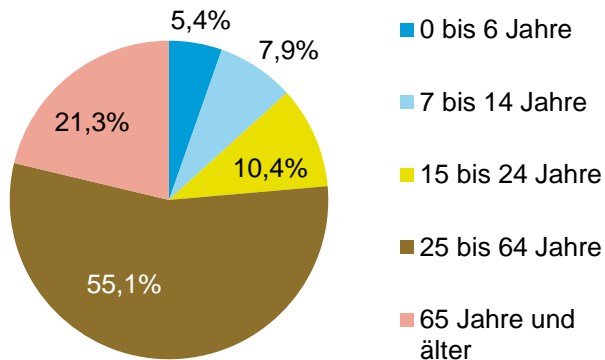
Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 31.12.2020

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet etwa gleich. Der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 24 Jahren ist im Gebiet höher als in der Gesamtstadt. Ebenso ist im Gebiet der Anteil der Personen zwischen 25 und 64 Jahren höher als in der Gesamtstadt. Nur der Anteil der über 64-Jährigen ist im Gebiet „Teilgebiet 7“ niedriger als in der Gesamtstadt.

Stadt Limbach-Oberfrohna 2020



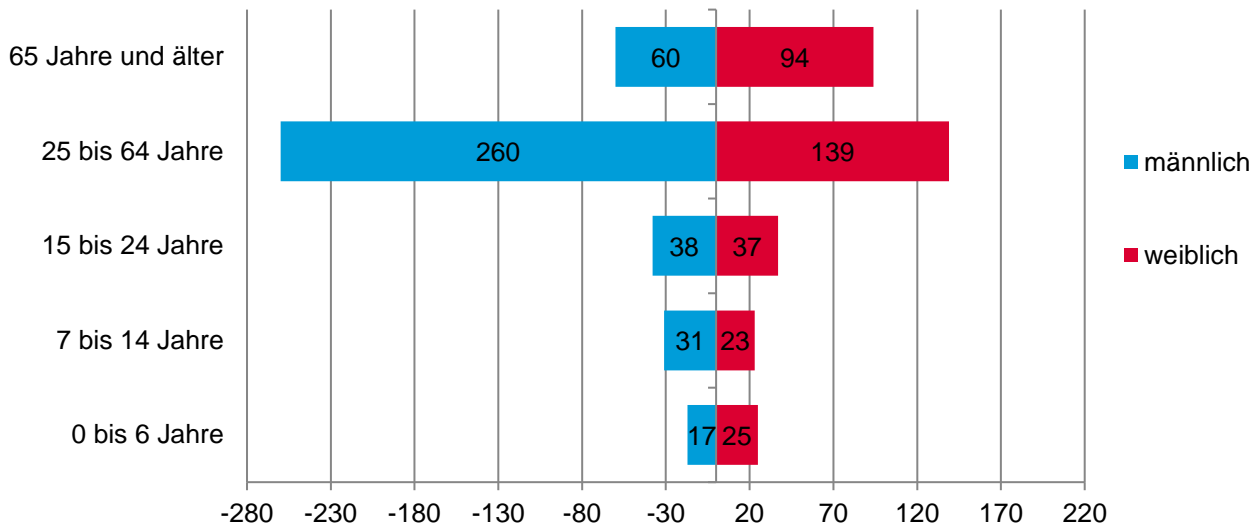
Gebiet "Teilgebiet 7 - Aufwertung"



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2021; Stadt Limbach-Oberfrohna, 31.12.2020

Insgesamt ist im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ der Anteil männlicher Einwohner (56,7 %) deutlich höher als der der weiblichen Einwohner (43,9 %). Besonders bei der Altersgruppe der 25- bis 64-Jährigen ist eine deutlich höhere Anzahl an Männern vorhanden. Bei den über 64-Jährigen und unter 7-Jährigen sind dagegen mehr Frauen als Männer vorhanden.

Anzahl nach Geschlecht im Jahr 2020 im Gebiet "Teilgebiet 7"



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2020

Die Anzahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist im Gebiet „Teilgebiet 7“ etwas niedriger wie in der Gesamtstadt und nach einem zwischenzeitlichen Rückgang im Jahr 2015 deutlich über dem Niveau von 2000.

Nationalität

	Gebiet "Teilgebiet 7"				Stadt Limbach-Oberfrohna			
	2000	2010	2015	2020	2000	2010	2015	2020
Anzahl der Ausländer	7	12	6	18	650	505	262	823
Anteil an der Bevölkerung	1,1%	1,9%	1,0%	2,5%	2,4%	2,0%	1,1%	3,4%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2021

Da für das Gebiet keine Daten zur Anzahl der Beschäftigten und der arbeitslos gemeldeten Personen verfügbar sind, wurden diese Zahlen anteilig zu den Werten der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna ermittelt. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Wohnort beträgt demnach ca. 313; die Anzahl der SvB am Arbeitsort ca. 291. Arbeitslos gemeldet sind ca. 24 Personen im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“.

Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen

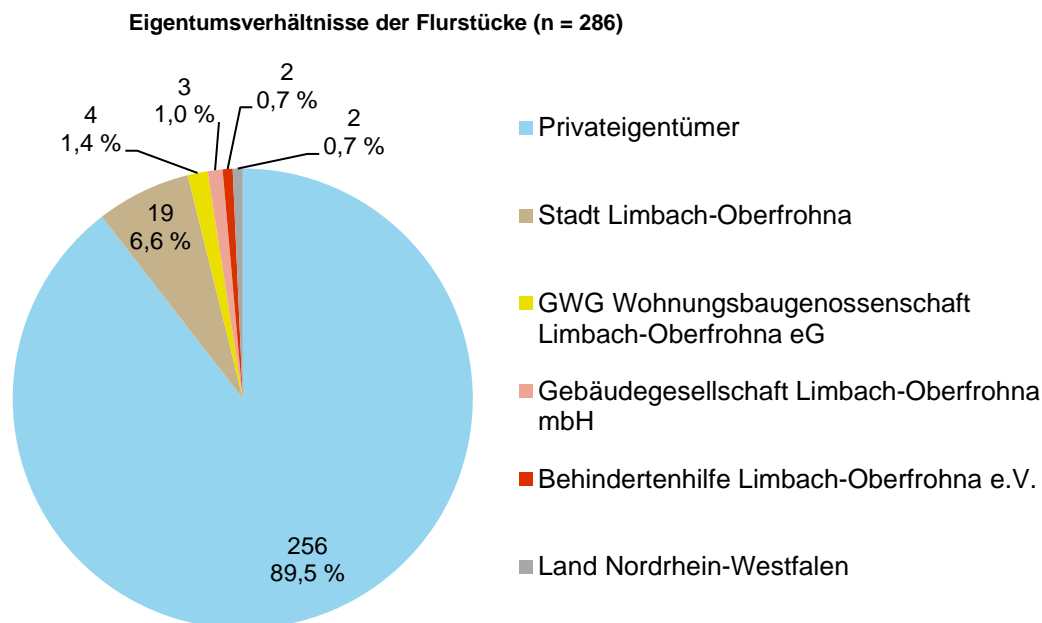
Stand: 30.06.2020	Stadt Limbach-Oberfrohna	Gebiet „Teilgebiet 7“*
SvB am Wohnort	9.379	ca. 313
SvB am Arbeitsort	8.743	ca. 291
Anzahl arbeitslos gemeldeter Personen	452	ca. 24
Arbeitslosenanteil an SvB am Wohnort	7,8%	7,8%
Anzahl der SGB III-Empfänger	341	ca. 11
Anzahl der SGB II-Empfänger	390	ca. 13

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020; Eigene Berechnungen* Die Zahlen für das Gebiet „Teilgebiet 7“ wurden anteilig zu denen der Gesamtstadt berechnet.

4. Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation

4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet „Teilgebiet 7“ umfasst insgesamt 287 Flurstücke. Ein sehr hoher Anteil von 89,5 % gehört privaten Eigentümern. Lediglich 6,6 % der Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Limbach-Oberfrohna. Die beiden Großwohnvermieter GWG Wohnungsbaugenossenschaft Limbach-Oberfrohna eG und die Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH besitzen ebenfalls einzelne Grundstücke im Gebiet. Auch dem Behindertenhilfe Limbach-Oberfrohna e. V. und dem Land Nordrhein-Westfalen gehören jeweils zwei Flurstücke.



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2021

4.2 Flächen- und Gebäudenutzung






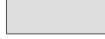
Insgesamt ist eine hohe Nutzungs- und Funktionsvielfalt im Gebiet „Teilgebiet 7“ vorhanden. Mit einem Anteil von 54 % der Flurstücke weist die reine Wohnnutzung den höchsten Anteil aus. Es folgen die mischgenutzten Flächen mit ca. 16 % sowie der verhältnismäßig sehr hohe Anteil an Grünflächen von ca. 10 %, welcher auf die Fläche des Stadtparks und der anschließenden Revitalisierungsfläche von insgesamt ca. 10,9 ha zurückzuführen ist. Die reine Gewerbe- und Industrienutzung beansprucht ca. 8 % der Gesamtfläche und ein relativ hoher Anteil von etwa 8 % ist momentan ungenutzt. Alle anderen Nutzungen (öffentliche und sonstige Nutzungen, u. a. Verkehr, Parkflächen) nehmen jeweils unter 5 % der Flurstücke ein.

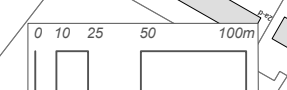
Die Gebäudenutzungen sind im nachfolgenden Plan dargestellt.

Stadt Limbach-Oberfrohna

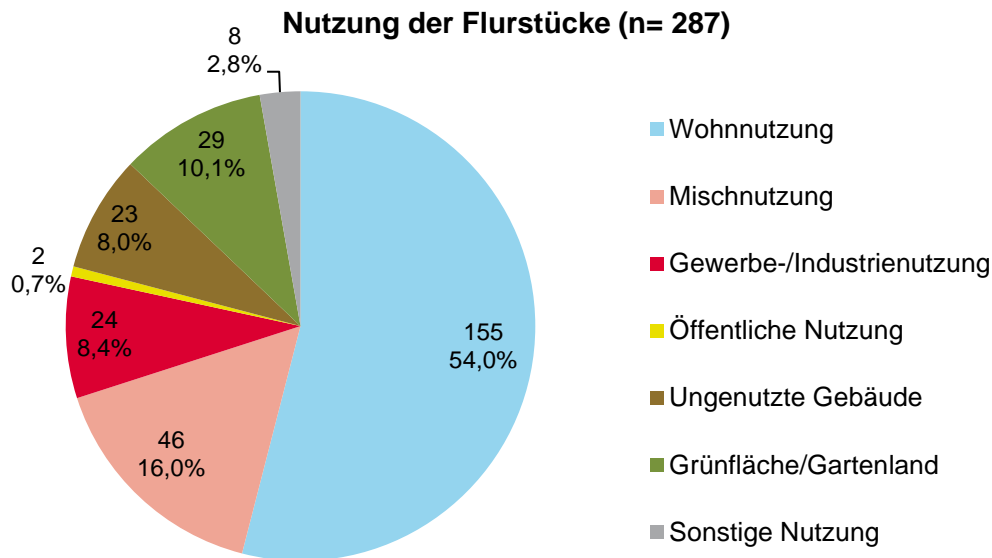
Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKO) "Teilgebiet 7"

02 - Gebäudenutzung

-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  gewerbliche/ industrielle Nutzung
-  öffentliche Nutzung
-  ungenutzte/ leerstehende Gebäude
-  Nebengebäude



Stand 01/2022
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

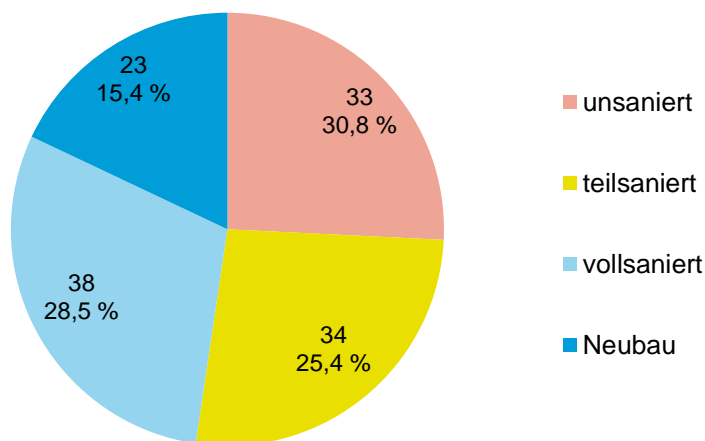


Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2021

4.3 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude

Im Rahmen der Ortsbegehungen im Dezember 2016, August 2017 und November 2021 wurden insgesamt 130 Hauptgebäude im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ erfasst. Ein vergleichsweise hoher Anteil von ca. 31 % dieser Gebäude ist unsaniert. Ein weiteres Viertel der Hauptgebäude ist lediglich teilsaniert. Vollsaniert bzw. Neubauten sind insgesamt ca. 44 % der Bauten.

Sanierungszustand der Hauptgebäude (n = 128)

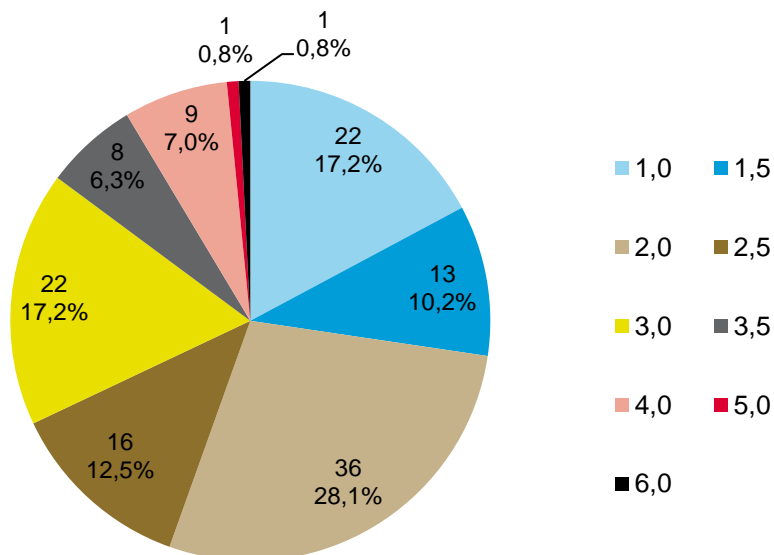


Quelle: Ortsbegehung am 23.11.2021

Der Bauzustand der Gebäude ist zu 32 % höchstens in einem befriedigenden Zustand oder schlechter. Fünf Gebäude (Dorotheenstraße 4, 7 und 9 sowie Helenenstraße 43 und 76) erhielten aufgrund ihres stark ruinösen Zustandes bzw. ihrer Einsturzgefährdung die Noten 5 oder 6. Einige dieser

Gebäude wurden innerhalb der letzten Jahre bereits Abgerissen (u.a. Dorotheenstraße 7 und 9, Helenenstraße 76). Etwa 40 % der Hauptgebäude befinden sich in einem guten Zustand sowie weitere 27 % in einem sehr guten Bauzustand. Insgesamt bestehen weiterhin erhebliche städtebauliche Missstände, die es gilt, in den kommenden Jahren zu beheben. Die Einschätzungen aus dem SE-KoO von 2018 haben somit unveränderte Gültigkeit.

Bauzustand der Hauptgebäude nach Noten (n = 128)

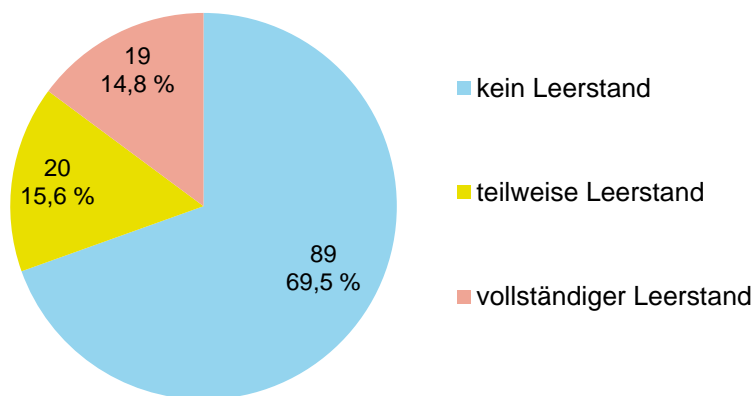


Quelle: Ortsbegehung am 23.11.2021

4.4 Leerstandssituation

Mit insgesamt 19 Gebäuden steht ein recht hoher Anteil von ca. 15 % der Gebäude im Gebiet komplett leer. Weitere 20 Gebäude stehen teilweise leer.

Leerstand der Hauptgebäude (n = 128)






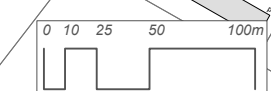
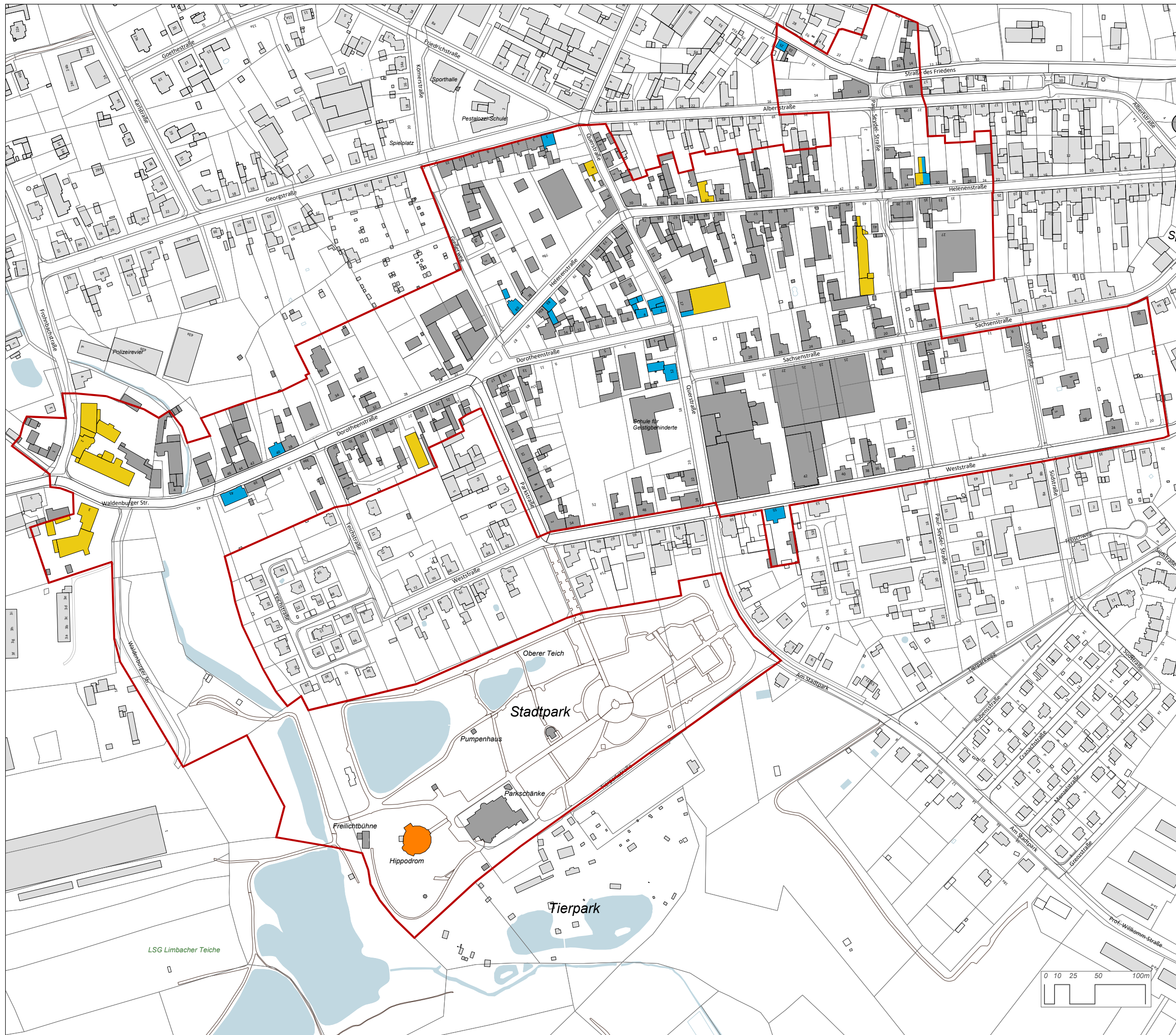
Quelle: Ortsbegehung am 23.11.2021

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) "Teilgebiet 7"

03 - Leerstandssituation

-  Wohnungsleerstand
-  Gewerbeleerstand
-  Leerstand öffentlicher Gebäude



Stand 01/2022
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

Sowohl der Wohnungs- als auch der Gewerbeleerstand liegen im Gebiet sehr deutlich über dem normalen Fluktuationsbereich von ca. 5 %.

Von den insgesamt 348 **Wohneinheiten** stehen momentan 68 (19,5 %) leer. Der Gewerbeleerstand fällt mit 37,0 % (36 von 70 **Gewerbeeinheiten**) sogar noch höher aus als der Wohnungsleerstand. Eine Konzentration der Leerstände ist vor allem entlang der Helenenstraße, Weststraße sowie Frohnbach- und Waldenburger Straße erkennbar. Auffällig sind die Leerstände großflächiger Gewerbeeinheiten in den Hintergebäuden an der Helenenstraße sowie an der Dorotheenstraße bzw. Weststraße.

4.5 Denkmalschutz

Im „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ sind folgende Objekte denkmalgeschützt:

Flurstück	Gemarkung	Anschrift	Beschreibung
212/4	Limbach	Dorotheenstraße 2	Wohnhaus der ehem. Strumpfwerksiedlung um 1790
212/5	Limbach	Dorotheenstraße 4	Wohnhaus der ehem. Strumpfwerksiedlung um 1790
217/1	Limbach	Dorotheenstraße 6	Wohnhaus der ehem. Strumpfwerksiedlung um 1790
223	Limbach	Dorotheenstraße 14	leerstehendes Wohnhaus der ehem. Strumpfwerksiedlung um 1790
258/13	Limbach	Dorotheenstraße 41	Ehemaliges Hotel Johannisbad im gründerzeitlichen Stil um 1890
285	Limbach	Georgstraße 1	Mietshaus im gründerzeitlichen Stil um 1890 in geschlossener Bebauung
284	Limbach	Georgstraße 3	Mietshaus im gründerzeitlichen Stil um 1890 in geschlossener Bebauung
283	Limbach	Georgstraße 5	Mietshaus im gründerzeitlichen Stil um 1890 in geschlossener Bebauung
282	Limbach	Georgstraße 7	Mietshaus im gründerzeitlichen Stil um 1890 in geschlossener Bebauung
324/a	Limbach	Helenenstraße 38	Mietshaus in Ecklage
200	Limbach	Helenenstraße 57/59	Doppelwohnhaus in geschlossener Bebauung
203	Limbach	Helenenstraße 63	Wohnhaus
204	Limbach	Helenenstraße 65	Wohnhaus
205	Limbach	Helenenstraße 67	Wohnhaus mit Läden
150/2	Limbach	Frohnbachstraße 2	Fabrikgebäude mit Erweiterungsbau im Stil der Neuen Sachlichkeit um 1925
959/43; 963	Limbach		Gartendenkmal Stadtpark

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, 2020

Laut der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen die Fassaden der vier denkmalgeschützten Gebäude in der Georgstraße 1–7 einer Sanierung unter Beachtung der Wiederherstellung einer geschlossenen Ansicht. Sanierungsbedürftig sind ebenfalls die Dorotheenstraße 4, 14 und 41, welche wichtige Gebäude für den Erhalt der Geschlossenheit des Straßenbildes darstellen. Weiterhin besteht für das Gebäude Helenenstraße 67 Sanierungsbedarf. Ziel soll hier eine Anpassung an die benachbarten, ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude sein. Das Gebäude Frohnbachstraße 2 (ehemaliges Fabrikgebäude) ist aufgrund des desolaten baulichen Zustandes dringend zu sichern und durch den hohen ortsbildprägenden Charakter zu sanieren und zu bewahren.

Allgemein wird vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zudem eine Wiederherstellung der ursprünglich geschlossenen Bebauung durch Schließung der Baulücken empfohlen, wobei auf eine Angleichung der Firsthöhen zu achten ist. Im Zuge der Aufwertung und Sanierung des Stadtparks ist die Erstellung einer Denkmalpflegerischen Zielkonzeption erforderlich.

4.6 Gewerbe und Handel

Im „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ sind insgesamt 70 Gewerbetreibende gemeldet, darunter 39 mit einer Gewerbeeinheit (Verkaufsfläche/Laden, Produktionshalle o. ä.). Dabei handelt es sich vor allem um Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, darunter vier Lebensmitteleinzelhändler. Zudem sind auch neun Handwerksbetriebe und eine Gastronomieeinrichtung im Gebiet vorhanden.

Gewerbetreibende mit Gewerbeeinheit

	Anzahl GE	Anteil
Lebensmitteleinzelhandel	4	10,3 %
Einzelhandel/Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	15	38,5 %
Sonstige Dienstleistungen	10	25,6 %
Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe	-	-
Handwerk	9	23,1 %
Gastgewerbe	1	2,6 %
Summe	39	100 %

Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2021

Eine Konzentration von Handels- und Gewerbeeinrichtungen ist vor allem entlang der Helenenstraße erkennbar. Insbesondere im Teilbereich ab der Kreuzung Querstraße bis zur östlichen Gebietsgrenze gibt es einen sehr hohen Anteil mischgenutzter Gebäude mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossbereichen. Großflächige, gewerblich genutzte Einrichtungen befinden sich in der Helenenstraße 27 und 49, Querstraße 17, Dorotheenstraße 3 sowie am Gießergeweg 3.

4.7 Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit der Schule am Stadtpark des Behindertenhilfe Limbach-Oberfrohna e. V. gibt es eine öffentliche Bildungseinrichtung im Gebiet. Die Schule wurde bereits vollständig saniert. Der Verein ist ebenfalls in dem Gebäude in der Querstraße 18 ansässig. Im Stadtpark selbst steht die Freilichtbühne als Gemeinbedarfseinrichtung zur Verfügung sowie das dringend sanierungsbedürftige „Hippodrom“, welches u. a. vom Tierpark aus nach der Umnutzung als Naturschutzstation genutzt werden soll.

Darüber hinaus sind im Gebäude Waldenburger Straße 4 der Lohnsteuerhilfeverein e. V. sowie die Evangelisch Kirchliche Gemeinschaft ansässig.

Weiterhin gibt es eine öffentliche Toilette an der Kreuzung Helenenstraße/Paul-Seydel-Straße. Im Umfeld der Anlage besteht ein Neuordnungsbedarf.



Schule am Stadtpark



Öffentliche Toilettenanlage



Waldenburger Straße 4



Hippodrom im Stadtpark



Freilichtbühne

4.8 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Das „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ ist sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Mit der Weststraße/Parkstraße führt eine Hauptverkehrsverbindung am südlichen Rand des Gebietes entlang, die sich über die Dorotheenstraße sowie Waldenburger Straße fortsetzt und als Verbindung

zwischen der Innenstadt und dem Ortsteil Rußdorf dient. Im westlichen Gebiet wird über den Kreuzungsbereich Waldenburger Straße und Frohnbachstraße der Ortsteil Oberfrohna angebunden.

Die **öffentlichen Straßen und Gehwege** im Gebiet befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Im öffentlichen Raum sind darüber hinaus zahlreiche Barrieren und Hemmnisse vorhanden. Betroffen sind insbesondere folgende Bereiche:

- Helenenstraße im Abschnitt zwischen Gießbergweg und Querweg,
- Dorotheenstraße im Abschnitt zwischen Gießbergweg und Querweg,
- Wegenetz im Stadtpark.

Größere funktionale und gestalterische Defizite weist zudem der Kreuzungsbereich Dorotheenstraße/Helenenstraße/Gießbergweg als Knotenpunkt zur direkten Anbindung an den Stadtpark auf. Der direkte Anbindungspunkt ist die Einmündung Weststraße/Parkstraße.



Kreuzungsbereich Dorotheen-/Helenenstr.



Dorotheenstraße



Gießbergweg



Wege und Stadtmöblierung im Stadtpark



Das Gebiet ist sehr gut durch den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) erschlossen. Es gibt drei Haltestellen direkt im Gebiet (Dorotheenstraße, Helenenstraße/Oben, Helenenstraße/Mitte), die von den beiden City-Bus-Linien C1 und C2 der Fritzsche GmbH (FRI) bedient werden. Unmittelbar angrenzend befinden sich die Haltestellen Westend und Albertstraße/Paul-Seydel-Straße, die zusätzlich von den Regionalbuslinien 112, 123, 253, 254, 256 und 656 angefahren werden.

Vonseiten der **technischen Versorger und Entsorger** sind im Gebiet die folgende Maßnahmen bereits realisiert:

- mittelfristige Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Dorotheenstraße (Abschnitt Querstraße bis Parkstraße) sowie in der Querstraße,
- mittelfristiger Ersatz der Mittel- und Niederspannungskabel mit Erneuerung der Hausanschlüsse in der Dorotheenstraße (Abschnitt Parkstraße bis Querweg),
- mittelfristige Erneuerung der Niederspannungskabel mit Hausanschlüssen in der Helenenstraße (Abschnitt Parkstraße bis Querstraße).

Es bestehen noch Defizite bei der Straßenbeleuchtung in der Helenenstraße sowie der Beleuchtungsanlage im Stadtpark, die nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen oder zum Teil beschädigt bzw. von Vandalismus gekennzeichnet sind.

4.9 Ökologie und Altlasten

Der über 100 Jahre alte Stadtpark bildet mit ca. 6,5 ha die größte gestaltete Grünfläche sowohl des Untersuchungsgebietes als auch der Stadt. Zusammen mit dem angrenzenden Tierpark ist dieser öffentliche Grünbereich als innerstädtisches Naherholungsgebiet essentiell für den Erhalt und die Attraktivität sowohl der angrenzenden und umliegenden Wohnquartiere als auch für die Gesamtstadt.

Südlich an diesen Bereich schließt sich das ca. 385 ha große Landschaftsschutzgebiet „Limbacher Teiche“ an. Westlich an den Stadtpark schließt sich der öffentliche Grün- und Freibereich der Revitalisierungsfläche Dorotheenstraße 43 an, über die der Frohnbach derzeit überwiegend unterirdisch verläuft. Mit der Aufwertung und Gestaltung der Freifläche und Freilegung des Frohnbachs soll über eine attraktive fußläufige Verbindung der nordwestlich gelegenen Ortsteil Oberfrohna angebunden werden.

Darüber hinaus gibt es keine weitere größere Grün- und Freiflächen im Gebiet. Straßenbegleitendes Grün ist ebenfalls kaum vorhanden. Folgende Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet bekannt:

Altlastenverdachtsfläche

AKZ	Flurstück	Gemarkung	Anschrift	Beschreibung
73200592	200	Limbach	Helenenstraße 57	Altstandort Wirk- und Spezialmaschinenbau
73200034	272	Limbach	Dorotheenstraße 22	Ehem. Lismona Maschinenbau
73200037	150/1, 154	Oberfrohna	Frohnbachstraße 2	Hedi-Maschenmode GmbH
73200060	153/1, 153/2, 155a	Oberfrohna	Waldenburger Str. 4	Fischer & Engelhardt GbR
73200589	161/4	Oberfrohna	Waldenburger Str. 3	Buchungsmaschinenwerk
73200046	160/3, 258/11, 258/15, 258/22, 258/23, 375/3	Oberfrohna Limbach Rußdorf	Dorotheenstraße 43	Fruchthandel GmbH Chemnitz
73100013	258/15	Oberfrohna	Dorotheenstraße 43	Ablagerung Fruchthandel GmbH Chemnitz

73200051	229, 230	Limbach	Weststr. 52/ Dorotheenstr. 9	Ehem. VEB Buntfärberei
73200598	324, 325	Limbach	Paul-Seydel-Str. 2	VEB Feinwäsche

Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2021; LRA Zwickau, Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde, 2017

4.10 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme

Die demografische Entwicklung verlief im Gebiet „Teilgebiet 7 - Aufwertung“ in den letzten Jahren deutlich weniger negativ als in der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna. Die Altersstruktur im Gebiet zeigt einen deutlich geringeren Anteil an älteren Altersgruppen. Dies deutet darauf hin, dass es sich hierbei um ein durchaus attraktives Wohngebiet für Familien und jüngere Menschen handelt.

Innerhalb des Gebietes „Teilgebiet 7“ sind städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände vorhanden, welche die Funktionen Gewerbe, Wohnen und Kultur/Soziales beeinträchtigen. Diese Entwicklung wird auch durch die weitere negative Quote an leerstehenden Wohnungen und den hohen Gewerbeleerständen erkennbar.

Städtebauliche Mängel und Missstände im „Teilgebiet 7“ sind:



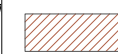
- Mehrere das Ortsbild negativ beeinträchtigende Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand, darunter auch denkmalgeschützte Objekte (u. a. Dorotheenstraße 4, 14, 40 und 41, Helenenstraße 67, Frohnbachstraße 1),
- Baulücken und unterentwickelte Freiflächen (v. a. an der Helenenstraße),
- Brachliegende/leerstehende, großflächige ehemals gewerblich genutzte Hintergebäude und z. T. historische Industrieanlagen (Frohnbachstraße 2, Waldenburger Straße 3),
- Sanierungsrückstände an den öffentlichen Straßen und Gehwegen (Abschnitte der Helenen- und Dorotheenstraße, Querstraße, Gießerstraße) inkl. der technischen Infrastruktur und Straßenbeleuchtung, fehlende (fußläufige, begrünte) Vernetzung zwischen den Ortsteilen und dem Stadtpark,
- Zahlreiche vorhandene Barrieren und Hemmnisse im öffentlichen Raum.

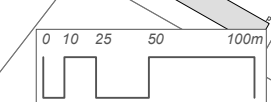
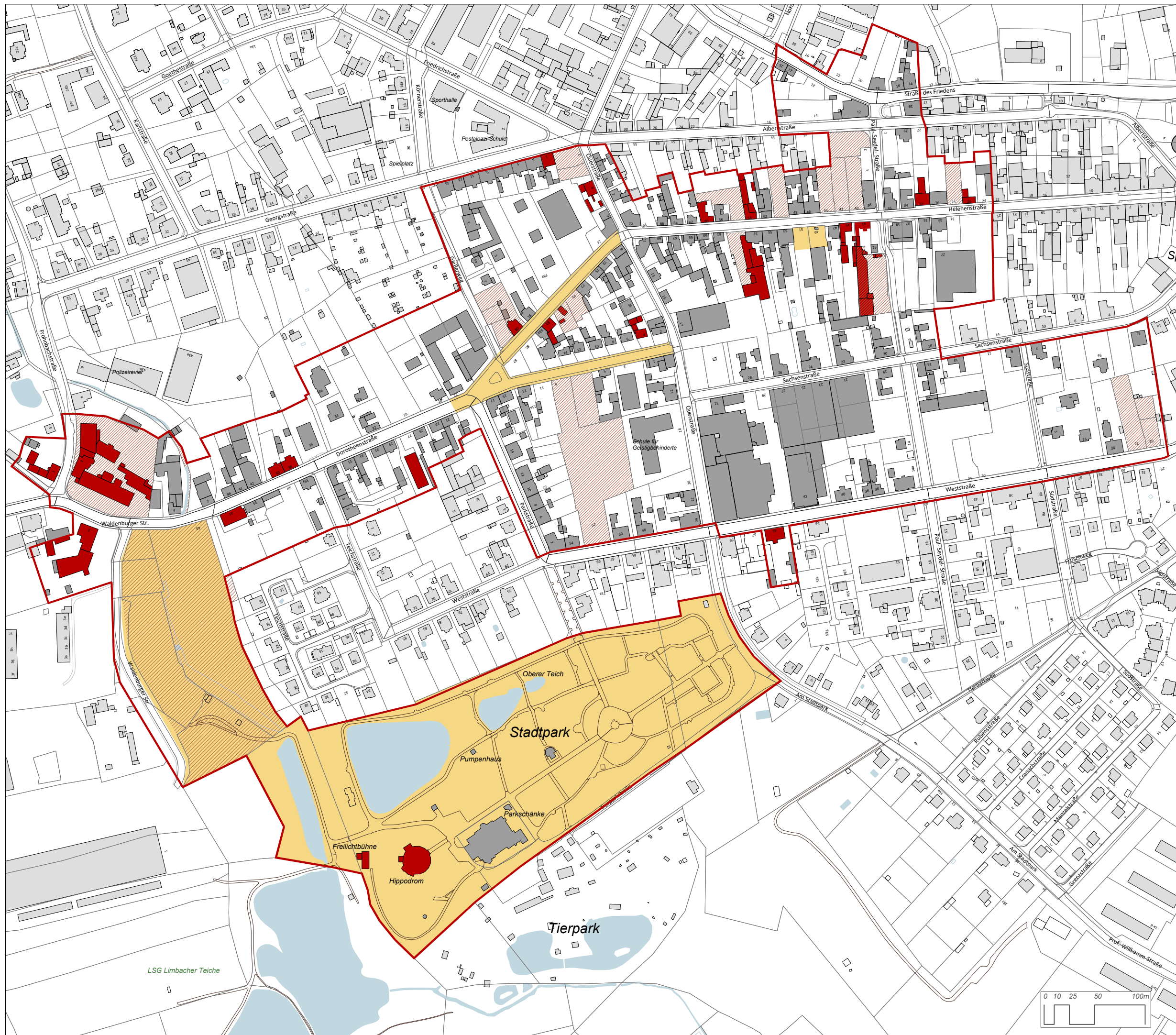
Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass eine ausreichende Stabilität bzw. Funktionsgewährleistung im Gebiet „Teilgebiet 7“ nur bedingt gegeben ist. Die Mängel und Missstände konnten im Rahmen des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ bisher nicht behoben werden. Jedoch können die bereits eingetretenen negativen Entwicklungstendenzen durch frühzeitiges Gegensteuern noch in ihrer komplexen Auswirkung auf die Gesamtstadt minimiert werden und somit ein erheblicher Wertverlust verhindert werden. Dies ist notwendig, um die bereits durchgeführten Maßnahmen im Gebiet sowie im angrenzenden Bereich nachhaltig zu sichern und somit den Übergangsbereich zwischen Innenstadt und angrenzendem Bereich sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes für die umliegende Wohnbebauung langfristig zu erhalten.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKO) "Teilgebiet 7"

04 - Städtebauliche Mißstände

-  Erneuerungs-/Umgestaltungsbedarf an Straßen, Wegen und Freiflächen
-  sanierungsbedürftige/brachliegende Gebäude
-  unterentwickelte Bereiche/Brachen



Stand 01/2022
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

5. Entwicklungskonzeption

5.1 Grundsätze und Festlegungen im Neuordnungskonzept

Das Ziel des Konzeptes besteht in der Schaffung funktionierender stadträumlicher Strukturen sowie der maßvollen Verdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. In dem fortgeschriebenen SEKo sind zudem die Änderungen und Ergänzungen zu den Einzelmaßnahmen mit aufgeführt.

Die dargestellten Bereiche für eine mögliche Neubebauung sind ein Grundgerüst, in dem städtebauliche Ansätze, wie die Öffnung und Schließung von Raumkanten und die Gestaltung von Freiräumen und Aufenthaltsflächen, festgehalten sind.

Dabei ist es wichtig, dass die Planung für einzelne Gebäude auch im Rahmen des Entwicklungskonzeptes flexibel bleibt. Das Entwicklungskonzept ist eine informelle Planung für das gesamte Gebiet „Teilgebiet 7 - Aufwertung“. Es bietet somit weiteren Spielraum für spätere Konkretisierungen, welche notwendig sind, um weitere Erkenntnisse, die sich aus weiterführenden Planungen, Bürgerbeteiligungen, Fachgutachten und sonstigen Entwicklungen ergeben, in die weitere Planung einfließen zu lassen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für Gebäude

- Bestehende Gebäude ohne Veränderung

Diese Gebäude sind neu errichtet oder umfassend saniert, so dass außer den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen keine wertsteigernden oder verändernden Maßnahmen vorgenommen werden müssen.

Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestalt und Nutzung zu erhalten.

- Sanierung bestehender Gebäude

An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme Mängel festgestellt, die je nach Bauzustand, mehr oder weniger umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern.

Im Rahmen dieser Maßnahmen sind die Gebäude mit ihren wesentlichen, bauzeit- und ortstypischen Merkmalen zu erhalten oder wiederherzustellen.

- Abbruch bestehender Gebäude

An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme schwerwiegende bauliche Mängel oder Eigenschaften, die dem Charakter der Umgebungsbebauung und den Entwicklungszielen für das Ortsbild widersprechen, festgestellt.

Diese Gebäude sollen abgebrochen werden.

- Denkmalobjekte

Diese Gebäude wurden nachrichtlich aus der gemäß § 10 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) für die Stadt Limbach-Oberfrohna durchgeführten Erfassung der Kulturdenkmale übernommen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für Freiflächen

- Gestaltung öffentlicher Freiflächen
Durch die Schaffung von Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Wegebeziehungen sollen diese Bereiche als öffentliche Freiflächen genutzt und gestaltet werden.
- Gestaltung des Kreuzungsbereiches Helenenstraße/Dorotheenstraße/Gießeweg/Querstraße
In diesem Bereich soll eine nutzergerechte Gestaltung und Aufwertung erfolgen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für bestimmte stadträumliche Bereiche

- Bereiche für bauliche Entwicklung und Verdichtung
Die vorhandenen Baulücken und brachliegenden Flächen mit abrisswürdigen Gebäuden sollen bebaut werden, um wieder ein geschlossenes Ortsbild im Gebiet herzustellen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für Grünbereiche

- Aufwertung/Sanierung Stadtpark
Der Stadtpark soll umfassend durch diverse Einzelmaßnahmen aufgewertet und als städtischer Naherholungsbereich erhalten werden auf der Grundlage der 2019 bis 2020 erstellten denkmalpflegerischen Zielkonzeption.
- Erhaltung vorhandener Baumstandorte
Die vorhandenen und für das Ortsbild wichtigen Bäume, vor allem der Straßenbegleitbäume, Baumgruppen und Landschaftselemente sollen erhalten werden.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) "Teilgebiet 7"

05 - Neuordnung

Neuordnungsmaßnahmen an Gebäuden

- Bestehende Gebäude ohne Veränderung
- Sanierung/Umbau bestehender Gebäude
- Abriß/Freilegung bestehender Gebäude
- bauliche Entwicklung und Verdichtung
- Denkmalobjekte

Neuordnungsmaßnahmen an Frei- und Grünflächen

- Aufwertung/Gestaltung öffentlicher Straßen und Plätze
- Aufwertung privater Grundstücke nach Freilegung und Abbruch
- Freiflächengestaltung/Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- Aufwertung Stadtpark
- Gestaltung/Sanierung von Gewässern



6. Maßnahmenplanung

Aufgrund der Überlagerung des Entwicklungsgebietes „Teilgebiet 7 - Aufwertung“ mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sowie dem Stadtumbaugebiet 2 wurden bereits Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung von Teilbereichen des Quartiers durchgeführt. Dazu zählt im Wesentlichen der grundlegende Ausbau der Helenenstraße vom Johannisplatz (Stadtzentrum) bis zur Kreuzung Querstraße. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat zu einer enormen Aufwertung des Straßenraumes selbst sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und damit zu einem Attraktivitätsgewinn des Quartiers im Gesamten geführt.

Seit Aufnahme des Fördergebietes „Teilgebiet 7“ in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau - Programmteil Aufwertung“ im Jahr 2018 wurden bereits einige Einzelmaßnahmen erfolgreich realisiert, so zum Beispiel die Einzelmaßnahmen „Oberer Teich/Seerosenteich“, „Waldspielplatz im Stadtpark“, Toilettenanlage Parkschänke im Stadtpark“, „Neugestaltung der Fußwege Helenenstraße/Bereich Sport-Meisel mit Parkplatz“, „Helenenstraße 74 (private Baumaßnahme)“. Jedoch sind aufgrund der beschriebenen aktuell noch vorherrschenden Mängel weitere Maßnahmen notwendig, die den angestrebten Entwicklungszielen innerhalb des Fördergebietes sowie der Gesamtstadt mit ihrem Einflussbereich entsprechen. Um die beabsichtigten Ziele zur Aufwertung des Ortsteils und der damit verbundenen Erhaltung städtebaulicher Funktionen wie Wohnen, Handel und Kultur/Soziales zu gewährleisten, sind die in der Bestandsanalyse erfassten städtebaulichen und funktionalen Mängel bzw. Missstände zu beheben. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind in der Maßnahmenplanung erfasst.

Die Maßnahmen dienen insgesamt dem Ziel, das Quartier in seinem räumlich ablesbaren Charakter zu stärken, die vorhandenen Strukturen der historischen Bebauung und ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren und Neues zu ergänzen. Diese Hauptaufgabe sichert den Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen und städtischen Naherholungsbereichen. Zur Bildung eines aktiven Quartiers- und Stadtteilzentrums sind daher die angestoßenen Entwicklungen im Gebiet fortzuführen und nachhaltig zu stärken. Es werden im Maßnahmenplan alle notwendigen Einzelmaßnahmen erfasst und entsprechend ihrer individuellen Fördervoraussetzungen in die jeweiligen Fachförderprogramme eingeteilt.

Das fortgeschriebene SEKo bildet die Grundlage für die Fortführung des Entwicklungsprozesses im Fördergebiet auf Basis der seit 2018 fortgeschriebenen Planung sowohl der Einzelmaßnahmen als auch des Stadterneuerungsprozesses insgesamt. Es erfolgte eine aktuelle Prioritätensetzung für die Umsetzung der Maßnahmen und eine Aktualisierung der für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände notwendigen Einzelmaßnahmen sowohl hinsichtlich notwendiger Leistungserweiterungen als auch Kostenaktualisierungen.

In der Kostenübersicht sind ausschließlich Maßnahmen, die in diesem Programm gefördert werden, ausgewiesen. Diese sind in der Maßnahmenplanung in einem **Teil A – priorisierte Maßnahmen mit sehr hohem Handlungsbedarf** als die für die Erreichung der Entwicklungsziele vorrangig umzusetzenden Einzelmaßnahmen beschrieben und mit den dafür notwendigen aktualisierten Kosten dargestellt. Im **Teil B – mittelfristige Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf** werden Einzelmaßnahmen beschrieben, die für eine positive Gesamtentwicklung zusätzlich wichtig und erforderlich sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um private Baumaßnahmen bzw. Maßnahmen, deren

Förderfähigkeit über andere Fachförderprogramme abschließend zu prüfen ist. Hierzu liegen teilweise noch keine konkreten Planungen und Kostenansätze vor. Es wurden im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die möglichen Kosten zur Umsetzung grob geschätzt und in der Kostenliste pauschal ausgewiesen.

Das erste und umfangreichste Handlungsfeld beinhaltet die Sanierung, Aufwertung und Neugestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze und wird in der Maßnahmenplanung zum Teil A –priorisierte Maßnahmen zugeordnet. Die wichtigsten zu erneuernden Bereiche sind hierbei der Stadtpark sowie der öffentliche Grünbereich zwischen Dorotheenstraße und Stadtpark, welcher den städtischen Naherholungsbereich mit dem angrenzenden Wohnquartier verbindet. Der Stadtpark im Süden des Fördergebietes ist der größte zusammenhängende parkähnliche Grünverbund und bildet das zentrale Erholungs- und Freizeitgrün der Stadt. Unter Betrachtung des Gesamtkonzeptes zur Schaffung eines grünen Stadtgürtels und Vernetzung der einzelnen Grünbereiche wurde als dringlichster Schwerpunkt die Sanierung und Weiterentwicklung des Stadtparkes abgeleitet. Die Entwicklung des Stadtparks hat für die Stadt höchste Priorität. Der Stadtpark soll umfassend durch diverse Einzelmaßnahmen aufgewertet werden auf der Grundlage der 2019 bis 2020 erstellten denkmalpflegerischen Zielkonzeption.

Die Revitalisierung der Brachfläche Dorotheenstraße 43 („Aktie“) als Verbindungsstück zwischen dem städtischen Wohngebiet und dem angrenzenden südlich gelegenen Stadtpark bildet eine weitere Kernmaßnahme von höchster Priorität zur Umsetzung der angestrebten Vernetzung der öffentlichen Grünflächen und der urbanen Quartiere über das Entwicklungsgebiet hinaus.

Die wichtigsten zu erneuernden Erschließungsbereiche sind der öffentliche Raum im Kreuzungsbereich der Dorotheen-, Helenen- und Parkstraße sowie die beiden Straßenverläufe der Helenen- und Dorotheenstraße bis zur Gießergeweg und Querstraße. Die mit der Sanierung des Teilstücks der Helenenstraße begonnenen Aufwertungsmaßnahmen und die daraus resultierenden positiven Effekte auf den Wohn- und Einzelhandelsstandort sind im gesamten Gebiet fortzuführen. Da die Helenenstraße in der Gesamtkonzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung eine der wichtigsten Achsen für die Vernetzung von Stadtzentrum, Wohnquartieren und Stadtpark darstellt, ist der Kreuzungsbereich Dorotheenstraße/Helenenstraße als öffentliche Freifläche ein wichtiger Knotenpunkt entlang der Vernetzung. Die Aufwertung, Umgestaltung und allen voran die Begrünung der Flächen stellt somit einen Kernbereich bei der Aufwertung des Quartiers, der Umsetzung bzw. Schaffung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie einer attraktiven fußläufigen Verbindung des Stadtparks zu den umliegenden Wohnquartieren und Ortsteilen, auch über die Gebietsgrenzen hinaus, dar.

Das zweite Handlungsfeld, ebenfalls Teil A - priorisierte Maßnahmen, besteht in der Sanierung, Erhaltung oder Umnutzung sowohl öffentlicher Einrichtungen und Gebäude als auch privater Gebäude. Um den Ortsteil als lebendigen Wohnstandort zu erhalten und auch zukünftig zu stärken, sind Investitionen in die Aufwertung und Herstellung der städtischen Infrastruktur notwendig. Dazu gehören vor allem Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am im Stadtpark gelegenen Hippodrom und der Freilichtbühne im Stadtpark. Zusätzlich sind Sanierungs- und Freilegungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Liegenschaften im Gebiet dringend notwendig, die dem Erhalt der städtebaulich prägenden Objekte dienen oder für eine positive und nachhaltige Entwicklung von brachliegenden Flächen innerhalb des Quartiers als vorbereitende Maßnahme durchzuführen sind.

Die gestalterischen Veränderungen im öffentlichen Bereich werden auch zu Investitionen im privaten Bestand führen und diesen sichern. Das dritte Handlungsfeld beinhaltet daher überwiegend Maßnahmen des „Teils B – mittelfristige Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf“ zur Sanierung und Entwicklung privater Liegenschaften und städtebaulich prägender Gebäude. Dazu zählen vor allem die Entwicklung/Sanierung/Umnutzung der für Limbach-Oberfrohna städtebaulich und geschichtlich bedeutsamen gründerzeitlichen Gebäude. Die städtebaulich markanten Industriebrachen Frohnbachstraße 2 und Waldenburger Straße 3 wie auch das Hotel Johannisbad, die den Charakter des Ortsteils maßgeblich prägen und z. T. dem Denkmalschutz unterliegen, allerdings auch von zunehmendem Verfall betroffen sind, sollten zur Erhaltung des Ortsbildes saniert sowie gegebenenfalls einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus sind an privaten Wohngebäuden u. a. im Bereich der Helenenstraße, Dorotheenstraße, Querstraße und Paul-Seydel-Straße Sanierungsmaßnahmen notwendig. Nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist von einer Verbesserung der Nutzung bzw. Steigerung der Auslastung an privaten Wohnungs- und Einzelhandelsflächen auszugehen. Zum Erhalt des städtebaulichen Charakters und zur Stärkung des Wohnstandortes ist neben den Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auch die bauliche Verdichtung durch Neubebauung an dafür geeigneten Standorten vorgesehen. Der Umbau der ehemaligen industriegeprägten Bereiche zwischen Dorotheen- und Weststraße sowie zwischen Helenen- und Querstraße zu einem Wohn-, Arbeits- und Lebensbereich ist die übergeordnete städtebauliche Zielstellung für diese Areale.

Zum Erhalt des Charakters und zur Stärkung des Wohnstandortes gehören neben der Sanierung und Aufwertung zudem die Verdichtung der Bebauungsstruktur durch Neubebauung an dafür geeigneten Standorten. Im Entwicklungsgebiet „Teilgebiet 7 - Aufwertung“ sind hierfür überwiegend in Privatbesitz befindliche Brachflächen vorgesehen, die dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung durch den Neubau von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern dienen und gleichzeitig an ihren jeweiligen Standorten zur Schließung von Baulücken im Quartier beitragen. Die Errichtung von Ergänzungsbauten sowie die Entwicklung und Sanierung der angrenzenden Flächen und Gebäude für weitere Wohn- und Einzelhandelsstandorte können zusätzlichen positiven Druck bzw. ausreichende Nachfrage für Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erzeugen. Damit wird das Quartier als attraktiver innerstädtischer Lebensraum nachhaltig gesichert und kann zu einer positiven Entwicklung der angrenzenden Ortsteile, wie Oberfrohna und Rußdorf, anstoßen. Darüber hinaus wird ein homogener Übergang zwischen Zentrum und den Ortsteilen und eine attraktive Verbindung aus dem Wohnquartier zu den randstädtischen Grünbereichen geschaffen.


Die Maßnahmen sind im folgenden Plan dargestellt.

Stadt Limbach-Oberfrohna


Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) "Teilgebiet 7"

06 - Maßnahmenplan

Teil A - prioritäre Maßnahmen


 Erschließungsmaßnahmen; Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

- ① Sanierung/Aufwertung/Neuordnung Stadtpark (Stadtmöblierung, Beleuchtung und Wegebeziehungen)
- ② Sanierung/Instandsetzung Uferbereich Oberer Teich
- ⑥ Sanierung/Aufwertung Spielplatz im Stadtpark
- ⑦ Aufwertung/Revitalisierung Grünfläche Dorotheenstraße 43, inkl. Freilegung Bachlauf und Neuordnung öffentliche Wegebeziehungen
- ⑧ Sanierung/Neugestaltung Platz Dorotheenstraße/Helenenstraße
- ⑨ Grundhafter Ausbau Helenenstraße zwischen Gießbergweg und Querstraße
- ⑩ Grundhafter Ausbau Dorotheenstraße zwischen Gießbergweg und Querstraße

 Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden


- ③ Parkschänke im Stadtpark - Toilettenanlage
- ④ Sanierung Hippodrom/Umnutzung zur Naturschutzstation Stadtpark
- ⑤ Sanierung Bühne Freilichtbühne Stadtpark


 Freilegung privater Grundstücke

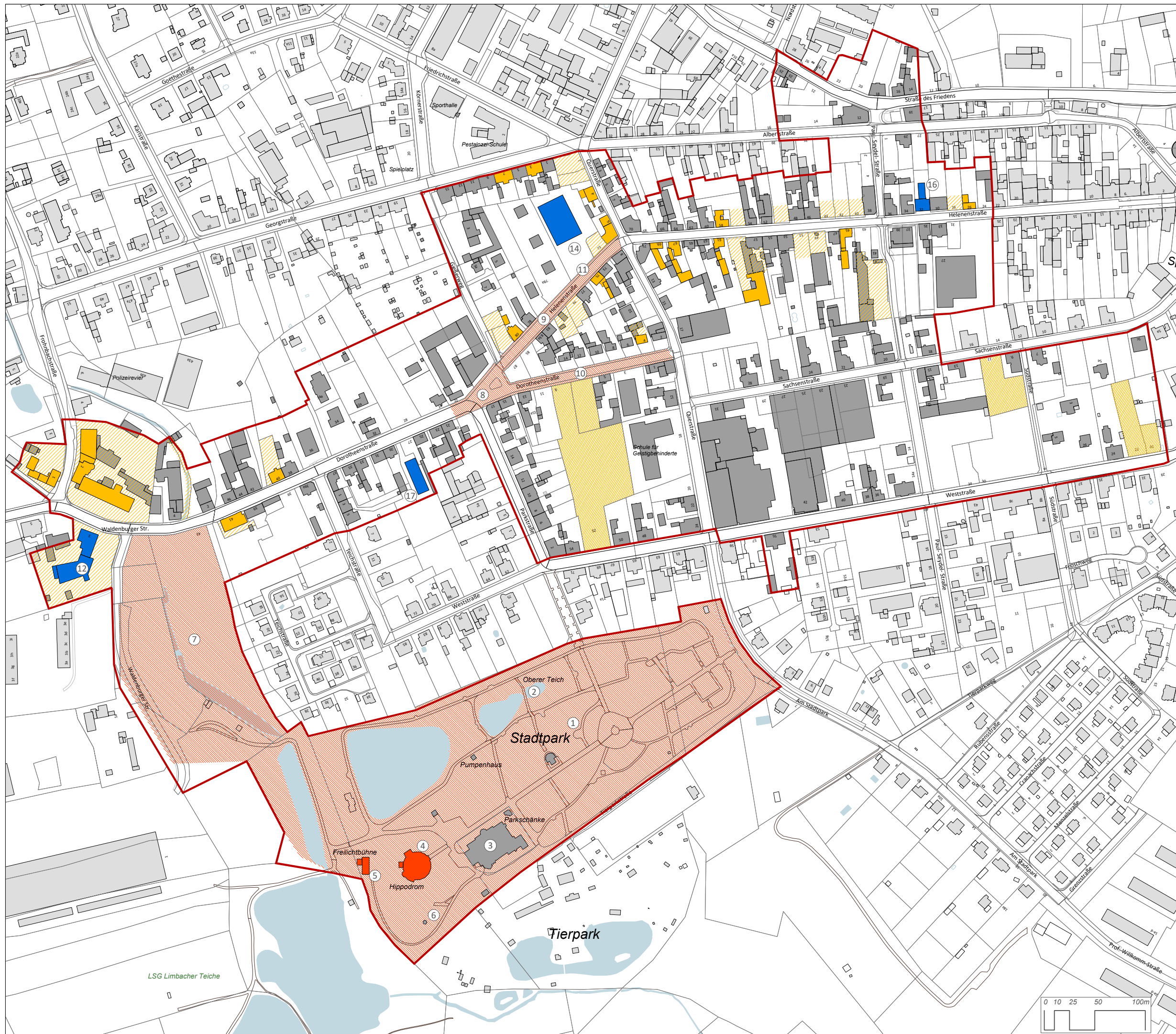
 Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

- ⑫ Sanierung Villa, Waldenburger Straße 3
- ⑭ Sanierung Dach + Fassade, Helenenstraße 74 (ehem. Discounter)
- ⑯ Helenenstraße 32
- ⑰ Dorotheenstraße 27

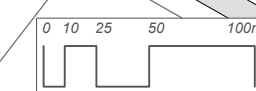
Teil B - weiterführende Maßnahmen

 Gebäude mit hohem Handlungsbedarf; bisher keine konkreten Kosten oder Maßnahmen angemeldet

 Bereiche mit hohem Entwicklungsbedarf; Umsetzung/Förderung mglw. über andere Fachförderprogramme, bisher keine konkreten Kosten oder Maßnahmen geplant



Stand 01/2022
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung



6.1 Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf

6.1.1 Maßnahmen zur Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Straßen, Freiflächen und Wegebeziehungen

- Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtpark

Der Stadt- und Tierpark im Südwesten Limbach-Oberfrohna ist der größte zusammenhängende parkähnliche Grünverbund und bildet das zentrale Erholungs- und Freizeitgrün der Stadt. Die städtische Randlage ist jedoch räumlich für die angrenzenden Wohngebiete schwierig, da eine selbstverständliche Erreichbarkeit bzw. zielführende Vernetzung der innerstädtischen Wohnquartiere hin zum Stadtpark nicht gegeben ist. Zudem fehlt es vor allem an attraktiven fußläufigen Verbindungen des Stadtparks zu den angrenzenden Ortsteilen bzw. Wohnquartieren, wodurch die Annahme des Stadtparks als öffentlicher Erholungs- und Freizeitbereich durch die Einwohner Limbach-Oberfrohna überwiegend aus dem unmittelbaren Umfeld erfolgt.

Die Sachgesamtheit Stadtpark mit den Einzeldenkmalen Parkschänke, Pache Denkmal, Hofbräuhaus (Hippodrom), dem Pumphaus für die Wasserfontäne, und den Parkanlagen (Gartendenkmal) ist von künstlerischer, stadtgeschichtlicher und sozialgeschichtlicher Bedeutung. Zuständig für die Einschätzung vorzunehmender Veränderungen, Einzelmaßnahmen und Entscheidungen zu Pflegemaßnahmen ist das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Landkreis Zwickau in seiner Funktion als Untere Denkmalschutzbehörde. Der Schutzstatus bestimmt die Schwerpunktsetzung und die Pflichten der Stadt beim Erhalt und der Entwicklung der Anlage.

Der Park lebt nicht nur während des Stadtparkfestes und anderer kleinerer Veranstaltungen. Neue Nutzungen und Umgestaltungsmaßnahmen finden bereits jetzt statt: Die alte Sennhütte ist kürzlich im Rahmen der Erneuerung der Stadtmöblierung im Stadtpark einer Neuen gewichen, der Seerosenteich wurde im japanischen Stil umgestaltet und das ehemalige Hofbräuhaus (Hippodrom) wird in den Jahren 2022 bis 2023 saniert und zum Sitz einer Naturschutzstation umfunktioniert.

Nach weiterer detaillierter Fachplanung werden folgende Aufwertungsmaßnahmen als Teilmaßnahmen der Einzelmaßnahme „Stadtpark“ durchgeführt:

- Erneuerung Stadtmöblierung (Parkbänke, Müllbehälter, Beschilderungen)
- Umsetzung und Erneuerung der denkmalgeschützten Sennhütte/Schweizer Hütte
- Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung am Stadtpark
- Neugestaltung und Erneuerung der Wegebeziehungen inkl. Infrastruktur

Mit der Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen wird der Stadtpark in seiner ursprünglichen Bestimmung als gesamtstädtische Freizeit- und Erholungsanlage mit einer hohen Aufenthaltsqualität erhalten und gestärkt werden. Dabei spielt die Aufwertung der Wegeverbindung in der Parkanlage an sich als auch die Anbindung an die Wohnquartiere eine zentrale Rolle. Da der Stadtpark maßgeblich zur Verbesserung des Stadtklimas und der Lebensqualität in den angrenzenden Wohnquartieren beiträgt, dient die Erhaltung und Aufwertung der Parkanlage darüber hinaus ebenso der Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes und somit der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna.

Der Stadtpark ist geprägt durch eine klassische lineare Hauptwegführung die den Besucher vom Haupteingang „Am Stadtpark“ auf einer Achse vorbei am zentral gelegenen Brunnen bis zum „Hippodrom“ leitet. Ein sekundäres Wegenetz beidseitig der Achse sowie mehrere kleinere Verbindungswege teilen die Flächen des Stadtparks. Es bestehen zwei weitere Nebeneingänge entlang der Tierparkstraße und durch das Wohnquartier an der Parkstraße. Im Südwesten ist der Stadtpark über einen Zugang an das LSG „Limbacher Teiche“ angebunden und von hier über die Brachfläche „Aktie“ (Dorotheenstraße 43) weiterführend an die Frohnbachstraße. An allen Zugängen zum Stadtpark fehlt eine Orientierungshilfe bzw. Beschilderung. Es bestehen zudem bis auf die Hauptachse keine Sichtbeziehungen innerhalb der Grünflächen.

Im Stadtpark wurde ein Lehrpfad eingerichtet, zu welchem zwei Informationstafeln entlang der Hauptachse aufgestellt wurden. Diese beschädigten Tafeln wurden bereits im Rahmen der laufenden Aufwertungsmaßnahmen ersetzt durch neue Informationstafeln. Die Wegführung ist teilweise in einem guten baulichen Zustand, allerdings ist die Vernetzung der Wegführung unübersichtlich und daher neu zu konzipieren. Ebenso sind an einigen Stellen die Einfassungen der Wege sanierungsbedürftig und die Barrierefreiheit ist aufgrund von „Stolperfallen“ nicht überall gewährleistet. In einem schlechten Zustand befinden sich größtenteils die Parkmöblierung sowie die Beleuchtung. Die vorhandenen Parkbänke sind z. T. nicht benutzbar oder wurden bereits entfernt, die Mehrzahl der Lampen ist beschädigt und nicht funktionsfähig. Der in unmittelbarer Nähe zur Parkschänke und zum Hippodrom gelegene Spielplatz befand sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und wurde aber bereits neu aufgewertet, kann derzeit nur eingeschränkt genutzt werden mit Erneuerung der Spielgeräte und Neugestaltung der Spielplatzfläche.



Neugestalteter Weg und Platz mit erneuerten Parkbänken im Stadtpark



Neu errichtete Infotafeln



neu errichtete Sennhütte im Stadtpark



neugestalteter Waldspielplatz im Stadtpark/
neuer Rutschturm wird noch realisiert

Im nördlichen Bereich der Parkanlage befinden sich zwei Teiche, die u. a. einen hohen Grad an Verschmutzung bzw. Verschlammung aufweisen. Zudem waren die Uferbereiche vor allem im „Oberen Teich“ (Seerosenteich) dringend sanierungsbedürftig. Im Zeitraum von Juli 2020 bis Dezember 2021 wurde der Seerosenteich neugestaltet. Die Kosten haben sich im Vergleich zum SEKo 2018 ebenfalls von ursprünglich 20.000,00 € auf 150.000,00 € erhöht.



Seerosenteich nach der Sanierung/Uferbefestigung



Um den stadtbildprägenden Charakter als Grünanlage zu erhalten und der gesamtstädtischen Bedeutung der historischen Parkanlage Rechnung zu tragen, wurde im Vorfeld der Sanierung und Aufwertung des Stadtparks eine denkmalpflegerischen Zielkonzeption erstellt.

Zwischenzeitlich ergaben sich im Rahmen weiterführender Planungen z. T. erhebliche Kosten-erhöhungen in den beschriebenen Teilleistungen, insbesondere für die Neugestaltung der Wege, die Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung und der Möblierung.

Im Seko von 2018 waren für die Gesamtmaßnahme „Entwicklung Stadtpark“ Gesamtausgaben in Höhe von 725.000,00 € angegeben. Im Zuge der detaillierten Planung vom Juli 2021 werden nunmehr Gesamtausgaben von 2.550.276,00 € erwartet, die sich wie folgt zusammensetzen.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
1	Stadt Limbach-Oberfrohna	Stadtpark: Sanierung innere Infrastruktur und Wegeflächen, Neugestaltung Wegebeziehungen, Nachpflanzung von Strauchflächen	2.048.276,00
1	Stadt Limbach-Oberfrohna	Öffentliche Beleuchtung und technische Infrastruktur	315.000,00
1	Stadt Limbach-Oberfrohna	Parkmöblierung mit Lehrpfadbeschilderungen und Sennhütte**	187.000,00
2	Stadt Limbach-Oberfrohna	Instandsetzung Uferbefestigung Oberer Teich	150.000,00
6	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung Waldspielplatz im Stadtpark	50.000,00

- **Aufwertung/Umgestaltung/Revitalisierung Freifläche Dorotheenstraße 43**

Die im städtischen Eigentum befindliche Industriebrache liegt zwischen Dorotheen- und Waldenburger Straße und grenzt südöstlich an den Stadtpark. Im Süden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Limbacher Teiche“ an. Aufgrund dieser Lage stellt sie die unmittelbare Verbindung vom Stadt- und Tierpark zur Ortslage Oberfrohna über den Frohnbach und die Frohnbacher Straße dar. Die Zuwegung zum Stadtpark ist weder beschildert noch durch Sichtbeziehungen erkennbar. Der über die südlich angrenzenden Limbacher Teiche gespeiste Frohnbach ist teilweise überbaut und durch unkontrollierten Wildwuchs verwachsen. Die Wegeverbindungen sind beginnend an der Waldenburger Straße, entlang der Teiche, über den rückwertigen Bereich des Stadtparks bis zum Übergang in das Landschaftsschutzgebiet und von hier zum Tierpark dringend sanierungsbedürftig. Der Landschaftsraum ist überwiegend durch Verwilderung geprägt. Sichtbeziehungen vom Park zu den angrenzenden Wohnquartieren oder anschließenden Ortsteilen sind nicht gegeben. Übergeordnete Zielstellung der Aufwertungs- und Revitalisierungsmaßnahmen ist daher die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Aufwertung des Stadtbilds. Dazu ist die Schaffung einer neuen attraktiven Verbindung der großen städ-

tischen Grünfläche zu den angrenzenden Ortsteilen in Form von Fuß- und Radwegen, die Offenlegung und Erlebbarkeit des Frohnbaches sowie die Aufwertung und Gestaltung der Grünfläche notwendig. Die Brache soll nachhaltig zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet werden soll. Der hohe Anteil an Großgrün soll genutzt und dauerhaft erlebbar gestaltet werden. Noch ist das Grundstück geprägt von großer Verwilderung der Uferzone und Wiesen und unkontrolliertem Bewuchs. Es fehlen fußläufige Verbindungen zwischen dem Landschaftsgebiet und der Stadt. Ziel ist es, das Gelände aufzuwerten, attraktive Wegverbindungen vom Stadtpark entlang des Bachlaufes in Weiterführung bis zur Frohnbachstraße zu schaffen. Durch die Entwicklung neuer Wegeverbindungen soll eine Anbindung an den Stadtpark erfolgen. Der teilweise noch verschüttete Bach soll wieder freigelegt werden. Für die Schaffung des Verbindungsweges zwischen der Dorotheenstraße 43 und dem Stadtpark macht sich der Grunderwerb durch die Stadt von noch im privaten Besitz befindlichen Teilflächen.

Mit dieser umfänglichen Flächengestaltungsmaßnahme wird eine grüne Lunge im Fördergebiet geschaffen und die Aufenthaltsqualität spürbar zu verbessert. Diese Einzelmaßnahme hat für die Stadt Limbach-Oberfrohna ebenfalls höchste Priorität. Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Kulturhauptstadt Chemnitz 2025 gilt die Umgestaltung der „Aktie“ als ein Leuchtturmprojekt.

Für die umfassende Flächengestaltung wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der Flächengestaltungsmaßnahmen erstellt. Im Ergebnis der vertiefenden detaillierten Planung ergibt sich im Vergleich zum SEKo 2018 eine Kostenerhöhung von ursprünglich 900.000,00 € auf 1.900.000,00 €. Begründet ist die Kostenerhöhung in der Leistungserweiterung, Grunderwerb und des gestiegenen Baukostenindex seit 2018.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
7	Stadt Limbach-Oberfrohna	Aufwertung/Umgestaltung/Revitalisierung Freifläche Dorotheenstraße 43	1.900.000,00



Areal für geplante Schaffung der Wegeverbindung zwischen Stadtpark und „Aktie“,



- Sanierung und Neugestaltung Kreuzungsbereich Dorotheenstraße/Helenenstraße

Ein Schwerpunkt in der städtebaulichen Entwicklungskonzeption liegt auf der Umgestaltung und Aufwertung des Kreuzungsbereiches Dorotheen-, Helenen- und Parkstraße. Die Fläche ist von einem hohen Grad an Versiegelung, massive Schäden in der Deckschicht, nicht ausgewiesenen, straßenbegleitenden Stellflächen und einem privaten Parkplatz geprägt. Eine Gestaltung der großen öffentlichen Fläche sowie Stadtgrün sind nicht vorhanden. Da die Helenenstraße in der Gesamtkonzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung eine der wichtigsten Achsen für die Vernetzung von Stadtzentrum und Stadtpark darstellt, ist der Kreuzungsbereich als öffentliche Freifläche ein wichtiger Knotenpunkt entlang dieser geplanten Vernetzung. Die Aufwertung, Umgestaltung und allen voran die Begrünung der Fläche stellt somit einen Kernbereich bei der Aufwertung des Quartiers, der Umsetzung bzw. Schaffung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie einer attraktiven fußläufigen Verbindung zum Stadtpark dar.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
8	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung und Neugestaltung Platzbereich Dorotheenstraße/Helenenstraße	562.000,00

- Sanierung und grundhafter Ausbau Helenenstraße und Dorotheenstraße

Die größten substanziellen Mängel bestehen nach wie vor im Bereich der Helenenstraße sowie der Dorotheenstraße, beginnend jeweils am Kreuzungsbereich Gießergeweg bis zur Anbindung Querstraße. Vom Stadtzentrum (Johannisplatz) kommend bis zur Kreuzung Querstraße wurde die Helenenstraße bereits über das SUO-Förderprogramm (Stadtumbaugebiet 1) in den vergangenen Jahren umfangreich und grundhaft saniert. Im Bereich der Helenenstraße 37/39 ist die Instandsetzung der Fußwege im Sinne der Barrierefreiheit herzustellen. Das noch unsanierte Teilstück der Helenenstraße ist ein wichtiges Verbindungsstück des südwestlich gelegenen Stadtparks und der Innenstadt. Daher sind die begonnenen Aufwertungsmaßnahmen an der Helenenstraße im Abschnitt Querstraße bis zum Kreuzungsbereich Parkstraße unbedingt fortzuführen und eine attraktive fußläufige sowie begrünte Verbindung herzustellen. In gleichem Maße ist die Sanierung der Dorotheenstraße ein wichtiger Bestandteil der Gesamtaufwertung, da somit das innerstädtische Quartier in seiner ursprünglichen Funktionalität gestärkt und als Wohn- und Einzelhandelsstandort mit einer hohen Aufenthaltsqualität erhalten werden kann.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
9	Stadt Limbach-Oberfrohna	Grundhafter Ausbau Helenenstraße zwischen Gießeweg und Querstraße	365.000,00
10	Stadt Limbach-Oberfrohna	Grundhafter Ausbau Dorotheenstraße zwischen Gießeweg und Querstraße	325.000,00
11	Stadt Limbach-Oberfrohna	Aufwertung Fußwege Helenenstraße	44.910,00

6.1.2 Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen

- Sanierung und Umbau Hippodrom, Sanierung Bühne Stadtpark

Von den zahlreichen historischen Bauwerken des Stadtparks sind im Laufe der Geschichte einige Gebäude (z. B. Strandcafé, Walhalla, Weißes Schloss) unwiederbringlich verloren gegangen. Das 1930 errichtete, im städtischen Besitz befindliche, denkmalgeschützte Hippodrom, ehemaliges Hofbräuhaus, ist aufgrund seines ruinösen Zustands ebenfalls von baulichem Totalverlust bedroht. Der in Holzbauweise errichtete Rundbau ist wegen der hohen Einsturzgefahr bereits bautechnisch gesichert und derzeit nicht mehr begeh- und benutzbar. Der andauernde Leerstand trägt zum fortlaufenden Verfall zusätzlich bei. Die Lage des Bauwerkes am Ende der Hauptachse des Stadtparkes und der daher für die Parkanlage prägende Charakter sind allerdings maßgebliche Kriterien, die für die Erhaltung und Sanierung des Hippodroms sprechen. In der Entwicklungskonzeption zum Ausbau und Erweiterung des angrenzenden Tierparks ist die Sanierung des Hippodroms mit einem zeitgleichen Umbau des Gebäudes zur Naturschutzstation vorgesehen. Es wurde im Februar 2021 vom Stadtrat beschlossen, das Hippodrom sowohl für die Nutzung der Naturschutzstation als auch für die ganzjährige öffentliche Nutzung auszubauen. Es sollen u. a. Büros für die Naturschutzstation, Sanitärräume und vor allem Ausstellungsfläche entstehen. Ein großer Saal bietet Platz für Veranstaltungen wie Seminare, Umweltbildung, Ausstellungen etc. Mit der Umnutzung soll das Gebäude einerseits saniert und erhalten werden. Gleichzeitig soll es einer nachhaltigen und zukunftsfähigen neuen Funktion zugeführt werden und durch die gemeinsame Nutzung von Besuchern des Stadt- und des Tierparks beiden öffentlichen Grünflächen als Informationspunkt und Ausflugsziel dienen. Auch das Hippodrom hat für die Kulturhauptstadt Chemnitz 2025 eine herausragende Bedeutung. Aufgrund der beschlossenen Nutzungserweiterung – zum Zeitpunkt der SEKo-Erstellung 2018 wurde von einer einfachen Sanierung / Kaltvariante ausgegangen – werden auf der Grundlage aktueller Planungen Kosten in Höhe von 2.037.056,00 € inkl. Planungsleistungen erwartet.



Hippodrom



In unmittelbarer Nähe zum Hippodrom befindet sich die Freilichtbühne des Stadtparks. Hier sind vorrangig bauliche und funktionale Mängel am Gebäude zu beseitigen, um die Bühne entsprechend ihrer eigentlichen Bestimmung wieder in vollem Umfang nutzen zu können und somit das Angebot für Gäste und Besucher des Stadt- und Tierparks zu erhöhen.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
4	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung/Umbau Hippodrom, Umnutzung zur Naturschutzstation	2.037.056,00
5	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung Freilichtbühne im Stadtpark	220.000,00



Freilichtbühne im Stadtpark



Freilichtbühne mit Hippodrom im Vordergrund

6.1.3 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur

Die Sanierung und Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze ist für die angrenzenden privaten Gebäude eine sehr wichtige Maßnahme, um den Erhalt der Gebäude zu sichern. Um die vorhandene städtebauliche und historisch gewachsene Struktur mit all ihren interessanten Facetten zu bewahren, sind jedoch Maßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden, die für den städtebaulichen Charakter des Gebietes unabdingbar sind, durchzuführen.

Im Zuge der Fortschreibung zur städtebaulichen Sanierung und Entwicklung sind zu den bereits erfassten Missständen an ortsbildprägenden Gebäuden weitere Maßnahmen aufgenommen worden, welche sowohl durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz als auch durch Grundstücksfreilegungen und anschließende Neubebauung behoben werden sollen.

Diese Gebäude weisen derzeit sehr schlechte Bauzustände, Leerstand und substanzielle Mängel auf, stören somit das Ortsbild und beeinflussen die Funktionalität der angrenzenden Gebäude in ihrer Nutzung als Wohnstandort. Die derzeitig dringlichsten Gebäude mit Handlungsbedarf sind:

- Helenenstraße 32
- Dorotheenstraße 27
- Frohnbachstraße 2

Zur Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulich-typischen Strukturen im Sanierungsgebiet sind an folgenden Standorten Grundstücksfreilegungen und Abbruchmaßnahmen vorgesehen, um die Möglichkeit der Neubebauungen bzw. Lückenschließungen oder der Gestaltung von Frei- und Grünflächen zu geben. Dazu zählen die aufgeführten Grundstücke und Liegenschaften:

- Weststraße 52/Dorotheenstraße 7
- Weststraße 20/22

Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen

- **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Helenenstraße 32**

Das Wohngebäude ist ein wichtiges städtebaulich prägendes Objekt innerhalb des Straßenbildes und trägt dadurch zum Charakter des innerstädtischen Quartiers bei. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde um ca. 1880 erbaut und weist zum Teil die für diese Bauzeit typischen Baustilmerkmale auf. Es befindet sich in einem weitestgehend schlechten baulichen Zustand. Sowohl die Gewerberäume im Erdgeschoss als auch die Wohnräume in den Obergeschossen stehen leer. Durch die dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen vorrangig die Mängel an den Fassaden und Dächern, den Fenstern sowie den Sockelbereichen beseitigt werden. Durch die Modernisierung im Innenraum soll zusätzlich die Wohnqualität erhöht und somit die Attraktivität des Wohnungsbestandes gestärkt und die Gewerbeinheit wiederbelebt werden.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
16	Private Eigentümer	Sanierung Helenenstraße 32 inkl. Nebengebäude	340.000,00

- **Sanierungs- und Umbaumaßnahmen Dorotheenstraße 27**

Das dreigeschossige, in Klinkerbauweise errichtete ehemalige Industriegebäude Dorotheenstraße 27 ist ebenfalls durch seinen schlechten baulichen Zustand sowie durch zunehmenden Verfall und Leerstand geprägt und durch die Schäden am Dach vom Verfall bedroht. Um einer weiteren Verschlechterung entgegenzuwirken, sollten umgehend Sicherungsmaßnahmen am Dach durchgeführt werden. Eine nachfolgende Sanierung und ein damit verbundener Umbau

zu Loft-Wohnungen würde für das gesamte Erscheinungsbild der Liegenschaft sowie der Dorotheenstraße als Wohnstandort eine Aufwertung der Standortqualität darstellen.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
17	Private Eigentümer	Sanierung Umbau Dorotheenstraße 27	265.000,00

Freilegung, Neubebauungen und Nachverdichtungen

Eine ausschließliche Sanierung von Bestandsobjekten ist für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes nicht ausreichend. Es gibt Gebäude, die in ihrer baulichen Substanz nicht wirtschaftlich erhaltensfähig sind und daher abgerissen werden sollen. Da es sich dabei meist um Gebäude handelt, die nicht ersatzlos entfallen können, ist es wichtig, dass es eine städtebauliche Neuordnung bzw. notwendige Ergänzungsneubauten in diesen Bereichen gibt. Diese Bereiche, die in ihrer Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt wurden, bieten ein hohes Potenzial, durch Neubebauung ein homogenes Ortsbild sowie eine zukunftsfähige Stadtfunktionalität entstehen zu lassen. Die folgenden aufgeführten Maßnahmen sind daher Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

- **Abbruch, Freilegung und Neubebauung Dorotheenstraße 7, 9 und Weststraße 52**

Die beiden Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 7.800 m² erstrecken sich von der Dorotheenstraße bis an die Weststraße und grenzen im Osten an das Gelände der Förderschule der Behindertenhilfe Oberfrohna e. V. an. Die Liegenschaft ist geprägt von brachliegenden Freiflächen und stark verfallenen, ungenutzten Industriegebäuden sowie einem ebenfalls leerstehenden, ruinösen Wohngebäude. Der Zustand auf den Grundstücksarealen und die direkte Lage an der Dorotheenstraße stellten einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Die Dorotheenstraße 7 und 9 sowie die Weststraße 52 wurden zurückgebaut. Die Fläche bietet aufgrund ihrer zentralen Lage und Größe ein hohes Entwicklungspotenzial für das gesamte Wohnquartier. Derzeit gibt es Überlegungen, auf der Fläche ein Altersheim zu errichten.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
12	Private Eigentümer	Abbruch Weststraße 52 inkl. Entsiegelung	265.000,00
13	Private Eigentümer	Abbruch Dorotheenstraße 7 inkl. Entsiegelung	85.000,00

- **Private Baumaßnahme Helenenstraße 74**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des SEKO 2018 war geplant, den schon viele Jahre leerstehenden Supermarkt auf dem brachliegenden Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.350 m², zentral gelegen an der Helenenstraße, abzurechen und die nahezu vollständige Versiegelung der Flächen zu entsiegeln. Aufgrund des zunehmenden Verfalls und der direkten Lage an der Helenenstraße stellte die Liegenschaft einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Die benachbarte Fläche Helenenstraße 76 wurde aufgrund des ebenfalls schlechten baulichen Zustandes und

jahrelangem Leerstand bzw. Verfall 2017 vollständig freigelegt. Diese Brachfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 6.500 m² bietet bedingt durch ihre zentrale Lage ein hohes Entwicklungspotenzial für die Aufwertung des gesamten Wohnquartiers und die Möglichkeit zur Verdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum. Daher war die Freilegung und Entsiegelung des Grundstücks Helenenstraße 74 folgerichtig. Nunmehr erfolgte durch den privaten Eigentümer auf der Grundlage einer abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung die Sanierung von Dach und Fassade und Umnutzung des ehemaligen Supermarktes zu einem Sport- und Fahrradgeschäft. Die versiegelten Flächen wurden teilweise neugestaltet und öffentliche Parkflächen geschaffen.

Nach der Freilegung des Areals Helenenstraße 76 sollte eine Neuordnung des gesamten Bereiches zwischen Querstraße 4 und 6 bis zur Helenenstraße 76 erfolgen. Für die beiden Wohngebäude **Querstraße 4 und 6** wäre aufgrund ihres städtebaulich prägenden gründerzeitlichen Charakters eine Sanierung wünschenswert. Allerdings sind beide Objekte seit Jahren sowohl von Wohnungs- als auch Gewerbeleerstand geprägt und befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung ist wirtschaftlich kaum sinnvoll und derzeit von den Eigentümern nicht vorgesehen. Die Helenenstraße 76 wurde zu einem Wohnstandort mit 3 Einfamilienhäusern entwickelt.

- **Abbruch, Freilegung und Entsiegelung Weststraße 20/22**

Das Privatgrundstück war sowohl durch Wohngebäude als auch Produktionsgebäude geprägt. Die Gebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und lagen brach. Es erfolgte der Abbruch der Gebäude im Jahr 2018 mit Städtebauförderung im Programmteil Rückbau.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
15	Private Eigentümer	Abbruch Weststraße 20/22 inkl. Entsiegelung	30.000,00

6.2 Teil B – mittelfristige Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf

Zusätzlich zu den in Teil A – priorisierte Maßnahmen mit sehr hohem Handlungsbedarf beschriebenen Einzelmaßnahmen, deren Umsetzungen dringend notwendig sind, um die angestrebten Ziele einer positiven und nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Entwicklungsgebietes und darüber hinaus in den angrenzenden Ortsteilen voranzutreiben, gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen im Fördergebiet, die für die Stärkung des Quartiers mittel- bzw. langfristig zusätzlich durchzuführen sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Beseitigung baulicher Mängel an privaten Gebäuden und Brachflächen, die das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen.

Die im Teil B aufgeführten mittelfristigen Maßnahmen dienen insgesamt dem Ziel, das Stadtteilquartier in seinem räumlich ablesbaren Charakter zu stärken, die vorhandenen Strukturen der historischen Bebauung und ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren und zur Erhaltung sowie Weiterentwicklung des Ortsteils zu ergänzen.

Die für die Realisierung der Mehrzahl der Einzelmaßnahmen notwendigen Kosten können aufgrund fehlender konkreter Planungen noch nicht abschließend benannt werden. Eine **Förderung** für die in

Teil B beschriebenen **Einzelmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen** werden über einen Pauschalbetrag in der Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

6.2.1 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur an privaten Gebäuden

Mit der Sanierung und Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze erfolgt für die angrenzenden privaten Liegenschaften ein wichtiger Impuls, um den Wert der Liegenschaft zu steigern und somit den Erhalt der Gebäude zu sichern. Um die vorhandene städtebauliche und historisch gewachsene Struktur mit all ihren interessanten Facetten zu bewahren, sind somit ebenfalls Maßnahmen an privaten Gebäuden, die für den städtebaulichen Charakter des Gebietes unabdingbar sind, durchzuführen. Diese Gebäude weisen derzeit sehr schlechte Bauzustände, Leerstand und substantielle Mängel auf, stören somit das Ortsbild und beeinflussen die Funktionalität der angrenzenden Gebäude in ihrer Nutzung als Wohnstandort.

Bauliche und strukturelle Missstände an ortsbildprägenden Gebäuden und Freiflächen wurden in der Bestandserfassung aufgenommen und werden als Einzelmaßnahmen beschrieben, welche sowohl durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz als auch durch Grundstücksfreilegungen und anschließende Neuordnung oder Neubebauung behoben werden sollen.

Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

- **Sanierungs- und/oder Umbaumaßnahmen an privaten Gebäuden Helenenstraße**

Die Mietshäuser **Helenenstraße 75 und 80** sind wichtige städtebaulich prägende Objekte innerhalb des Straßenbildes und tragen somit zum Charakter des innerstädtischen Quartiers bei. Die zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden um ca. 1880 - 1900 erbaut und weisen zum Teil die für diese Bauzeit typischen Baustilmerkmale auf. Sie befinden sich weitestgehend in einem schlechten baulichen Zustand. Durch die dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen vorrangig die Mängel an den Fassaden und Dächern, den Fenstern sowie den Sockelbereichen beseitigt werden. Durch die Modernisierung im Innenraum soll zusätzlich die Wohnqualität erhöht und somit die Attraktivität des Wohnungsbestandes gestärkt werden. Die Umnutzung des Grundstücks **Helenenstraße 74** wurde bereits unter Punkt 6.1.3 dargestellt. Die Maßnahme wurde im November 2021 erfolgreich abgeschlossen.



Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
	Private Eigentümer	Helenenstraße 75	240.000,00
	Private Eigentümer	Helenenstraße 80	950.000,00
	Private Eigentümer	Helenenstraße 74 Sanierung und Umnutzung Discounter	53.162,00

Dringender Sanierungsbedarf besteht ebenfalls an den Wohngebäuden **Helenenstraße 26, 40-45, 58, 61, 67 und 69**. Erbaut zwischen ca. 1870 und 1900 sind diese zweigeschossigen, meist einzeln stehenden, kleineren Wohnhäuser in ihrer Bauart ebenfalls prägend für das Orts- und Straßenbild des Wohnquartiers. Die Gebäude mit ihren für das Stadtbild wichtigen Erscheinungsmerkmalen sind durch einen schlechten baulichen Zustand, durch teilweisen Leerstand und Verfall bereits stark gekennzeichnet und sollten gesichert und saniert werden. Durch Modernisierungsmaßnahmen im Innenraum können attraktive Wohnstandorte entstehen und die Gewerbeflächen im Erdgeschoss erneut belebt werden. Die Helenenstraße 28 wurde für die Errichtung eines Neubaus bereits zurückgebaut.

Für die Grundstücke Paul-Seydel-Straße 2-4, Albertstraße 24, Straße des Friedens 20, 23 bestehen durch private Bauträger Bebauungsbemühungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

- **Neuordnung und Gestaltung von privaten Freiflächen Helenenstraße 49/51**

Der derzeitige Zustand auf dem Grundstücksareal mit den angrenzenden Freiflächen an der Helenenstraße stellt einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Die Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und dem gewerblich genutzten, z. T. leerstehenden Gebäude ist ungestaltet und durch Versiegelung sowie ungepflegten Baumbestand geprägt. Um den Gewerbestandort zu erhalten bzw. zu beleben und damit auch die angrenzende Bebauung in seiner Nutzungsdichte zu stärken, ist es wichtig, die gesamte Freifläche aufzuwerten. Es ist eine Neugestaltung und Neuordnung dieser Flächen denkbar, um mit der Herstellung von Pkw-Stellplätzen die Standortqualität für dieses Objekt bzw. das Wohnquartier Helenenstraße zusätzlich zu erhöhen. Eine Begrünung der Freifläche trägt zudem zur Aufwertung des gesamten Straßenraumes an dieser Stelle bei.

- **Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden Dorotheenstraße**

Das ortstypische Wohnhaus **Dorotheenstraße 4** befindet sich in einem unsanierten Zustand. Um die Wohnqualität zu erhalten, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Fassaden, der Fenster sowie der Dachflächen notwendig. Zusätzlich sollen ein Teilabriss der Nebengebäude sowie Um- und Neubaumaßnahmen zur Erhaltung des Wohnstandortes erfolgen.

Das Mietshaus **Dorotheenstraße 40** ist ein wichtiges städtebaulich prägendes Objekt innerhalb des Straßenzuges und trägt somit zum Charakter des Straßenzuges bei. Das dreigeschossige Mietshaus wurde um ca. 1900 erbaut und weist die für diese Bauzeit typischen Baustilmerkmale auf. Es befindet sich in einem weitgehend schlechten bis ruinösen baulichen Zustand und ist daher unbewohnt. Eine vollumfängliche Sanierung der Fassaden, des Daches, der Fenster sowie der Sockelbereiche sind dringend erforderlich. Durch die Modernisierung im Innenraum soll zusätzlich die Wohnqualität erhöht und somit die Attraktivität des Wohnungsbestandes gestärkt werden.



Dorotheenstraße 40



Dorotheenstraße 27

Das ehemalige **Hotel und Restaurant Johannisbad Dorotheenstraße 41** ist als Kulturdenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erfasst und zeigt zunehmenden Verfall aufgrund von andauerndem Leerstand. Das gründerzeitliche dreigeschossige Gebäude ist nicht nur prägend für die Dorotheenstraße sondern hat als Hotel- und Restaurantbetrieb ebenso eine hohe Bedeutung für die Stadt und das Wohnquartier. Um einer weiteren Verschlechterung entgegenzuwirken, sollten Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und ein Konzept zur Umnutzung und/oder Weiterbetrieubung erstellt werden.

- **Sanierungs- und/oder Umbaumaßnahmen an privaten Gebäuden Georgstraße**

Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser **Georgstraße 3 und 7** sind Teil einer für die Gründerzeit typischen quartiersbildenden Blockbebauung und sind somit charakteristisch für den Straßenzug der Georgstraße. Die dreigeschossigen Mietshäuser mit den originalen Klinkerfassaden sind aufgrund ihres baulichen Zustandes und des teilweisen Wohnungsleerstandes die schlechtesten Gebäude der Georgstraße. Eine umfangreiche Sanierung der Gebäude im Bereich der Fassaden sowie der Fenster und Dächer ist für die Erhaltung der Reihenbebauung als zusammenhängendes Wohnquartier sowie zur Verhinderung eines weiteren Verfalls und einer damit verbundenen Entstehung von Baulücken im Komplex notwendig.

- **Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden Paul-Seydel-Straße**

Das leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude **Paul-Seydel-Straße 8** ist durch dauerhaften Leerstand und beginnenden baulichen Verfall geprägt. Eine Wiederbelebung des Standortes im Sinne der ursprünglichen Nutzung ist nicht zu erwarten und widerspricht den Zielsetzungen zur Aufwertung des Wohnquartiers. Daher ist eine Umnutzung des Gebäudes mit einem Ausbau zu Loft-Wohnungen denkbar und würde das Angebot an Wohnraum zusätzlich ergänzen.

- **Sanierungs-, Umbau- und Freilegungsmaßnahmen Kreuzungsbereich Waldenburger Straße und Frohnbachstraße**

Der Gebäudekomplex **Waldenburger Straße 3** mit seiner exponierten städtebaulichen Lage im Kreuzungsbereich Waldenburger Straße und Frohnbachstraße ist eines von drei wichtigen Ensembles im Zusammenspiel und Übergang des Quartiers Helenenstraße und dem Ortsteil Oberfrohna. Das Hauptgebäude, gebaut ca. 1890, mit der charakteristischen gründerzeitlichen Fassade und das sich anschließende dreigeschossige Produktionsgebäude sind ein wichtiges baugeschichtliches und für das Ortsbild unverwechselbares Gebäudeensemble. Aufgrund des andauernden Leerstandes ist der Gebäudekomplex zunehmend vom baulichen Verfall bedroht. Es ist geplant, die vormals industriell genutzten Gebäude zu sanieren und durch entsprechende Umbaumaßnahmen einen attraktiven Wohnstandort zu errichten. Eine Aufwertung und Sanierung würde aufgrund der exponierten Lage einen erheblichen Mehrwert sowie eine Aufwertung des gesamten Quartiersumfeldes bedeuten. Die Villa des Gebäudekomplexes wird derzeit vom privaten Eigentümer mit Städtebauförderung zu Wohnungen ausgebaut und saniert. Eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung wurde abgeschlossen.



Waldenburger Straße 3



Villa Waldenburger Straße 3

Der für den Kreuzungsbereich und somit für den Übergang der beiden Ortsteile prägendste Komplex ist die Industriebrache **Frohnbachstraße 2**. Das historische Ensemble ist baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von prägender Bedeutung und repräsentiert einen der größten industriell genutzten Bereiche innerhalb der Ortslage. Das Hauptgebäude ist als Einzelkulturdenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erfasst. Die ehemalige Produktionsstätte, erbaut ca. 1930, ist in einem schlechten Zustand, die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes mit dem charakteristischen Eingangsportal ist massiv einsturzgefährdet. Es mussten hierfür 2017 Sicherungsmaßnahmen seitens der Stadt durchgeführt werden. Die massiven Schäden am Dach und der Fassade sowie der Status als denkmalgeschütztes Objekt sind die Grundlage für die dringend notwendige umfangreiche Sanierung des Hauptgebäudes. Auf-

grund ihres schlechten baulichen Zustandes sowie einer fehlenden bzw. unwirtschaftlichen Weiternutzung der zum Objekt gehörenden Produktionshallen sollten diese abgebrochen werden. Neben der Freilegung ist es ebenfalls wichtig, den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich mit aufzuwerten, um damit auch die angrenzende Bebauung in ihrer Nutzungsintensität zu stärken. In Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Altbaumanagement der Stadt sowie dem Eigentümer wird derzeit ein Sanierungskonzept für das Gesamtobjekt erstellt.

Im Zuge der Aufwertung von Gebäuden im Kreuzungsbereich sollte ebenfalls eine Sanierung des Wohnhauses **Frohnbachstraße 1** erfolgen. Das dreigeschossige Mietshaus, gebaut ca. 1900, mit den anschließenden Nebengelassen ist vom Zustand ebenfalls eines der schlechtesten Gebäude im Übergang der Waldenburger Straße zur Frohnbachstraße. Durch die Schäden am Dach und der Fassade sowie durch teilweisen Leerstand ist es bereits stark gekennzeichnet und sollte als attraktiver Wohnstandort saniert und erhalten werden. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind die Freilegung der Nebengasse sowie die Aufwertung der entstehenden Freifläche zu prüfen.

Die **Offenlegung und Erlebbarkeit des Frohnbaches** (zwischen der Waldenburger Straße 2 und 4) als verbindendes Element des Ortsteils Oberfrohna und des im südlichen Stadtgebiet gelegenen Stadtparks stellt ein zentrales Element in der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung dar. Ziel ist es dabei, über bereits bestehende Verbindungen der Wege, Freiflächen und Gewässer die Wohnquartiere in Oberfrohna und der Helenenstraße enger mit dem Stadtpark zu vernetzen. Über gezielte Maßnahmen im Bereich Stadtgrün bzw. Grünflächenentwicklung sollen innerstädtische „grüne“ Verbindungen geschaffen werden, die eine fußläufige, qualitativ hochwertige Vernetzung der Ortsteile ermöglichen.

Freilegung und Nachverdichtung zur Beseitigung und Entwicklung von Brachen

Eine ausschließliche Sanierung von Bestandsobjekten ist für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes nicht ausreichend. Es gibt bereits Gebäude, die in ihrer baulichen Substanz nicht wirtschaftlich erhaltensfähig sind und daher abgerissen werden sollen. Da es sich dabei meist um Gebäude handelt, die nicht ersatzlos entfallen können, ist es wichtig, dass es eine städtebauliche Neuordnung bzw. notwendige Ergänzungsneubauten in diesen Bereichen gibt.

Ebenso gibt es Bereiche, die in ihrer Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt wurden, jedoch zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bebaut werden sollten, damit ein homogenes Ortsbild sowie eine zukunftsfähige Stadtfunktionalität entstehen kann. Die folgenden aufgeführten Maßnahmen sind daher Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

- **Sanierung, Abbruch und Neuordnung von privaten Freiflächen Helenenstraße 57/59**
Der derzeitige Zustand auf dem Grundstücksareal mit den angrenzenden Freiflächen an die Helenenstraße und die Vielzahl der maroden Nebengebäude stellen einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Dominiert wird das Grundstück durch ein leerstehendes und markantes Fabrikgebäude, welches um ca. 1900 erbaut wurde. Dieses Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist seit ca. 2005 ungenutzt. Im Zuge der Neuordnung sollten die Nebengebäude rückgebaut werden, ein Ersatzneubau errichtet und das Fabrikgebäude umfangreich saniert werden.

- **Abbruch- und Freilegung Helenenstraße 43**
Das vollständig leerstehende Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde aufgrund des ruinösen baulichen Zustandes und des jahrelangen fortschreitenden Verfalls 2018 im Programmteil „Rückbau“ abgebrochen. Der entstehende Freiraum sollte mit einem neuen Baukörper, der sich an den Proportionen der umliegenden Bebauung orientiert, anschließend wieder geschlossen werden.

- **Abbruch- und Freilegung Helenenstraße 81**
Das nur mit kleineren Nebengelassen bebaute Grundstück ist aufgrund des schlechten baulichen Zustandes zu beräumen. Durch die direkte Lage an der Helenenstraße schädigt es im derzeitigen Erscheinungsbild den Charakter des gesamten Straßenzuges. Nach der Freilegung ist der Neubau eines Wohnhauses denkbar, der sich an den Proportionen der umliegenden Bebauung orientiert und somit die entstandene Baulücke im Wohnquartier schließt.

Neubebauung und Lückenschließung zur baulichen Entwicklung

Für eine abschließende Aufwertung bzw. um alle Raumkanten abzurunden sowie das Ortsbild nachhaltig aufzuwerten und in Teilbereichen zu ergänzen, sollten die hier erfassten Grundstücke entsprechend ihrer unmittelbar angrenzenden Bebauung entwickelt und bebaut werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um die Errichtung von Wohngebäuden.

- MFH Helenenstraße 40-44, 50, 56; EFH Helenenstraße 79 und 81
- EFH Gießlerweg 11
- MFH Eckgebäude Querstraße 2

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die dargestellten Kosten für die geplanten Maßnahmen beruhen auf den zum jetzigen Zeitpunkt erfolgten Planungsleistungen, Kostenschätzungen und möglichen Annahmen. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Maßnahmenplanung und der Kostenrahmen konkretisiert. Unter Berücksichtigung des verfügbaren Finanzhilferahmens im Städtebauförderprogramm WEP werden nur die dargestellten prioritären Maßnahmen in die Förderung einbezogen.

Nr.	Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €	Förderfähige Kosten im WEP Aufwertung in €
Erschließungsanlagen und Aufwertung/Gestaltung öffentliche Wege und Plätze		5.983.673,00 €	5.616.218,00 €
1	Sanierung/Aufwertung/Neuordnung Stadtspark (inkl. Stadtmöblierung, Beleuchtung und Wegebeziehungen)	2.550.276,00	2.550.276,00
2	Sanierung/Instandsetzung Oberer Teich Uferbefestigung	150.000,00	150.000,00
6	Sanierung/Aufwertung Spielplatz im Stadtspark	50.000,00	50.000,00
7	Aufwertung/Revitalisierung Grünfläche Dorotheenstr. 43	1.900.000,00	1.900.000,00
	Machbarkeitsstudie Dorrotheenstraße 43	36.487,00	36.487,00
8	Sanierung/Neugestaltung Platz Dorotheenstraße/Helenenstraße	562.000,00	562.000,00
9	Grundhafter Ausbau Helenenstraße Abschnitt Gießbergweg/Querweg	365.000,00	182.500,00
10	Grundhafter Ausbau Dorotheenstraße Abschnitt Gießbergweg/Querweg	325.000,00	162.500,00
11	Aufwertung Fußwege Helenenstraße	44.910,00	22.455,00

Maßnahmen zur Sanierung öffentlicher Gebäude u. Einrichtungen		2.504.056,00 €	2.310.556,00 €
3	Parkschänke im Stadtpark - Toilettenanlage	247.000,00	123.500,00
4	Sanierung Hippodrom /Umnutzung zur Naturschutzstation	2.037.056,00	2.037.056,00
5	Sanierung Bühne Stadtpark	220.000,00	150.000,00
Sanierungs- und Freilegungsmaßnahmen an privaten städtebaulich prägenden Gebäuden u. Liegenschaften		1.338.152,00	87.017,00
42	Freilegung und Entsiegelung Weststraße 52	265.000,00	0,00
12	Waldenburger Straße 3- Sanierung Villa	300.000,00	75.000,00
13	Freilegung und Entsiegelung Dorotheenstraße 7	85.000,00	0,00
14	Helenenstraße 74 , Sanierung Dach/Fassade (ehem. Discounter)	53.152,00	12.017,00
15	Freilegung ehem. Fabrikgebäude Weststraße 20/22	30.000,00	
16	Sanierung Helenenstraße 32 inkl. Nebengebäude	340.000,00	0
17	Sanierung Dorotheenstraße 27	265.000,00	0
Gesamtkosten öffentliche Maßnahmen Teil A		8.487.729,00	7.926.774,00
Gesamtkosten private Maßnahmen Teil A		1.338.152,00	87.017,00
Geschätzte Kosten private Maßnahmen Teil B (nach Erfordernis und Antragstellung)		7.500.000,00	0
Sonstige Maßnahmen		117.610,00	117.610,00
Vergütung Sanierungsträger		85.923,00	85.923,00
Erstellung Denkmalpflegerische Zielkonzeption Stadtpark		31.687,00	31.687,00
Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahmen		17.443.491,00	8.131.401,00

8. Monitoring- und Evaluierungskonzept

Um einen Überblick über die Bestandssituation im Gebiet „Teilgebiet 7“ zu erhalten und ggf. die Wirksamkeit umgesetzter Maßnahmen zu kontrollieren, wird eine regelmäßige Erhebung folgender Indikatoren empfohlen:

Indikatoren bezogen auf das Gebiet „Teilgebiet 7“

Indikator	Quelle	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einwohner gesamt	Einwohnermeldeamt der Stadt Limbach-Oberfrohna	724					
< 6 Jahre		39					
6 bis 14 Jahre		57					
15 bis 24 Jahre		75					
25 bis 39 Jahre		399					
40 bis 64 Jahre							
≥ 65 Jahre		154					
Anzahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	Einwohnermeldeamt der Stadt Limbach-Oberfrohna	18					
Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft an der Bevölkerung		2,5 %					
Gesamtanzahl der Wohneinheiten	Eigene Erhebung	348					
Anzahl leerstehender Wohneinheiten		68					
Anteil leerstehender Wohneinheiten		19,54 %					
Gesamtanzahl der Gewerbeeinheiten	Eigene Erhebung	70					
Anzahl leerstehender Gewerbeeinheiten		36					
Anteil leerstehender Gewerbeeinheiten		37,0 %					
Anzahl unsanierter Hauptgebäude	Eigene Erhebung	6					
Anzahl neu errichteter Gebäude	Eigene Erhebung	-					
Anzahl neu errichteter Wohneinheiten		-					

9. Fazit

Die Stärkung der inneren Attraktivität in Verbindung mit der Etablierung und Verstärkung der innerstädtischen Vernetzungsstruktur dienen dem dauerhaften Erhalt des Ortsteils in Limbach-Oberfrohna. Mit der Umsetzung der hier aufgezeigten Handlungsansätze bzw. der Maßnahmen und in Fortführung der bereits angestoßenen positiven Entwicklung aus dem Stadtzentrum heraus kann die Stadt Limbach-Oberfrohna nachhaltig das innerstädtische Quartier „Teilgebiet 7 - Aufwertung“ als funktionierenden Wohn- und Gewerbestandort stärken, das Wohnumfeld aufwerten und einen attraktives Umfeld für die vielfältigen Anforderungen urbanen Lebens sichern.

Zielstellung ist, dass die Stadt Limbach-Oberfrohna entgegen des allgemeinen Trends weiterhin für junge Familien und junge Unternehmer aus der gesamten Region einen attraktiven Lebensmittelpunkt bilden kann. Diese innere Struktursicherung ist ebenfalls ein notwendiges Signal zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Stadtgebietes mit seinen Ortsteilen und durch die übergeordnete Bedeutung auch für angrenzende Kommunen von großer Relevanz.

Anhang: Auswertung der TÖB-Beteiligung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen / Registrier-Nr.	Anschreiben	Antwort / Post-eingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
1	Landesamt für Denkmalpflege Schlossplatz 1, 01067 Dresden	-	15.12.2016	12.01.2017 (per Mail)	Übersendung der aktuellen Übersicht der Kulturdenkmale in Limbach-Oberfrohna inkl. Pläne
			20.12.2017	11.01.2018	Keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form; bei baulichen Maßnahmen an den in der Helenenstraße gelegenen Kulturdenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen
2	Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Gerhart-Hauptmann-Weg 2 08371 Glauchau	365.20.6657.2016	15.12.2016	31.01.2017 / 06.02.2017	Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG im Gebiet vorhanden, Georgstraße 1, 3, 5 und 7 (Fassadensanierung notwendig, Wiederherstellung der geschlossenen Ansicht als Ziel), Dorotheenstraße 4 und 14 (Sanierungsbedarf, Geschlossenheit des Stadtbildes als Ziel), Helenestraße 67 (Anpassung an Nachbargebäude Nr. 63 und 65), Baulückenschließung: Wiederherstellung der ursprünglich geschlossenen Bebauung, Angleichung der Firsthöhen, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes (insbesondere in Bezug auf Fassadenfarben) empfohlen
			20.12.2017	25.01.2017	<u>Umweltamt:</u> noch keine abschließende Bewertung möglich <u>Untere Immissionschutzbehörde:</u> keine Einwände gegen das Vorhaben <u>Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde:</u> keine Einwände gegen das Vorhaben; die Hinweise zu Altlasten sind zu beachten und in die weitere Planung einzubeziehen; Anhang Tabelle zu Altlastenverdachtsflächen <u>SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft:</u> keine Bedenken gegen das Vorhaben wenn die Belange des Artenschutzes Berücksichtigung finden; <u>Naturschutz:</u> Gebäude vorhanden, die sich aufgrund ihrer Architektur bzw. ihres baulichen Zustandes als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Tierarten eignen – beachten bei Veränderungen, insbes. Gebäudeabbrüche, Belange sind mit der Naturschutzbehörde des LRA abzustimmen, allgemeine Hinweise <u>Land- und Forstwirtschaft:</u> Belange nicht berührt
3	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Meisterbereich Trinkwasser Mittweidaer Straße 13b 09217 Burgstädt	-	15.12.2016	09.01.2017 / 13.01.2017	Übersendung von Übersichtsplänen, Investplan 2017/2018: Erneuerung der Trinkwasserleitung im Gießweg, mittelfristiger Erneuerungsbedarf in der Dorotheenstraße im Abschnitt Querstraße bis Parkstraße sowie in der Querstraße, weitere Erneuerungsmaßnahmen z. B. im Rahmen von Straßen- und Kanalbaumaßnahmen möglich
			20.12.2017	15.01.2018	Übersendung von Übersichtsplänen, im Investplan ist keine Erneuerung der Trinkwasserleitung geplant, Erneuerungsmaßnahmen bei technologischer Notwendigkeit oder z. B. im Rahmen von Straßen- und Kanalbaumaßnahmen möglich
4	Zweckverband Frohnbach Limbacher Straße 23 09243 Niederfrohna	04/01/17/TÖB/025	15.12.2016	04.01.2017 / 06.01.2017	Übersendung von Übersichtsplänen der Bestandsanlagen, Mischwassersystem im Gebiet vorhanden, komplette Erneuerung der Kanäle in der Helenestraße in 2000/2001, sonstige Kanäle sind Altbestand (vor 1990 errichtet) kompletter Ausbau des Gießweges inkl. Bereich Dorotheen-/Helenestraße in 2017 geplant,
			20.12.2017	05.01.2018	Mischwassersystem im Gebiet vorhanden; Erneuerung der Kanäle in der Helenestraße beginnend ab Querstraße in 2000/2001, in der Dorotheenstraße 2004, im Gießweg 2017 abgeschlossen
5	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion Süd-Sachsen Standort Mittweida Weinsdorfer Straße 39 09648 Mittweida	PVV 25262/2016, V63055	15.12.2016	05.01.2017 / 09.01.2017	TÖB steht Stadtentwicklungskonzept positiv gegenüber, Mittel- und Niederspannungsanlagen inkl. Trafostationen sowie Fernmeldekabel (envia TEL GmbH) im Gebiet vorhanden, Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf mittel- bis langfristig vorhanden, Maßnahmen in Koordination mit Straßenbau, mittelfristig geplante Maßnahmen: Ersatz der Mittel- und Niederspannungskabel mit Hausanschlüssen in der Dorotheenstraße im Abschnitt Parkstraße bis Querweg, Erneuerung der Niederspannungskabel mit Hausanschlüssen in der Helenestraße im Abschnitt Parkstraße bis Querstraße, Übersendung von Übersichtsplänen der Bestandsanlagen
6	Deutsche Telekom AG Kauffahrtei 23-25 09120 Chemnitz	22928	20.12.2016	06.02.2017 / 08.02.2017	zahlreiche Telekommunikationsanlagen (unterirdisch verlegte Kabel(rohr)anlagen) im Gebiet vorhanden, flächendeckender Ausbau der Telekommunikationsanlagen im Gebiet ist abgeschlossen, nur geringer Erneuerungs- oder Modernisierungsbedarf, Maßnahmenabstimmung notwendig (Ausschluss von Beschädigungen, Beeinträchtigungen und Veränderungen der Anlagen)
7	Tele Columbus Sachsen-Thüringen GmbH & Co. KG Göschwitzer Straße 22, 07745 Jena-Burgau	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
8	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG Straße der Nationen 140 09113 Chemnitz	-	15.12.2016	09.01.2017 / 11.01.2017	<u>Stellungnahme durch inetz GmbH (zuständiger Gasnetzbereiber):</u> Erschließung des Gebietes mit Mittel- bzw. Niederdrucknetzen, keine Veränderungen in der Versorgungsstruktur geplant, Übersendung von Übersichtsplänen mit Bestandsanlagen

9	envia Mitteldeutsche Energie AG Chemnitztalstraße 13 09114 Chemnitz	-	15.12.2016	-	bevollmächtigte die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme (siehe oben)
10	Südsachsen Netz GmbH Postfach 4 111 70, 09025 Chemnitz	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
11	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH Am Rathaus 2 09111 Chmenitz	-	15.12.2016	04.01.2017 / 10.01.2017	Erschließung des Gebietes mit Citybus-Linien vorhanden, Verantwortung für die Haltestellen obliegt der Kommune, Erarbeitung eines Haltestellenkatasters geplant, Schätzung: hoher Anteil nicht barrierefrei ausgebauter Haltestellen, Herstellung der Barrierefreiheit bis 2022 als gesetzlich normiertes Ziel, keine konkreten Maßnahmen im Gebiet bekannt/geplant, Überlegungen zum Bau einer zentralen Bushaltestelle außerhalb des Gebietes mit direkter Anbindung an die Stufe 4 des "Chemnitzer Modells"
12	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH Postfach 10 01 53 09441 Annaberg-Buchholz	-	15.12.2016	09.01.2017 / 11.01.2017	Durchquerung des Gebietes mit Regionalbuslinien, keine Haltestelle des RVE im Gebiet vorhanden, behindertengerechter Ausbau aller Bushaltestellen notwendig, Erneuerung der Fahrgastunterstände von Seiten der Stadt Limbach-Oberfrohna in Arbeit
13	Fritzsche GmbH Chemnitzer Straße 174, 09217 Burgstädt	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
14	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Straße der Nationen 25 08056 Chemnitz	-	15.12.2016	05.01.2017 / 09.01.2017	TÖB steht SEKo-Erstellung positiv gegenüber, Übersicht der zur IHK gehörigen Unternehmen im Gebiet, positive Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Limbach-Oberfrohna, ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an die Versorgungseinrichtungen teilweise als schwierig eingeschätzt, keine Maßnahmen von Seiten der IHK im Gebiet geplant