

Städtebauliches Entwicklungskonzept

„Teilgebiet 7 – Aufwertung“

gemäß § 171 b BauGB

Stadt Limbach-Oberfrohna
Stand: April 2018

Auftraggeber

Stadt Limbach-Oberfrohna

Rathausplatz 1
09212 Limbach-Oberfrohna

Ansprechpartner

Dr. Jesko Vogel
Oberbürgermeister

T +49 3722 78-100

buergermeister@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

Michael Kroll (Master of Arts (M.A.)/Dipl.-Ing. für Architektur und Stadtplanung)
Claudia Windisch (Dipl.-Ing. für Architektur und Stadtplanung)
Nadine Schneider (M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Grundlagen	2
2.1 Übergeordnete und örtliche Planungen, Strategien und Konzepte	2
2.2 Lage und Bedeutung der Stadt Limbach-Oberfrohna	5
2.3 Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Teilgebiet 7 – Aufwertung“	6
2.4 Vorhandene Fördergebiete in der Stadt Limbach-Oberfrohna	8
3. Demografie und Sozialstruktur	9
3.1 Demografische Entwicklung und Prognose	9
3.2 Alters- und Sozialstruktur	10
4. Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation	12
4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
4.2 Flächen- und Gebäudenutzung	12
4.3 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude	13
4.4 Leerstandssituation	14
4.5 Denkmalschutz	15
4.6 Gewerbe und Handel	16
4.7 Gemeinbedarfseinrichtungen	16
4.8 Verkehrssituation und technische Infrastruktur	17
4.9 Ökologie und Altlasten	19
4.10 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme	20
5. Entwicklungskonzeption	21
5.1 Grundsätze und Festlegungen im Neuordnungskonzept	21
6. Maßnahmenplanung	23
6.1 Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf	26
6.1.1 Maßnahmen zur Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Straßen, Freiflächen und Wegebeziehungen	26
6.1.2 Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen	29
6.1.3 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur	29
6.2 Teil B – mittelfristige Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf	33
6.2.1 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur an privaten Gebäuden	33
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht	38
8. Fazit	40
Anhang: Auswertung der TÖB-Beteiligung	41

1. Allgemeine Angaben

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 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. Aufgrund dessen hat die Stadt Limbach-Oberfrohna beschlossen, für das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) zu erarbeiten und eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ zu beantragen.

Akteure und Beteiligte

Die Gesamtkoordination der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ erfolgte durch den Bürgermeister der Stadt Limbach-Oberfrohna, Herrn Schmidt. Frau Spangenberg, Teamleiterin/Technische Sachbearbeiterin Stadtplanung, übernahm die Erbringung notwendiger Zuarbeiten und die Abstimmung einzelner Konzeptbereiche.

Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 und 171 b BauGB. Folgende TÖB wurden dabei 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 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 Landeentwicklungsplan 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.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna

Im INSEK 2009 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 2009 als konsolidierungswürdiges Gebiet „Obere Helenenstraße“ dargestellt.

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung

Mit der Erarbeitung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung im August 2018 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 Untersuchungsgebiete 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 Bruchfallen 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 ca. 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 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. 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 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 „Obere Helenenstraße“ 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.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKo) "Teilgebiet 7 - Aufwertung"

01 Gebietsabgrenzung

 Abgrenzung Teilgebiet 7 - Aufwertung
Größe ca. 39,6 ha



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

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.

Um den Stadtentwicklungs- und Umbauprozess weiter fortsetzen zu können, ist eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes 2 mit gemischten Bauflächen um die gesamte Abgrenzung des Gebietes „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ geplant. Dazu soll im Programmjahr 2018 ein entsprechender Antrag gestellt werden. Zusätzlich zum Programmteil „Rückbau“ soll für das Stadtumbaugebiet zukünftig auch eine Beantragung des Programmteils „Aufwertung“ erfolgen.

Im nachfolgenden Plan sind die Fördergebiete als Übersicht dargestellt.

Stadt Limbach-Oberfrohna

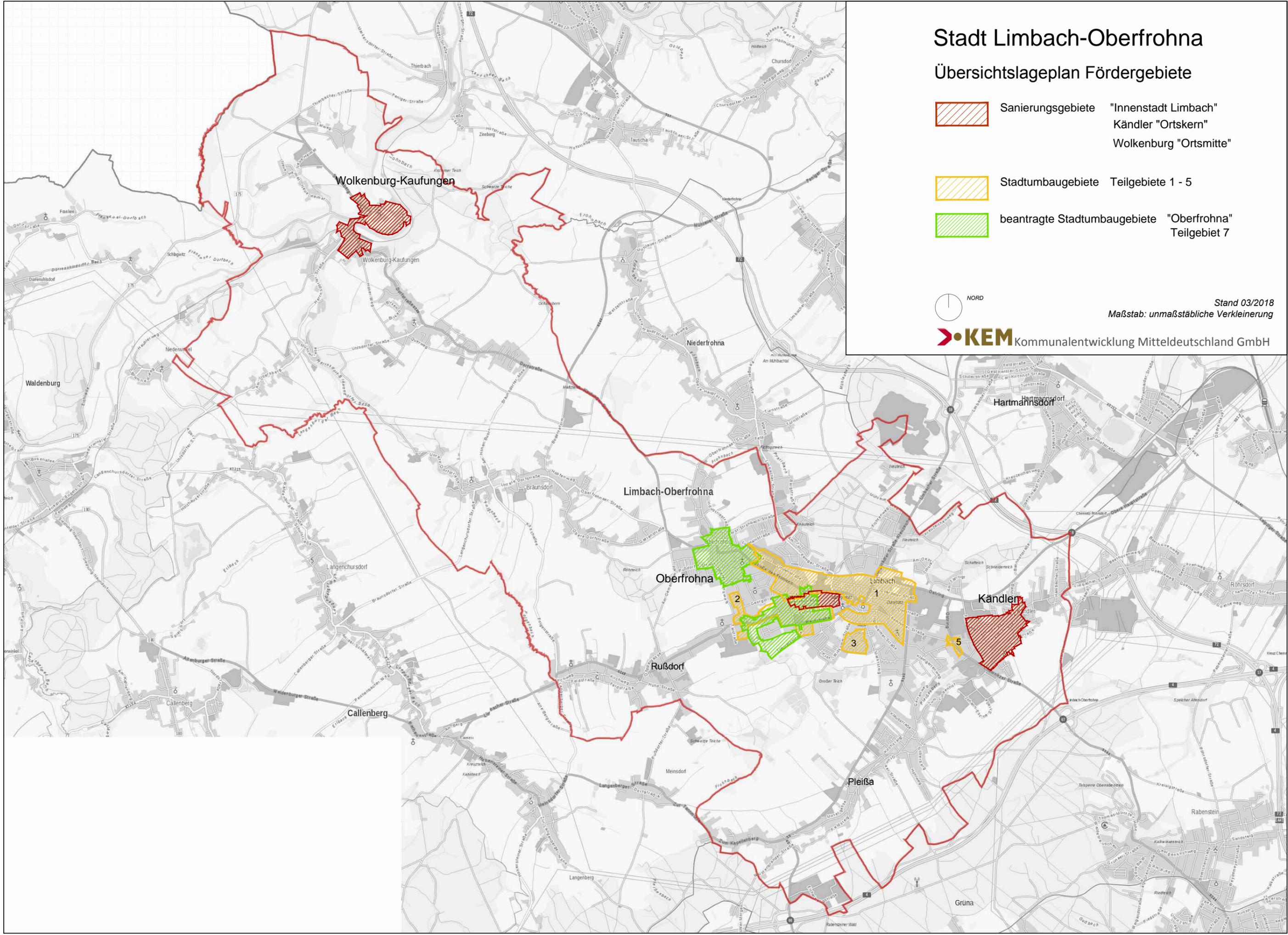
Übersichtslageplan Fördergebiete

-  Sanierungsgebiete "Innenstadt Limbach"
Kändler "Ortskern"
Wolkenburg "Ortsmitte"
-  Stadtumbaugebiete Teilgebiete 1 - 5
-  beantragte Stadtumbaugebiete "Oberfrohna"
Teilgebiet 7



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

 **KEM** Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH



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 24.059 Menschen (Stand: 31.12.2015). Davon leben 11.739 Personen im Ortsteil Limbach, zu dem das Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ gehört.

Das Teilgebiet 7, in dem momentan 627 Personen (2,6 % der Stadtbevölkerung) wohnen, hatte seit 2000 mit -2,2 % ebenfalls eine rückläufig, jedoch weniger negative Bevölkerungsentwicklung als die Gesamtstadt zu verzeichnen.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich

Jahr	Gebiet „Teilgebiet 7“	Stadt Limbach-Oberfrohna
2000	641	27.552
2010	621	25.348
2015	627	24.059
Veränderung 2000–2015	-2,2 %	-12,7 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

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	2000	2010	2015
Geburten	4	8	4	233	197	190
Geburten je 1.000 EW	7,2	15,0	7,6	8,5	7,8	7,9
Sterbefälle	8	4	4	443	356	335
Sterbefälle je 1.000 EW	14,5	7,5	7,6	16,1	14,0	13,9
Saldo natürliche Entwicklung	-4	+4	0	-210	-159	-145
Saldo je 1.000 EW	-7,2	+7,5	-	-7,6	-6,3	-6,0
Zuzüge	72	60	49	1182	795	968
Zuzüge je 1.000 EW	130,4	112,6	92,8	42,9	31,4	40,2
Umzüge im Gebiet	8	1	9	-	-	-
Wegzüge	87	78	66	1140	898	779
Wegzüge je 1.000 EW	157,6	146,3	125,0	41,4	35,4	32,4
Saldo Wanderungen	-15	-18	-17	+42	-103	+189
Saldo je 1.000 EW	-27,2	-33,8	-32,2	+1,5	-4,1	+7,9
Saldo gesamt	-19	-14	-17	-168	-262	+44
Saldo gesamt je 1.000 EW	-34,4	-26,3	-32,2	-6,1	-10,3	+1,8

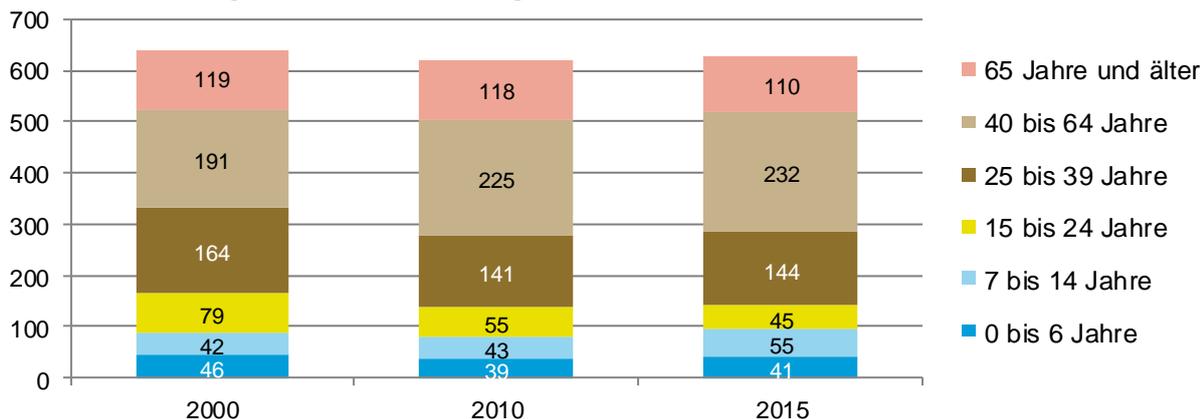
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Für die Stadt Limbach-Oberfrohna prognostiziert die 6. Regionalisierte **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zwischen 20.600 und 22.000 Einwohner (Variante 1 und 2) für das Jahr 2030, was einem Rückgang von -8,5 bis -14,3 % im Vergleich zum Jahr 2015 entspricht. Wenn im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ von einer ähnlichen Entwicklung ausgegangen wird, dann wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl zwischen 540 und 570 Menschen prognostiziert. 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.

3.2 Alters- und Sozialstruktur

Mit Ausnahme der 40- bis 64-Jährigen sowie 7- bis 14-Jährigen, die leichte Gewinne verzeichnen konnten, hat die Anzahl der Personen in allen anderen Altersgruppen abgenommen. Besonders starke Rückgänge hat die Altersgruppe von 15 bis 24 Jahren zu verzeichnen.

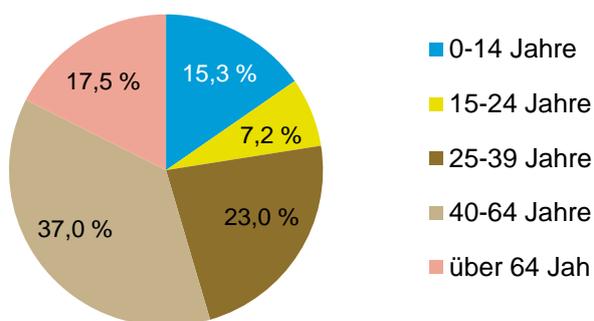
Entwicklung der Altersgruppen 2000–2015 im Gebiet "Teilgebiet 7 – Aufwertung"



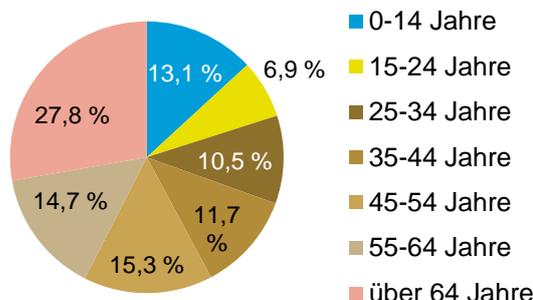
Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

Vergleich der Altersstruktur im Jahr 2015

Gebiet "Teilgebiet 7 – Aufwertung"



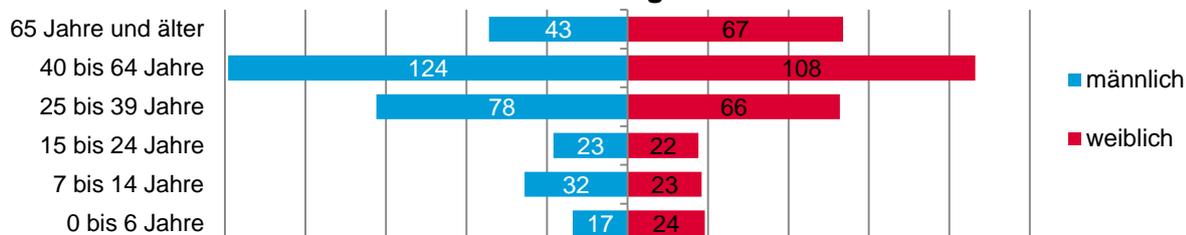
Stadt Limbach-Oberfrohna



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

Insgesamt ist im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ der Anteil männlicher Einwohner (50,6 %) etwas höher als der der weiblichen Einwohner (49,4 %). Besonders bei der Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen, aber auch bei den 25- bis 39-Jährigen ist eine höhere Anzahl an Männern vorhanden. Bei den über 64-Jährigen und unter 7-Jährigen sind dagegen mehr Frauen als Männer vorhanden.

Anzahl nach Geschlecht 2015 im Gebiet "Teilgebiet 7"



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

Die Anzahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist im Gebiet „Teilgebiet 7“ etwa genauso hoch wie in der Gesamtstadt und nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Jahr 2010 wieder auf dem Niveau von 2000.

Nationalität

	Gebiet „Teilgebiet 7“			Stadt Limbach-Oberfrohna		
	2000	2010	2015	2000	2010	2015
Anzahl der Ausländer	7	12	6	650	505	262
Anteil an der Bevölkerung	1,1 %	1,9 %	1,0 %	2,4 %	2,0 %	1,1 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

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. 220; die Anzahl der SvB am Arbeitsort ca. 200. Arbeitslos gemeldet sind ca. 10 Personen im Gebiet „Teilgebiet 7 – Aufwertung“.

Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen

Stand: 30.06.2015	Stadt Limbach-Oberfrohna	Gebiet „Teilgebiet 7“ (anteilig)*
SvB am Wohnort	9.075	ca. 270
SvB am Arbeitsort	8.281	ca. 245
Anzahl arbeitslos gemeldeter Personen	452	ca. 13
Arbeitslosenanteil an SvB am Wohnort	5,0 %	5,0 %
Anzahl der SGB III-Empfänger	126	ca. 4
Anzahl der SGB II-Empfänger	325	ca. 9

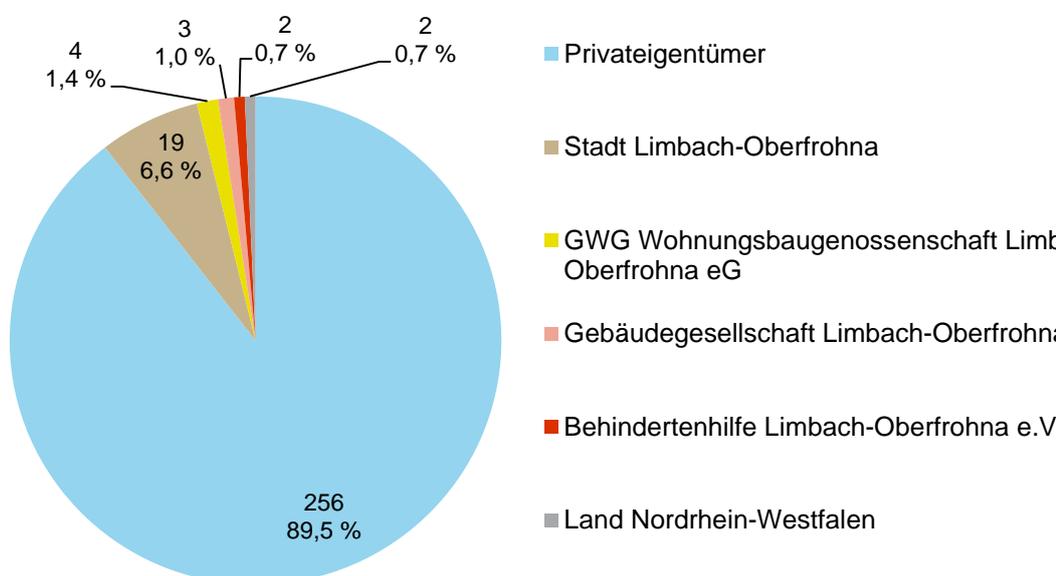
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2016; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Eigene Berechnungen
 * Die Zahlen für das Gebiet „Teilgebiet 7“ wurden anteilig zu denen der Gesamtstadt berechnet.

4. Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation

4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet „Teilgebiet 7“ umfasst insgesamt 286 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.

Eigentumsverhältnisse der Flurstücke (n = 286)



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

4.2 Flächen- und Gebäudenutzung

Insgesamt ist eine hohe Nutzungs- und Funktionsvielfalt im Gebiet „Teilgebiet 7“ vorhanden. Mit einem Anteil von ca. 55 % der Flurstücke weist die reine Wohnnutzung den höchsten Anteil aus. Es folgen die mischgenutzten Flächen mit ca. 15 % sowie der verhältnismäßig sehr hohe Anteil an Grünflächen von ca. 10,5 %, 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 7 % 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

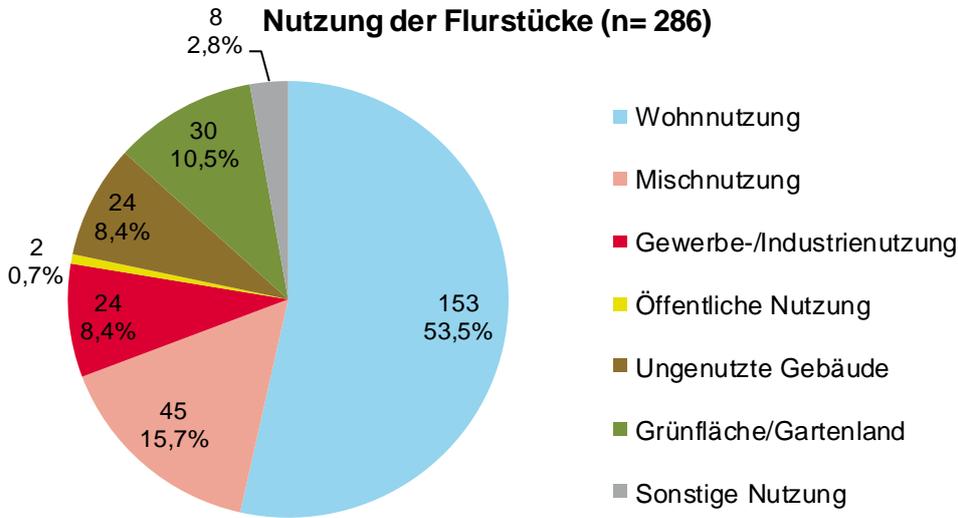
Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKo) "Teilgebiet 7 - Aufwertung"

02 - Gebäudenutzung

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



Stand 12/2017
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

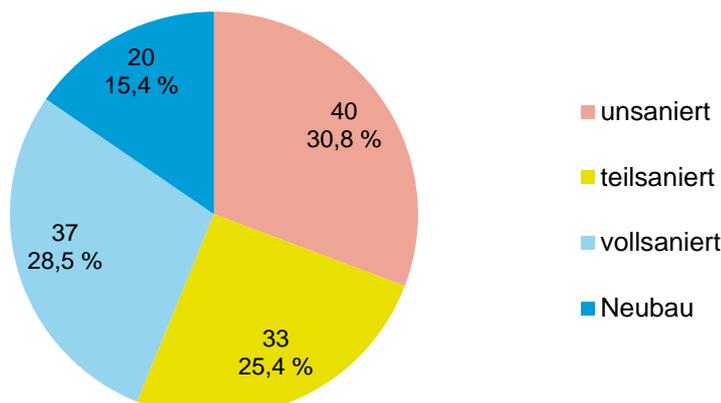


Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2017

4.3 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude

Im Rahmen der Ortsbegehung im Dezember 2016 sowie August 2017 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.

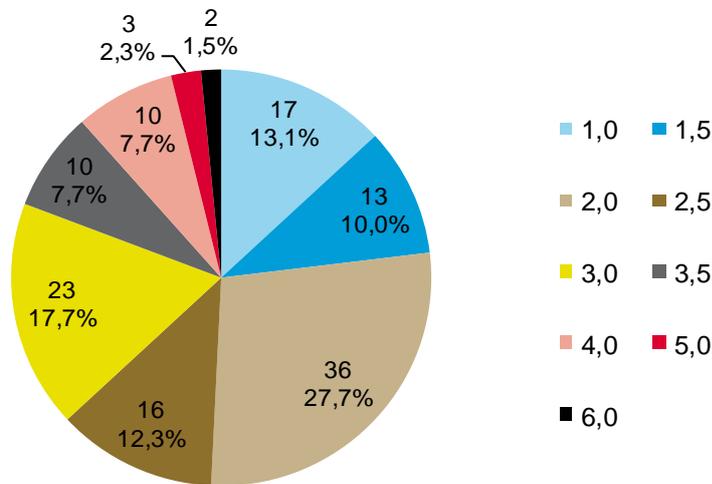
Sanierungszustand der Hauptgebäude (n = 130)



Quelle: Ortsbegehung am 05.12.2016

Der Bauzustand der Gebäude ist zu fast 37 % 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. Etwa 40 % der Hauptgebäude befinden sich in einem guten Zustand sowie weitere 23 % in einem sehr guten Bauzustand.

Bauzustand der Hauptgebäude nach Noten (n = 130)

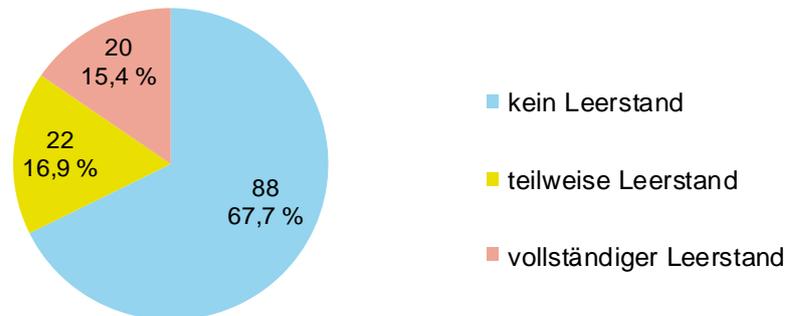


Quelle: Ortsbegehung am 05.12.2016

4.4 Leerstandssituation

Mit insgesamt 20 Gebäuden steht ein recht hoher Anteil von ca. 15 % der Gebäude im Gebiet komplett leer. Weitere 22 Gebäude stehen teilweise leer.

Leerstand der Hauptgebäude (n = 130)



Quelle: Ortsbegehung am 05.12.2016

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

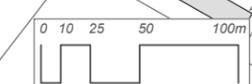
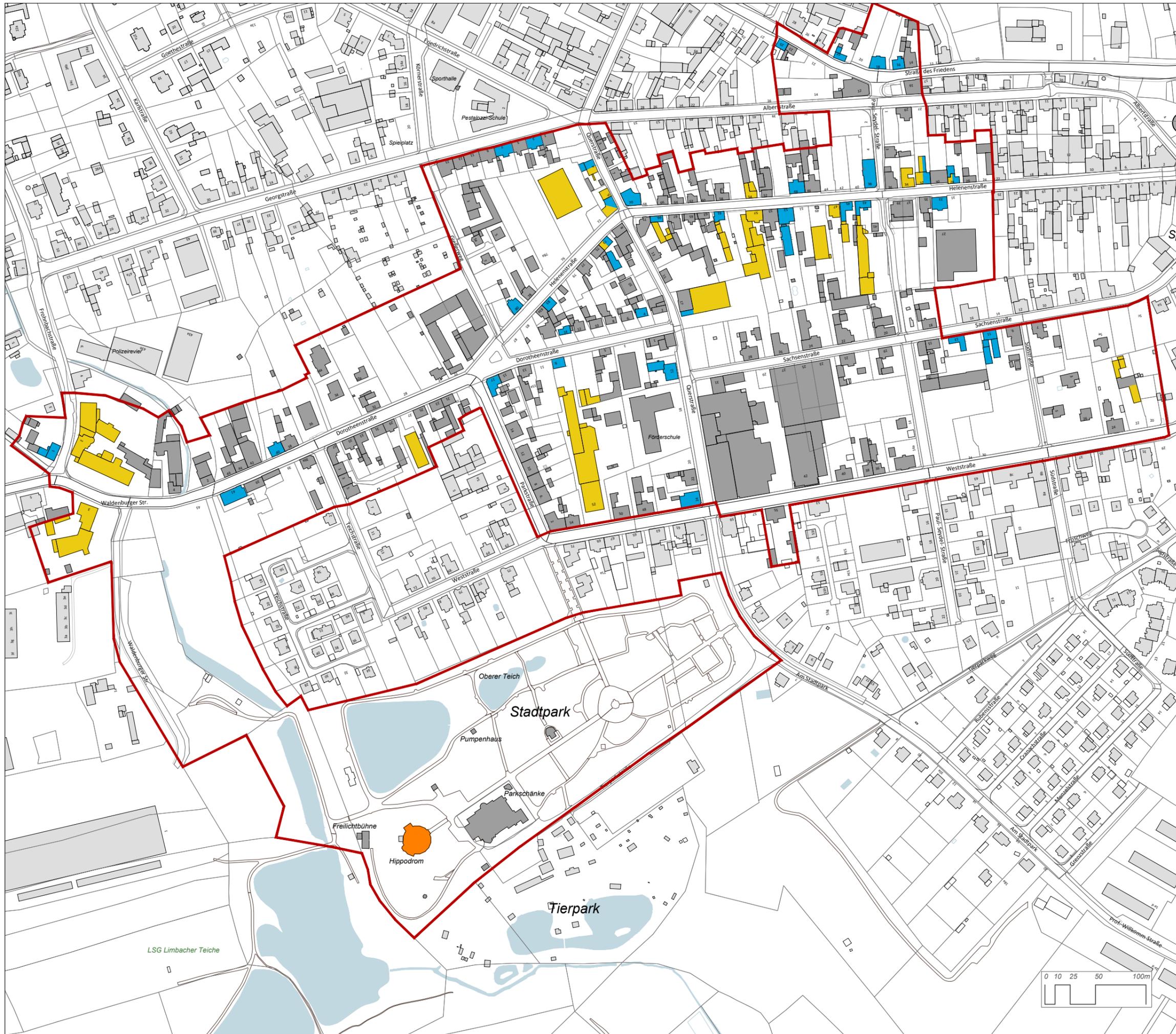
Von den insgesamt 348 **Wohneinheiten** stehen momentan 68 (19,5 %) leer. Der Gewerbeleerstand fällt mit 37,1 % (26 von 70 **Gewerbeeinheiten**) sogar noch höher aus als der Wohnungsleerstand. Eine Konzentration der Leerstände ist vor allem entlang der Helenenstraße, Weststraße sowie Frohnbach- und Waldenburger Straße erkennbar. Auffällig sind die Leerstände großflächiger Gewerbeeinheiten in den Hintergebäuden an der Helenenstraße sowie an der Dorotheenstraße bzw. Weststraße.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) "Teilgebiet 7 - Aufwertung"

03 - Leerstandssituation

-  Wohnungsleerstand
-  Gewerbeleerstand
-  Leerstand öffentlicher Gebäude



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

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, 2017

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 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 Denkmalflegerischen Zielkonzeption erforderlich.

4.6 Gewerbe und Handel

Im „Teilgebiet 7 – Aufwertung“ sind insgesamt 75 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, 2016

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 Gießerbweg 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.



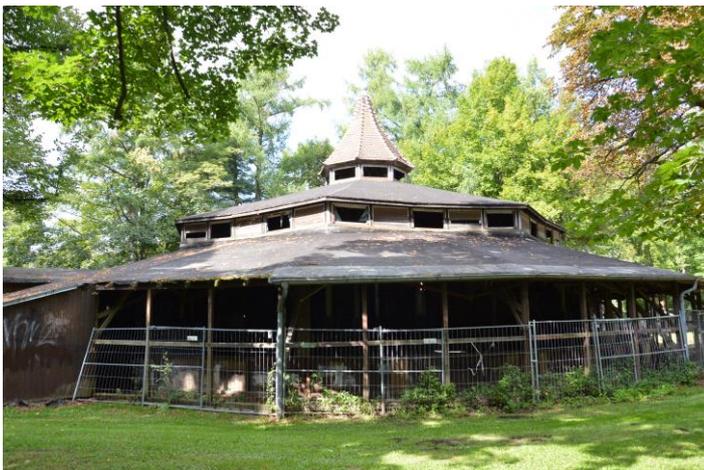
Schule am Stadtpark



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.



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 kurz- bis mittelfristig folgende Maßnahmen bereits konkret geplant, die soweit möglich im Zuge von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen:

- 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).

Darüber hinaus bestehen 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, 2016; 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.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände ist der Fortbestand bzw. eine weitere positive Entwicklung nicht gewährleistet. Diese Entwicklung wird auch durch die weitere negative Quote an leerstehenden Wohnungen und den sehr 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) 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.

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.

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 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/Gießergeweg
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. In 2018 ist die Erstellung einer dankmalpflegerischen Zielkonzeption geplant.
- 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 - Aufwertung"

05 - Neuordnung

-  Bestehende Gebäude ohne Veränderung
-  Denkmalobjekte
-  Sanierung/Umbau bestehender Gebäude
-  Grundstücksneuordnung/Freilegung
-  bauliche Entwicklung und Verdichtung nach Freilegung
-  Aufwertung/Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
-  Aufwertung/Gestaltung von Grün- und Freiflächen
-  Sanierungsmaßnahmen an Gewässern



LSG Limbacher Teiche



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

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.

Jedoch sind aufgrund der beschriebenen aktuellen Mängel weitere Maßnahmen notwendig, die den angestrebten Entwicklungszielen innerhalb des Untersuchungsgebietes 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.

Dieses SEKo bildet den Hintergrund für einen Neuaufnahmeantrag in das Förderprogramm SU – „Stadtumbau - Aufwertung“ des Freistaates Sachsen. Daher werden in der Kostenübersicht ausschließlich Maßnahmen, die in diesem Programm gefördert werden bzw. Teil der Beantragung sind, 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 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 derzeit noch keine konkreten Planungen und Kostenansätze vor. Es wurden im Rahmen der Erstellung 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 Untersuchungsgebietes 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. Der Stadtpark soll umfassend durch diverse Einzelmaßnahmen aufgewertet werden. In 2018 ist die Erstellung einer denkmalpflegerischen Zielkonzeption geplant. Die Revitalisierung der Brachfläche Dorotheenstraße 43 als Verbindungsstück zwischen dem städtischen Wohngebiet und dem angrenzenden südlich gelegenen Stadtpark bildet eine Kernmaßnahme 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 zum Querweg. 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 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 damit 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 städ-

tebaulichen 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 EFH bzw. MFH dienen und gleichzeitig an ihren jeweiligen Standorten zur Schließung von Baulücken im Quartier beitragen. Die Errichtung von Ergänzungsneubauten 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 - Aufwertung"

06 - Maßnahmenplan

Teil A - prioritäre Maßnahmen

 Erschließungsmaßnahmen;
Aufwertung und Gestaltung öffentlicher
Straßen, Wege und Plätze

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

 Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen
Gebäuden

-  Sanierung Hippodrom/Umnutzung zur Naturschutzstation
Stadtpark
-  Sanierung Bühne Freilichtbühne Stadtpark

 Freilegung privater Grundstücke

-  Abbruch und Entsiegelung, Weststraße 52
-  Abbruch und Entsiegelung, Dorotheenstraße 7
-  Abbruch und Entsiegelung, Helenenstraße 74 (ehem. Discounter)
-  Abbruch und Entsiegelung, Weststraße 20/22

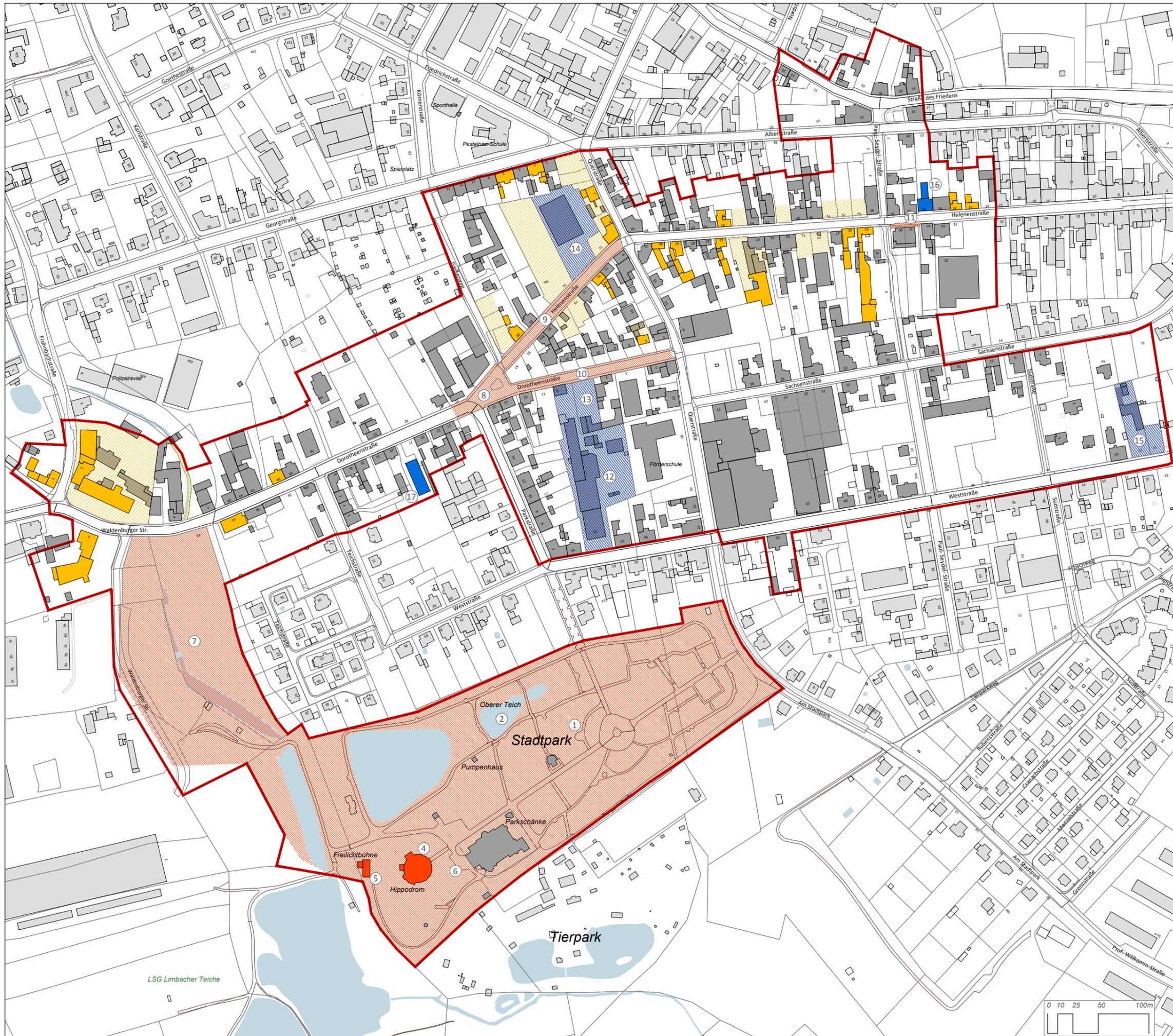
 Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

-  Helenenstraße 32
-  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



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.

Mit der Umsetzung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen soll 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 Hauptwegeführung 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 Tafeln sind jedoch beschädigt und müssen ersetzt werden. Die Wegeführung ist teilweise in einem guten baulichen Zustand, allerdings ist die Vernetzung der Wegeführung unübersichtlich und ist 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 befindet sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und kann derzeit nur eingeschränkt genutzt werden. Hier sind die Erneuerung der Spielgeräte sowie die Aufwertung der Spielplatzfläche dringend notwendig.

Im nördlichen Bereich der Parkanlage befinden sich zwei Teiche, die u. a. einen hohen Grad an Verschmutzung bzw. Verschlammung aufweisen. Zudem sind die Uferbereiche vor allem im „Oberen Teich“ dringend sanierungsbedürftig.

Um den stadtbildprägenden Charakter als Grünanlage zu erhalten und der gesamtstädtischen Bedeutung der historischen Parkanlage Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld der Sanierung und Aufwertung des Stadtparks die Erstellung einer denkmalpflegerischen Zielkonzeption dringend notwendig.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
1	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Aufwertung Stadtpark inkl. Erneuerung Wegebeziehungen, Beleuchtung, Stadtmöblierung	725.000,00
2	Stadt Limbach-Oberfrohna	Instandsetzung Uferbefestigung Oberer Teich	20.000,00
6	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung Spielplatz 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 städtischen 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.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
---------------------	---------------------	---------------------	--------------------------

7	Stadt Limbach-Oberfrohna	Aufwertung/Umgestaltung/Revitalisierung Freifläche Dorotheenstraße 43	900.000,00
---	--------------------------	---	------------

- **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.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
8	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung und Neugestaltung Platzbereich Dorotheenstraße/Helenenstraße	564.000,00

- **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 Gießeweg 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.

lfd. 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	20.000,00

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 Hippodrom 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 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. 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.

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.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
4	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung/Umbau Hippodrom	220.000,00
5	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Instandsetzung Freilichtbühne	150.000,00

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 substantielle 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

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
- Helenenstraße 74 (ehem. Discounter)
- 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.

lfd. 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 stellt für das gesamte Erscheinungsbild der Liegenschaft sowie der Dorotheenstraße als Wohnstandort eine Aufwertung der Standortqualität dar.

lfd. 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 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 derzeitige Zustand auf den Grundstücksarealen und die direkte Lage an der Dorotheenstraße stellen einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Gleichzeitig bietet die Fläche aufgrund ihrer zentralen Lage und Größe ein hohes Entwicklungspotenzial für das gesamte Wohnquartier. Im Hinblick auf den fortschreitenden Verfall sollte die Fläche beräumt werden. Die Förderung der Abbruchmaßnahmen in Verbindung mit EFRE bzw. dem Landesprogramm Brachen wird derzeit geprüft und beantragt.

lfd. 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

- **Abbruch, Freilegung Helenenstraße 74**

Das brachliegende Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.350 m² liegt zentral an der Helenenstraße und ist von einem leerstehenden Supermarkt sowie nahezu vollständiger Versiegelung geprägt. Aufgrund des zunehmenden Verfalls und der direkten Lage an der Helenenstraße stellt 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 ist die Freilegung und Entsiegelung des Grundstücks Helenenstraße 74 notwendig. Die Förderung des Abbruchs kann möglicherweise über das Förderprogramm EFRE bzw. das Landesprogramm Brachen erfolgen und wird derzeit geprüft bzw. beantragt.

Nach der Freilegung 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. In Verbindung mit den Grundstücken Helenenstraße 72 – 76 stünde eine Gesamtfläche für eine Neuordnung und attraktive Weiterentwicklung z. B. zum Wohnungsstandort von ca. 8.000 m² innerhalb des Quartiers zur Verfügung.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
14	Private Eigentümer	Abbruch Helenenstraße 74 inkl. Entsiegelung (ehem. Discounter)	110.000,00

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

Das Privatgrundstück ist sowohl durch Wohngebäude als auch Produktionsgebäude geprägt. Sie befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und liegen brach. Der Abbruch des alten Fabrikgebäudes soll bereits 2018 erfolgen. Eine Teilfreilegung der Wohngebäude wurde bereits durchgeführt, weitere Maßnahmen werden im Programmteil „Rückbau Wohnungen“ zum Abbruch beantragt.

lfd. 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 Umsetzung dringend notwendig ist, 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 Untersuchungsgebiet, 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 zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Eine **Förderung** für die in Teil B beschriebenen **Einzelmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen** werden im Rahmen des Neuaufnahmeantrags in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau – Programmteil Aufwertung“ über einen Pauschalbetrag in der Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht beantragt.

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 substanzielle 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.

Dringender Sanierungsbedarf besteht ebenfalls an den Wohngebäuden **Helenenstraße 26, 28, 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.

- **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 Nutzungsintensität 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 Straßenbildes und trägt somit zum Charakter des Straßenzugs 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.

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.

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 Produk-

tionsstätte, 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. Aufgrund 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 Nebengelasse 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 ermöglicht.

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 ist aufgrund des ruinösen baulichen Zustandes und des jahrelangen fortschreitenden Verfalls abzubauen. Das zwei- bis dreigeschossige Wohnhaus, gebaut ca. 1890, ist vom Zustand eines der schlechtesten Gebäude der Helenenstraße. Durch die massiven Schäden am Dach und der Fassade ist eine Wiederbelebung des Standortes im Sinne der ursprünglichen Nutzung wirtschaftlich nicht realisierbar und vom Eigentümer derzeit nicht geplant. 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 Gießergeweg 11
- MFH Eckgebäude Querstraße 2

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Schätzung der Kosten für die geplanten Maßnahmen beruht auf den zum jetzigen Zeitpunkt möglichen Annahmen. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Maßnahmenplanung und der Kostenrahmen konkretisiert.

Nr.	Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €	Förderfähige Kosten in €
Erschließungsanlagen und Aufwertung/Gestaltung öffentliche Wege und Plätze		2.969.000,00 €	2.969.000,00 €

1	Sanierung/Aufwertung/Neuordnung Stadtspark (inkl. Stadtmöblierung, Beleuchtung und Wegebeziehungen)	725.000,00	725.000,00
2	Sanierung/Instandsetzung Oberer Teich Uferbefestigung	20.000,00	20.000,00
6	Sanierung/Aufwertung Spielplatz im Stadtspark	50.000,00	50.000,00
7	Aufwertung/Revitalisierung Grünfläche Dorotheenstr. 43	900.000,00	900.000,00
8	Sanierung/Neugestaltung Platz Dorotheenstraße/Helenenstraße	564.000,00	564.000,00
9	Grundhafter Ausbau Helenenstraße Abschnitt Gießerweg/Querweg	365.000,00	365.000,00
10	Grundhafter Ausbau Dorotheenstraße Abschnitt Gießerweg/Querweg	325.000,00	325.000,00
11	Aufwertung Fußwege Helenenstraße	20.000,00	20.000,00

Maßnahmen zur Sanierung öffentlicher Gebäude u. Einrichtungen		370.000,00 €	370.000,00 €
4	Sanierung Hippodrom /Umnutzung zur Naturschutzstation	220.000,00	220.000,00
5	Sanierung Bühne Stadtspark	150.000,00	150.000,00

Sanierungs- und Freilegungsmaßnahmen an privaten städtebaulich prägenden Gebäuden und Liegenschaften		1.095.000,00	291.250,00
12	Freilegung und Entsiegelung Weststraße 52	265.000,00	0,00
13	Freilegung und Entsiegelung Dorotheenstraße 7	85.000,00	0,00
14	Abbruch und Entsiegelung Helenenstraße 74 (ehem. Discounter)	110.000,00	110.000,00
15	Freilegung ehem. Fabrikgebäude Weststraße 20/22	30.000,00	30.000,00
16	Sanierung Helenenstraße 32 inkl. Nebengebäude	340.000,00	85.000,00
17	Sanierung Dorotheenstraße 27	265.000,00	66.250,00
Gesamtkosten öffentliche Maßnahmen Teil A		3.339.000,00	3.339.000,00
Gesamtkosten private Maßnahmen Teil A		1.095.000,00	291.000,00
Geschätzte Kosten private Maßnahmen Teil B (nach Erfordernis und Antragstellung)		12.175.000,00	2.378.250,00
Sonstige Maßnahmen		95.000,00	95.000,00
Sanierungsträger p. a. 25.000,00 € auf 3 Jahre		75.000,00	75.000,00
Erstellung Denkmalpflegerische Zielkonzeption Stadtpark		20.000,00	20.000,00
Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahmen		16.724.000,00	6.090.500,00

8. 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 / Posteingang	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), Helenenstraße 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 Gießbergweg, 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 Helenenstraße in 2000/2001, sonstige Kanäle sind Altbestand (vor 1990 errichtet) kompletter Ausbau des Gießbergweges inkl. Bereich Dorotheen-/Helenenstraße in 2017 geplant,
			20.12.2017	05.01.2018	Mischwassersystem im Gebiet vorhanden; Erneuerung der Kanäle in der Helenenstraße beginnend ab Querstraße in 2000/2001, in der Dorotheenstraße 2004, im Gießbergweg 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 Helenenstraße 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