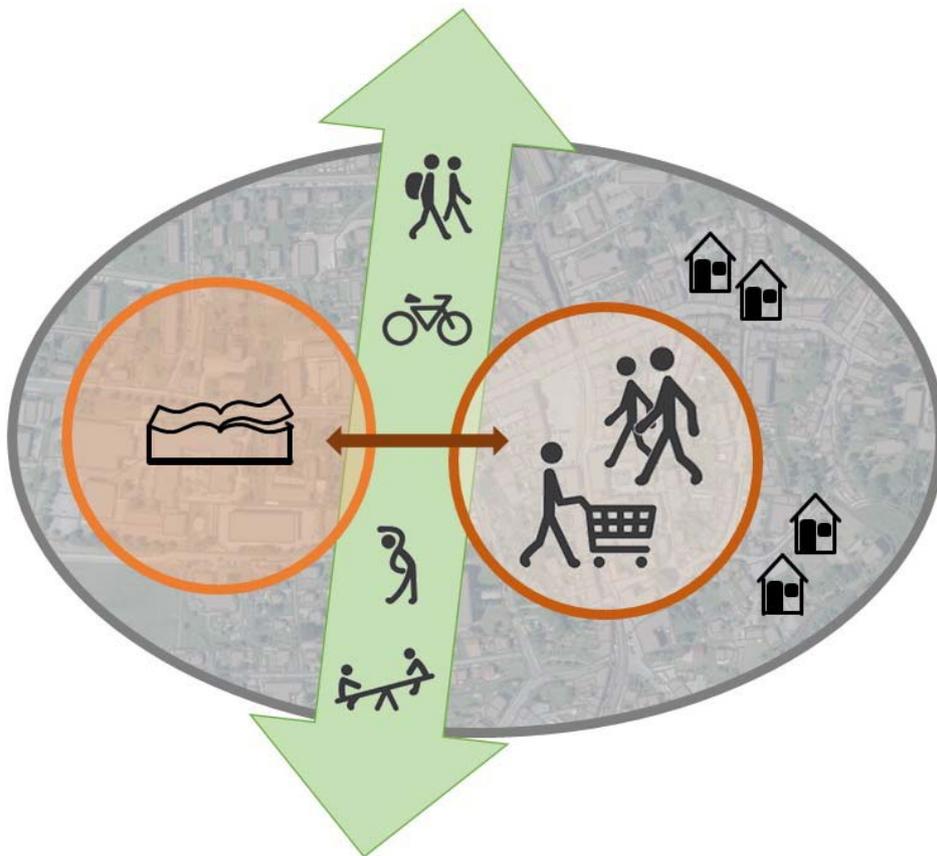


WILSDRUFF

Wirtschaft · Wohnen · Wohlfühlen



Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt“



Konzeptstand: Juli 2019

Stadtverwaltung Wilsdruff
Bauamt

erstellt durch:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

Geschäftsstelle Dresden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Grundlagen der Aufstellung.....	1
1.1 Anlass und Ziele	1
1.2 Verfahrensrechtliche Grundlagen	2
1.3 Ableitung der Entwicklungspriorität im gesamtstädtischen Rahmen	4
2. Entwicklungsstand „Innenstadt“	6
2.1 Demographische Situation	6
2.2 Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung	12
2.2.1 Städtebauliche Struktur.....	12
2.2.2 Wohnen	20
2.2.3 Wirtschaft und Gewerbe	21
2.2.4 Öffentliche Infrastruktur.....	27
2.2.5 Verkehr und technische Infrastruktur	29
2.2.6 Stadtökologie und Naturraum	30
2.3 Kernaussagen der Gebietsentwicklung/Zusammenfassung der Analyseergebnisse.....	32
2.4 Ableitung des quartiersbezogenen Handlungsbedarfes.....	35
3. Ziele und Handlungsfelder des Gebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Innenstadt“ Wilsdruff	37
3.1 Ziele und Prioritäten der Stadtteilentwicklung	37
3.2 Maßnahme- und Handlungskonzept	42
3.3 Kosten- und Finanzierungskonzept.....	53
4. Anwendung der Instrumente der Städtebauförderung	55
4.1 Beteiligungsverfahren	55
4.1.1 Beteiligung der Betroffenen	55
4.1.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger	55
4.2 Abwägung zur Verfahrenswahl, Instrumente der Städtebauförderung.....	56
5. Evaluierung	60

Grafikverzeichnis

Grafik 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wilsdruff und des Untersuchungsgebietes von 2005 bis 2018.....	6
Grafik 2:	natürliche Bevölkerungsentwicklung (Gesamtstadt) 2005 bis 2016	7
Grafik 3:	Wanderungsverhalten (Gesamtstadt) 2005 bis 2016	7
Grafik 4:	Vergleich der Entwicklung der Altersgruppen im Saldo von 2005 zu 2018	8
Grafik 5:	Altersgruppenanteil im Jahr 2005 (Innenstadt).....	8
Grafik 6:	Altersgruppenanteil im Jahr 2018 (Innenstadt).....	8
Grafik 7:	Vergleich der prognostizierten Einwohnerentwicklung (Basisjahr 2014) mit den Varianten 1 und 1a	10
Grafik 8:	Aufteilung der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet	13
Grafik 9:	Sanierungszustand Gebäude	17
Grafik 10:	Leerstände nach Sanierungszustand	20
Grafik 11:	Übersicht des Wohnungsbestandes sowie die prozentuale Aufteilung des Wohnungsleerstandes	21

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Wohngebäude, Berggasse 15	18
Bild 2:	ruinöses Gebäude, Fabrikstraße 8	18
Bild 3:	Brachfläche, Gezinge 8 a - b	18
Bild 4:	Wohngebäude, Nossener Straße	18
Bild 5:	Einzelhandelslage an der Dresdner Straße	22
Bild 6:	Einzelhandelsstandort am Markt	22
Bild 7:	Fabrikstraße 2.....	24
Bild 8:	Töpfergasse	24
Bild 9:	Rathaus	27
Bild 10:	Stadtarchiv	27
Bild 11:	Grundschule Nossener Straße	28
Bild 12:	Kindertagesstätte "Sonnenschein"	28
Bild 13 und Bild 14:	Verkehrsknotenpunkt Nossener Straße/Wielandstraße	30
Bild 15 und Bild 16:	Stadtpark	31

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Gebietsabgrenzungen	3
Plan 2: Handlungskonzept Innenstadt (INSEK, Plan 10).....	5
Plan 3: Städtebauliche Teilbereiche	16
Plan 4: Mängel und Missstände.....	19
Plan 5: Nutzungskarte, Handel und Dienstleistungen.....	26
Plan 6: Ziel der städtebaulichen Entwicklung	41
Plan 7: Maßnahmenplan	52
Plan 8: Abgrenzungsvorschlag	59

1. Anlass und Grundlagen der Aufstellung

1.1 Anlass und Ziele

Im Jahr 1997 wurde die Stadt Wilsdruff in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) mit dem Gebiet „Stadtkern“ aufgenommen. Diesem gingen bereits spezifische Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung bis zum Ende der 1990er Jahre voraus. Von besonderer Bedeutung war die Behebung struktureller Problemlagen, insbesondere in der Altstadt. Investitionsrückstände im Bereich der historisch wertvollen Bausubstanz der Altstadt konnten gezielt behoben sowie zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Neben privaten und kommunalen Gebäuden erfolgte auch die behutsame und zielgerichtete Sanierung von Erschließungsanlagen. Die Neuordnung komplexer, großflächiger Gewerbestandorte kann als weitere wichtige städtische Planung der letzten Jahrzehnte gesehen werden.

Die bereits begonnenen Schritte zur Belebung und Attraktivierung der Stadt Wilsdruff in Form der Sanierung der historischen Bausubstanz können als sehr positiv bewertet werden und sind weitestgehend abgeschlossen. Nicht zuletzt aus diesem Grund sowie der gewachsenen Infrastruktur und auch der Randlage zum Oberzentrum Dresden, konnte die Stadt Bevölkerungsgewinne in den letzten Jahren erzielen. Jedoch gerade die hierbei zu beobachtende Dynamik dieser Entwicklungen stellen enorme Herausforderungen an die Stadt. Nicht nur allein der klassische demographische Wandel, mit den einhergehenden Alterungsprozessen, sondern auch die Bevölkerungsgewinne durch die bezeichnete räumliche Nähe zum Ballungszentrum Dresden bringen die Stadt an ihre funktionalen und räumlichen Kapazitätsgrenzen sowie zu einer teilweisen Überlastung der Stadtstrukturen. Eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung ist ohne städtebauliche Erneuerungsprogramme als Unterstützungsinstrument nicht möglich.

Aus diesem Grund hat die Stadt Wilsdruff im Juni 2018 eine grundlegende Überprüfung der Ziel- und Maßnahmenplanung für das Innenstadtgebiet begonnen.

Insoweit geraten kleinteilige städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Altstadtbereich in den Fokus der Entwicklung. Des Weiteren steht die Schaffung zukunftsfähiger Kernstrukturen im Mittelpunkt. Stadtentwicklungsthemen wie Digitalisierung und Klimaschutz rücken immer stärker in den Fokus. Neben dem Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtgebietes, sollen besonders stadtklimatische sowie energetische Maßnahmen und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum forciert werden. Grundlegende Ziele sind:

- Funktionale Stärkung der Innenstadt
- Bündelung und Entwicklung
 - öffentlicher Angebote
 - Sicherung der Versorgungsfunktion und des Handels
 - Gestaltung Innenstadt als Begegnungsraum
 - Kultur und Identifikation.

Im Ergebnis dieser Überprüfung wird mit diesem Konzept eine schwerpunktmäßige Neugestaltung von Maßnahmenansätzen sowie eine neue Gebietskulisse der städtebaulichen Erneuerung erarbeitet, welche sich an den erarbeiteten Zielen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) von 2018 orientieren. Die Stadt Wilsdruff stellt sich im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ neu auf.

1.2 Verfahrensrechtliche Grundlagen

Die Erarbeitung basiert auf den Zielen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Beschluss vom 22.03.2018.

In die Betrachtung wurden funktional mit dem Entwicklungsgebiet verflochtene Bereiche außerhalb der bestehenden Gebietskulisse einbezogen. Die Gebietskulisse, in welcher eine Neuaufstellung der Maßnahmen im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgesehen ist, wird in Plan 1 dargestellt. Das Gebiet wurde am 22.11.2018 vom Stadtrat beschlossen.

Mit dem vorliegenden Grobkonzept zum **städtebaulichen Entwicklungskonzept** wird der Sachstand der Ziele und Maßnahmen im SOP-Gebiet „Innenstadt“ dargestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist noch nicht abgeschlossen. Im Februar 2019 wurde ein Verfahren zur Beteiligung der Betroffenen des Städtebaufördergebietes gem. §§ 137, 139 BauGB durchgeführt. Die abschließende Bearbeitung des Konzeptes ist für das III. Quartal 2019 vorgesehen.



Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Plan 1
Gebietsabgrenzung

 Sanierungsgebiet (SEP)
"Stadtkern"

 Untersuchungsgebiet (SOP)
"Innenstadt" (60,6 ha)



Maßstab:
1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Datum: 01.10.2018

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



1.3 Ableitung der Entwicklungspriorität im gesamtstädtischen Rahmen

Die räumlichen Entwicklungsprioritäten für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wilsdruff sind im Rahmen der Aufstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) im Jahr 2018 festgelegt worden. Grundlage für die Festlegung war die Ableitung von Entwicklungsunterschieden und Handlungserfordernissen aufgrund städtebaulicher und demographischer Indikatoren. Für das Gebiet der Innenstadt wurden im Rahmen des Konzeptes strukturelle Entwicklungsunterschiede und -erfordernisse ermittelt. Aus diesem Grund ist ein Teil der Innenstadt als zukünftiges Entwicklungsgebiet definiert worden. Ermittelt werden konnten u. a.:

- **überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen**, rund 11 % höher als im Landkreis;
- **Anstieg der Altersgruppe der unter 25-Jährigen**, zweithöchster Anstieg aller Ortsteile;
- **durch Zuzug hoher Anstieg des Wohnungsbestandes (insbesondere in der Innenstadt)**, hoher Entwicklungsdruck im Stadtgebiet;
- **Nutzungskonflikte entlang der Hauptverkehrsachsen**, hohe Lärmbelastung entlang innerstädtischer Straßen.

Die formulierte Stadtentwicklungsstrategie sowie die daraus hervorgehenden Handlungsprioritäten nehmen diese Sachverhalte auf und legen folgende **Schwerpunkte zur Entwicklung** der Innenstadt Wilsdruffs fest:

- **Aufwertung des Handels- und Dienstleistungssektors für eine lebendige Stadt, um eine nachhaltige Positionierung und Attraktivierung der Innenstadt zu erzielen;**
- **Qualifizierung und bedarfsgerechter Ausbau der Sozial- und Freizeitinfrastruktur;**
- **Entwicklung und Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere, welche mit einem qualitativen Ausbau öffentlicher Freiräume zur Naherholung aufgrund zunehmender Verkehrsbelastung einhergehen.**

Des Weiteren besitzt das Grundzentrum Wilsdruff laut Regionalplan Oberes Elbtal/Ostergebirge (Entwurf 2017) die besonderen Gemeindefunktionen Bildung und Gewerbe. Die Stadt möchte diesen Anforderungen in der Gegenwart wie auch in der Zukunft gerecht werden.

Auf Basis dieser Schwerpunkte können für die Innenstadt folgende städtebauliche Handlungserfordernisse festgelegt werden:

Neben dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für Familien (Leitsatz: Familienfreundlicher Wohn- und Arbeitsstandort Wilsdruff 2030), liegt der Hauptschwerpunkt in der Bewältigung der demographischen Herausforderungen und dem Ausbau sowie dem Aufrechterhalten einer attraktiven und funktionalen Innenstadt. Die Zunahme der Bevölkerung und der Anstieg der Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie Rentner und Hochbetagten erfordert die Schaffung nötiger Voraussetzungen (z. B. Barrierefreiheit), um den spezifischen Ansprüchen dieser Altersgruppen qualitativ und quantitativ gerecht zu werden. Die Stadterweiterungen außerhalb des Untersuchungsgebietes erfordern eine attraktive, nachhaltige und ökologische Entwicklung der Innenstadt, um eine geeignete Integration sowie ansprechende und hochwertige Lebensqualität sicherzustellen und zu gewährleisten. Neben diesen Aspekten gehört auch ein attraktives Zentrum, in dem Handel und Dienstleistungen langfristig gestärkt und weiterentwickelt werden sollen.



Stadt
Wilsdruff

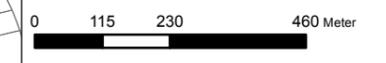
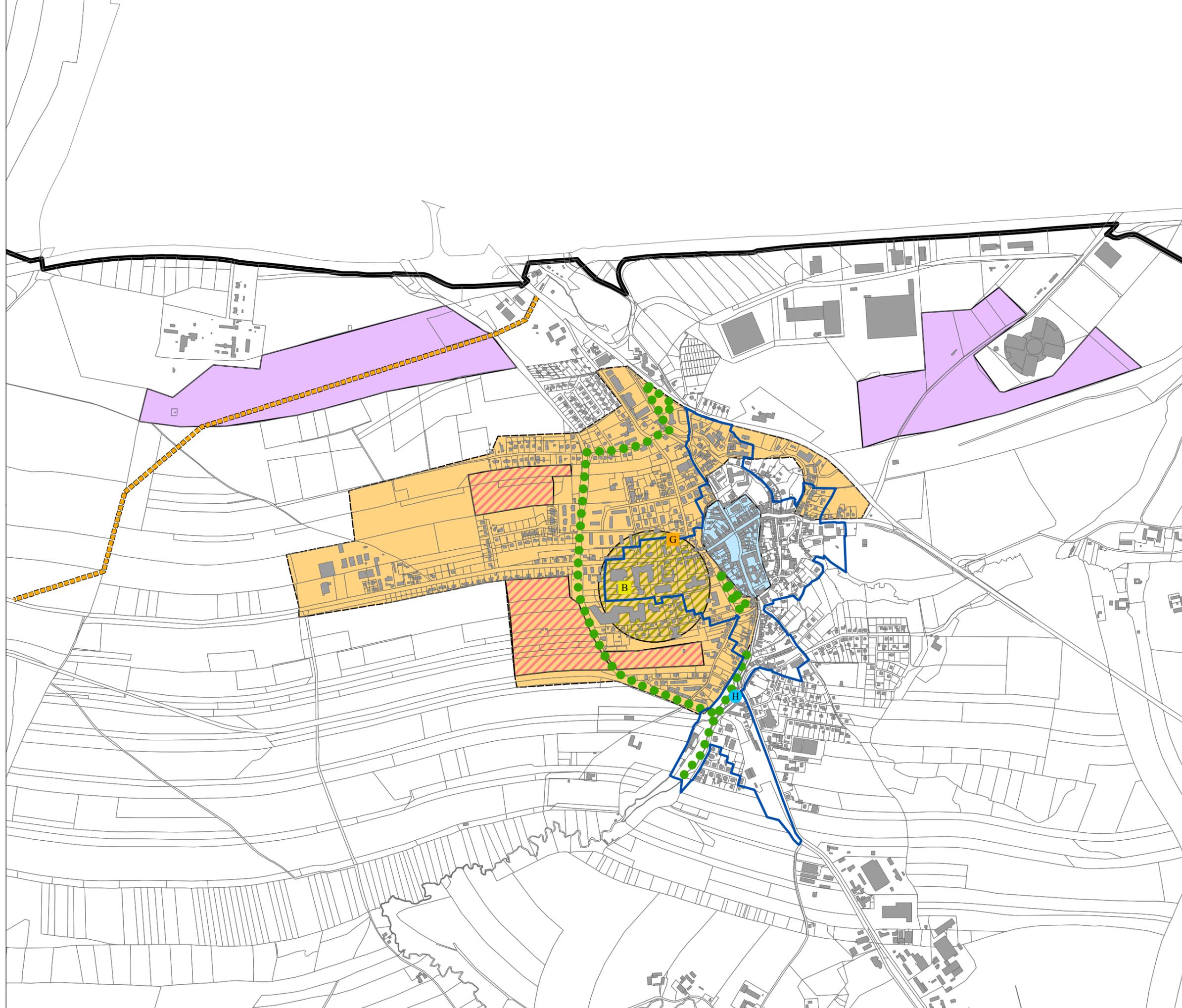
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Plan 10

— Gemarkungsgrenze

Handlungskonzept Kernstadt

- H Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz
- B Sicherung und Qualifizierung Bildungsstandort
- G Sicherung und Qualifizierung Gesundheitsstandort
- Erschließung der S 36 Verkehrsentlastung
- Schaffung und Qualifizierung von Naherholungs- und Freiräumen
- Schwerpunkt Erschließung Wohngebiete
- Schwerpunkt Erschließung Gewerbegebiete
- Schwerpunkt Qualifizierung soziale Infrastruktur
- Schwerpunkt Stärkung Handel- und Dienstleistungsbereich
- Entwicklungsgebiet (Schwerpunktbereich städtebaulicher Entwicklungen)
- Schwerpunkt Denkmalerhalt



Maßstab:
1:12.000

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
wüstenrot
 Wünsche werden Wirklichkeit.
 Geschäftsstelle Dresden

Datum: 12.12.2017

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2016



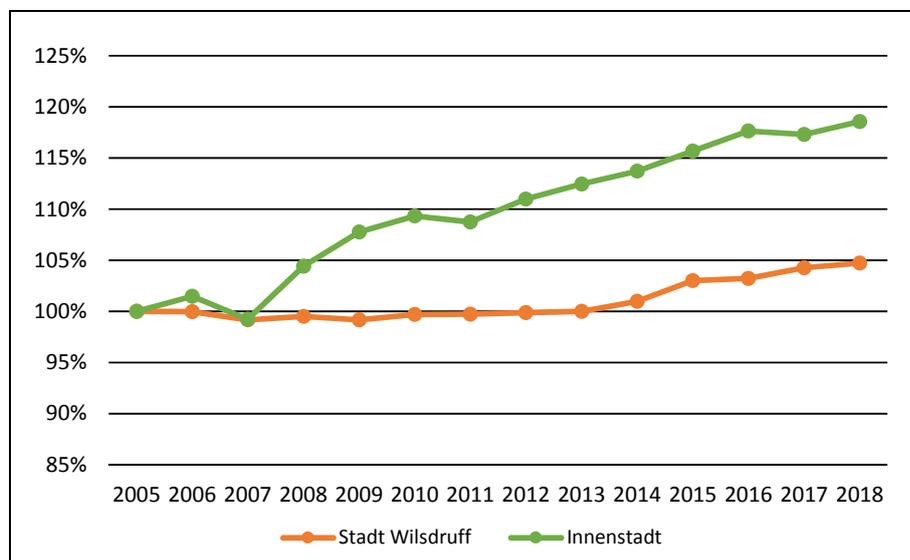
2. Entwicklungsstand „Innenstadt“

2.1 Demographische Situation

Die in diesem Kapitel dargestellten Angaben zur Bevölkerungsentwicklung des Untersuchungsgebiets basieren auf den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Wilsdruff. Die Daten der Gesamtstadt Wilsdruff wurden ebenfalls durch das Einwohnermeldeamt der Stadt zugearbeitet. In einzelnen Datenbeständen, die nicht über das Einwohnermeldeamt beschafft werden konnten, wurden die Daten des Statistischen Landesamtes verwendet. Der Vergleichszeitraum des Untersuchungsgebietes der Stadt Wilsdruff wird auf 2005 bis 2018 festgelegt.

Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsgebiet waren zum 30.06.2018 rund 1.693 Einwohner mit Hauptwohnsitz registriert, dies entspricht ca. 11,8 % der Einwohner der Stadt Wilsdruff (alle Ortsteile). Im Vergleich zur gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung zeigt das Untersuchungsgebiet parallele Tendenzen auf. Seit 2007 hat das Untersuchungsgebiet deutlich an Bewohnern gegenüber dem Vorjahr gewonnen, der durchschnittliche jährliche Anstieg beträgt 1,4 %. Im Jahr 2018 sind knapp 1/5 mehr Einwohner im Gebiet wohnhaft als 2005. Diese Entwicklung lässt sich auch für die Gesamtstadt erkennen, wenn auch wesentlich niedriger. Die Stadt Wilsdruff hat seit dem Jahr 2005 4,7 % Einwohnergewinne erzielen können. Seit 2016 ist die Entwicklung, parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung, wieder rückläufig. Grund für diese positive Bevölkerungsbilanz ist zum einen die Nähe zur Großstadt Dresden sowie zum anderen die starke Wirtschaftsentwicklung der Kleinstadt. Aufgrund dessen, dass sowohl in den 1990er Jahren als auch in der Gegenwart viel erreicht wurde, um die Innenstadt als Wohnstandort zu aktivieren, ist das Untersuchungsgebiet der Innenstadt stark gewachsen.



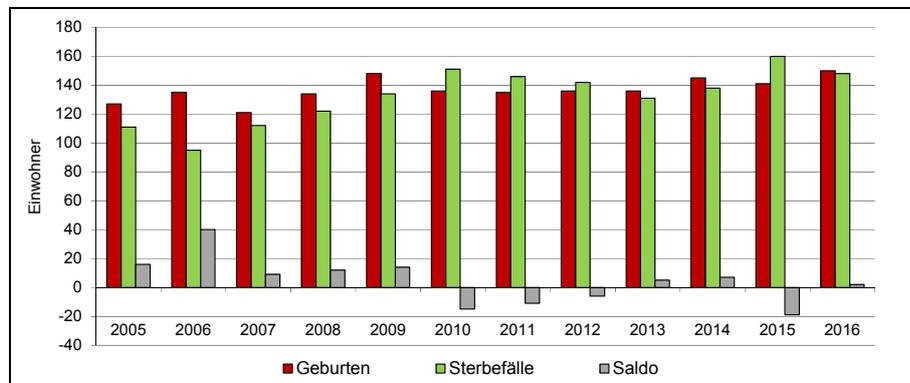
Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wilsdruff und des Untersuchungsgebietes von 2005 bis 2018

Quelle: Einwohnermeldeamt

Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsverhalten

Daten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wanderungsverhalten konnten für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ bisher nicht bereitgestellt werden. Aufgrund der ähnlichen und positiveren Entwicklung des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Gesamtstadt, kann von einer analogen Entwicklungstendenz ausgegangen werden. Über den Betrachtungszeitraum 2005 bis einschließlich 2016 waren im Mittel 137 Geburten/Jahr zu

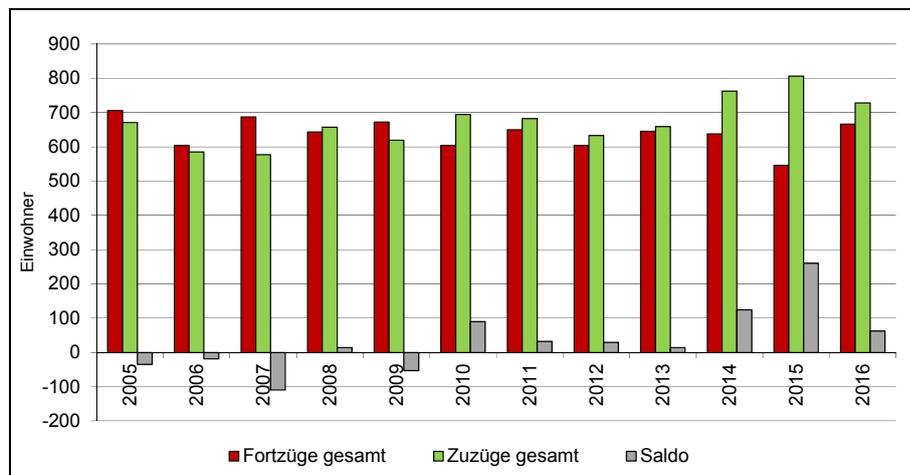
verzeichnen. Demgegenüber steht eine Sterberate von durchschnittlich 132,5 Sterbefällen/Jahr. Damit ist das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen positiv. Im gesamten Betrachtungszeitraum sind nur die Jahre 2010, 2011, 2012 und 2015 durch ein negatives Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geprägt.



Grafik 2: natürliche Bevölkerungsentwicklung (Gesamtstadt) 2005 bis 2016

Quelle: Statistisches Landesamt

Neben dem natürlichen Bevölkerungssaldo, bestimmt das Wanderungsverhalten die Bevölkerungsentwicklung. Für die Gesamtstadt stellt sich ein positives Wanderungssaldo dar. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes kann die Stadt einen jährlichen Zugewinn von 34 Einwohnern verzeichnen. Die Salden beider Betrachtungen (Grafik 2 und Grafik 3) ergeben einen jährlichen Bevölkerungsgewinn von 38,5 Einwohnern.



Grafik 3: Wanderungsverhalten (Gesamtstadt) 2005 bis 2016

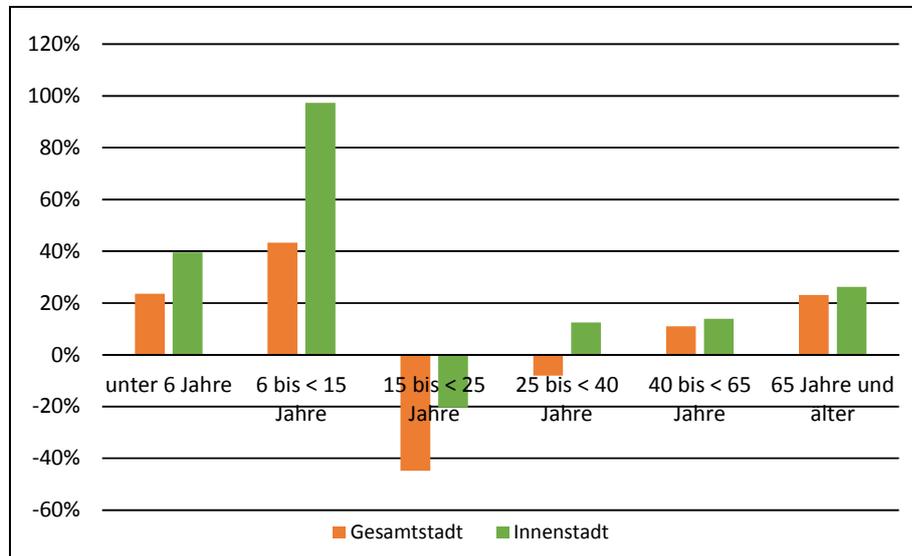
Quelle: Statistisches Landesamt

Alterszusammensetzung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen für den Vergleichszeitraum 2005, 2010 und 2018 ist ein wesentlicher Indikator für die aktuelle Problemlage der Stadt. Hier zeigt ein Vergleich zwischen Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt annähernd gleiche Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen auf.

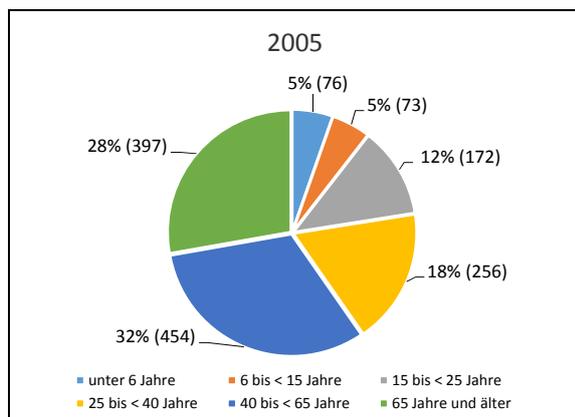
Sowohl das Untersuchungsgebiet als auch die Gesamtstadt können Einwohnergewinne in den Altersklassen unter 6 Jahre, 6 - 15 Jahre, 40 - 65 Jahre und über 65 Jahre verzeichnen. Einwohnerrückgänge hingegen in der Altersklasse der 15 - 25-Jährigen. Eine unterschiedliche Entwicklung zeigt sich bei den jungen Erwerbstätigen (25 - 40 Jahre) auf. Während gesamtstädtisch ein Verlust von 8 % dieser Altersgruppe zum Tragen kommt, kann das Unter-

suchungsgebiet einen Einwohnergewinn von 13 % vorzeigen. Der Bevölkerungsdruck in Bezug zu den Altersklassen und die damit einhergehende demographische Altersdivergenz kommen besonders im Untersuchungsgebiet zu erkennen. Dies bedeutet: Der starke Anstieg der Kinder und Jugendlichen, der über 65-jährigen sowie die Abnahme der Erwerbsfähigen führt zu gesellschaftlichen Herausforderungen. Das Untersuchungsgebiet weist wesentlich stärkere Anstiege in den jungen und alten Altersklassen auf.

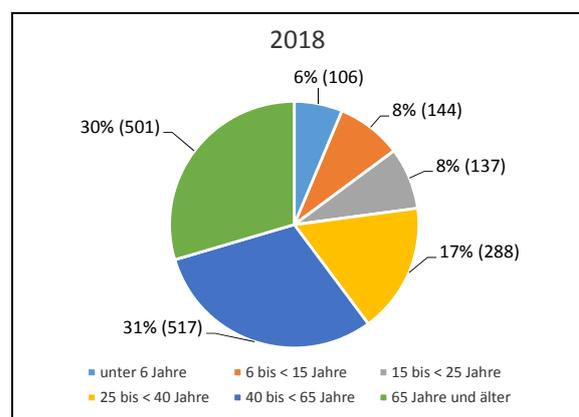


Grafik 4: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppen im Saldo von 2005 zu 2018

Im Untersuchungsgebiet ist fast jeder Dritte in der Altersgruppe der über 65-Jährigen (29,6 %), in der Gesamtstadt ist es hingegen nur jeder Fünfte (20,0 %). Im Bereich der Kinder und Jugendlichen (0 - 15) konnte die Innenstadt innerhalb der letzten Jahre einen großen Anstieg erfahren, so dass sowohl in der Innen- als auch Gesamtstadt ca. 15 % Kinder und Jugendliche leben. Demgegenüber erfährt das Untersuchungsgebiet eine Abnahme im Bereich der 15 - 25-Jährigen (20 %). Dies liegt zum einen am ausbildungsbedingten Wegzug (Studium, Lehre, ...) dieser Altersgruppe und zum anderen an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der 1990er Jahren (schwache Geburtenjahrgänge). In der Gesamtstadt stellt sich dieser Trend noch stärker dar. Hier erfolgte eine Abnahme seit 2005 um ca. 45 %.



Grafik 5: Altersgruppenanteil im Jahr 2005 (Innenstadt)



Grafik 6: Altersgruppenanteil im Jahr 2018 (Innenstadt)

Erstmals seit dem die Einwohnerentwicklung für das Untersuchungsgebiet nachvollziehbar ist, verzeichnete die Stadt in 2017 innerhalb des Gebietes den höchsten Bevölkerungsanteil durch die Altersgruppe der Senioren und Hochbetagten mit 29,9 %. Mit einem beinahe identischen Anteil von ca. 29,6 % folgen die Erwerbstätigen im Alter zwischen 40 und 65 Jahren. Damit ist im Gebiet bereits der Trend (der alternden Gesellschaft) eingetreten, der seit Jahren in den Prognosen als Szenario dargestellt wird.

Schlussfolgerungen und Prognose der zukünftigen Einwohnerentwicklung

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden die voraussichtlichen Veränderungen in Größe und Alterszusammensetzung der Bevölkerung für den Prognosehorizont 2030 für die Gesamtstadt Wilsdruff aufgezeigt. Im Rahmen des erstellten INSEK in 2018 wurden bereits Prognosen erstellt. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der Bevölkerungsbestand am 31. Dezember 2014. Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung wird in zwei Varianten dargestellt.

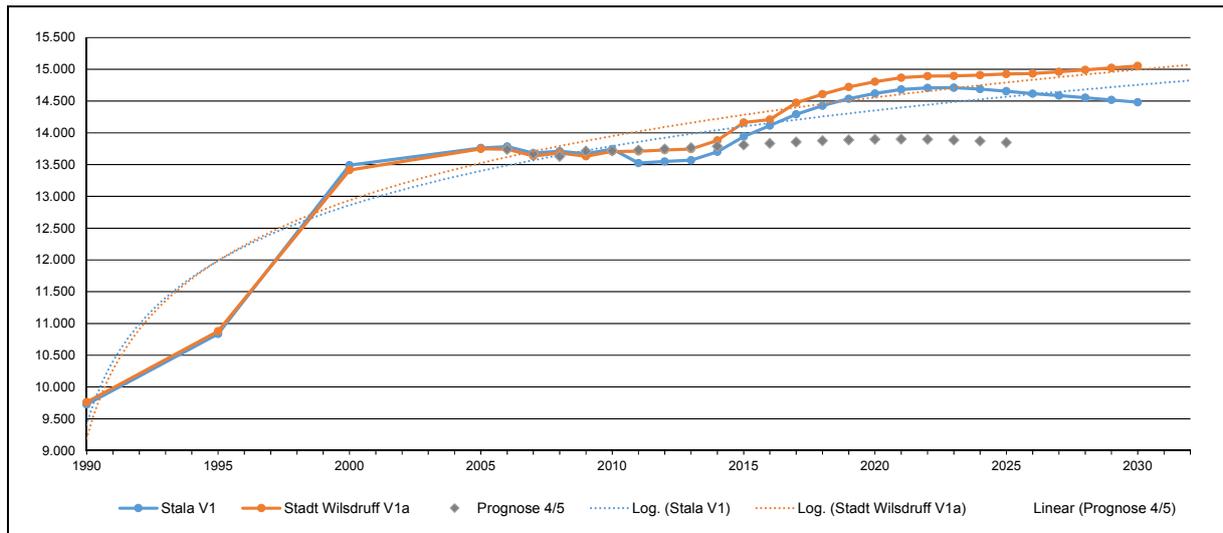
In der Variante 1 wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung in den Freistaat Sachsen modellhaft quantifiziert.

In Variante 2 sind die Annahmen aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes umgesetzt. Des Weiteren ist im Rahmen des INSEK eine zusätzliche Variante ermittelt worden. Dabei wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie dem derzeit bekannten Sachstand zu neuen Wohnstandorten modifiziert und entwickelt (Variante 1 a). Diese konnte anhand des prozentualen Mittelwertes des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, in denen es signifikante Unterschiede zwischen Statistischem Landesamt und den tatsächlich gemeldeten Einwohnern in der Stadt Wilsdruff gab, ermittelt werden. Ab dem Jahr 2024 wurde sich an der Wachstumsprognose der Stadt Dresden orientiert, da hier ein unmittelbarer Zusammenhang besteht und vermutlich nicht die allgemeine sächsische Entwicklung eintreffen wird.

Gemäß den o. g. Berechnungen zeigt sich für die Gesamtstadt folgender Prognosekorridor (gerundet) auf:

		2020	2025	2030
Prognose der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)	Variante 1	14.621	14.656	14.482
	Variante 1a	14.806	14.926	15.053
	Variante 2	14.533	13.935	13.810
Veränderung der Einwohnerzahl gegenüber dem Stichtag 31.12.2014, in %	Variante 1	6,7 %	7,0 %	5,7 %
	Variante 1a	6,7 %	7,5 %	8,4 %
	Variante 2	6,1 %	1,7 %	0,8 %
Veränderungen der Einwohnerzahl gegenüber dem Stichtag 31.12.2014, absolut	Variante 1	920	955	781
	Variante 1a	924	1.044	1.171
	Variante 2	832	234	109

Tabelle 1: Prognose Einwohnerentwicklung in drei Varianten



Grafik 7: Vergleich der prognostizierten Einwohnerentwicklung (Basisjahr 2014) mit den Varianten 1 und 1a

Quelle: StaLa und Einwohnermeldeamt

Innerhalb des dargestellten Entwicklungskorridors aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden zudem Verschiebungen in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Bevölkerung erwartet. Hier können nur Aussagen zu den Varianten 1 und 2 getroffen werden. Jedoch kann von einer ähnlichen Tendenz bei der Prognose 1a ausgegangen werden, mit einer geringen Abnahme der Altersgruppe der Erwerbstätigen:

- Den stärksten Zuwachs erfährt die Altersgruppe der Senioren und Hochbetagten über 65 Jahre von 6,8 % (Variante 1) bis 7,9 % (Variante 2). Damit würde der Anteil an der Gesamtbevölkerung von 20,5 % in 2014 auf 27,3 % in 2030 (Variante 1) bzw. 28,4 % (Variante 2) steigen.
- Eine leichte Zunahme erfährt die Bevölkerungsgruppe der Kinder und Jugendlichen bis 20 Jahre. Dieser Anteil wird in 2030 voraussichtlich zwischen 19,5 % und 20,0 % betragen (2014: 19,2 %).
- Wie eine Vielzahl der sächsischen Kommunen zu erwarten haben, wird auch für die Stadt Wilsdruff ein Rückgang in der Altersgruppe der Erwerbstätigen (20 bis 65 Jahre) prognostiziert. Die heute noch am stärksten vertretene Altersgruppe mit einem Anteil von 60,4 % an der Gesamtbevölkerung in 2014 wird in 2030 „nur noch“ einen Anteil von 52,7 % (Variante 1) bis 52,1 % (Variante 2) und damit eine deutliche Abnahme von 7,7 % (Variante 1) bzw. 8,2 % (Variante 2) vorweisen.

Eine dezidierte, statistisch nachvollziehbare Betrachtung der Einwohnerentwicklung für das Untersuchungsgebiet ist für den Prognosezeitraum 2030 nur bedingt möglich. Bei der Annahme, dass die vorab aufgezeigte Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ohne Berücksichtigung der Entwicklung der Altersgruppen übertragbar ist, könnten demnach im Untersuchungsgebiet in 2030 ca. 10 (Variante 1) bis ca. 80 (Variante 1a) Personen zusätzlich leben.

Die Einwohnergewinne der Stadt Wilsdruff stellen die Verantwortlichen vor eine große Herausforderung. Die Innenstadt (Einrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion, Einwohnergewinne) muss dem Bevölkerungsdruck standhalten und ihre Funktionen ausbauen. Hierbei ist darauf zu achten, auf die unterschiedlichen Altersklassen einzugehen. Angebote sind für Kinder und Jugendliche, aber auch gleichzeitig für die ältere Bevölkerung zu schaffen. Die Problemstellung einer sich verändernden Gesellschaft, die anwächst, sich jedoch in den Altersgruppen unterschiedlich entwickelt, stellt die Stadt vor eine Herausforderung.

Stärken/ Chancen	<ul style="list-style-type: none">▪ gemischte Altersstruktur▪ Zunahme des Bevölkerungsanteils von Kindern und Jugendlichen▪ Zunahme der Wanderungsbewegungen▪ Bevölkerungszunahme▪ Digitalisierung als Chance der Bindung an die Stadt nutzen sowie zur Überwindung von sozialen Barrieren
Schwächen/ Risiken	<ul style="list-style-type: none">▪ Überlastung der Infrastrukturen aufgrund starken Zuzugs▪ Abnahme des Bevölkerungsanteils der Erwerbsfähigen▪ starke Bevölkerungszunahme älterer Bewohner, deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt▪ Generationenwechsel bei Eigentümern und Gewerbetreibenden▪ Unterschiedliche Zunahme der Altersgruppen, kann zu sozialen Interessenskonflikten führen.▪ Bedarf an Betreuungsangeboten, Anpassung Kapazitäten▪ Bedarf an barrierearmem Wohnraum▪ Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes sowie dessen Rahmenbedingungen▪ Klimawandel führt zu weiteren Stressfaktoren (z.B. Hitze) in der Innenstadt, verstärkte Fokus auf Klimaschutz

2.2 Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Betrachtungsgebiet ist durch eine Vielzahl an Bauformen verschiedener städtebaulicher Epochen gekennzeichnet und besitzt dadurch ein markantes Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert. Im denkmalgeschützten Altstadt kern befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Um dieses kulturelle Erbe zu erhalten, hat die Stadt seit den 1990er Jahren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem war die Sanierung des Marktes als Stadtmittelpunkt ein wichtiger Meilenstein im Bereich des Städtebaus und der Denkmalpflege der Stadt.

Zu den identifikationsträchtigen Gebäuden des Gebietes und gleichzeitig der Stadt Wilsdruff gehören das ehemalige Rathaus, die Nicolaikirche, die Jakobikirche sowie das ehemalige Schloss. Der Denkmalschwerpunkt als auch die archäologischen Denkmale sind im Stadtkern konzentriert. Mit über 100 Denkmalen ist der historische Stadtkern Wilsdruff's besonders erhaltenswert. Der mittelalterliche Stadtkern von Wilsdruff ist gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz archäologisches Kulturdenkmal.

Neben den eindrucksvollen Bauwerken sind in der Innenstadt Dienstleistungs-, Handels- und öffentliche Einrichtungen von städtischer Bedeutung zu finden. Die meisten Gebäude am Markt, in der Dresdner Straße, im zentrumnahen Teil der Freiburger Straße und Meißner Straße sind in den oberen Stockwerken bewohnt. In den unteren Geschossen sind Handel und Dienstleistungen ansässig.

Im Bereich der Nossener Straße finden sich einige bedeutende Gebäude der sozialen Infrastruktur wieder, die als sogenannter Schulcampus von wesentlicher Bedeutung für die Stadt sind. Dazu gehören das Verwaltungsgebäude, die Grundschule mit einer Turnhalle und die Bibliothek. Nördlich des Stadtzentrums erstreckt sich gemischte Bebauung mit Dienstleistungsstandorten. Der südliche Bereich (Freiberger Straße/Löbtauer Straße und Struthweg) ist wiederum von Einfamilienhäusern geprägt, größeren Grünbereichen und einigen kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten.

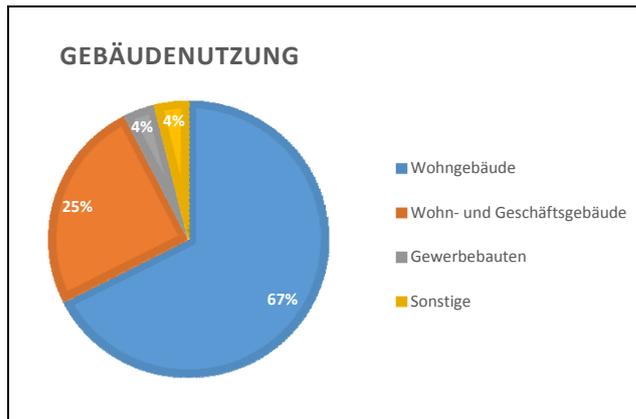
Sowohl das Gebiet um die Nossener Straße als auch das Gebiet der Fabrikstraße/Dresdner Straße dienen als Hauptverkehrsachsen der Stadt. Diese sind von Lärm und Emissionen betroffen. Hinzu kommen Gewerbe- und Mischflächen.

Das Untersuchungsgebiet übernimmt funktionsteilig die Aufgaben des Versorgungsstandortes. So sind hier folgende Teilfunktionen verortet:

- öffentlicher Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- innerstädtischer Wohnstandort
- Versorgungsfunktion der sozialen Einrichtungen
- Verkehrsknoten mit gesamtstädtischer und regionaler Verteilfunktion
- touristisches Zentrum.

Für die langfristige stabile und positive Entwicklung des Gebietes und der Stadt ist die Stabilisierung und Sicherung aller Funktionen die Voraussetzung.

Im Jahr 2018 befanden sich im Untersuchungsgebiet insgesamt 357 Gebäude. Davon werden 67 % (241) ausschließlich für Wohnzwecke genutzt und bei 89 Gebäuden liegt neben der Wohnnutzung mindestens eine Gewerbeeinheit/-nutzung vor. Die restlichen Gebäude sind reine Gewerbebauten oder Einrichtungen der sozialen und öffentlichen Infrastruktur.



Graphik 8: Aufteilung der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ sind innerhalb der Grundstruktur verschiedene Teilbereiche mit spezifischen städtebaulichen Entwicklungsbedingungen und Problemen identifizierbar. Das Untersuchungsgebiet gliedert sich dabei in fünf Teilbereiche, die sich aufgrund ihrer Funktion und baulichen Substanz unterscheiden:

1. Zentrum

Das Zentrum mit dem historischen Altstadt-kern weist eine verhältnismäßig dichte und geschlossene Baustruktur auf. Die einzelnen Quartiere bestehen aus altertümliche Strukturen, mit einer geschlossenen Bebauung zur Straßenseiten und einer verdichteten Innenbebauung mit Nebengebäuden. Begrenzt wird das Gebiet durch den Fußweg Stadtgraben im Osten und der Zettlerstraße im Westen. Mit der Kreuzung Meißner-/ Freiburger Straße - Nossener-/Dresdner Straße treffen die wichtigsten überörtlichen Verkehrsachsen aufeinander und bilden zusammen, mit dem mittelalterlichen Marktplatz und der St. Nicolaikirche in unmittelbarer Nähe, den Stadtmittelpunkt. Die Gebäude beinhalten vorwiegend eine Mischnutzung in erster Bebauungsreihe. Vereinzelt Gebäude sind ausschließlich einer Wohnnutzung vorbehalten.



2. Infrastrukturkomplex West

Das Gebiet rund um die Nossener Straße ist vorrangig geprägt durch Solitärbauten der sozialen und öffentlichen Infrastruktur. Hervorzuheben sind dabei die Saubachtalhalle, die Grundschule, die Oberschule und das entstehende Gymnasium. Mit dessen Einrichtung gewinnt der Standort im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Einrichtungen (Schulcampus) an regionaler Bedeutung. Südlich des Teilgebietes orientieren sich entlang des Struthweges und Landbergweges mehrere Einfamilienhäuser und vereinzelte Kleingartengrundstücke. Vereinzelt Freiflächen in diesem Gebiet dienen als Innenentwicklungsflächen.



3. Innenstadt Ost

Das Gebiet Innenstadt Ost, weist eine sehr lückenhafte Baustruktur auf. Entlang der Zedlerstraße ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden. Im restlichen Teilgebiet dominiert die EFH-Bebauung. Östlich wird das Gebiet durch Grünflächen sowie dem Fluss Wilde Sau begrenzt.

Die Funktion Wohnen überwiegt im Gebiet und wird durch einzelne öffentliche Nutzungen (Lunapark, Jakobikirche, usw.) ergänzt. Auch besteht bei vielen Gebäuden im Gebiet weiterhin Sanierungsbedarf im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung der Gesamtstadt.



4. Mischgebiet Nord

Auch dieses städtebauliche Teilgebiet wird von dem Fluss Wilde Sau durchzogen und ist in seiner Bebauungsstruktur dementsprechend angepasst. Der Bereich stellt ein Mischgebiet im klassischen Sinne dar. Demzufolge kann man dem „Mischgebiet Nord“ keine eindeutige oder dominante Nutzungsart zuweisen. Von einzelnen Wohnhäusern, kleinteiligen Gewerbeeinheiten bis hin zum Pflegeheim am Schloss sind eine Vielzahl an Nutzungen vorhanden. Dem Schloss kommt eine besondere Funktion zu. Es ist nicht nur eines der Sehenswürdigkeiten der Stadt, mittlerweile beherbergt es mehrere Wohneinheiten. Das Mischgebiet dehnt sich bis zur angelegten Umgehungsstraße im Norden aus. In den Bereichen Fabrikstraße und Töpfergasse lassen sich städtebauliche Missstände und damit Schwerpunkte identifizieren.



5. Stadtpark

Der Teilbereich Stadtpark erstreckt sich entlang der aus dem Zentrum kommenden Freiburger Straße von welcher aus die Parkstraße abzweigt und endet beim „Oberen Stadtpark“. Der Bereich wird durch den natürlichen Flusslauf der Wilden Sau definiert und die Dichte der Bebauung nimmt mit zunehmender südlicher Orientierung ab. Aus diesem Grund ist der Park auch ausgelagert von der Innenstadt was der Erholung und der naturnahen Freizeitgestaltung zu Gute kommt. Für das Stadtklima hat der Park eine hohe Bedeutung. Entlang des Landbergweges lässt sich typische EFH-Bebauung finden. Charakteristisch für diesen Bereich ist die ehemalige Bahnbrücke und Bahndamm.





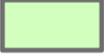
Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Plan 3
Städtebauliche Teilbereiche

 Untersuchungsgebiet

städtebauliche Teilbereiche

-  Zentrum
-  Infrastrukturkomplex West
-  Innenstadt Ost
-  Mischgebiet Nord
-  Stadtpark

0 50 100 200 Meter

Maßstab:
1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Datum: 01.10.2018

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



Städtebauliche Missstände, Brach- bzw. Freiflächen

Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Konzeptes wurden eine quartiersbezogene Zustandsbewertung sowie eine Ermittlung von städtebaulichen Mängeln und Missständen im Oktober 2018 durchgeführt. Die Bewertung des Gebäudezustandes erfolgte durch eine äußere Inaugenscheinnahme. Die Gebäude wurden dabei in folgende Bewertungsstufen eingeteilt:

Kaum bis keine baulichen Mängel

- Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden
- Fenster: intakte Kastenfenster, Isolierverglasung
- Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung
- Maßnahmen zur Wärmedämmung

Bauliche Mängel

- Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk und/oder Dämmung, leichte Fugenschäden, Putzschäden
- Fenster: leichte Schäden am Rahmen, intakte Einfachverglasung
- Dach: verwitterte Dacheindeckung
- fehlende Wärmeschutzmaßnahmen

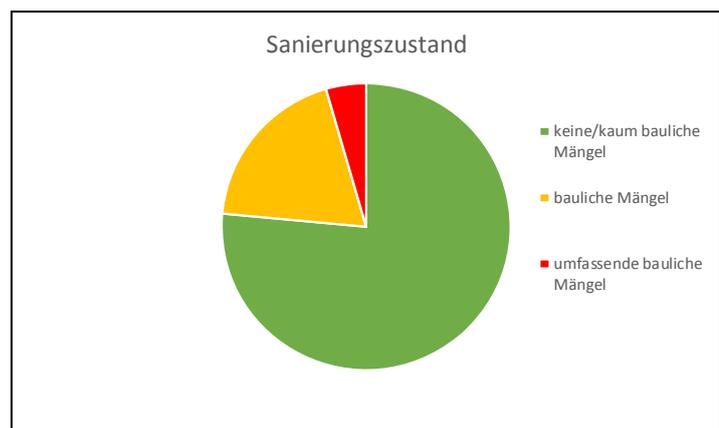
Umfassende Bauliche Mängel

- Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden
- Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden
- Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden
- fehlende Wärmeschutzmaßnahmen

Die Bewertung beinhaltet keine detaillierte Analyse der Wohngebäude unter Berücksichtigung des bautechnischen Zustandes der Innenräume, der Statik, der Gebäudetechnik, etc. Auch war eine detaillierte energetische Analyse der einzelnen Gebäude nicht Bestandteil der Erfassung. Die Einstufung dient nur zur Bewertung des generellen Entwicklungs- und Investitionsniveaus.

Anhand der äußeren Begutachtung ergeben sich folgende Bewertungen:

- ca. 76,5 % der Gebäude weisen keine bzw. kaum bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf
- ca. 19 % der Gebäude weisen bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf und
- ca. 4,5 % der Gebäude weisen umfassende bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf.



Grafik 9: Sanierungszustand Gebäude

Trotz des hohen Sanierungsstandes sind knapp ein Viertel der Gebäude mit Defiziten ausgestattet und beeinträchtigen dadurch erheblich das Stadtbild.

Städtebauliche Defizite wurden im Schwerpunktbereich der Fabrikstraße festgestellt. Hier sind Grundstücke sowie Gebäude mit einem hohen Instandsetzungsbedarf bzw. sogar ruinöser Bausubstanz sowie mit erhöhtem Leerstand vorzufinden. Ohne jegliche Eingriffe ist eine Verstärkung bis Zunahme der städtebaulichen Missstände zu erwarten.



Bild 1: Wohngebäude, Berggasse 15



Bild 2: ruinöses Gebäude, Fabrikstraße 8



Bild 3: Brachfläche, Gezingen 8 a - b



Bild 4: Wohngebäude, Nossener Straße

Weitere markante Gebäudeleerstände befinden sich in der Töpfergasse und der Rosenstraße, Am Markt sowie an der Freiburger Straße.

Innerhalb des betrachteten Gebietes sind unbebaute Flächen/brachliegende Grundstücke zu verorten, insbesondere Gezingen 2 und 8a, Freiburger Straße 9 sowie die Meißner Straße 14 sind hier zu nennen. Trotz der bereits umfangreich durchgeführten Maßnahmen, bestehen weiterhin Bedarfe im Untersuchungsgebiet.

<p>Stärken/ Chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ repräsentative Altstadt ▪ Entwicklungsflächen ▪ Angebote öffentlicher Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen ▪ urbane Struktur ▪ umfangreiche Sanierungstätigkeit in den letzten Jahrzehnten ▪ Potenzial für klimaschutzorientierte Maßnahmen
<p>Schwächen/ Risiken</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht vorhandene städtebauliche Verknüpfung zentraler städtischer Teilfunktionen ▪ Missstände in der Gebäudesubstanz ▪ Leerstand/Mindernutzungen/Brachen im Innenstadtbereich ▪ Zurückdrängen von Grünbereichen aufgrund von Nutzungsverdichtung ▪ verbesserungswürdige Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ▪ fehlende Gestaltung der Zugangsbereiche ▪ drohende Funktionsverluste in der Altstadt, aufgrund von Leerständen im Gewerbe-/Handelsbereich



Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Plan 4
Mängel und Konflikte

-  Untersuchungsgebiet (SOP)
"Innenstadt" (60,6 ha)
-  Gebäude mit umfassenden
baulichen Mängeln
-  Gewerbeleerstand
-  Wohnungsleerstand
-  Konfliktbereich
Hochwasserschutz
-  fehlende Raumkante
-  Verbesserung
Wegeverbindung
-  erhöhte Emmissionsbelastung,
verkehrstechnische
Gefahrenpunkte
-  Potenzialflächen
-  Altlastenverdachtsfälle
-  Denkmalschutz
-  denkmalschutzwürdiger
Bereich

0 45 90 180 Meter

Maßstab:
1:5.000

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Datum: 01.06.2019

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



2.2.2 Wohnen

Wohnungsbestand

Das Ziel für die Entwicklung des Wohnstandortes „Innenstadt“ mit der historischen Altstadt und ihren naheliegenden Erweiterungsgebieten ist weiterhin eine Stabilisierung und Erhaltung der historischen Bestände sowie der Vorstadtquartiere. Die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Bauflächen aufgrund der hohen Nachfrage sowie die entsprechende Bereitstellung moderner Wohnstandards (Wohnungsgrößen, Barrierearmut), ist eine weitere Zielstellung. Der etablierte Wohnstandort Innenstadt sieht sich dabei einer immer größer werdenden Wohnungsnachfrage gegenüber. Aus diesem Grund wurde partiell das Stadtgefüge um neue Wohngebiete erweitert. Um die Innenstadt attraktiv und lebendig zu erhalten, ist es elementar wichtig, die Innenstadt als Wohnstandort weiterhin zu qualifizieren. Dies wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive stetig verbessert. Nichts desto trotz gibt es weitere Entwicklungsdefizite und insbesondere solche, die sich aus den bezeichneten Wohnungsnachfragebedarf ergeben

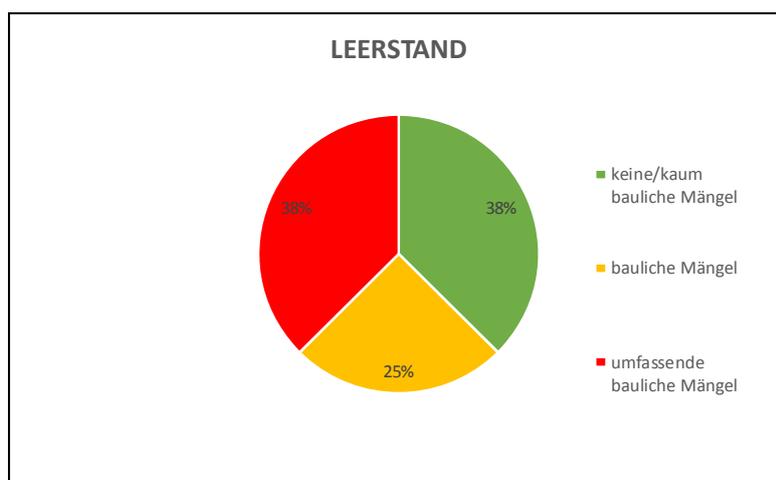
Wohnungsnachfrage

Im Zuge der im Punkt 2.2.1 beschriebenen Evaluierung wurde eine vollständige Überprüfung der Leerstandssituation im Gebiet vorgenommen. Gebäudeleerstände sind im Plan 4 dargestellt. Der Gesamtwohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 7,6 % und liegt damit über dem gesamtstädtischen Niveau. Im Rahmen der INSEK Erarbeitung konnte aufgrund unterschiedlicher Angaben keine genaue Leerstandsziffer ermittelt werden. Hierbei wurde aber von einer Leerstandsquote von weniger als 6 % ausgegangen.

Nach detaillierterer Betrachtung des Leerstandes lässt sich feststellen, dass die größte Leerstandsquote des Gesamtleerstandes im Untersuchungsgebiet (56 %) im Segment der Mehrfamilienhäuser, d. h. in Gebäuden mit bis zu 6 WE, auftritt.

Zum Zeitpunkt der Erfassung sind 34 % Wohneinheiten der Gebäude mit ein bis zwei WE leer. Bei Gebäuden mit mehr als 12 WE ist der Leerstand deutlich geringer und beträgt jeweils 6 % und 3 %.

Wenn der Leerstand nach dem Sanierungszustand betrachtet wird, zeigt sich, dass sich 38 % der gesamten leerstehenden Bauten in einem guten Sanierungszustand befinden. Lediglich 25 % der Gebäude mit baulichen Mängeln und 38 % der Gebäude mit umfassenden baulichen Mängeln sind nicht bewohnt.



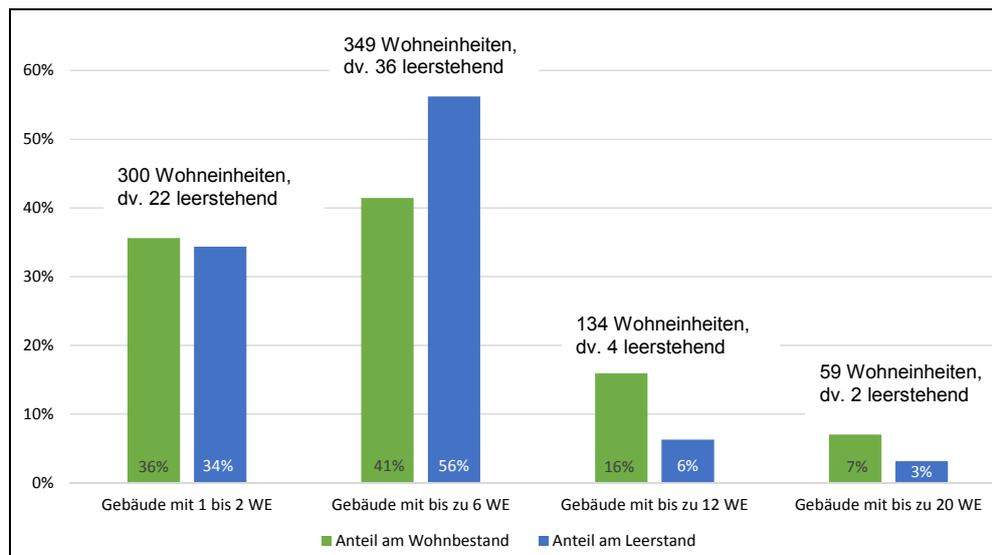
Grafik 10: Leerstände nach Sanierungszustand

Die Qualität des Wohnungsangebotes hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der Sanierungstätigkeiten eindeutig verbessert. Trotzdem sind viele Gebäude durch mangelnde Energieeffizienz gekennzeichnet. Somit besteht weiterhin Modernisierungsbedarf.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 840 Wohnungen, das sind ca. 12 % des städtischen Gesamtbestandes (im Jahr 2015). Die Struktur des Wohnungsbestandes weicht deutlich von der Struktur des Wohnungsbestandes der Gesamtstadt ab. Im Gebiet dominieren heute Vorstadtquartiere sowie Wohnungsbestände mit der Entstehungszeit vor dem 19. Jahrhundert. Der Wohnungsneubau nach 1990 ist aufgrund fehlender Eigenheimstandorte im Untersuchungsgebiet unterrepräsentiert. In der gesamten Stadt Wilsdruff dominiert der private Wohnungsbestand.

Der Bestand besitzt eine städtische Struktur, Wohnungen sind sowohl im EFH- als MFH-Segment vorzufinden.



Grafik 11: Übersicht des Wohnungsbestandes sowie die prozentuale Aufteilung des Wohnungsleerstandes

2.2.3 Wirtschaft und Gewerbe

Die Stadt Wilsdruff war schon seit ihrer Entstehung ein Standort des Handels und der Wirtschaft. Heute ist die Stadt nicht nur durch seine kleinen und mittelständigen Betriebe geprägt. Handwerk, Handel und kleinere Gewerbebetriebe bilden die Grundlage für den Wirtschaftsstandort Wilsdruff. Auch national und global agierende Unternehmen haben sich in der Stadt niedergelassen, weshalb Wilsdruff im Vergleich zu Städten gleicher Größenordnung wirtschaftlich überdurchschnittlich gut situiert ist. Die Stadt Wilsdruff nimmt aus wirtschaftsgeografischer Sicht in der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge die Funktionen eines Grundzentrums im Randbereich des Verdichtungsraums Dresden ein, in welcher die Kernstadt die zentralen Versorgungsfunktionen abdeckt. Die Vielzahl an Angeboten in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder Administration spiegelt die städtebauliche Qualität der Funktionsmischung wider. In der Kernstadt sind Einzelhandel und Gewerbe von den gewachsenen kleinteiligen Strukturen geprägt. Diese stellen den Innenstadtcharme der historischen Altstadt her, er konzentriert sich in den Erdgeschosslagen am Markt, entlang der Dresdner Straße und der Marktgasse sowie an den Hauptstraßen, deren Teil zentrumsnah liegt (Nossener Straße, Meißner Straße und Freiburger Straße). Größere Einzelhandelsstandorte liegen unmittelbar am Untersuchungsgebiet und haben funktionale Rückwirkungen.



Bild 5: Einzelhandelslage an der Dresdner Straße



Bild 6: Einzelhandelsstandort am Markt

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen (Bestandserhebung, November 2018):

Kategorie	Nutzungen im Untersuchungsgebiet	Anzahl
Öffentliche Einrichtungen	Verwaltung/Rathaus, Polizei/Feuerwehr	3
	Bürgerbüro, Bibliothek Lerntreffpunkt	1
	Kita, Schule, Sporthalle	6
	Kirche und kirchliche Einrichtungen, Kloster, Kulturschloss	6
Gesundheit	Arzt, Psycho- und Physiotherapie, Hebammenpraxis, Physiotherapie & Logopädie	11
	Fitness, Wellness, Beauty	4
	Tierarzt	1
Dienstleistungen	Bank/Finanzberatung	2
	Immobilien/Makler, Versicherung, Hausverwaltung, Grundstücksverwaltung	8
	soziale Einrichtungen, Vereine/Verbände, Diakonie, Pflegedienst, Kinder- und Jugendhilfe, Caritas, Volkssolidarität	10
	Rechtsberatung/Anwalt, Personaldienstleistung, Unternehmensberatung, Steuerhilfe	7
	Reisebüro, Werbeagentur	2
	Post, Kurier- und Transport, Kfz-Service	3
	Hausmeisterservice- und Technik, Nähmaschinenservice, Polsterei, Maschinenbau, Tischlerei, Lackiererei	7
	Baufirma, Montageservice, Schlüsseldienst, Klempner, Maler	11
	Hotel	1
	Ingenieurbüro, Grafikdesign, Architekturbüro	4
	Friseur, Kosmetikstudio	12
	Fahrschule	1
	Druckshop, Stickerei, Schneider	4
Dienstleistungen in Landwirtschaft und Umwelt	1	

Kategorie	Nutzungen im Untersuchungsgebiet	Anzahl
Handel	Lebensmittelmarkt	2
	Sanitätshaus, Apotheke	2
	Elektro, Leuchten und sonstige, Heizung, Haushaltsgerä- te, Haushaltswaren	3
	Bäcker, Fleischer, Obst und Gemüse	6
	Genussmittel, Feinkost	-
	Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Kunst	2
	Gardinen, Teppiche, Hausrat, Textilreinigung, Geschenke	2
	Unterhaltungselektronik, Musik, PC, Drucker, Handy	1
	Foto, Optiker, Hörgeräte	3
	Mode, Bekleidung	2
	Schuhe, Schuhmacher, Lederwaren	2
	Uhren, Schmuck, Glas	1
	Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	1
	Baumarkt, Fenster und Türen, Glasprodukten, Raumaus- statter	7
	Blumen, ZOO- und Heimtierbedarf, Gartenbedarf	2
	Drogerie/Parfümerie, Kosmetik	1
	Tabak, Tee, Lotto, Paketshop	1
	Küchenstudio, Antikladen	-
	Jagdwaffen	1
Natursteine	1	
Freizeit	Kino, Museum, Theater,	1
	Bowling, Spielhalle/Casino	-
Gastronomie	Bar, Restaurant, Café, Imbiss, Biergarten, Eis	4
Mobilität	Tankstelle	1
	Parkhaus	-
Sonstiges	Bestattungsinstitut	2
	Wohnungsverwaltung, Parteibüro	-

Im Gebiet lassen sich einige leerstehende Gewerbe- bzw. andere nicht zu Wohnzwecken genutzte Einrichtungen finden, was sich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Etwa 19 der ca. 144 Nutzungseinheiten stehen im Gebiet leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 13 %. Der Leerstand konzentriert sich in der Fabrikstraße (2 - 8) und im zentralen Bereich (Dresdner Straße und Freiburger Straße). Auch am Markt bleiben Gewerbeeinheiten unbezutzt.



Bild 7: Fabrikstraße 2



Bild 8: Töpfergasse

Viele von den Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen verfügen über keinen altersgerechten und barrierefreien Zugang. Dieser wird jedoch im Zuge des demographischen Wandels von größerer Bedeutung.

Branchen/Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudios, Theater oder Kino sind in Wilsdruff nicht vorhanden. Mit den vier im Gebiet vorhandenen Gastronomien ist das Potenzial nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen in diesen Bereichen würde zur Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie zur weiteren Belebung des Gebietes beitragen.

Handlungsbedarf

Mit dem steigenden Bevölkerungswachstum muss die Funktion der Innenstadt als Versorgungs- und Daseinsvorsorgestandort gesichert und angepasst werden. Empfehlenswert ist eine Ergänzung der bestehenden Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nachhaltig zu stärken, wird das Erstellen eines Innenstadtkonzeptes mit einem starken Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbezug empfohlen. Weiterhin ist die bessere Vernetzung der unterschiedlichen Akteure erforderlich. Hierzu soll ein Centrumsmangement etabliert werden. Ebenfalls sind zusätzliche digitale Angebote mit einzubinden.

Aufgrund des Generationenwechsels von Eigentümern stellt sich der Stadt die Problemlage dar, dass Nachfolger von Einzelhandelsbetrieben bzw. Gewerberäumen gefunden werden müssen. Die Eigentümer sind mit dieser Situation meist überfordert. Hier beabsichtigt die Stadt, unterstützend tätig zu werden und eine „Nachfolgebörse“ für Eigentümer und zukünftige Nutzer zur Verfügung zu stellen, um Leerstand rechtzeitig bekämpfen zu können.

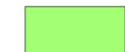
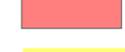
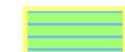
Stärken/ Chancen	<ul style="list-style-type: none">▪ Vielfältiges Angebot des Dienstleistungs- und Handelsbereiches▪ Agglomerationsbereich innerhalb der Innenstadt▪ Digitalisierung, Verlagerung der Arbeitsplätze ins Wohnumfeld
Schwächen/ Risiken	<ul style="list-style-type: none">▪ Leerstehende Gewerbeeinheiten▪ erwartete Geschäftsaufgaben aufgrund Generationswechsel und Standortkonkurrenz▪ Mangel im Gastronomiebereich▪ fehlende Akteursvernetzung▪ naheliegende Discounter haben negative Rückwirkungen auf Kaufkraft in der Innenstadt▪ Digitalisierung, Verlagerung der Arbeitsplätze ins Wohnumfeld▪ Fachkräftemangel (erhalten durch gute Arbeitsplatzbedingungen)



Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Plan 5
Nutzungskarte
Handel und Dienstleistungen

-  Untersuchungsgebiet (SOP)
"Innenstadt" (60,6 ha)
-  Dienstleistungen
-  Gesundheit
-  Gastronomie
-  Handel
-  Mobilität
-  öffentliche Einrichtungen
-  sonstiges
-  Dienstleistung und
Gesundheit
-  Gesundheit und
Handel
-  Gesundheit, Handel und
Dienstleistungen
-  Handel und Dienstleistungen
-  Sonstiges und
Dienstleistungen
-  öffentliche Einrichtungen
und Freizeit
-  öffentliche Einrichtungen
und Dienstleistungen

0 45 90 180 Meter



Maßstab:
1:5.000

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Datum: 01.06.2019

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



2.2.4 Öffentliche Infrastruktur

Das SOP-Gebiet hat aufgrund der zentralen Lage eine Versorgungsfunktion für die Stadt und die Umgebung. Dies spiegelt sich in der besonderen Gemeindefunktion Bildung im Regionalplan wider. So sind im Gebiet öffentliche Verwaltung sowie soziale Infrastruktureinrichtungen mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion vorhanden.

Die zentralen Verwaltungseinrichtungen (Stadtverwaltung mit Bürgerbüro), das Rathaus, Stadtarchiv und städtischer Versorgungsbetrieb (Bauhof) sind im Stadtteil konzentriert.

Das Angebot im Bereich Verwaltung weist einen Bedarf an Weiterentwicklung und Qualifizierung auf. Die öffentlichen Gebäude sind nicht barrierefrei zu erreichen und unterliegen in ihrem Zustand baulichen Mängeln.

Öffentliche Einrichtungen sind:

- Rathaus Wilsdruff, Markt 1
- Stadtverwaltung und Bürgerbüro Wilsdruff, Nossener Straße 20
- Stadtbibliothek Wilsdruff, Nossener Straße 21a
- Stadtarchiv Wilsdruff, An der Schule 6



Bild 9: Rathaus



Bild 10: Stadtarchiv

Wilsdruff verfügt über ein qualifiziertes medizinisches Versorgungssystem. Die Anwesenheit von Arztpraxen, Ergotherapie & Logopädie und zweier Apotheken spricht für eine gute medizinische Versorgung. Der Schwerpunkt aller medizinischen Einrichtungen des Gemeindegebietes Wilsdruff findet sich im betrachteten Gebiet wieder. Der Hauptschwerpunkt der medizinischen Einrichtungen ist entlang der Nossener Straße und am Markt zu verorten.

In Bezug zur vorhandenen Landschaft der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und vor dem Hintergrund des Zuzugs junger Bevölkerungsgruppen mit der damit verbundenen demographischen Entwicklung wurden bereits zahlreiche Investitionen im Bereich der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen geleistet. Eine Vielzahl der städtischen Einrichtungen befindet sich im Untersuchungsgebiet.

Die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen werden durch eine modernisierte Grundschule mit einem Hort, einer Bücherei und einer Turnhalle sowie eine Oberschule gesichert. Die Grundschule verfügt über 270 Plätze, die Auslastung im Jahr 2017 betrug 98 %. Um die musikalische Betätigung von Kindern und Jugendlichen zu fördern, wurde in 1998 eine Musikschule gegründet, deren Unterrichtsorte sich im Gebiet befinden (Grundschule und Landbergweg 14).

Für die Vorschulkinder gibt es folgende Kinderbetreuungseinrichtungen:

- **„Gänseblümchen“** (Kindergartenverein Wilsdruff e. V.), An der Schule 7:
Kapazität 63, Auslastung in 2017 54 Krippe
- **„Sonnenschein“ Haus 1** (Kindergartenverein Wilsdruff e. V.), Struthweg 11:
Kapazität 105 (davon 15 Krippe, drei Integration Kiga), Auslastung in 2017 77
(davon 1 Integration Kiga), 14 Krippe
- **„Sonnenschein“, Haus 2**, (Kindergartenverein Wilsdruff e. V.), Landbergweg 14:
Kapazität 91, Auslastung in 2017 85 Kiga



Bild 12: Kindertagesstätte "Sonnenschein"



Bild 11: Grundschule Nossener Straße

O. g. Einrichtungen, zusammen mit der „Saubachhalle“ und dem zurzeit gebauten Gymnasium, bilden ein „Campusgelände“ der Stadt, der zentraler und wichtigster Standort für Bildung- und Betreuung im Stadtgefüge sein wird.

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen beschloss der Kreistag des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am 10.02.2014 (Genehmigungsbescheid vom 12.08.2014), das neue Gymnasium am Standort Wilsdruff einzurichten. Die Stadt Wilsdruff fasste in der Stadtratsitzung vom 12.09.2013 mehrheitlich den Grundsatzbeschluss, sich zu einem Gymnasium zu bekennen und auch die Finanzierung und Betreuung durch die Stadt Wilsdruff in Aussicht zu stellen. Nach den Analysen des Landkreises eignet sich für den Bau des neuen Gymnasiums der Standort Wilsdruff in besonderem Maße. Diese Eignung trifft auf die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen sowie die Schülerbeförderung gleichermaßen zu. Der Einrichtungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 17.07.2015 gefasst und mit Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus vom 21.12.2015 bestätigt. Die Schüler hätten bei einer Standortentscheidung für Wilsdruff kürzere Wege zu bewältigen bzw. können das Gymnasium fußläufig erreichen. Damit wäre eine wohnortnahe Beschulung möglich.

Mit dem Bau des Gymnasiums einschließlich Außenanlagen und Erschließung wird der Standort Grundschule mit Hort und Bücherei, Turnhalle, Dreifeldhalle („Saubachtalhalle“), Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ mit der Nähe zur Oberschule Wilsdruff sowie den Kindertagesstätten „Sonnenschein, Haus 1“ und „Sonnenschein, Haus 2“ auch städtebaulich und funktional abgerundet. Das entstehende „Campusgelände“ der Stadt wird zentraler und wichtigster Standort der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Stadtgefüge.

Infolge des Zuzugs junger Bevölkerungsgruppen und der damit verbundenen demographischen Entwicklung und der bereits in der Grundschule angestiegenen Schüleranzahl, wird eine Anpassung von Kapazitäten und Angeboten angestrebt.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur fehlen die vorschulische Betreuung sowie schulische Ganztagsangebote. Für eine nachhaltige Gebietsentwicklung sind die Sicherung und der Ausbau der Funktion als Schulstandort unerlässlich. Es bleibt wesentliches Ziel der Stadt,

das bestehende und qualifizierte Bildungs- und Betreuungsangebot zu sichern und weiter qualitativ auszubauen. Als Grundzentrum sind der Stadt zentrale Aufgaben zugeordnet, die sie u. a. in der Vorhaltung von Schulen erfüllt.

Wie die Bevölkerungsentwicklung aufzeigt, ist der Anteil der Senioren zunehmend. In der Folge kommt den Angeboten für Wohnen, Freizeit, Versorgung und sozialer Betreuung dieser Bevölkerungsgruppe zunehmende Bedeutung zu. Obwohl die zuvor genannten Aufgaben keine unmittelbaren städtischen Aufgaben sind, sondern in der Regel von privaten Trägern vorgehalten werden, ist die Aufrechterhaltung von Aspekten der Daseinsvorsorge für die Bewohner im Untersuchungsgebiet als auch in der Stadt Wilsdruff eine städtische Aufgabe. Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet folgende Betreuungseinrichtungen:

- PflEGEwohnanlage: KATHARINENHOF mit 60 Plätzen
- K & S Seniorenresidenz mit 90 Plätzen
- Seniorentreff Kuntze-Hof.

Da die Prognosen einen Anstieg der Seniorenzahl andeuten, werden die vorhandenen Betreuungsplätze in der Zukunft nicht ausreichen.

Handlungsbedarf

Im Bereich der Verwaltung wird der Handlungsbedarf als dringend angesehen. Das Angebot muss weiterentwickelt werden. In den öffentlichen Gebäuden müssen eine Anpassung der Kapazität sowie eine Modernisierung mit einem barrierefreien Zugang erfolgen. Der Bauzustand des Stadtarchives ist mangelhaft und muss dringend erneuert werden.

Bezüglich der wohnstandortbezogenen Versorgung ist eine angepasste ausreichende Versorgung mit Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten erforderlich. Handlungsbedarf besteht dabei bei allen Schul- und Betreuungsangeboten. Hier sind Erweiterungen der Grund- und Oberschule notwendig. Weiterhin wird durch den Neubau des Gymnasiums der Ausbau der Wegeverbindungen in die Innenstadt notwendig. Im Bereich der Kinderbetreuung (Kindertagesstätten und Hort) sind ebenfalls Maßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Kinderbetreuung sowie der kapazitätsseitige Ausbau notwendig. Bei der Kindertagesstätte „Sonnenschein“ Haus 2 besteht dringender Modernisierungsbedarf.

2.2.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Wilsdruff ist sehr gut an das regionale und überregionale Netz mit seinen Autobahnen und Bundesstraßen angeschlossen. Die Anbindung an das Fernverkehrsstraßennetz erfolgt im Süden an die B 173. Unmittelbarer Anschluss besteht an die A 4 und die A 17. Die Autobahnkreuze Dresden-West und Nossen liegen in der Nähe zum Untersuchungsgebiet. Die Staatsstraßen 36 und 192 sind die Nord-Süd-Verbindungen im Untersuchungsgebiet und stellen Verkehrsbeziehungen zwischen Meißen, Tharandt und Freital her. Die innere Erschließung im Gebiet erfolgt über die von Süden nach Norden führende Hauptverkehrsachse, die Freiburger/Meißner Straße. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Straßen allgemein in einem guten Zustand. Die technische Ausstattung muss jedoch in Teilen erneuert werden. Die Anpassung der Straßenbeleuchtung an moderne Standards wird erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Der aktuelle Verkehrsknotenpunkt an der Ecke Nossener Straße - Wielandstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht als sehr gefährlich einzustufen. Die Uneinsichtbarkeit der Kreuzung als auch die tägliche Verkehrsmenge macht diesen Ort in Zukunft zu einem Umbauschwerpunkt. Mit der Etablierung der Umgehungsstraße S 36 nördlich des Untersuchungsgebietes soll eine Reduzierung der Verkehrsmenge in der Innenstadt einhergehen. Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind denkbar. Weiterhin ist entlang der Umgehungsstraße zwischen Dresdner Straße und Meißner Straße die verkehrstechnische Sicherung aufgrund des vorhandenen Unfallschwerpunktes ein besonderes Erfordernis. Entwicklungs-

maßnahmen entlang dieser Fläche sind daher immer vor diesem Hintergrund gesondert zu betrachten.



Bild 13 und Bild 14: Verkehrsknotenpunkt Nossener Straße/Wielandstraße

Im Bereich des ruhenden Verkehrs sind zwei verschiedene Bereiche von Bedeutung:

- Anwohnerparken
- Alltagsverkehr: Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum kann sich die momentan gute Situation ändern. Die Stellplatzanalyse für den innerstädtischen Bereich muss kontinuierlich fortgeschrieben werden. Jedoch gilt Aufenthaltsqualität vor neuen Verkehrsanlagen.

Neben den bestehenden Strukturen sind die Etablierung und der Ausbau von weiteren Wegeverbindungen aufgrund des stetigen Wachstums zwingend erforderlich. Insbesondere betrifft dies die Wegebeziehungen der Nossener Straße zum Marktplatz, der Straße An der Schule über Gezinge zum Marktplatz und der Verbindung Bahndamm, einschließlich Brücke Stadtpark, zur Nossener Straße. Neben den geplanten Stadterweiterungen (Schulcampus, Wohnbaugebiete, etc.), ist die Verbindung dieser Elemente zur Innenstadt von hoher Bedeutung, um eine Belebung der Innenstadt zu erzielen.

Handlungsbedarf

Im Bereich des Verkehrsknotenpunktes an der Nossener Straße/Wielandstraße kommt es immer wieder zu Verkehrsunfällen. Um das Unfallrisiko zu minimieren, bedarf es aus diesem Grund eines erhöhten Handlungsbedarfes.

Darüber hinaus sollten die vorhandenen innerstädtischen Wegebeziehungen, wie z. B. der Bahndamm, besser genutzt, gegebenenfalls umgebaut und begehbar gemacht werden. Die Wegeverbindung zwischen der Schule und der Innenstadt besitzt einen großen Entwicklungsbedarf. Die Schaffung neuer Wegebeziehungen stellt einen großen Mehrwert sowohl für die Wohnumfeldsituation der Einwohner als auch für eine bessere Vernetzung innerhalb der Innenstadt dar. Im Rahmen nachhaltiger Mobilität und Klimaschutzmaßnahmen sind Angebote der E-Mobilität zu schaffen, insbesondere an Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur.

2.2.6 Stadtökologie und Naturraum

Die ökologische Situation im SOP-Gebiet ist insbesondere im Hinblick auf die Umweltmedien Wasser und Boden sowie der Lärmbelastung problematisch. Stadtklimatische Probleme sind insbesondere in der hochversiegelten Innenstadt vorhanden. Entlang der Staatsstraße wurden sehr hohe Lärmemissionen gemessen, die negative Auswirkungen auf Mensch und Natur aufweisen. Der südwestlich im Gebiet gelegene Stadtpark entlang der Parkstraße und des Gewässers „Wilde Sau“ wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus und bietet einen Naturraum für Flora und Fauna sowie für Naherholungssuchende. Außerdem haben die Grünflä-

chen östlich der Friedhofstraße, der Lunapark und der Schlosspark am Wilsdruffer Schloss, eine gute stadtklimatische Wirkung auf die Innenstadt. Der Fluss „Wilde Sau“ stellt dabei das verbindende Element der Flächen dar. Eine stärkere Herausarbeitung der Grünflächen im Rahmen der Stadtentwicklung wäre wünschenswert.

Von Süden kommend fließt die „Wilde Sau“ durch das SOP-Gebiet in Richtung Norden. Unterhalb der Kirche fließt der Kaufbach in die „Wilde Sau“ von Richtung Osten ab. Als Reaktion auf das Auguthochwasser 2002 in Sachsen wurden insbesondere für Gewässer I. Ordnung und der Elbe Hochwasserschutzkonzepte aufgestellt. Im Bereich der Gemarkung Wilsdruff wurden die „Triebisch“ und die „Wilde Sau“ als Gewässer der I. Ordnung eingestuft und ein Hochwasserschutzkonzept angefertigt. Gemäß den Aussagen des Regionalplans liegen jedoch keine besiedelten und unbesiedelten Bereiche der Gemarkung Wilsdruff im direkten Überschwemmungsgebiet der Fließgewässer, demzufolge ist das SOP-Gebiet nicht davon betroffen.

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft entlang der „Wilden Sau“ wird zukünftig als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt.



Bild 15 und Bild 16: Stadtpark

Handlungsbedarf

Zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation sowie Optimierung kleinräumlicher stadtklimatischer Bedingungen, ist in verdichteten Bereichen die Ergänzung von Stadtgrün bzw. die Entsigelung von Flächen zu prüfen. Im Gebiet ist eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu forcieren. Die Erstellung einer innerstädtischen Klimaschutzstudie ist zu prüfen. Da der Stadtpark aus stadtklimatischer Sicht eine hohe Bedeutung für das Gebiet hat und ein Erholungs- und Freizeitort für viele Einwohner ist, stellt der Park ein hohes Entwicklungspotenzial dar. Weiterhin ist zu prüfen inwieweit weitere Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Wilden Sau notwendig sind. Der Erhalt des Flusslaufes ist für die ökologische Funktion innerhalb der Stadt elementar wichtig.

Prioritäre Maßnahme ist die gezielte Pflege des Parks zur Wiederherstellung des historischen Parks sowie die Verbesserung der Wegebeziehungen in andere Innenstadtbereiche.

2.3 Kernaussagen der Gebietsentwicklung/Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Demographische und soziale Entwicklung	
weiterer Anstieg der Einwohnerzahl von 13.701 Personen in 2014 bis 2030 auf ca. 14.482 Personen (Variante 1) bzw. 15.053 Personen (Variante 1a)	Aktive, mittel- bis langfristige Strukturanpassungen sind zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit, Versorgungsqualität und ökonomischen Tragfähigkeit des Stadtbildes, insbesondere in den Bereichen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsmarkt ▪ technische und soziale Infrastruktur sowie ▪ der städtebaulichen Struktur erforderlich.
Veränderung der Alters- und Sozialstruktur der Wohnbevölkerung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ wachsender Anteil von Menschen über 65 Jahre (2014: 20,5 %; 2030: 28,4 %) ▪ deutlich weniger Einwohner im erwerbsfähigen Alter (2014: 50,4 %; 2030: bis zu 52,1 %) ▪ Anstieg der Altersgruppe Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre (2030: 20 %) ▪ zunehmende Verkleinerung der Haushalte 	Berücksichtigung der Belange, insbesondere älterer Menschen, bei Planungen und Investitionen <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Wohnungsangebot ▪ bei Angeboten der sozialen Infrastruktur ▪ bei der Herstellung von technischer Infrastruktur unter Beteiligung der Betroffenen. Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung werden erwartet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ steigende Abhängigkeit von Transfereinkommen (Rente), Kaufkraftverluste ▪ abnehmendes Arbeits-/Fachkräfteangebot ▪ altengerechte und barrierefreie Stadt: Umgestaltung des öffentlichen Raumes mit den Schwerpunkten Fußwege und öffentlich zugängliche Gebäude
Städtebauliche Struktur	
Modernisierung und Anpassung sanierungsbedingter Gebäudesubstanz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalisierung ruinöser Gebäude zur Aufwertung städtebaulicher Bereiche ▪ Nachnutzung innerstädtischer Flächenpotenziale zur Erhaltung der innenstadtadäquaten Nutzungsdichte ▪ Schaffung Mischnutzung von Wohnen und kultureller Nutzung zur Belebung der Innenstadt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernstadt ist „Träger“ der mittelzentralen Funktion ▪ Pflege des Gebäudebestandes bei hoher Nutzungsdichte ▪ hohe Standortkonkurrenz im Handelsbereich bedingt partielle Funktionsverluste 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der räumlichen Konzentration ▪ Erhaltung und Weiterentwicklung der Standortkonzentration öffentlicher Bildungs- und Kultureinrichtungen in der Kernstadt als zentrale Bezugs- und Identifikationspunkte für Einwohner und Besucher ▪ Unterstützung der Wohnungsanbieter sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe durch Förderung von Maßnahmen zum Bestandserhalt und Modernisierung der Gebäudebestände

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Wohnungsmarktentwicklung	
Strukturanpassung des Wohnungsangebotes aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> ▪ veränderter Bedarfsstruktur in Folge demographischer und sozialer Veränderungen (erhöhter Bedarf an kleinen Wohneinheiten ist zu erwarten) ▪ Alterung der Wohnungsbestände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung eines ausgewogenen und vielfältigen Wohnungsangebotes ▪ Bestandsumbau zur Schaffung barrierefreien Wohnraumes erforderlich, kleinere Wohnungen für kleinere Haushalte ▪ Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, wirtschaftliche Modernisierung zur Schaffung eines vermarktungsfähigen Angebotes ▪ Modernisierung der Wohnformen zur Bindung junger Bevölkerungsschichten ▪ barrierefreie/-arme Umgestaltung von Wohnungen
Sanierung der Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Sanierung der Bausubstanz zur Verbesserung des Wohnumfeldes ▪ Steigerung der Attraktivität ▪ Umfeldgestaltung
Wirtschaftsentwicklung	
Innenstadt als regionaler Versorgungs- und Dienstleistungsstandort muss sich weiter etablieren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung und Neuansiedlung in der Regel im Kernstadtbereich ▪ Sicherung der Nahversorgung in der Stadt durch Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort ▪ leerstehende Standorte mit neuer Nutzung aufwerten ▪ Erstellung eines Innenstadtkonzeptes mit einem starken Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbezug ▪ Verbesserung der Akteursvernetzung und Kooperationen → Centrumsmangement
Rückgang der Erwerbsfähigen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mangel an Nachwuchs- und Fachkräften 	Unterstützung der Wirtschaft durch eine Begleitstrategie unter Einbindung der Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft ist erforderlich (z. B.: Schaffung eines Akteursnetzwerkes, „Nachfolgebörse“), Zielstellung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bindung junger Menschen an den Wirtschaftsstandort ▪ Aufbau von bedarfsgerechten Strukturen, Entwicklung von Synergien, Erfahrungsaustausch
räumliche Steuerung der Gewerbebestandsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration in bestehenden Gewerbegebieten ▪ Erweiterung nach Prüfung auf geeigneten Flächen (ggf. Revitalisierung von Brachflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Zentrums und der erweiterten Innenstadtlagen mit Mischfunktionen ▪ Fortführung von geeigneten Gewerbebeständen ▪ Stärkung der technischen Infrastruktur

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Soziale Infrastruktur	
Ausbau und Entwicklung Bildungs-, Erziehungs- und Verwaltungseinrichtungen, aufgrund des zukünftigen Einwohneranstieges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung des Infrastrukturstandortes westlich des Zentrums ▪ Umbau von Einrichtungen unter ökologischen Gesichtspunkten, regenerativer Energieträger sowie energetischer Sanierung ▪ Weiterentwicklung und Qualifizierung der Angebote ▪ Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Erziehungsangeboten durch Erweiterung und Sanierung der bestehenden Einrichtungen
Qualitative Sicherung der Bildungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und qualitativer Ausbau sämtlicher Bildungsangebote ▪ Unterstützung von Einrichtungen der Erwachsenenbildung
Technische Infrastruktur - Verkehr, Ver- und Entsorgungssysteme	
sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerstädtische Straßen, Wielandstraße, Meißner Straße und Nossener Straße sollten weiterhin entlastet werden
kein schienengebundener ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung an steigende Einwohnerzahlen sowie veränderte Altersstruktur
Verbesserung der innerstädtischen Haupteinschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau überlasteter Knotenpunkte ▪ Verbesserung der verkehrstechnischen Infrastruktur in Stadteingangsbereichen und Knotenpunkten ▪ Optimierung des Zusammenwirkens der Verkehrsträger ▪ Evaluierung Parkmöglichkeiten
fehlende innerstädtische Wegeverbindungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau von innerstädtischen Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr in die Innenstadt ▪ Verbesserung des Wegenetzes für nicht motorisierten Verkehr
steigende Pro-Kopf-Kosten für Vorhaltung technischer Infrastruktur Anpassung technischer Infrastrukturen an sich ändernde Bedarfe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und Ausbau des Abwassernetzes ▪ Verbesserung E-Mobilität
Stadtökologie und Natur	
Verbesserung des Wohnumfeldes und der stadtklimatischen Bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung ökologischer Funktionen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität ▪ Aufwertung von Wohnquartieren durch Optimierung der Grünvernetzung und Neugestaltung der Grünflächen ▪ Umgestaltung Stadtpark ▪ Anpassung an Erfordernisse des Klimaschutzes und Entlastung der Umwelt ▪ Erstellung Klimaschutzstudie

2.4 Ableitung des quartiersbezogenen Handlungsbedarfes

Für eine inhaltlich schlüssige und qualitativ nachvollziehbare Gliederung der Prioritäten und Ziele im Gebiet „Innenstadt“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, wurden fünf Teilgebiete gebildet. Jedes Teilgebiet weist andere städtebauliche Situationen auf und beinhaltet eigenständige Problemsituationen mit spezifischen Handlungserfordernissen. Diese spezifischen Handlungserfordernisse sind auf die grundlegenden derzeitigen und zukünftig demographischen sowie städtebaulichen Veränderungen zurückzuführen. Eine entsprechende Verortung der Teilbereiche ist aus dem Plan 3 zu entnehmen.

1. Zentrum

Auf Grund der sich ändernden Ansprüche und Bedarfe, die durch die demographischen Veränderungen verursacht werden, ergibt sich für das Zentrum ein funktionaler Umstrukturierungsbedarf bei innerstädtischen Angeboten. Konzeptionelle, nicht investive Maßnahmen sollen zur zukünftigen funktionalen Stabilisierung und Entwicklung beitragen. Im Bereich des barrierearmen Umbaus, einer bedarfsgerechten technischen Ausstattung und der Unterstützung des Handels ergibt sich Investitionsbedarf. Insbesondere bei Einzelhändlern sollen investive und nicht investive Maßnahmen gefördert werden.



2. Infrastrukturkomplex West

In Folge der demographischen Veränderungen ergibt sich ein Umstrukturierungsbedarf bei Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge. Insbesondere bei zentralen Einrichtungen und Angeboten sowie bei der Verbesserung der Wegeverbindungen vom „Schulcampus“ in das Zentrum besteht ein Investitionsbedarf. Mit diesen Maßnahmen soll die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltssituation für Einwohner, Schüler und Besucher geschaffen werden.



3. Innenstadt Ost

In diesem Quartier soll eine Verbesserung des östlichen Innenstadteingangs sowie eine Umfeldaufwertung erzielt werden. Dafür ist die Umfeldgestaltung des städtebaulich unstrukturierten Umfeldes sowie im gering verdichteten Bereich notwendig. Darüber hinaus ist die Modernisierung der unsanierten Gebäude erforderlich.



4. Mischgebiet Nord

Um eine Aufwertung städtebaulicher Bereiche voranzubringen, ist die Revitalisierung ruinöser Gebäude bzw. die bedarfsgerechte Nutzung von Brachflächen sinnvoll. Dabei ist die Nachnutzung innerstädtischer Flächenpotenziale zur Erhaltung der innerstadtdäquaten Nutzungsdichte von großer Bedeutung. Der Umbau von Einrichtungen unter ökologischen Gesichtspunkten, regenerativer Energieträger sowie energetischer Sanierung spielen dabei eine Rolle. Des Weiteren ist die Aufwertung des Wohnumfeldes, insbesondere durch die Verbesserung der Zugangsverbindungen zum Zentrum, ein wesentlicher Bestandteil bei der Weiterentwicklung dieses Quartiers.



5. Stadtpark

Um eine ökologische Anpassung im Hinblick auf den Klimaschutz und eine Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität in der Innenstadt zu erzielen, ist eine stadtklimatische Anpassung von Grünflächen notwendig. Die bereits bestehenden Grünflächen in der Stadt haben aus stadtklimatischer Sicht bereits eine hohe Bedeutung. Um diese Wirkung zu erhalten und weiter auszubauen, bedarf es der Umgestaltung des Stadtparkes sowie der Optimierung der Grünvernetzung und Neugestaltung der Grünflächen in der Innenstadt.



3. Ziele und Handlungsfelder des Gebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Innenstadt“ Wilsdruff

3.1 Ziele und Prioritäten der Stadtteilentwicklung

Der Stadtteil ist durch

- seine Lage als Zentrum der Stadt Wilsdruff innerhalb des Stadtgebietes und zwischen den Ortsteilen,
- sein markantes historisch geprägtes Stadtbild und
- seine gesamtstädtische und regionale Funktion als Bildungs-, Kultur-, Freizeit-, Versorgungs- und Gewerbestandort

eines der wichtigsten Elemente der Stadtstruktur von Wilsdruff und unumstritten das Zentrum der Stadt.

Ausgehend vom stadtbildprägenden Charakter der Baustrukturen, sollen die städtebaulichen und funktionalen Strukturen langfristig stabilisiert und, unter Einbeziehung der naturräumlichen und städtebaulichen Potenziale, nachhaltig entwicklungsfähig gestaltet sowie in Beziehung gebracht werden.

Ziel ist es, die Innenstadt Wilsdruff's in den nächsten Jahren zukunftsfähig zu gestalten und ein Zentrum zu schaffen, das eine Vielzahl an Funktionen erfüllt. Neben der Altstadt mit ihrer Versorgungsfunktion sollen sowohl öffentliche Einrichtungen am „Infrastrukturkomplex West“ als auch die Funktion Wohnen und Grünstrukturen das neue Zentrum bilden und mehr Aufenthaltsqualität schaffen.



Als Antwort auf die zentrale Frage der Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels an die laufenden demographischen Veränderungen, soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt durch folgende Zielstellungen als lebenswerter, innerstädtischer Bereich zum Wohnen, Leben und Arbeiten aufgewertet und nachhaltig gestärkt werden. Folgende fachlichen Ziele für die Entwicklung des Stadtentwicklungsgebietes „Innenstadt“ wurden formuliert:

A) Stärkung des zentralen Nahversorgungszentrums zur Verbesserung des Einzelhandels- und Gastronomiebereiches sowie Wirtschaft und Kultur

Die Funktion der Innenstadt als Versorgungsstandort muss für die Stadt und ihre Ortsteile, wie auch den umliegenden Gemeinden, gesichert und mit dem steigenden Bevölkerungswachstum ausgebaut werden. Es gilt, hier eine nachhaltige und gezielte Entwicklung der Innenstadt mit ergänzenden gewerblichen Angeboten in Freibereichen zu forcieren. Neben den funktionalen Maßnahmen sollen die Geschäfte durch gezielte Maßnahmen barrierearm umgebaut werden. Des Weiteren gilt es, die Bereiche der medizinischen Versorgungseinrichtungen zu stärken und weiterhin zu bündeln. Die zentralen Bausteine sind:



- nachhaltige Entwicklung des Versorgungszentrums durch diverse Maßnahmen für eine aktivere Zusammenarbeit aller Akteure sowie Verhinderung von Leerständen in den Geschäftsstraßen zur Vermeidung eines negativen Stadtbildes
- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes im Ortsteilzentrum; Optimierung der Rahmenbedingungen für die Gewerbetreibenden zur Sicherung der Arbeitsplatzsituation
- Generationswechsel bei den Handeltreibenden, Etablierung zukunftsfähiger Geschäftsmodelle; Nutzung digitaler Medien
- Revitalisierung freier Grundstücke zur Ansiedlung/Standortentwicklung von Kleingewerbe oder Einzelhandel
- Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualitäten im Zentrum, Nutzung vorhandener Freiraumstrukturen

B) Aufwertung der zentralen Funktionen im Bereich soziale und öffentliche Infrastruktur

Als Grundzentrum und besonderes Zentrum für Bildung, hat die Stadt Wilsdruff eine Vielzahl an Funktionen und Angeboten im Bereich öffentlicher Daseinsvorsorge zur Verfügung zu stellen. Durch eine gezielte Standortkonzentration sollen die zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge für die Stadt und den umgebenden ländlichen Raum effizient und qualitativ hochwertig abgesichert werden. Durch die regionale Bedeutung der Stadt, als auch dem Bevölkerungsanstieg bei Kindern und Jugendlichen, müssen zur Aufrechterhaltung dieser Funktionen bestehende Einrichtungen erweitert, umgebaut oder neugebaut werden. Weiterhin soll es Ziel sein, durch Umfeldgestaltungsmaßnahmen der Einrichtungen sowie Aufwertung der Wegeverbindungen, einen direkten Zusammenhang zwischen den Zielkomplexen A und B zu schaffen und damit die Belebung der Innenstadt zu erreichen.



Folgende Kernelemente sollen umgesetzt werden:

- Standorterhalt und Weiterentwicklung von Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischem und regionalem Einzugsbereich am bestehenden verkehrsgünstigen Standort
- Umfeldentwicklung im Bereich der Einrichtungen zur besseren Erreichbarkeit der Innenstadt
- Standortausbau Infrastrukturkomplex mit weiteren Einrichtungen.

Des Weiteren sind durch die gestiegenen Anforderungen an die Stadtverwaltung Umbaumaßnahmen im Verwaltungsbereich notwendig. Zum aktuellen Zeitpunkt wird bereits ein Anbau an die Stadtverwaltung errichtet. Weiterhin werden Sanierungsmaßnahmen im bestehenden Gebäude notwendig sein. Ebenfalls gibt es Erweiterungsbedarf im Stadtarchiv. Auch kulturelle Aufgaben hat die Stadt Wilsdruff vorzuhalten. Beim geplanten Umbau der ruinösen Gebäude Fabrikstraße 2 - 8 im städtebaulichen Zugangsbereich der Stadt, ist unter anderem die Nutzung als Vereinsgebäude geplant. Weitere Bausteine sollen unter dem Ziel B umgesetzt werden:

- Weiterentwicklung und Qualifizierung der Angebote im Bereich Verwaltung
- Sicherung einer standortgerechten Nutzungsdichte (Mischnutzung, Wohnen und kulturelle Einrichtungen); zur gestalterischen Aufwertung soll schrittweise die Revitalisierung von Brachen forciert werden

C) Ökologische Anpassung von Stadtstrukturen im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die demographische Veränderung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Aufgrund der ansteigenden Bevölkerung, ist eine ausreichende Fläche für Naherholung und Freizeit sicherzustellen. Naturnahe öffentliche Räume gewährleisten eine hohe Aufenthalts-/Lebensqualität und lebendige Stadt. Der Stadtpark als auch vereinzelte Grünflächen in der Innenstadt sowie die „Wilde Sau“ bilden die Kernelemente der Freiraumstruktur im Untersuchungsgebiet. Diese gilt es, einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu unterziehen und Maßnahmen zur Anpassung der Stadtstruktur an veränderte klimatische Bedingungen mit der Aufwertung innerstädtischer Grün- und Freiraumstrukturen anzupassen. Eine vorausschauende Planung und Anpassung soll langfristig Konfliktpotenzial zwischen Natur- und Siedlungsentwicklung ausräumen und eine aktivere Einbindung in das Siedlungsgefüge ermöglichen. Prüfung und Umsetzung langfristiger Maßnahmen der Klimaanpassung sowie Erhöhung der Aufenthaltsqualität erfolgt durch:



- Aufwertung innerstädtischer Grünstrukturen und Gewässer im Sinne der Klimaanpassung und der Wohnumfeldaufwertung
- Aufwertung und Umgestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- nachhaltiger Einsatz erneuerbarer Energien an öffentlichen Gebäuden sowie einer klimagerechten energetischen Sanierung
- Prüfung einer integrierten Klimaschutzstudie

D) Nachhaltige Stadtstruktur- und Infrastrukturentwicklung als Umfeldgestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität

Eine ebenfalls bedeutende Rolle stellt die nachhaltige Stadtstruktur und Infrastrukturentwicklung dar. Hierbei handelt es sich um Begleitmaßnahmen sowie infrastrukturellen Aufwertungen. Stadteingangsbereiche wie auch historische Wegeverbindungen sollen wiederbelebt werden. Als langfristiges Ziel sollen neue Wegeverbindungen geschaffen werden. Sie sind entscheidender Bestandteil der Stadt, wenn es um die Erlebbarkeit der städtischen Strukturen geht. Die Räume zwischen den einzelnen Maßnahmen sowie Teilgebieten stellen ein wichtiges Verbindungsstück dar. Hier gilt es, die Räume entsprechend zu qualifizieren und aufzuwerten. Wichtige Bestandteile dieser Zielstellung sind:



- Unterstützung von Maßnahmen der Barrierereduzierung in Gebäuden sowie städtischer Infrastruktur
- Schaffung neuer Wegeverbindungen sowie Umfeldgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Herstellung besserer Stadteingangssituationen sowie konfliktarme Parkmöglichkeiten
- Verbesserung technische Ausstattung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung neuer Begegnungsräume

Die räumliche Umsetzung der Ziele ist im Plan 6 dargestellt.



Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungs-konzept
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Plan 6
Ziele der städtebaulichen
Entwicklung

Untersuchungsgebiet
"Innenstadt"

Ziele

- Gemeinbedarfsstandort
am zentralen Standort
sichern und ausbauen
- nachhaltige Stärkung und Belebung
Innenstadt (Einzelhandel)
- Sicherung Gewerbe und
Dienstleistungsstandort
- Revitalisierung zur
Ansiedlung/Standortentwicklung
von Kleingewerbe oder
Einzelhandel
- Sicherung als historischen
qualitativ hochwertigen Wohnstandort
- innerstädtisches Wohnen -
Standorte erhalten
- innerstädtischer Wohnstandort
etablieren und ausbauen
- Entwicklung Mischgebiet
durch Aktivierung von
Leerständen
- Freiflächen qualifizieren
- Gestaltung Grünflächen
- innerstädtische Vernetzung
von Grünflächen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- verkehrliche/städtebauliche
Problemlage
- Erhöhung Infrastrukturausstattung,
Platzgestaltung
- Verbesserung Ortseingangssituation
- Verbesserung von
Wegeverbindungen/-beziehungen

0 50 100 200 Meter

Maßstab:
1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Datum: 06.12.2018

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



3.2 Maßnahme- und Handlungskonzept

Zur Umsetzung der definierten Zielsetzungen werden Handlungsfelder abgegrenzt, welche sich an der Zielstellung der zentralen Umsetzungsinstrumentarien des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) und der integrierten Stadtentwicklung ausrichten.

Dabei kann aufgrund der Komplexität des Entwicklungsbedarfes noch keine abschließende objektbezogene Maßnahmeplanung erfolgen. Vielmehr werden zunächst auf der Grundlage der städtebaulichen Prioritäten Handlungsfelder abgegrenzt, die den wesentlichen strukturellen Handlungsbedarf eingrenzen und nachfolgend Projektbündel beschreiben, welche aufgrund ihres problemorientierten Ansatzes einer koordinierten Umsetzung bedürfen. Eine weitere Ausdifferenzierung von Einzelmaßnahmen erfolgt abschließend im Rahmen der vertiefenden Planung für die einzelnen Maßnahmenkomplexe.

Nachdem im Jahr 2018 die Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms des Freistaates Sachsen „SEP“ abgeschlossen wurden, soll die Finanzierung und Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen vorrangig im Bund-Länder-Programm „SOP“ erfolgen. Wobei die Einbindung ergänzender Finanzierungsinstrumente, z. B. steuerliche Förderung von privaten Eigentümern, bzw. die vorrangige Inanspruchnahme von Fachfördermitteln, für den Einzelfall zu prüfen ist.

Vorgesehene Standorte von Einzelmaßnahmen können dem Plan 7 entnommen werden.

Handlungsfeld A: Stärkung Einzelhandel

Im Handlungsfeld sollen Maßnahmen zur Unterstützung im Bereich Einzelhandel und Zentrumsentwicklung durchgeführt werden. Weiterhin sollen Maßnahmen zur funktionalen Weiterentwicklung der Handelsfunktion etabliert sowie eine zusätzlich Ansiedlung von Gewerbetreibenden forciert werden.

**Maßnahmenkomplex A 1:
Nachhaltige Stärkung Zentrum**

Globale Zielstellung:

- Sicherung der Nahversorgung in der Stadt durch Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort
- nachhaltige Entwicklung durch aktive Zusammenarbeit aller Akteure und Schaffung von Kooperationen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für eine lebenswerte Innenstadt



Maßnahmenbeschreibung:

Zur nachhaltigen Stärkung des Zentrenbereiches soll ein Innenstadtkonzept erarbeitet werden. Die zukünftige Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie der Versorgungsfunktion in der Innenstadt wird forciert. In diesem Zusammenhang soll in langfristiger Perspektive die Notwendigkeit eines Verfügungsfonds geprüft werden. Weiterführende Maßnahmen stellen die Einrichtung eines Centrenmanagements zur besseren Vernetzung aller Akteure, als auch die Etablierung einer Nachfolgebörse zur Vermeidung eines aufkommenden Leerstandes in der Innenstadt dar.

Diese nicht investiven Maßnahmen werden zur funktionalen Verbesserung des Stadtzentrums beitragen.

Einzelmaßnahmen

Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Erarbeitung eines Innenstadtkonzeptes mit Schwerpunkt Einzelhandel und Versorgungsfunktion	3	ab 2019	15.000,00 €
▪ Erarbeitung Centrenmanagement	5	ab 2021	35.000,00 €
▪ Nachfolgebörse Einzelhandel	5	ab 2021	15.000,00 €

Projektpartner:

- Stadt Wilsdruff
- Gewerbetreibende; Gewerbeverein

Finanzierung:

- SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßnahmenkomplex A 2: Zusätzliche Gewerbe-/Handelsentwicklung			
<p>Globale Zielstellung: → Revitalisierung freier Grundstücke zur Ansiedlung/ Standortentwicklung von Kleingewerbe</p>			
<p>Standort</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Brachfläche, Umgehungsstraße 24 			
<p>Maßnahmenbeschreibung: Zur weiteren Gewerbe- und Handelsstärkung des Städtebaufördergebietes ist die Revitalisierung eines Grundstückes an der Umgehungsstraße 24 geplant. Für das brachliegende Grundstück ist die Entwicklung eines <u>Standortes für Kleingewebe/Einzelhandel</u> vorgesehen. Diese Maßnahme soll die Gewerbe- und Handelsfunktion des Gebietes weiter stärken. Geplant sind die Beräumung der Fläche sowie die Vorbereitungen einer möglichen Veräußerung an Dritte.</p>			
Einzelmaßnahmen			
Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Umgehungsstraße 24	7	ab 2023	8.000,00 €
<p>Projektpartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Wilsdruff ▪ privat <p>Finanzierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 			

Handlungsfeld B: Soziale und öffentliche Infrastruktur

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes dienen dem Ausbau der städtebaulichen Funktion des Stadtteils als Standort gesamtstädtischer und regionaler Daseinsvorsorge. Weiterhin sollen Maßnahmen zur Sicherung der zentralen Lage zur Belebung der Innenstadt erfolgen:

Maßnahmenkomplex B 1: Umbau und Neubau Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen

Globale Zielstellung:

- Weiterentwicklung des Infrastrukturstandortes westlich des Zentrums
- Weiterentwicklung und Qualifizierung der Angebote im Bereich Verwaltung
- Umbau Einrichtungen unter ökologischen Gesichtspunkten, regenerativer Energieträger sowie energetischer Sanierung



Standort:

- Verwaltungsgebäude, Nossener Straße 20
- Stadtarchiv, An der Schule 6
- Grundschule, Nossener Straße 21a
- Freifläche, Am Bahndamm

Maßnahmenbeschreibung:

Um dem quantitativen Anstieg der Kinder und Jugendlichen auch qualitativ gerecht zu werden, sind einige Maßnahmen innerhalb der Bildungseinrichtungen notwendig. Ebenso sind aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl Erweiterungen in den Verwaltungseinrichtungen notwendig.

Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen bis zum Jahr 2025 muss die Grundschule auf eine Vierzügigkeit ausgerichtet werden. Es ist von einem Umbau der derzeitigen Horträume in der Grundschule zu Klassenzimmern auszugehen. Im gleichen Zusammenhang soll für den Hort ein Neubau errichtet werden. Hier sind noch weitere Nutzungsvarianten und Bedarfsanalysen zu erstellen. Aus diesem Grund muss sowohl die aktuelle Einrichtung erweitert sowie ein Neubau (Neubau öffentliche Einrichtung) für den Hort oder Grundschule errichtet werden.

Durch die gestiegenen Anforderungen im Archivwesen, ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtarchives notwendig. Gleichzeitig muss die bestehende Klimatisierung erweitert werden. Das bisher genutzte Gebäude wird ebenfalls durch den Bauhof genutzt. Eine Umnutzung/Umbau und Belebung des Gebäudes wird in Betracht gezogen. Diese Alternative beinhaltet, das Gebäude als Einrichtung der sozialen Infrastruktur umzubauen.

Am Stadtverwaltungsgebäude wird aktuell ein dreigeschossiger Anbau errichtet. Dies wurde notwendig, um einen zweiten baulichen Rettungsweg zu schaffen und die behindertengerechte Erreichbarkeit der Verwaltung zu ermöglichen. Mit Inbetriebnahme des neuen Anbaues, muss das denkmalgeschützte Hauptgebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Besonderer Wert wird auf die energetische Sanierung gelegt. So sind die alten Fenster, Dach und Fassade zu erneuern.

Einzelmaßnahmen			
Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Erweiterung Grundschule oder Hort	3	ab 2021	1.500.000,00 €
▪ Neubau öffentliche Einrichtung	3	ab 2022	3.000.000,00 €
▪ Sanierung Verwaltungsgebäude	2	ab 2020	700.000,00 €
▪ Erweiterung Stadtarchiv	5	ab 2021	480.000,00 €
Projektpartner: ▪ Stadt Wilsdruff Finanzierung: ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ▪ Fachförderung			

Maßnahmenkomplex B 2: Ausbau bestehende Einrichtungen für Bildung und Betreuung	
<p>Globale Zielstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sicherung der Angebote für Erziehung und Bildung durch Erweiterung und Sanierung der bestehenden Einrichtungen → Schaffung der barrierefreien Nutzung der Gebäude → Umfeldentwicklung im Bereich der Einrichtungen zur besseren Erreichbarkeit der Innenstadt → Umbau Einrichtungen unter ökologischen Gesichtspunkten, regenerativer Energieträger sowie energetischer Sanierung 	
<p>Standort:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kindertagesstätte „Sonnenschein“, Landbergweg 14 ▪ Oberschule, Gezinge 12 	
<p>Maßnahmenbeschreibung:</p> <p>Das über 100-jährige Gebäude wurde bereits in den 1990iger Jahren von einer Altenwohnanlage zur Nutzung für eine <u>Kindereinrichtung</u> (Kindergarten Sonnenschein) im Erdgeschoss umgebaut. Das Bestandsgebäude ist brandschutztechnisch ertüchtigt, der zweite bauliche Rettungsweg (Außentreppe) ist vorhanden. Auf Grund des dringenden Bedarfes an Betreuungsplätzen, ist der Umbau der Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss zum Kindergarten (-krippe) geplant sowie die Sanierung von Dach und Fassade. Der Umbau muss im Jahr 2019 erfolgen, da die Einrichtung nicht den nötigen baulichen Zustand besitzt.</p> <p>Durch die steigenden Schülerzahlen ist eine Erweiterung der <u>Oberschule</u> erforderlich. Es besteht die Möglichkeit, das in der Oberschule untergebrachte Heimatmuseum zu verlagern, um die Räumlichkeiten für die Schule nutzen zu können. Zu errichten ist der zweite bauliche Rettungsweg. Gleichzeitig muss das Gebäude behindertengerecht umgebaut und mit einem Aufzug versehen werden. Des Weiteren ist die Umgestaltung der Außenanlagen notwendig.</p>	

Einzelmaßnahmen			
Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Sanierung Kita Landbergweg	1	ab 2019	500.000,00 €
▪ Erweiterung Oberschule	4	ab 2021	1.200.000,00 €

Projektpartner:

- Stadt Wilsdruff

Finanzierung:

- SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Fachförderung

Maßnahmenkomplex B 3: Fabrikstraße 2 - 4			
<p>Globale Zielstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Revitalisierung ruinöser Gebäude zur Aufwertung städtebaulicher Bereiche → Schaffung der barrierefreien Nutzung der Gebäude → Nachnutzung innerstädtischer Flächenpotenziale zur Erhaltung der innenstadtdäquaten Nutzungsdichte → Umbau Einrichtungen unter ökologischen Gesichtspunkten, regenerativer Energieträger sowie energetischer Sanierung → Schaffung Mischnutzung von Wohnen und kultureller Nutzung zur Belebung der Innenstadt 			
<p>Standort:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabrikstraße 2 - 4 			
<p>Maßnahmenbeschreibung:</p> <p>Es ist beabsichtigt, durch den Eigentümer das gesamte ruinöse Objekt an einen Dritten zu veräußern. Dieser plant, das Hauptgebäude zu einer Wohnanlage umzubauen und damit den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zu beleben. Im Erdgeschoss ist der Sächsische Dampfmaschinenverein zu Wilsdruff e. V. untergebracht. Der Verein soll die Räume in diesem Objekt im Erdgeschoss weiter nutzen können. Das Objekt soll zukünftig sowohl eine kulturelle als auch wohnliche Nutzung beinhalten. Die Stadt Wilsdruff wird diese Flächen durch einen Erbbaupachtvertrag übernehmen und die erforderlichen Investitionen selber tätigen.</p>			
Einzelmaßnahmen			
Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Fabrikstraße 2 - 4	4	ab 2020	120.000,00 €
<p>Projektpartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Wilsdruff ▪ privat <p>Finanzierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ▪ privat 			

Handlungsfeld C: Stadtklimatische, ökologische Maßnahmen

Die demographischen Prozesse, aber auch die Anforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung, machen langfristige Strukturanpassungen auf Erfordernisse von Natur- und Umwelt notwendig. Die innerstädtischen Bereiche müssen sowohl den veränderten klimatischen Bedingungen standhalten, als auch Aufenthalts- und Erholungsraum der Bevölkerung sein. Diese umfangreichen Anforderungen müssen gesamtheitlich in Projekten, aber auch Teilbereichen einzelner Maßnahmen, umgesetzt werden.

**Maßnahmenkomplex C 1:
Stadtgrün – Gestaltung und Vernetzung, Wegeverbindungen, erneuerbare Energien, Umgestaltungsmaßnahmen bei Einzelprojekten**

Globale Zielstellung:

- Verbesserung ökologischer Funktionen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität
- Aufwertung von Wohnquartieren durch Optimierung der Grünvernetzung und Neugestaltung der Grünflächen
- Stärkung der Erholungsfunktion im Innenstadtbereich
- Ausbau und Aufwertung der Wegeverbindungen in der Innenstadt
- Anpassung an Erfordernisse des Klimaschutzes und Entlastung der Umwelt
- energetische Modernisierung, Effizienzverbesserung öffentlicher Gebäude



Standort:

- Stadtpark, Schlosspark und weitere Einzelstandorte im Untersuchungsgebiet
- Ergänzungsmaßnahmen an Einzelstandorten

Maßnahmenbeschreibung:

Der stadtklimatisch wichtige Stadtpark wurde vor ca. 100 Jahren angelegt. Dieser droht nun zu verwildern, viele Bäume sind überaltert oder abgestorben. Derzeit wird durch ein Planungsbüro der Bestand kartiert. Ab 2019 sollen stufenweise die Pflegemaßnahmen durchgeführt und der Park in seiner Erholungsfunktion gestärkt werden. Eine gezielte Erweiterung der Fläche des Parks ist bereits durch den erforderlichen Grunderwerb vorbereitet. Unter ökologischen Aspekten sowie als Erholungsraum, ist der Stadtpark von großer Bedeutung.

Zur Sicherung der Gesamtfunktionalität werden ergänzende Maßnahmen durchgeführt. Im Sinne der Klimaanpassung werden die innerstädtischen Grünstrukturen (Wegeverbindungen in die Innenstadt; Umgestaltungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden) und Gewässer aufwertet. Bei den öffentlichen Gebäuden sollen erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, es erfolgt eine klimagerechte energetische Sanierung.

Einzelmaßnahmen

Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Umgestaltung Stadtpark	7	ab 2020	120.000,00 €
▪ Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich sozialer und öffentlicher Einrichtungen	7	ab 2023	230.000,00 €

▪ Einsatz erneuerbarer Energien	maßnah- meabhän- gig	je Maß- nahme	je Maßnahme
Projektpartner: ▪ Stadt Wilsdruff ▪ privat Finanzierung: ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ▪ Fachförderung			

Handlungsfeld D: Nachhaltige Infrastruktur- und Stadtstrukturentwicklung

Die demographischen Prozesse, aber auch die Anforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung machen die Strukturanpassungen notwendig. Der Knotenbereich der technischen Netze muss langfristig für die Versorgung des Stadtteils selbst, aber auch für die Versorgung und sich verändernde Anforderungen der historischen Altstadt und der umgebenden Stadtteile gerüstet sein.

**Maßnahmenkomplex D 1:
Stärkung und Umbau der städtischen Infrastruktur**

Globale Zielstellung:
 → Verbesserung der verkehrstechnischen Infrastruktur in Stadteingangsbereichen und Knotenpunkten
 → Verbesserung des Wegenetzes für nicht motorisierten Verkehr
 → Herstellung neuer Wegebeziehungen und -verbindungen



Standort:
 ▪ Bahndamm, Am Stadtpark bis Nossener Straße
 ▪ Parkplatz Autobahnkirche, Dresdner Straße/Umgehungsstraße
 ▪ Nossener Straße

Maßnahmenbeschreibung:
 Seit Jahren bewährt sich die Jakobikirche nicht nur als kultureller Veranstaltungsort, sondern auch als Autobahnkirche unter dem Motto: „Auffanken für die Seele“. Als eines der wichtigsten Identifikationsgebäude der Stadt ist es von besonderer Bedeutung, die umliegenden Flächen attraktiv zu gestalten, insbesondere im Stadteingangsbereich. Für die Besucher ist es zwingend notwendig, für PKW und Reisebusse einen nahe gelegenen Parkplatz entsprechend herzustellen.

Der Kleinbahndamm in Wilsdruff wurde von jeglicher anderer Nutzung freigehalten. Beginnend am Kleinbahnhof, ist der Radweg nach Helbigsdorf durch zwei fehlende Brücken (u. a. Brücke am Stadtpark) unterbrochen. Auch in Richtung Funkamt fehlt eine weitere Brücke im Bereich Birkenhainer Weg. Hier soll die Durchgängigkeit wieder hergestellt werden. Diese Verbindung stellt eine wichtige neue Wegeverbindung der Stadt dar und kann als zusätzlicher Grünzug etabliert werden. Des Weiteren ist eine Draisinenstrecke vom historischen Kleinbahnhof zum Haltepunkt an der Nossener Straße geplant.

Auch ist die Neugestaltung der Nossener Straße beabsichtigt. Durch die neue Umgehungsstraße westlich von Wilsdruff (S 36), ist eine Neugestaltung des bisherigen Verkehrsknotenpunktes möglich und auch notwendig. Bordsteinabsenkungen und Querungshilfen sollen diese wichtige Wegeverbindung in die Innenstadt attraktivieren.

Einzelmaßnahmen

Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
▪ Parkplatz Autobahnkirche	8	ab 2024	190.000,00 €
▪ Erschließung Bahndamm	8	ab 2024	900.000,00 €
▪ Neugestaltung Nossener Straße	6	ab 2020	180.000,00 €

Projektpartner:
 ▪ Stadt Wilsdruff
 Finanzierung:
 ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
 ▪ Fachförderung

**Maßnahmenkomplex D 2:
Barrierefreie Stadt sowie energetische, technische Infrastruktur**

Globale Zielstellung:

- altengerechte und barrierefreie Stadt: Umgestaltung des öffentlichen Raumes mit dem Schwerpunkt Fußwege und öffentlich zugängliche Gebäude
- Aufwertung und Modernisierung der technischen Infrastruktur



Standort:

- im gesamten Untersuchungsgebiet

Maßnahmenbeschreibung:

Durch die zwei großen Seniorenpflegeeinrichtungen in Wilsdruff wird das Zentrum viel durch die noch mobilen Bewohner aufgesucht. Da häufig mit dem Rollator oder Krankenfahrrad gefahren wird, sind die zum Teil nur fünf cm hohen Borde und das Großpflaster häufig Hindernisse. Hier muss ein behindertengerechter Umbau erfolgen. Ein barrierefreier Zugang in die öffentlichen Gebäude muss durch Nachrüstung geschaffen werden. Des Weiteren sind entsprechende behindertengerechte öffentliche Toiletten zu errichten.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung aus den 1990er Jahren entspricht nicht mehr den energetischen Anforderungen. Viele Leuchten und Leuchtmittel werden nicht mehr hergestellt. Es ist erforderlich, ca. 120 Leuchten komplett auf LED-Technik umzurüsten.

Einzelmaßnahmen			
Bezeichnung	Priorität	Zeitraum	Kostenschätzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ altersgerechter Umbau der Infrastruktur/barrierefreie Stadt 	6	ab 2022	480.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung Straßenbeleuchtung 	6	ab 2022	180.000,00 €
Projektpartner: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Wilsdruff ▪ privat Finanzierung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ▪ Fachförderung 			



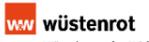
Plan 7
Maßnahmekonzept

-  Untersuchungsgebiet "Innenstadt"
-  nachhaltige Stärkung Zentrum
-  Schwerpunkt Einzelmaßnahmen
-  Schaffung Daseinsvorsorgezentrum
-  Anpassung Gemeinbedarfseinrichtung
-  sozial/kulturell
-  Verwaltung/sonstiges
-  infrastrukturelle Aufwertungsmaßnahmen
-  Stadtgrün
-  Steigerung Aufenthaltsqualität

Es wurden nur Maßnahmen abgebildet, die eine konkrete Fläche betreffen. Maßnahmen die das gesamte Untersuchungsgebiet betreffen wurden nicht dargestellt.



Maßstab:
1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Datum: 06.12.2018

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



B: Maßnahmenkomplex 3
- Fabrikstraße 2-4

A: Maßnahmenkomplex 2
- Umgehungstraße 24

D: Maßnahmenkomplex 1
- Nossener Straße

D: Maßnahmenkomplex 1
- Parkplatz
Autobahnkirche

B: Maßnahmenkomplex 2
- Sanierung Verwaltungsgebäude
- Erweiterung Stadtarchiv
- Erweiterung Grundschule/Hort
- Neubau öffentliche Einrichtung

A: Maßnahmenkomplex 1
- Innenstadt-konzept
- Centrenmanagement
- Nachfolgebörse

B: Maßnahmenkomplex 2
- Kindertagesstätte, Landbergweg 14
- Oberschule

D: Maßnahmenkomplex 1
- Bahndamm

C: Maßnahmenkomplex 1
- Stadtpark

3.3 Kosten- und Finanzierungskonzept

Das Konzept dient der übergreifenden Darstellung des Handlungs- und Finanzierungsbedarfes für städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen im Stadtentwicklungsgebiet. Dabei werden im Wesentlichen Maßnahmen erfasst, die zur nachhaltigen Gebietsentwicklung als erforderlich angesehen werden. Schwerpunktmäßig sollen zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen die Instrumente des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ genutzt werden.

Auf Basis des Maßnahmenkonzeptes ergibt sich für den geplanten **Durchführungszeitraum 2019 bis 2027** folgender vorläufiger Kosten- und Finanzierungsplan:

Projektbezeichnung	Gesamtkosten/ Budget (in €)	Zuwendung SOP- Programm (Finanzhilfen)	Durchführung		
			bis 2021	2022 bis 2025	ab 2025
Handlungsfeld A: Stärkung Einzelhandel					
Maßnahmenkomplex A 1: Nachhaltige Stärkung Zentrum					
Erarbeitung Innenstadtkonzept	15.000,00 €	10.000,00 €			
Erarbeitung Centrenmanagement	35.000,00 €	23.333,33 €			
Nachfolgebörse Einzelhandel	15.000,00 €	10.000,00 €			
Summe	65.000,00 €	43.333,33 €			
Maßnahmenkomplex A 2: zusätzliche Gewerbe-/Handelsentwicklung					
Umgehungsstraße 24	8.000,00 €	5.333,33 €			
Summe	8.000,00 €	5.333,33 €			
Handlungsfeld B: Soziale und öffentliche Infrastruktur					
Maßnahmenkomplex B 1: Umbau und Neubau Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen					
Sanierung Verwaltungsgebäude	700.000,00 €	350.000,00 €			
Neubau öffentliche Einrichtung Bildung und Betreuung	3.000.000,00 €	2.000.000,00 €			
Erweiterung Hort bzw. Erweiterung Grundschule	1.500.000,00 €	1.000.000,00 €			
Erweiterung Stadtarchiv	480.000,00 €	240.000,00 €			
Summe	5.680.000,00 €	3.590.000,00 €			
Maßnahmenkomplex B 2: Ausbau bestehende Einrichtungen für Bildung und Betreuung					
Sanierung Kita Landbergweg	500.000,00 €	333.333,33 €			
Erweiterung Oberschule	1.200.000,00 €	800.000,00 €			
Summe	1.700.000,00 €	1.133.333,33 €			
Maßnahmenkomplex B 3: Fabrikstraße 2 - 8					
Fabrikstraße 2 - 4, Nutzung als Vereinsgebäude	120.000,00 €	60.000,00 €			
Summe	120.000,00 €	60.000,00 €			
Handlungsfeld C: Stadtklimatische, ökologische Maßnahmen					
Maßnahmenkomplex C 1: Stadtgrün - Gestaltung und Vernetzung, Wegeverbindungen, erneuerbare Energien, Umgestaltungsmaßnahmen					
Umgestaltung Stadtpark	120.000,00 €	80.000,00 €			
Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich sozialer und öffentlicher Einrichtungen	230.000,00 €	153.333,33 €			
Einsatz erneuerbarer Energien	maßnahme- bezogen	maßnahme- bezogen			
Summe	350.000,00 €	233.333,33 €			

Handlungsfeld D: Nachhaltige Infrastruktur- und Stadtstrukturentwicklung					
Maßnahmenkomplex D 1: Stärkung und Umbau der städtischen Infrastruktur					
Parkplatz Autobahnkirche	190.000,00 €	126.666,67 €			
Neugestaltung Nossener Straße	180.000,00 €	120.000,00 €			
Erschließung Bahndamm	900.000,00 €	600.000,00 €			
Summe	1.270.000,00 €	846.666,67 €			
Maßnahmenkomplex D 2: Barrierefreie Stadt sowie energetische technische Infrastruktur					
altersgerechter Umbau der Infrastruktur/barrierefreie Stadt	480.000,00 €	320.000,00 €			
Modernisierung Straßenbeleuchtung	180.000,00 €	120.000,00 €			
Summe	660.000,00 €	440.000,00 €			
Allgemeine Kosten Durchführung					
Summe allgemeine Durchführung	700.000,00 €	466.666,67 €			
Summe Gesamt	10.553.000,00 €	6.818.666,66 €			

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kostenansätze für unmittelbar vorbereitete Maßnahmen, i.d.R. bereits auf konkreten Detailplanungen basieren. Der weitere Bedarf zur Finanzierung von Maßnahmen wurde auf der Basis einer groben Bedarfskalkulation mit städtebaulicher Tiefenschärfe ermittelt. Im Zuge der vertiefenden Projektvorbereitung, sind die Ansätze weiter zu präzisieren.

4. Anwendung der Instrumente der Städtebauförderung

4.1 Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Erstellung des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes erfolgte eine **erste Stufe zur Beteiligung der Betroffenen** des Gebietes und der **öffentlichen Aufgabenträger** gem. §§ 137 und 139 BauGB. Die Beteiligung der Betroffenen sowie die Aufforderung zur Mitwirkung erfolgten im Zuge einer Auslegung der Ziel- und Maßnahmenplanung. Zur Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden diese im Rahmen eines Anschreibens entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Vorgesehen wird im Zuge der notwendigen Vertiefung der Maßnahmebündel **eine zweite Stufe** der Beteiligung und Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen (z. B. Grundstückseigentümern, Anwohnern, Gewerbetreibenden). Der Kreis der zu Beteiligten sowie die Form der Beteiligung wird dabei spezifisch auf die Problemlage und Zielstellung des jeweiligen Maßnahmebündels festgelegt.

Das gewählte Beteiligungsverfahren berücksichtigt, dass zum einen kurzfristig geplante Maßnahmen im Wesentlichen bereits Umsetzungs- oder Genehmigungsreife erreicht haben. Hierzu wurde eine Beteiligung im notwendigen Umfang im Zuge der Erstellung inhaltlich einbezogener Planungen umgesetzt. Zum anderen haben die weiteren Maßnahmen eine mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektive. Hierzu wurden Maßnahmebündel formuliert, die der weiteren Ausdifferenzierung zu umsetzbaren Einzelmaßnahmen und in diesem Zusammenhang der vertiefenden Erörterung mit Betroffenen und Behörden bedürfen.

4.1.1 Beteiligung der Betroffenen

Zur Sicherstellung der Beteiligung und Mitwirkung Betroffener der geplanten Stadtentwicklungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen des § 137 BauGB wird im Zeitraum Ende Juli bis Ende August 2019 eine Auslegung der vorläufigen Ziele und Maßnahmen des Städtebaufördergebietes durchgeführt. Betroffenen wird in diesem Rahmen Gelegenheit zur Erörterung sowie zur Vorlage von Anregungen und Einwänden gegeben. Eingehende Rückmeldungen werden geprüft und nach sorgfältiger Abwägung in das Konzept integriert.

4.1.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB sicherzustellen. Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 über wesentliche Ziele und geplante Maßnahmen im Städtebaufördergebiet informiert und um Mitwirkung im Rahmen der jeweiligen Aufgabenbereiche gebeten. Auf Rückfragen wurden ergänzende Erläuterungen gegeben.

Die Stellungnahmen im Einzelnen sind als **Anlage 1** beigefügt.

4.2 Abwägung zur Verfahrenswahl, Instrumente der Städtebauförderung

Abwägung der Instrumente

Für das betrachtete SOP-Gebiet wurde am 20.12.2018 (Beschluss 91/2018) das Grobkonzept „Innenstadt“ auf Grundlage des am 22.11.2018 beschlossenen Fördergebietes vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge der Ausdefinierung und Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden weiterhin städtebauliche Mängel und Missstände ermittelt. Im betrachteten Gebiet bestehen trotz der zahlreichen bereits umgesetzten städtebaulichen Maßnahmen weiterhin bzw. neue städtebauliche Funktionsverluste bzw. strukturelle Defizite, welche die Aufgabenerfüllung des Gebietes innerhalb der Gesamtstadt Wilsdruff's beeinträchtigen bzw. einer Umstrukturierung bedürfen.

Die gesellschaftlichen Entwicklungen rücken die Suche nach geeigneten Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten zum aktuellen Planungsrecht in den Vordergrund und lassen gleichzeitig fragen, ob das aktuelle Planungsrecht mit Blick auf die Entwicklung dynamisch wachsender Städte am Rande von Ballungsräumen ausreicht. Es ist unübersehbar, dass sich die aktuellen Stadtstrukturprobleme um ein Vielfaches komplexer darstellen, als die vergangenen Entwicklungen.

Darüber hinaus besteht das Handlungserfordernis, die Innenstadt funktional zu stärken, um den drohenden Altersstrukturwechsel der Bewohnerschaft als auch der Eigentümer zu bewältigen.

Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem betreffenden Gebiet „Innenstadt“ handelt es sich vordringlich um ein zu entwickelndes Gebiet zur Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels mit dem Schwerpunkt des Erhalts und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Darseinsvorsorgeeinrichtungen. Neben dem Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtgebietes, sollen besonders stadtklimatische sowie energetische Maßnahmen und die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum forciert werden.

Die zur angestrebten Förderung ausgewählten Maßnahmen bzw. die Einrichtungen mit Handlungsnotwendigkeit zu den genannten Zielen und Schwerpunkten, liegen alle innerhalb des vorgeschlagenen Fördergebietes.

Die räumliche Abgrenzung der im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ angestrebten Fördergebietes können als (vgl. Artikel 8 VV Städtebauförderung 2017)

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB,
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB,
- Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB,
- Maßnahmengebiet nach § 171 b BauGB,
- Maßnahmengebiet nach § 171 e BauGB,
- Untersuchungsgebiet nach 141 BauGB oder
- durch Beschluss der Gemeinde

erfolgen. Für die Durchführung und Sicherung der angestrebten Maßnahmen steht eine Fülle gesetzlicher Regelungen zur Verfügung. Bei der Wahl möglicher satzungsrechtlicher sowie baurechtlicher Regelungen gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Die Umsetzung der im Rahmen des angestrebten Förderprogramms beabsichtigten Fördermaßnahmen lassen erkennen, dass es zunächst sinnvoll erscheint ohne Satzungsrechtliche Regulierungen die Durchführung der Gesamtmaßnahme zu beginnen. Es sollte jedoch besonders mit Blick auf die sich bereits vorliegenden energetischen und stadtoökologischen Konflikten zeitnah geprüft werden, ob unter Umständen Eigentümer „stimulierende“

Instrumente der steuerlichen Absetzung von Modernisierungsaufwendungen über Satzungsregelungen notwendig werden lassen.

Nach Abwägung der örtlichen Gegebenheiten, folgernd auf die Zielstellungen und Maßnahmen, wird die räumliche Abgrenzung des SOP-Fördergebietes durch einen „einfachen“ Gebietsabgrenzungsbeschluss der Gemeinde empfohlen.

Gemäß dieses Beschlusses vom 20.12.2018 (Beschluss 91/2018) sind die Gesetzmäßigkeiten zum Einsatz von Städtebaufördermitteln nach § 164 a BauGB gewährleistet. Als rechtliche Grundlage dient hierzu die Richtlinie Städtebauliche Erneuerung (RL StBauE) vom 14.08.2018.

Sofern weitere Verfahrensmöglichkeiten durch die Neuorientierung der Städtebauförderung zum Ende des Jahres 2019 entstehen sollten, kann durch einen erneuten Beschluss des Stadtrates eine Festlegung innerhalb der Möglichkeiten des BauGB erfolgen.

„Neben den allgemeinen Instrumenten des Städtebaurechts, wie Bauleitplanung und ihre Sicherung, insbesondere im besonderen Städtebaurecht, vor allem mit den städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, steht der Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung. Oftmals bedarf es des Einsatzes dieser Instrumente jedoch nicht bzw. nicht im vollen Umfang. Die Bestimmungen über den Stadtumbau bezwecken deshalb, den Gemeinden die rechtliche Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten zu geben, in denen es der Einsatz der bisherigen städtebaulichen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf.“¹

Eine Festlegung Gemäß § 171 b BauGB (Maßnahmegebiet/Stadtumbaugebiet) ist grundsätzlich denkbar. Die förmliche Festlegung als Stadtumbaugebiet löst für die Eigentümer und sonstige Beteiligte Mitwirkungsrechte und -pflichten nach § 171 b Abs. 3 BauGB sowie §§ 137, 139 BauGB aus. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten hingegen nicht ein. Der Beschluss ist rechtlich daher auch nicht unmittelbar angreifbar, er ist keine Rechtsnorm. Entsprechendes gilt für das städtebauliche Entwicklungskonzept. Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB begründet somit keine besonderen Eingriffsrechte der Gemeinde.

Gemäß § 171 e BauGB besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, den Stadtumbauprozess mit durchsetzungsorientierten Instrumenten, wie z. B. einer Veränderungssperre und einer damit einhergehenden Genehmigungspflicht einzelner Maßnahmen, zu begleiten. Sofern die Gemeinde sich dieser Instrumente bedienen will, muss sie das Stadtumbaugebiet durch Satzung bezeichnen (§ 171 d Abs. 1 S. 1 BauGB). Diese Satzungsermächtigung ist insbesondere für den Fall gedacht, dass einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Rahmen von Stadtumbauverträgen nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden können und nach Einschätzung der Gemeinde die Gefahr besteht, dass Maßnahmen an falscher Stelle oder zu einem falschen Zeitpunkt durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzeptes in Frage stellen.

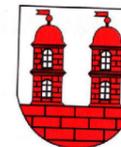
Nach Festlegung des Stadtumbaugebietes durch einfachen Beschluss, bleibt es der Gemeinde unbenommen, nachträglich Instrumente und Verfahren zur Sicherung des Städtebaurechts einzusetzen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Stadtumbaugebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Festlegung des Stadtumbaugebietes durch einfachen Beschluss oder durch Satzung erfolgen soll, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Stadtentwicklungskonzeptes getroffen werden.

¹ Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 10. Auflage

Im vorgesehenen Durchführungszeitraum der Gesamtfördermaßnahme bis 2027 sind die innerhalb des abgegrenzten Gebietes dargestellten investiven Einzelmaßnahmen effizient und realistisch durchführbar. Das Bündel dieser Einzelmaßnahmen hat einen signifikanten Einfluss auf die gesamtstädtische Entwicklung. Sie stabilisieren einerseits den zentralen Versorgungsbereich und tragen andererseits auch den infolge der dynamischen demographischen Entwicklung, sich bereits in Kürze verändernden Rahmenbedingungen Rechnung.

Es wird eine Abgrenzung des SOP-Gebietes „Innenstadt“ gem. Abgrenzungsvorschlag nach **Plan 8** empfohlen.



Stadt
Wilsdruff

Städtebauliches
Entwicklungskonzept (SEKo)
2018

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
"Innenstadt" Wilsdruff

Vorschlag Gebietsabgrenzung

 SOP-Gebiet
"Innenstadt" Wilsdruff
ab 2019 (60,6 ha)



Maßstab:
1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Geschäftsstelle Dresden

Datum: 23.10.2018

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen, GEOSN 2018



5. Evaluierung

Die Vorbereitung, Planung und Umsetzung einer räumlichen Förderstrategie führt eine Vielzahl von Beteiligten zusammen. Die hierbei gewählten Strategien zielen in hohem Maße auf konkrete investive Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus werden auch weitreichende nichtinvestive Folgeergebnisse erzielt.

Der umfassende Finanzmitteleinsatz von Bundes-, Landes-, kommunalen und privaten Mitteln lässt in vergleichbarer Breite Fragen nach einer effizienten und nachhaltigen Mittelverwendung in den Vordergrund treten. Die bei der Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme erarbeiteten Zielstellungen und die tatsächlich erreichten Ergebnisse werden in diesem Sinne hinterfragt. Es besteht ein umfassendes Informationsinteresse, inwieweit das Geplante auch erreicht wurde. In diesem Sinne wird im Kern geprüft, ob der Mitteleinsatz effektiv war und der Mitteleinsatz ein bestmögliches Ergebnis erzielt hat.

Die Frage nach einem effizienten öffentlichen Mitteleinsatz fand einen deutlichen Niederschlag in der im Grundgesetz in der jüngsten Zeit festgelegten Evaluierungspflicht der Bundesländer-Programme (vgl. Art. 104 b Abs. 2 GG). Vor dem Hintergrund der grundsätzlich knapper werdenden Mittel der öffentlichen Hand wächst der Druck auf die Nachweispflicht einer nachhaltigen Mittelbewirtschaftung. Die Bedeutung von regelmäßigen Kontrollen und Prüfungen über Zielerreichungszwischenstände haben den Bund, die Länder und die kommunalen Spitzenverbände im Jahr 2010 veranlasst, sich auf ein gemeinsames programm- und länderübergreifendes Evaluierungskonzept zu verständigen.

Dieses Evaluierungskonzept enthält sowohl allgemeine Standards als auch konkrete Module zukünftiger Evaluierungen der Städtebauförderprogramme.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich bei der Bewirtschaftung von öffentlichen Mitteln und deren städtebaulicher Verwendung keiner der Zwischenverwendungsprüfung entziehen kann. Dabei ist zu erkennen, dass sich insbesondere die Kommunen aus einem vitalen Eigeninteresse diesen Überprüfungen stellen. Denn die fortschreitenden Aufgabenübertragungen an die Kommunen lassen einerseits eine zunehmende Konkurrenz zwischen unterschiedlichen kommunalen Handlungsfeldern erwarten, andererseits auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Städtebauförderung über deren Multiplikatorwirkung und Kopplungseffekte mit Blick auf eine effektive Verwendung beantworten.

Im Wesentlichen geraten damit weitere Überlegungen, nämlich u. a. die nach einem effektiven Prüfungs- und Nachweisaufwand und den hierbei geeigneten Prüfungssystemen sowie Prüfungsinhalten und -grundlagen, ins Blickfeld.

In 2011 hat das zum damaligen Zeitpunkt für die Städtebauförderung zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine kommunale Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung herausgegeben. Die für die Evaluierung der räumlichen und strukturellen Entwicklung entsprechend den Zielen der Kooperationspartner gewählte Methodik ist dieser Arbeitshilfe entnommen sowie den Inhalten und Schwerpunkten der Maßnahmen angepasst.

Die für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes wesentlichen Indikatoren (Wirkungsindikatoren) wurden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst. Diese ausgewählten Daten der funktionalen und baulichen Entwicklung sollen jährlich fortgeschrieben und mit Prognose- und Zielwerten abgeglichen werden.

		Evaluierungsjahre				
		2018	2019	2020	2021	ff.
Bevölkerungsentwicklung (Gebietsebene)						
Einwohnerzahl	absolut	1.693				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Anteil der Erwerbstätigen im Alter von 15 bis 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung	prozentual	55,6%				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung	prozentual	29,6%				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr	prozentual	1,1%				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2017 = 100%	100,0%				
Bevölkerungsanteil zur Gesamtstadt	prozentual	11,8%				
<i>Stadt Wilsdruff/Statistisches Landesamt</i>	2018 = 100%	100,0%				
Städtebauliche und bauliche Nutzungsstruktur (Gebietsebene)						
Einsatz von Fördermitteln (Städtebauförderung) in 1.000 Euro	absolut	-	-			
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2019 = 100%	100,0%				
Wohnungsbestand	absolut	842				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Wohnungseerstand	prozentual	7,6%				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Gewerbebestand	absolut	144				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Gewerbeleerstand	prozentual	13,9%				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				
Anzahl Gebäude mit umfassenden baulichen Mängeln	absolut	16				
<i>Stadt Wilsdruff</i>	2018 = 100%	100,0%				

Tabelle 2: Evaluierungsindikatoren

Es wird darüber hinaus dringend empfohlen, die Untersuchungsaspekte auf die Eigentümererschaft der privaten Wohn-/Geschäftsgebäude auszudehnen. Hier ist in den kommenden Jahren von einem bedingten Generationenwechsel (Folgeeigentümerschaft) auszugehen, der - sofern er ausbleibt - eine Leerstandsverschiebung bzw. einen Anstieg der Leerstandszahlen im privaten Wohneigentum zur Folge haben kann. Diese anzunehmende Entwicklung gilt es, bereits heute im Fokus stadtentwicklungsrelevanter Entscheidungen, zu halten.

Eines der wichtigsten zukünftigen Handlungsfelder ist der Bereich der Digitalisierung. Neben dem demographischen Wandel, ist der digitale Wandel einer der aktuellsten Debatten innerhalb der Gesellschaft und somit auch der Stadtentwicklung unterlegen. In städtischen Räumen sind diese gesellschaftlichen Entwicklungen am deutlichsten zu beobachten. Die Herausforderung, Funktionen bei einer geringen Bevölkerungsdichte und zugleich großen Distanzen aufrecht zu erhalten, stellt für den ländlichen Raum ein besonderes Handlungserfordernis dar. Daher wird empfohlen, im Rahmen des jährlichen Monitorings bzw. zeitnah, die Aspekte der Digitalisierung und deren Auswirkungen auf Stadt und Gesellschaft umfassend zu erörtern.