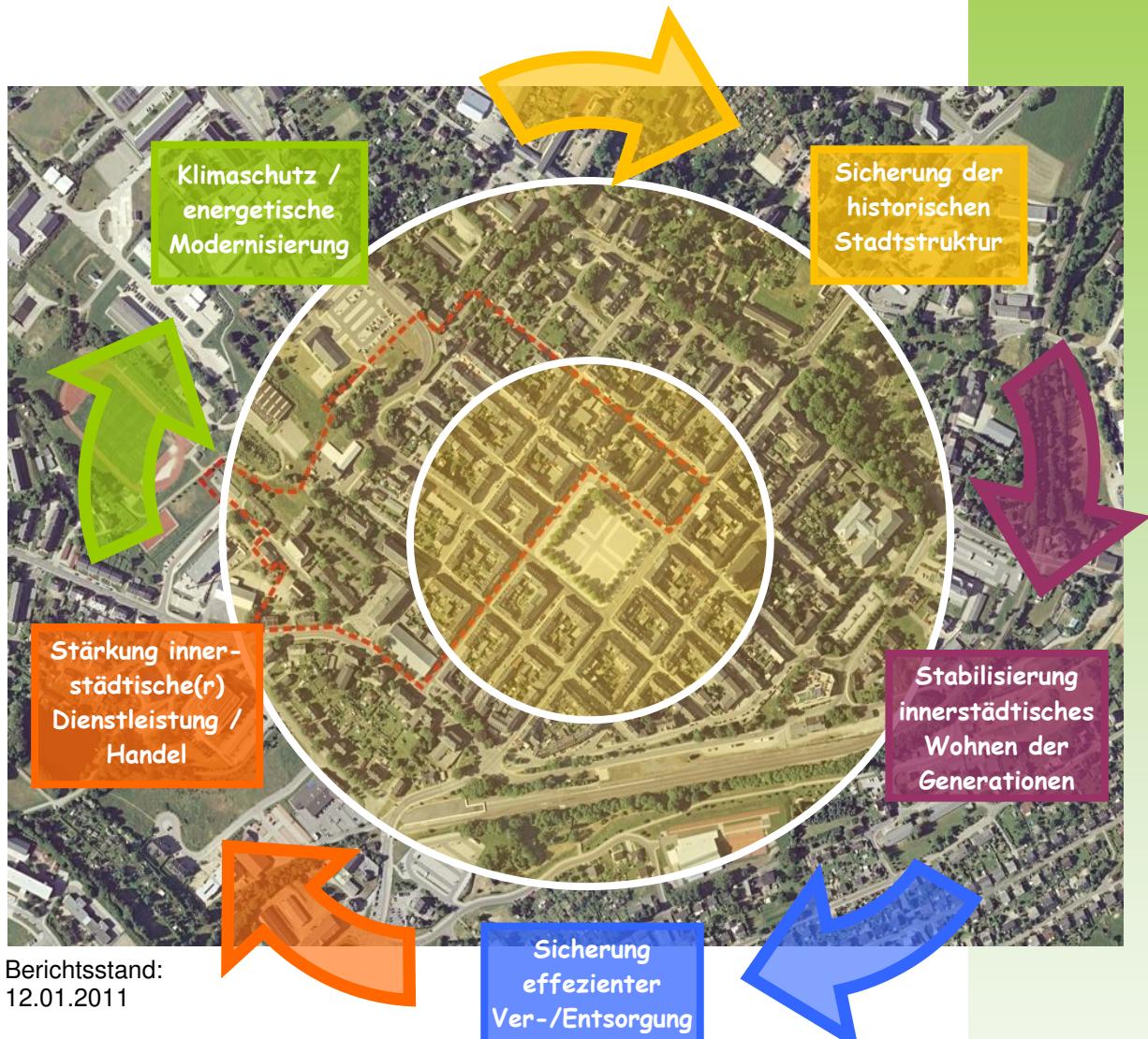


Große Kreisstadt Marienberg

Evaluierung der Stadterneuerungsziele /
städtisches Entwicklungskonzept
„Westliche historische Altstadt“
gem. § 171 b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen



Große Kreisstadt Marienberg
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt

Erstellt durch:
Große Kreisstadt Marienberg
Stadtentwicklungs- und
Ordnungsamt

in Zusammenarbeit mit

wüstenrot
Partner der Württembergischen

Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemein	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Stadtentwicklung Marienberg.....	2
1.3 Städtebauliche Erneuerung	3
1.4 Grundlagen des Städtebaurechts	5
2. Die Große Kreisstadt Marienberg und die „Westliche historische Altstadt“	7
2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge.....	7
2.2 Eckpunkte der Stadtgeschichte Marienbergs.....	10
2.3 Verfahrensstand der Stadtentwicklung	11
Wirtschaftliche Entwicklung	11
Fremdenverkehr und Lebensqualität	12
Natur und Kultur.....	12
ILEK - Integriertes ländliches Entwicklungskonzept.....	13
INSEK (ehem. SEKo) – Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept	13
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“.....	14
Erhaltungssatzung	15
Bebauungsplan Nr. 13 „Historische Altstadt“	15
Bebauungsplan Nr. 30 „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“	16
Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt“.....	16
Gestaltungs- und Werbesatzung	16
Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	17
Verkehrskonzept.....	17
Parkraumkonzept.....	17
Quartierskonzept Altstadtkaserne	18
3. Stadtteilbetrachtung „Westliche historische Altstadt“	19
4. Sachstand der Gebietsentwicklung „Westliche historische Altstadt“	31
4.1 Gebietsfunktion innerhalb der Stadt Marienberg.....	31
4.2 Demographische Situation, soziale Situation	32
5. Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung	39
5.1 Städtebauliche Struktur und Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet.....	40
5.1.1 Städtebauliche Struktur.....	40
5.1.2 Denkmalschutz	42
5.1.3 Eigentumsstruktur	43
5.2 Nutzungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung	44
5.3 Gewerbliche Struktur und Versorgung im Untersuchungsgebiet „Westliche historische Altstadt“	48
5.4 Verkehr, technische Infrastruktur	50

5.4.1	Verkehr	50
5.4.2	Ver- und Entsorgung.....	52
5.5	Soziale Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen.....	53
5.6	Freiraumstruktur, Ökologie, Grün- und Freiflächen.....	55
5.7	Energie- und Klimaschutz	57
5.7.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	57
5.7.2	Energetische Versorgungsinfrastruktur.....	58
5.7.3	Wasserver- und Abwasserentsorgung	58
5.7.4	Gasversorgung	59
5.7.5.	Stromversorgung	59
5.7.6	Fernwärmeverversorgung	60
5.7.7	Wohnungsmarkt.....	60
5.7.8	Energieversorgung Gewerbe	60
5.7.9	Potenzielle Handlungsfelder für den Klimaschutz	61
6.	Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung.....	63
6.1	Allgemeines, Auswertungsquote.....	63
6.2	Auswertung Bewohner.....	63
6.3	Auswertung Eigentümer.....	66
7.	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB).....	71
8.	Mängel/Konflikte und Potenziale „Westliche historische Altstadt“	74
9.	Maßnahmen- und Entwicklungskonzept	76
9.1.	Handlungsfelder.....	76
9.2.	Stadtteilentwicklungskonzept	79
10.	Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	94
11.	Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung	96
11.1	Gebietsabgrenzung/verfahrensrechtliche Instrumente/Maßnahmen.....	96
11.2	Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung	97
12.	Zusammenfassung.....	99

Planverzeichnis

Seite

Plan 1:	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Stand 01/2008.....	9
Plan 2:	Stadtviertel nach Paul Roitzsch.....	21
Plan 3:	Abgrenzung des evaluierten Untersuchungsgebietes	39
Plan 4:	Kulturdenkmale	42
Plan 5:	Kartierung Eigentumsverhältnisse	43
Plan 6:	Kartierung Leerstand	44
Plan 7:	Leerstand Gewerbe einschließlich Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude.....	46
Plan 8:	Leerstand Wohneinheiten.....	46
Plan 9:	Sanierungszustand der Wohngebäude	47
Plan 10:	Nutzung der Hauptgebäude	48
Plan 11:	Freiraumstruktur	55
Plan 12:	Mängel und Konflikte	75
Plan 13:	Entwicklungskonzept	82
Plan 14:	Maßnahmen	93
Plan 15:	Abgrenzung Stadtumbaugebiet und Maßnahmen	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Abstraktion Einwohner/m ²	19
Tabelle 2:	Einwohnerverluste	32
Tabelle 3:	Chancen/Risiken - Alterstruktur	38
Tabelle 4:	Chancen/Risiken - Nutzungsstruktur, Wohnungsmarktentwicklung	47
Tabelle 5:	Chancen/Risiken - Standortoptimierung	49
Tabelle 6:	Chancen/Risiken - ÖPNV	51
Tabelle 7:	Chancen/Risiken - öffentliche Daseinsvorsorge	54
Tabelle 8:	Chancen/Risiken - Ökologie	56
Tabelle 9:	TÖB-Stellungnahmen	73
Tabelle 10:	Kosten- und Finanzierungsübersicht Fehler! Textmarke nicht definiert.	

Grafikverzeichnis

Seite

Grafik 1:	Bevölkerungsanteil Untersuchungsgebiet, Gesamtstadt	32
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt.....	33
Grafik 3:	Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet	33
Grafik 4:	natürliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt	34
Grafik 5:	natürliche Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet.....	34
Grafik 6:	Altersgruppenverteilung Gesamtstadt	35
Grafik 7:	Altersgruppenverteilung Altstadt inkl. Schlettenbach.....	35
Grafik 8:	Altersgruppenverteilung Untersuchungsgebiet.....	35
Grafik 9:	Bevölkerungsprognose, Variante 2, Gesamtstadt	36
Grafik 10:	Bevölkerungsprognose, Variante 1, Gesamtstadt	36
Grafik 11:	Bevölkerungsprognose, Variante 1, nach Altersklassen.....	37
Grafik 12:	Bevölkerungsprognose, Variante 2, nach Altersklassen.....	37
Grafik 13:	Eigentümerstruktur	43
Grafik 14:	Wohnungs- und Gewerbeleerstand.....	44
Grafik 15:	Gewerbliche Struktur und Versorgung.....	48
Grafik 16:	Klimaschutz, kommunales Leitbild (Quelle: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH).....	62
Grafik 17:	Befragung - teilgenommene Eigentümer	63
Grafik 18:	Befragung - teilgenommene Bewohner	63
Grafik 19:	Befragung - Gebiet Beeinträchtigung	64
Grafik 20:	Befragung - Störendes im Gebiet (eigene Nennungen).....	64
Grafik 21:	Befragung - Gebietsmängel.....	65
Grafik 22:	Befragung - Positives im Gebiet	65
Grafik 23:	Befragung - Positives im Gebiet (eigene Nennungen).....	66
Grafik 24:	Befragung - nach 1990 sanierte Gebäude.....	66
Grafik 25:	Befragung - Wohnungszahl, geschossbezogener Leerstand	67
Grafik 26:	Befragung - geplante energetische Maßnahmen	67
Grafik 27:	Befragung - geplante energetische Maßnahmen (eigene Nennungen)	68
Grafik 28:	Befragung - Energieausweis	68
Grafik 29:	Befragung - Wohnverbleib..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Grafik 30:	Befragung - vorgesehene Umnutzungen.....	69
Grafik 31:	Befragung - vorgesehene altengerechte Bauänderungen	69
Grafik 32:	Befragung - vorgesehene Wohnzuschnittsänderungen.....	69
Grafik 33:	Befragung - Wohnraumtypen	69
Grafik 34:	Befragung - vorgesehene Wohnverbesserungen	70
Grafik 35:	Befragung - Art der vorgesehenen Verbesserungen	70
Grafik 36:	Quartier ehem. Landratsamt, Bestand.....	83
Grafik 37:	Quartier ehem. Landratsamt, Umnutzungsentwurf	83

Grafik 38:	Quartier Bestand	84
Grafik 39:	Quartier Planung	84
Grafik 40:	Ansicht Innenquartier.....	84
Grafik 41:	Ansicht Markt und Freiberger Straße.....	84
Grafik 42:	Stärkung innerstädtischer Wohnlagen.....	101

1. Allgemein

1.1 Anlass der Planung

Die große Kreisstadt Marienberg mit 13.516 EW befindet sich im Erzgebirgskreis im Süden Sachsens und ist vom demographischen Wandel deutlich betroffen (1990 – 2009 = -12,7 % Einwohnerrückgang). Prägend für das Mittelzentrum ist die naturräumliche Einbindung in den Naturpark Erzgebirge und die Nähe zu Tschechien. Das zu betrachtende Gebiet „Westliche historische Altstadt“ hatte zwischen 2000 und 2010 einen Einwohnerverlust von -10,5 % zu verzeichnen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Marienberg (13.516 Einwohner zum 31.12.2009 mit Ortsteilen) wurde nachhaltig durch die Funktion als Bergbaustadt vor allem zum Silber-, Kupfer-, und Zinnbergbau, als auch zur -gewinnung und -verarbeitung getragen.

Der historische Stadtkern ist in Anlehnung an die italienische Renaissance vollkommen rechtwinklig angelegt. Die Mitte bildet der etwa ein Hektar große Marktplatz. Die so entstandenen Strukturen kennzeichnen insoweit in eindrucksvoller Form die Stadtgeschichte noch bis in die heutige Neuzeit.

Nach wirtschaftlicher und städtebaulicher Stagnation folgten dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturwandel Anfang der 1990er Jahre umfassende Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere im als Erhaltungsgebiet festgesetzten „Historischen Stadtkern“ im Zeitraum 1990 - 2010.

Waren in den Jahren 1991 - 2000 im hohen Maße die Schwerpunkte auf ein grundlegendes Wiedernutzbarmachen der stark geschädigten privaten Gebäudesubstanz ausgerichtet (Heizungs-, Sanitäranlagen, Dachsicherungen, Fassadeninstandsetzungen, ...), folgten danach bzw. im Einzelfall auch bereits zeitlich parallel umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden und kulturhistorisch wertvollen Gebäuden/Gebäudekomplexen (Rathaus, Marienkirche, Bergmagazin, Scheffelstraße 2, ...). Die Umstrukturierung des Erhaltungsgebietes ist heute noch immer nicht abgeschlossen. Besonders erschwert hat die bisher im äußeren Erscheinungsbild sehr positiv wahrnehmbare Stadtkernentwicklung, dass große Gebäudequartiere infolge der Nutzung durch die Bundeswehr bis vor wenigen Jahren städtebaulichen Planungen/Entwicklungen entzogen waren (z. B. Gelände Festhalle, Altstadtkaserne, ...). In jüngster Zeit führte die Gemeindegebietsreform zur Konzentration der Landkreisverwaltung am neuen Kreissitz in Annaberg-Buchholz und somit zum vollständigen Leerstand des im Zentrum des historischen Stadtkerns unmittelbar am Marktplatz gelegenen gesamten Blockbereiches Freiberger Straße/Marktstraße/Fleischerstraße/Kirchstraße.

Den erzielten sehr positiven Erfolgen stehen somit als große Kontraste einerseits die bisher noch ungeordneten sowie funktionslos gewordenen Blockbereiche und andererseits die zunehmende Leerstandsentwicklung einschließlich deren Folgen i. V. mit den wesentlichen demographischen Veränderungen gegenüber. Im Ergebnis der zunehmenden Perforationsrisiken werden in den nächsten zehn Jahren besonders deutlich steigende Betriebskostenentwicklungen sowie Kosten-Nutzenentscheidungen zur Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgungssysteme bzw. der technischen Infrastruktur in die öffentliche Diskussion und Wahrnehmung rücken.

Die großflächigen Leerstände der Blockbereiche bzw. -quartiere vermitteln dem externen Betrachter einen eher negativen Gesamteindruck und stellen insbesondere ein Kostenhandicap für die Gesamtentwicklung der Stadt dar.

Die evaluierten Teile des Erhaltungsgebietes kennzeichnen einen Teil der städtebaulichen Kernstruktur der Stadt Marienberg. Aufgrund der zentralen Lage und der Bedeutung für das historische Stadtbild sowie im Zusammenhang mit der Sicherung und der Neuausrichtung kosteneffizienter Ver- und Entsorgungssysteme ist der Erhalt und die nachhaltige Umnutzung der untersuchten Quartiere für die Entwicklungsfähigkeit der Gesamtstadt von zentraler Bedeutung.

Die langfristige funktionale und städtebauliche Weiterentwicklung dieser Quartiere erfordern koordinierte integrative und komplexe Umsetzungen, welche wiederum plan- und kalkulierbare Einzelmaßnahmen sowie letztendlich verlässliche Abstimmungen voraussetzen.

1.2 Stadtentwicklung Marienberg

Die Stadtgründung erfolgte im Zuge einer planmäßigen Besiedlung der Region infolge reicher Silberfunde in den Jahren 1519 und 1520. Herzog Heinrich der Fromme von Sachsen ließ am 27.04.1521 die Gründungsurkunde zur Erbauung der neuen Bergstadt im Erzgebirge ausfertigen und gab ihr den Namen Marienberg. Nach dem Rückgang der Bergbautätigkeiten konnte die Stadt mit der Profilierung in den Bereichen der Holzwarenindustrie und ab 1970 mit der gezielten Ansiedlung von arbeitskräfteintensiven Industriebetrieben, wie der Federnwerke, einen hohen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Mit dem 1990 einsetzenden Strukturwandel war auch der Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in der Stadt und der Region verbunden. Es erfolgten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben z. B. die Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes „Vor der Stadt“.

Der von dem Humanisten Ulrich Rülein von Calw geschaffene Stadtgrundriss gilt heute als das früheste Musterbeispiel der Renaissance nördlich der Alpen.

Der zentrale quadratische Marktplatz sowie die Straßenanlagen gehen auf italienische Vorbilder zurück. Um den Marktplatz legt sich ein Ring von Quartieren mit Blockbebauung. Eine solche Regelmäßigkeit der Stadtanlage ist seitdem nicht wieder erreicht worden.

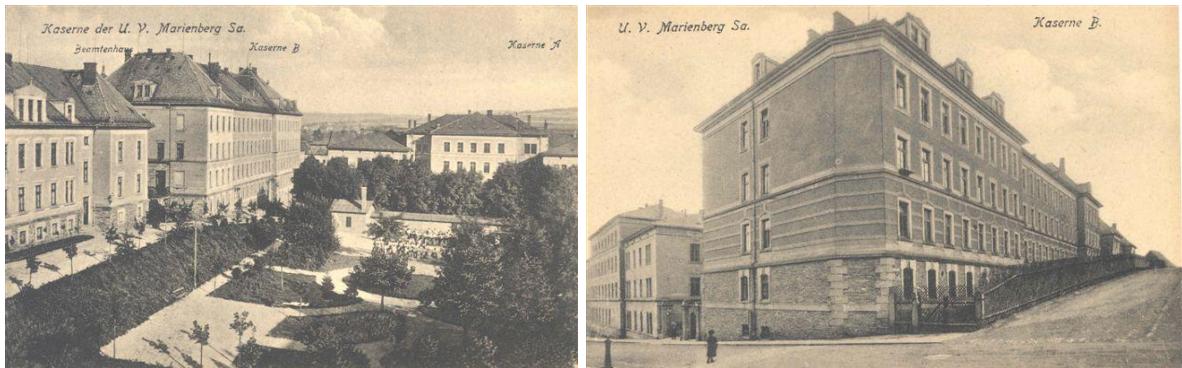
Trotz Kriegszerstörungen und Brände wurde die Stadtanlage über die Jahrhunderte hinweg in ihrer ursprünglich angelegten Struktur erhalten. Auch im Zeitraum 1945 – 1989 blieben die Quartiere im Stadtkern erhalten.

1.3 Städtebauliche Erneuerung

Die Chance, den historischen Altstadtkern als bedeutsames Kulturdenkmal in seiner angelegten Struktur zu erhalten und behutsam städtebaulich weiterzuentwickeln, war mit der Wiedervereinigung Deutschlands gegeben. Am 03.10.1990 trat u. a. auch das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das damit verbundene besondere Städtebaurecht in Kraft. Die Behebung der vorhandenen funktionalen, städtebaulichen und substanziel- len Probleme und Missstände im Einklang mit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im historischen Altstadtkern von Marienberg lag im öffentlichen Interesse. Die Beseitigung der umfangreichen erheblichen Missstände, Mängel und Konflikte konn- ten nicht aus eigener Kraft durchgeführt werden. Im September 1991 wurde die Stadt Marienberg in das Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und 1992 in das Bund-Länder-Förderprogramm der „Städtebaulichen Sanierung und Entwicklung“ aufgenommen. Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, um den gemeinsamen Aufbau der historischen Altstadt zu beginnen. Seit Aufnahme beider Förderprogramme wurden insgesamt 37,85 Mio. € Fördermittel durch Bund, Land und Stadt für rd. 330 Einzelmaßnahmen umgesetzt. Zahlreiche private Einzelmaßnahmen, die ohne den Gebrauch von Fördermitteln umgesetzt wurden, kamen ergänzend noch hinzu. Auch kommunale Maßnahmen, wie z. B. die Sanierung des ehemaligen Schnitzerheimes im Jahre 1995 mit Baukosten in Höhe von rd. 434,0 T€ oder die Sanierung des Rathauskomplexes in den Jahren 1994 - 2000 mit Baukosten in Höhe von rd. 3,5 Mio. € sowie der Marienkirche in Höhe von rd. 2,4 Mio. € sind beispielgebend. Unter Berücksichtigung der Anschubwirkung im privaten und gewerblichen Baubereich von einem 4fachen Multiplikator, sind mindestens 151,4 Mio. € in den Erhalt und die Erneuerung der historischen Altstadt eingeflossen. Diese umfangreichen Mittel haben neben der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen auch eine maßgebliche wirtschaftliche Funktion, besonders im lokalen Wirtschafts-/Gewerbeumfeld, entfaltet. Die Stadterneuerung ist deshalb auch ein hohes soziales Gut.

Zu den Schwerpunkten der weiter dringend anstehenden Stadterneuerungsaufgaben gehört der Komplex des ehemaligen Landratsamtes. Durch die Kreisgebietsreform im Jahre 2008 wurde die Verwaltung in andere Städte verlagert. Der Gebäudekomplex ist deshalb funktionslos geworden und steht seither leer. Es gilt, die zum Teil denk- malgeschützte Bausubstanz vor dem Verfall zu bewahren und einer sinnvollen Nut- zung zuzuführen. Nur so kann die Attraktivität des Bereiches bzw. Quartiers in unmit- telbarer Innenstadtlage erhalten werden.

Auch das Areal der Altstadtkaserne/Günthers Ruh gilt es neu zu ordnen. Im Jahr 2009 erlangte der Bebauungsplan „Altstadtkaserne/Günthers Ruh“ seine Rechtskraft. Das Areal wurde in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und in das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Großen Kreisstadt Marienberg aufge- nommen. Es gilt zukünftig, das Gebiet durch Abrissmaßnahmen leerstehender Ge- bäudesubstanz zu bereinigen und nach den bereits vorliegenden Planungen neu zu gestalten. Die denkmalgeschützten Gebäude sollten umfassend saniert werden und eine neue, sinnvolle Nutzung erhalten. Es ist vorgesehen, durch die umfassende Um- gestaltung dieses Gebietes, einen harmonischen Übergang zwischen Altstadt und dem übrigen Stadtteil Hanischallee/Mühlberggebiet zu schaffen.



historische Ansichten des Kasernenkomplexes

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Erhalt und die Instandsetzung der Reste der ehemaligen Stadtmauer mit dem Zschopauer Tor. Das Tor blieb als einziges der ehemals fünf Stadttore erhalten und gilt als Wahrzeichen der Stadt Marienberg. Von 1966 bis 2006 war hier das Heimatmuseum untergebracht. Seit dem Umzug in neue Räumlichkeiten des Bergmagazins steht das Zschopauer Tor leer. Es wird gelegentlich für Ausstellungen eines Vereins genutzt. Um das denkmalgeschützte Gebäude für die Zukunft zu erhalten, sind dringende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich und an der äußeren Hülle einschließlich des Stadtmauerrestes notwendig. Auch der beschädigte Torbogen muss dringend instand gesetzt werden. Ein neues Nutzungskonzept ist zu erstellen.

Um den nördlichen Stadteingang aufzuwerten, ist es vorgesehen, den Verkehrsknotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde umzugestalten und insoweit das Zschopauer Tor stärker in den städtebaulichen Fokus der historischen Stadtanlage zu stellen. Die Sichtachse durch das Zschopauer Tor, die derzeit durch ein vorhandenes Geländer in milchiger Plastvertäfelung störend eingeschränkt ist, soll wieder hergestellt werden.



historische Sichtbeziehung Zschopauer Tor



Situation heute

Ein historischer Stadteingang wird noch heute durch das Zschopauer Tor symbolisiert. Gleichzeitig ist gerade dieser Eingang zur denkmalgeschützten Stadtanlage der gestalterisch unbefriedigendste. Das Tor soll für den Stadtbesucher, aus Richtung Lauta kommend, wieder als Schmuckstück der Altstadt betont werden. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Zschopauer Tor zukünftig wieder die einst bestehende Sichtbeziehung von Außen in die Stadt hinein (siehe historisches Foto) unterstreicht. Diese Sichtbeziehung gilt es, für die Zukunft herzustellen, um der Bedeutung der regelmäßig angelegten Renaissancestadt Marienberg Rechnung zu tragen.

Das Parkhaus, Töpferstraße 2, bildet einen weiteren Schwerpunkt. Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahre 1890 erbaut und diente über die Jahre hinweg als Exerzierhalle sowie weiteren verschiedenen Nutzungen durch das Militär. Die Große Kreisstadt Marienberg erwarb das Gebäude und nutzte es bislang zu einem provisorischen Parkhaus mit 48 vermietbaren Pkw-Parkplätzen. Im Jahr 2008 erfolgte eine Ertüchtigung des Daches. Dringend notwendig ist die Sanierung der äußeren Gebäudehülle sowie die Erneuerung des Fußbodens im Innenbereich.

1.4 Grundlagen des Städtebaurechts

Die Evaluierung von Teilen des städtebaulichen Erhaltungsgebietes erfolgte unter Berücksichtigung der nach § 171 b ff. BauGB (SEKO) bestimmten gesetzlichen Normativen. Das Evaluierungsergebnis soll somit auch als städtebauliches Entwicklungskonzept die Möglichkeit der dringend gebotenen Weiterführung städtebaulicher Maßnahmen sowohl zum Erhalt der historischen Stadtstrukturen beitragen als auch die Funktionsverluste beseitigen.

Um eine Förderneuaufnahme als Stadtumbaugebiet zu sichern, ist entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB i. V. mit Abschnitt A Nr. 4. 1. 2 und 4. 1. 7 der VwV StBauE vom 20.08.2009 die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind, zwingend notwendig. Das zu erstellende Konzept ist als Grundlage eines Stadtumbaugebietes zu beschließen. Nur hierüber gelingt es, Fördermittel zur Durchführung der drängenden Einzelmaßnahmen zu erhalten.

Das Baugesetzbuch bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Stadtumbaumaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Stadtumbaumaßnahmen sind gemäß § 171 a Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.“

Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen gemäß § 171 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,

6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten bleiben.

Nach § 171 b BauGB ist zur Festlegung des Gebietes, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, ein Stadtratsbeschluss notwendig.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat in der Ausschreibung der Stadterneuerungsförderprogramme vom 16.12.2010 angeregt, die Erhaltungsziele zu evaluieren und dabei auch zu prüfen, ob erforderliche Einzelmaßnahmen in einem neuen Fördergebiet durchgeführt werden sollen. Bereits frühzeitig hatte die Große Kreisstadt Marienberg analoge Überlegungen angestellt und mit Stadtratsbeschluss vom 20.07.2010 die Abgrenzung des zu evaluierenden bzw. zu untersuchenden Gebietes festgesetzt und die Verwaltung mit der Evaluierung beauftragt.

Die Evaluierung sollte auch mit dem Ziel durchgeführt werden, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt werden sollen.

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b BauGB (SEKo) liegen mit der gegenwärtigen Fortschreibung zum gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ehemals als SEKo, heute als INSEK bezeichnet) bereits übergeordnete Aussagen zum Gebietszustand und seiner künftigen Entwicklung vor. Darüber hinaus sind im Rahmen eines Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK), das gemeinsam für die Große Kreisstadt Marienberg und die Gemeinden Pobershau und Zöblitz erarbeitet wurde, weitere Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Region formuliert.

Von besonderer Bedeutung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Stadtumbaubeteiligten. Unter § 137 BauGB und § 139 BauGB wird daher gefordert, dass eine möglichst frühzeitige Erörterung mit den Betroffenen erfolgt. Aus diesem Grund wurde zum einen ein Fragebogen an alle Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende versandt. Die Fragen zielen insbesondere auf die Ermittlung der individuellen Bedürfnisse und die sich daraus ergebenden Zielstellungen der Betroffenen sowie die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft. Zum anderen erfolgte eine schriftliche Anhörung/Beteiligung der öffentlichen Träger.

Für das Gesamtgebiet wurde die Feststellung der Neuordnung und die Anpassung an die erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste im Ergebnis als erforderlich eingestuft.

Die Stadtumbaumaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus rasch durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg für die Große Kreisstadt Marienberg erzielen.

2. Die Große Kreisstadt Marienberg und die „Westliche historische Altstadt“

2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge

Die Große Kreisstadt Marienberg liegt im Süden des Freistaates Sachsen im mittleren Teil des sächsischen Erzgebirges auf einer Hochfläche nördlich des bewaldeten Erzgebirgskammes. Marienberg ist eine Große Kreisstadt im Erzgebirgskreis und liegt ca. 30 km südlich von Chemnitz an der Grenze zu Tschechien. Die Größe der Stadt beträgt ca. 107 ha. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage von ca. 460 m ü. NN (Tal des Schlettenbaches) bis auf über 891 m ü. NN (Hirtstein). Die Höhenlage am Marktplatz beträgt 610 m über NN.

Das Stadtgebiet ist von verdichteten Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und größeren Gewerbegebieten in Randlagen geprägt, im nördlichen und südlichen Teil geht das Stadtgebiet in den ländlichen Raum über.

Umgeben wird Marienberg von den Tälern der Schwarzen Pockau und der Preßnitz. Aufgrund ihrer Lage ist Marienberg geradezu als Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins Erzgebirge prädestiniert. Die regionale Anbindung der Stadt ist durch die Ortsumgehung B 174 ausreichend gegeben. Die vorhandene infrastrukturelle Anbindung durch eine weitere Bundesstraße (B 171), an die Bahnlinien sowie an den Verkehrslandeplatz in unmittelbarer Nähe sorgt für eine gute Erreichbarkeit. Die überregionale Anbindung der Großen Kreisstadt Marienberg ist durch die Bundesautobahnen A 4 und A 72 als ausreichend zu bezeichnen. Der nächste Autobahnanschluss ist dabei ca. 30 km entfernt.

Die Große Kreisstadt Marienberg liegt auf der überregionalen Verbindungsachse Leipzig, Chemnitz, Chomutov, Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion.

Gemäß Landesentwicklungsplan wird der Großen Kreisstadt Marienberg die Funktion als Mittelzentrum im Erzgebirgskreis zugewiesen. Schwerpunkt der regionalplanerischen Zielstellungen ist die Sicherung und Stärkung als überregionaler Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort, insbesondere als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes.

Einen bedeutenden Bezugspunkt für die Entwicklung der Stadt stellt das ca. 30 km entfernte Oberzentrum Chemnitz dar, welches die Kernzone des regionalen Wirtschaftsraumes bildet. Nach Süden hin stellt die nur 12 km entfernte Staatsgrenze zur Tschechischen Republik, trotz zunehmenden Austausches, weiterhin eine deutliche Zäsur für den Kultur- und Wirtschaftsraum dar. Der Weiterentwicklung der Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher und kultureller Ebene mit den tschechischen Nachbarn wird im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik eine steigende Bedeutung zu kommen. Es gibt bereits mehrere grenzüberschreitende Projekte. Die Große Kreisstadt Marienberg hat hierfür Kooperationsvereinbarungen mit den Gemeinden Hora sv. Sebastiana und Kalek und der Mikroregion St. Sebastian abgeschlossen. Folgende Beispiele sollen die Zusammenarbeit verdeutlichen:

Im Jahr 2008 wurde das Kleinprojekt „Deutsch-tschechische Wegweisung zu touristischen Zielen“ realisiert. Durch die Aufstellung von zweisprachigen Wegweisern wurde die Zielführung von tschechischen und deutschen Besuchern wesentlich verbessert.

Dank der Interreg III-A-Förderung konnte der grenzüberschreitende Brandschutz deutlich gesichert werden. Für die freiwilligen Feuerwehren Reitzenhain und Satzung wurde je ein Löschfahrzeug 10-6 beschafft.

Zwischen der Gemeinde Kalek und der Großen Kreisstadt Marienberg besteht ebenfalls eine Kooperation im Bereich des Brandschutzes. Die Gemeinde Kalek realisierte die Anschaffung eines Löschfahrzeuges und die Ausrüstung der Kameraden. Es soll eine zweisprachige Kommunikation zwischen den freiwilligen Feuerwehren Kalek und Rübenau aufgebaut werden, die eine schnelle Koordination im Bedarfsfall ermöglicht.

Geplant ist auch der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Reitzenhain. Auf tschechischer Seite, in Hora sv. Sebastiana, soll eine Modernisierung des Feuerwehrgerätehauses stattfinden. Beide Maßnahmen dienen der Durchführung gemeinsamer Schulungen und Dienste sowie der Zusammenarbeit im grenzüberschreitenden Einsatz.

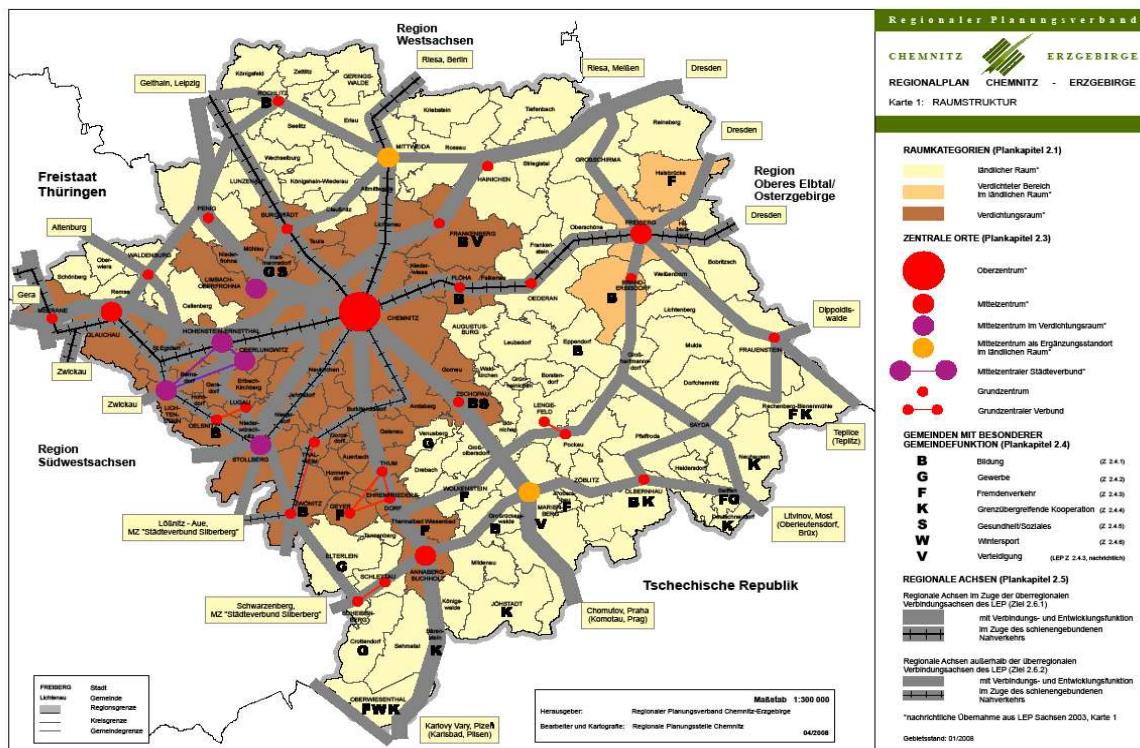
Von großer Bedeutung ist auch die Realisierung des deutsch-tschechischen Kindergarten „Villa Regenbogen“ im OT Rübenau. In den Jahren 2007 und 2008 erfolgte eine grundlegende Sanierung des Gebäudes, u. a. mit Hilfe von Interreg III-A Fördermitteln. Heute werden in dieser Einrichtung 67 Kinder, davon sechs tschechische Kinder aus der Nachbargemeinde Kalek, gemeinsam betreut.

Im Rahmen eines Ziel 3 Kleinprojektes wurde im Jahr 2009 von der Großen Kreisstadt Marienberg und der Partnerstadt Most im benachbarten Tschechien ein gemeinsamer Erlebniskatalog herausgegeben. Diese dreisprachige Broschüre hat das Ziel, touristische Angebote zu präsentieren und zu vernetzen.

Des Weiteren bereichern gemeinsame grenzüberschreitende Veranstaltungen und Feste regelmäßig das kulturelle Angebot. So wurde zum Beispiel im Jahr 2009 der Tag der deutschen Einheit u. a. gemeinsam mit Vertretern der Partnerstädte Most (Tschechien) und Dorog (Ungarn) begangen. Höhepunkt dieser Veranstaltung war die Beurkundung der Städtepartnerschaft zwischen der Großen Kreisstadt Marienberg und der Gemeinde Dorog (Ungarn). Auch im Jahr 2010 fanden wieder gemeinsame Veranstaltungen, wie zum Beispiel das Stadtfest in Výsluní oder das deutsch-tschechische Bürgerfest im Rahmen des Holzmarktes u. a. unter reger Beteiligung von Bürgern, Vereinen, Vertretern der Feuerwehren und den Schulen statt.

Die Stadt besitzt als regionales Wirtschafts-, Kultur-, Dienstleistungs- und Handelszentrum Bedeutung. Der Einzugsbereich umfasst insbesondere den grenznahen ländlichen Raum, welcher vorwiegend durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt ist. Als Nahtstelle zwischen dem regionalen Oberzentrum Chemnitz sowie dem ländlich geprägten grenznahen Raum wird die Herausforderung der Stadtentwicklung Marienburgs in der Nutzung der Entwicklungspotenziale als Industrie-, Versorgungs- und als regionales Zentrum liegen.

Im am 31.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge wird die Große Kreisstadt Marienberg als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubsverkehr und Wintersport ausgewiesen. Dies lässt sich insbesondere auf die Baugeschichte der Stadt sowie die Lage innerhalb der Silberstraße zurückführen. Die Silberstraße verbindet dabei mehrere Bergstädte, die nachhaltig vom Silberbergbau geprägt wurden. Der Regionalplan schlägt vor, die Bergstadt Marienberg in Würdigung ihrer vorbildlich erhaltenen historisch wertvollen städtebaulichen Struktur und durch weitere Verbesserung der Angebote ihrer kulturellen und sportlichen Einrichtungen, insbesondere durch Mobilisierung vielfältiger örtlicher Initiativen, zu einem landesweit bedeutsamen Schwerpunkt des Städte tourismus zu entwickeln. Die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft um Marienberg bietet neben vielen Zeugen vergangener Bergbautätigkeit, einmalige Naturerlebnisse.



Plan 1: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Stand 01/2008

Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt gemäß Regionalplan an der überregionalen Verbindungsachse Chemnitz - Zschopau - Marienberg - Chomutov - Prag. Im Zuge dieser Achse durchquerte die Bundesstraße B 174 bis 2007 den Ort. Die Ortsumgehung der B 174 wurde in den Jahren 2005 bis 2007 ausgebaut und führt in einer Entfernung von ca. 2 km nordöstlich des Untersuchungsgebietes entlang.

Die Große Kreisstadt Marienberg wurde im Regionalplan als Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum eingestuft.

2.2 Eckpunkte der Stadtgeschichte Marienbergs

Erstmals erwähnt wurde die Stadt Marienberg 1323 als „Sletyn“. Die Stadtgründung erfolgte im Zuge einer planmäßigen Besiedlung der Region infolge reicher Silberfunde in den Jahren 1519 und 1520. Der 1521 geschaffene Stadtgrundriss Marienbergs gilt als das früheste Musterbeispiel eines völlig regelmäßigen Stadtgrundrisses nördlich der Alpen. Mit den Silberfunden erfolgte der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt, der mit der Erweiterung der Funktionalität der Stadt durch die Umleitung der alten Handelsstraße Prag-Leipzig über die Stadt Marienberg ausgebaut wurde. Bis heute liegt die Stadt auf der überregionalen Verbindungsachse Leipzig, Chemnitz, Chomutov, Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion.

Marienberg wurde als Bergbaustadt Standort des Silber-, Kupfer- und Zinnbergbaus als auch der -gewinnung und -verarbeitung.

Nach dem Rückgang des Bergbaus in der Mitte des 19. Jahrhunderts, konnte die Stadt mit der 1875 errichteten Eisenbahnbindung und der in der Folge zügigen Industrialisierung im Zuge des Aufschwungs der Region profitieren. Insbesondere erfolgte die Profilierung in den Bereichen der Holzwarenindustrie. Das zog auch die Ausdehnung der städtischen Besiedlung nach sich (u. a. Entstehung des Ortsteils Mooshaide).

Im Zeitraum von 1970 - 1990 verzeichnete die Kernstadt Marienberg, aufgrund der gezielten Ansiedlung von arbeitskräfteintensiven Industriebetrieben wie der Federnwerke, einen hohen Einwohnerzuwachs. Der planmäßige Ausbau des Industriestandortes Marienberg war an eine ebenso gezielte Einwohnerneuansiedlung gekoppelt, für die planmäßig das Anlegen neuer Wohngebiete zur Unterbringung der benötigten Arbeitskräfte erfolgte; die Neubaustandorte Mühlberg und Dörfel entstanden.

Mit dem Strukturwandel Anfang der 1990er Jahre setzte der Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in der Stadt und in der Region ein. Es erfolgten jedoch auch Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben z. B. die Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes „Vor der Stadt“. Im Jahr 1994 wurde die bisher selbstständige Gemeinde Lauta und in den Jahren 1996 und 1998 die bisher selbstständigen Gemeinden Niederlauterstein und Lauterbach eingemeindet. Im Jahr 2003 folgte die Eingemeindung der bisher selbstständigen Hirtsteingemeinde, bestehend aus den Gemeinden Reitzenhain, Satzung, Rübenau und Kühnhaide.

Im Jahr 2005 erfolgte der erste Spatenstich zum Bau der ca. 10 km langen Ortsumgehung B 174. Die Fertigstellung und Verkehrsfreigabe im Jahre 2007 führte merklich zu einer Verkehrsentlastung der Innenstadt durch Entfall des Durchgangsverkehrs, wie das im Jahr 2010 erarbeitete Verkehrskonzept belegt und zur allgemeinen Aufwertung des Wohn- und Geschäftsstandortes Altstadt dient.

Im Jahr 2008 wurde mit der Neugestaltung des Marktplatzes begonnen. Mit der Fertigstellung im Frühjahr 2010 erhielt die Innenstadt einen ansprechenden Platz, der sowohl als Ruhezone, Kommunikationsort, zentrale Bushaltestelle, Informationszentrum und Veranstaltungsort dienen kann. Zweimal wöchentlich findet hier der Marienberger Wochenmarkt statt.

Mit Wirkung vom 01.08.2008 trat die Kreisreform Sachsen in Kraft. Marienberg verlor seinen Kreissitz und wurde Große Kreisstadt.

Im Zeitraum von 1990 - 2010 musste die Stadt Marienberg in ihrer heutigen Gebietsabgrenzung bis zum 31.12.2009 Einwohnerverluste i. H. von 12,7 % hinnehmen. Diese fielen im regionalen Vergleich durchschnittlich aus. (Vergleich Erzgebirgskreis ca. 18,48 %, Freistaat Sachsen ca. 12,71 %.) Die Festigung als Bundeswehr- und Behördenstandort als auch die Sicherung der ortsansässigen Industrie leisteten seither einen wesentlichen Beitrag zur Abschwächung des Bevölkerungsverlustes.

Als Nahtstelle zwischen dem regionalen Zentrum Chemnitz sowie dem ländlich geprägten grenznahem Raum liegt die Herausforderung der Stadtentwicklung Marienbergs in der Nutzung der Entwicklungspotenziale als Industrie-, Versorgungs- und als regionales Zentrum. Dabei gilt es für die Zukunft zum einen, die Kernstadt Marienbergs weiter als Standort für Wohnen, Versorgung und Wirtschaft zu stärken, zum anderen auch die ländlich geprägten Ortsteile als ergänzende Wohnstandorte mit landschaftlichem Bezug in langfristig funktionsfähigen Beständen zu erhalten und das touristische Potenzial der Region weiter auszubauen. Der Weiterentwicklung der Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher und kultureller Ebene mit den tschechischen Nachbarn wird im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik eine steigende Bedeutung zukommen.

2.3 Verfahrensstand der Stadtentwicklung

Im Folgenden werden zunächst die kommunal-politischen Schwerpunkt handlungsfelder beschrieben. Dem schließt sich eine Betrachtung des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) mit den regionalen Handlungsfeldern an. Es folgen Erläuterungen zu stadtentwicklungsrelevanten Konzepten und Planungen, die wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Quartiers „Westliche historische Altstadt“ haben. Zusammenhänge der stadtteilbezogenen Entwicklung zur gesamtstädtischen Entwicklung folgen in den Erläuterungen zum integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (INSEK ehem. SEKO). Abschließend werden die evaluierten Erhaltungsgebietsteile bzw. das Untersuchungsgebiet betrachtet. Kurze inhaltliche Hinweise zu einzelnen wesentlichen Plangrundlagen und weiteren Zielkonzepten schließen die Erläuterungen zum Stand der Stadtentwicklung in Marienberg ab.

Die drei Leitbildbereiche für die Region sind die „Wirtschaftliche Entwicklung“, „Fremdenverkehr und Lebensqualität“ und „Natur und Kultur“ mit jeweils untergeordneten Handlungsfeldern.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung ist die Grundvoraussetzung für eine stabile Entwicklung in der Region. Im „Wettstreit der Regionen“ ist es notwendig, sich neu auszurichten und attraktive Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen, auch mit den Vorteilen und positiven Einflüssen, die der Grenzraum wirtschaftlich bietet, zu schaffen. Mit dem Bau der Ortsumgehung Marienberg wurden dabei Möglichkeiten geschaffen, die verbesserte Anbindung an das Autobahnnetz und in Richtung Prag zu nutzen, um weitere attraktive gewerbliche Ansiedlungen durchzuführen. Für Marienberg ist es wichtig, weitere Verkehrslösungen, insbesondere im Bereich des Untersuchungsge-

bietes zu finden. Eine Grundlage hierfür bildet das im Jahre 2010 erarbeitete Verkehrskonzept. Dabei ist im Besonderen der Bereich der vor dem Zschopauer Tor liegenden S-Kurve, der Verkehrsknotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde relevant, die deutliche städtebauliche Missstände aufweisen. Zur Verbesserung der innerstädtischen Parkplatzsituation wurde im Jahr 2010 ein Parkraumkonzept erarbeitet, welches durch Durchmischung von Kurzzeit- und Anwohnerparken eine Optimierung der Auslastung der innerstädtischen Parkplätze ermöglicht. Die Schaffung von nachfrageorientierten Handelsflächen zur Optimierung des Angebotes in der Kernstadt ist ein weiteres Ziel der wirtschaftlichen Entwicklung.

Fremdenverkehr und Lebensqualität

Zur weiteren Stärkung des Fremdenverkehrs ist es wichtig, die Einmaligkeit der in der Region vorhandenen Kulturgüter zu erhalten und hervorzuheben. Die Attraktivität der Region für Gäste soll somit weiter gesteigert werden. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen ist auch die Verbesserung der Lebensqualität wesentlich, um die Menschen an ihrer angestammten Heimat zu halten. Hierzu zählen der Ausbau von Rad- und Gehwegen, die Verknüpfung des Radwegenetzes, die Schaffung von Spielplätzen, die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistern, das Anlegen von Ruhe- und Grünzonen sowie die Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten und verkehrsberuhigter Bereiche, um nur einige Beispiele zu benennen. In diesem Zusammenhang wurden erst in jüngster Vergangenheit Maßnahmen verwirklicht bzw. sind in Planung gegangen: Fertigstellung Rad- und Gehweg Carlstraße im Ortsteil Gebirge, Herstellung einer Fußgängerzone vor dem Rathaus, Planung eines Spielplatzes in einer Grünzone im Bereich Altstadtkaserne, Nutzbarmachung von vorhandenen Stellplätzen im Bereich der Altstadtkaserne.

Natur und Kultur

Eine herausragende Bedeutung hat der Naturraum. Die Stärkung des Landschaftsbildes, des Naturraumes und der Kulturlandschaft soll mit weiteren Maßnahmen erreicht werden. Hierzu zählen z. B. das Neuanlegen von Schutz- und Begleitpflanzungen sowie von Biotopverbundsystemen, der Abbruch von Gebäuden, die der Entwicklung des Naturraumes im Wege stehen sowie der Erhalt und die Pflege ökologisch wertvoller Flächen. Die Schaffung von Grünzonen zum Beispiel im Bereich des Areals um die Altstadtkaserne und in weiteren Quartiersinnenbereichen trägt diesem Ziel Rechnung. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen oder die Nutzung der Geothermie wird angestrebt. Die Stadt Marienberg hat sich mit Änderung ihrer Gestaltungssatzung, welche nunmehr die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auch auf den Dachflächen der Altstadt zulässt, für eine Beförderung dieser umweltfreundlichen Energieform positioniert.

Ebenfalls wurden im Jahr 2005 die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung der Geothermie mit der Sicherung der Schachtbauwerke und der Installation der Geothermietechnik zur Nutzung dieser alternativen Energieform geschaffen.

ILEK - Integriertes ländliches Entwicklungskonzept

Unter der Überschrift „Gemeinsame Zukunft im Erzgebirge – Marienberg-Pobershau-Zöblitz als innovative, grenzüberschreitende Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion in attraktiver Natur- und Kulturlandschaft“ wurde im Jahr 2007 im Rahmen des ILEK ein Leitbild bzw. drei Leitbildungsbereiche mit dem Ziel erarbeitet, die Qualitäten der Region ausreichend zu würdigen und weiterhin zu stärken, sich ergänzende Bereiche zu verknüpfen und eine Ausgewogenheit der verschiedenen Angebote zu erreichen. Mit einem innovativen, grenzüberschreitenden Konzept sollen neben der Schaffung einer in Zukunft attraktiven und konkurrenzfähigen Region auch die Vorteile der Zusammenarbeit mit dem tschechischen Nachbarn optimal genutzt werden.

INSEK (ehem. SEKo) – Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die erste Fortschreibung des INSEK aus dem Jahr 2002 erfolgte als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept im November 2007.

Grundlage für die Fortschreibung war die Ableitung von Entwicklungsunterschieden und Handlungserfordernissen aufgrund städtebaulicher und demographischer Indikatoren. Für das Stadtzentrum wurden im Rahmen des Konzeptes erhebliche strukturelle Mängel und Missstände festgestellt. Wesentliche Aussagen der grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsstrategien sind u. a.:

- hohe Bevölkerungsverluste
- zunehmende Wohnungs- und Gewerbeleerstände
- Nutzungskonflikte und hohe Lärmelastung in stadtstrukturell wichtigem Zugangsbereich zur Innenstadt
- unbefriedigende Freiraumgestaltung

Im Rahmen der erarbeiteten Stadtentwicklungsstrategien wurden folgende Ziele zur Entwicklung des Stadtzentrumsbereiches formuliert:

1. Entwicklung des „Stadtzentrums Marienberg“

- **Weiterentwicklung des „Stadtzentrums Marienberg“ als Wohnstandort, durch:**
 - Schaffung eines vielfältigen Angebotes auf dem Wohnungsmarkt, wobei die notwendige Differenzierung (Eigenum/Miete, Größe, Preis, Bauformen) beachtet werden soll
 - Aktivierung leerstehender innerstädtischer Altbauten für familiengerechtes Wohnen (Beratung für Bauträgergemeinschaften/generationsübergreifendes Wohnen/Verbesserung der Aneignung von Freiräumen im Innenstadtbereich, etc.)
 - Unterstützung von Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien; Beratung und Unterstützung der Eigentümer
 - Erarbeitung gemeinsamer Strategien mit den Wohnungsunternehmen zum schrittweisen „Austausch“ einzelner Bestände (Investitionen im innerstädtischen Altbau im Konflikt zur Aufgabe von Plattenbaubeständen und somit Freigabe zum Rückbau)

- Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für alle Generationen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der notwendigen Identifizierung generationsübergreifender sozialer Aufgaben
- **Weiterentwicklung des „Stadtzentrums Marienberg“ als verknüpftes kulturelles und funktionales Zentrum sowie als zentraler Versorgungsbereich für die Bürger Marienbergs sowie für Gäste und Bürger der umliegenden Städte und Gemeinden, durch:**
 - funktionsteilige Weiterentwicklung des Zentrums mit Konzentration von Angeboten für Kultur, Tourismus, sozialer Infrastruktur und kleinteiligem Handel, Wohnen
 - verstärkte Unterstützung bei der Schaffung nachfrageorientierter Handelsflächen zur Optimierung des Angebotes in der Kernstadt
 - Standortsicherung der Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion im unmittelbaren Zentrumsbereich
 - Anbindung der touristischen Aktivitäten im Umfeld des Stadtzentrums, Nutzung der Besucherströme zu Gunsten der Altstadt; Entwicklung der Altstadt als Ausgangspunkt und Zielort für jeden Besucher der Stadt

2. Räumliche Steuerung der Wohnungsbestandsentwicklung durch Erhalt und Weiterentwicklung der Kerne und Reduzierung in den Randlagen

- Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus in den peripheren verdichteten Wohnungsbeständen des Mietwohnungsbaus

3. Weiterentwicklung der gewerblichen Kernzonen bzw. Weiterentwicklung und Sicherung von Standorten des produzierenden Gewerbes entlang der Haupterschließungssachsen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“

Am 24.02.1992 wurde die o. g. Satzung durch die Stadtverordneten beschlossen und am 13.05.1993 rechtsverbindlich.

Im Verlauf der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in den Anfangsjahren hatte sich gezeigt, dass die städtebauliche Entwicklung von Marienberg stark vom gewerblichen und teilweise industriellen Brachenbereich „An der Hanischallee“ beeinträchtigt war. Die Chance, den Innenstadtkern ganzheitlich zu betrachten und zu entwickeln, nahm die Stadt 1995 wahr und beschloss, auf der Grundlage eines vorausgegangenen städtebaulichen Ideenwettbewerbes und ergänzender vorbereitender Untersuchung nach § 141 BauGB, das Sanierungsgebiet um eine Fläche von ca. 11,1 ha auf eine Gesamtfläche von ca. 36 ha. zu erweitern. Am 14.08.1996 wurde die zweite Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung rechtswirksam.

Mit der Rechtskraft vom 15.11.2000 wurde die dritte Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung rechtswirksam. Das Sanierungsgebiet wurde um eine Fläche von ca. 18,5 ha um das Schlettenbachgebiet erweitert.

Im Jahr 2004 erfolgte die vierte und letzte Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Gebiet des Areals „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“. Die Satzung

erlangte ihre Rechtskraft am 04.02.2004. Das Sanierungsgebiet in seiner heutigen Form umfasst eine Fläche von 60,1 ha.

Ziel war die Aufwertung des historischen Stadtkerns, insbesondere durch Verbesserung der unmittelbar an die historische Altstadt angrenzenden bzw. auch als vorhandene Altstadtteile sehr negativ wirkenden ungeordneten Flächen (altes Krankenhaus, Schrottplatz, Schamottefabrik, Garagen, Bahnbengelände, ...) im Bereich der "Hanischallee", des "Schlettenbaches" und letztendlich der "Günthers Ruh". Mit diesen räumlichen Aufwertungsmaßnahmen ergänzte die Stadt, die im Förderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" positionierten Gebäude- bzw. anlagenbezogenen Erhaltungsmaßnahmen. Den zunächst drängenden Sicherungsmaßnahmen folgten in den ersten Förderprogrammjahren zunächst kleinteilige, später umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dem Ansatz einer ganzheitlichen Stadtentwicklung trug die Stadt in dieser Weise bereits frühzeitig Rechnung.

Erhaltungssatzung

Bereits am 01.07.1991 hatten die Stadtverordneten der Stadt Marienberg die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für das Gebiet der historischen Altstadt mit 28,5 ha beschlossen. An Stelle der am 26.09.1991 in Kraft getretenen Satzung wurde die zwischenzeitlich ergänzte Satzung am 08.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht und mit dem 09.03.1995 rechtsverbindlich. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.1997 erfolgte die Erweiterung des Gelungsbereiches des Erhaltungsgebietes. Die erste Satzung zur Änderung der Erhaltungssatzung wurde am 13.11.1997 rechtsverbindlich.

Ziel der Erhaltungsgesamtmaßnahme war/ist es, über die bereits voran vorgenommenen Schwerpunkte hinaus, im hohen Maße auch die unverfälschte Stadtstruktur zu bewahren sowie die baulichen Einzeldenkmäler zu schützen. Dabei sollen, soweit erforderlich, städtebauliche Ergänzungen behutsam durchgeführt werden und sich besonders an den unverwechselbaren rcechtwinkligen Strukturen der Renaissancestadt orientieren. Die vorhandene Nutzungsmischung des historischen Stadtkerns mit Wohnen, gewerblichen Einheiten bis zu vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung gilt es bewusst zu sichern und, soweit erforderlich, einfühlsam zu ergänzen.

Bebauungsplan Nr. 13 „Historische Altstadt“

Am 01.10.1997 erlangte der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt“ seine Rechtskraft. Er gilt für ca. 26 ha des Sanierungsgebietes der historischen Altstadt (Mischgebiet i. S. von § 6 der BauNVO).

Ziel der Planungsunterlage ist es u. a., eine geordnete städtebauliche und grünordnerische Entwicklung mit Rücksicht auf die Erhaltung der vorhandenen Renaissancestadtanlage zu gewährleisten. Als weiteres Ziel wurde die Erhaltung und Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit begrünten, im Idealfall zueinander geöffneten Innenhöfen in den Fokus genommen. Mehrere Zielstellungen sind, wie zum Beispiel im Quartier der Sparkasse, bereits realisiert. Bei der Umgestaltung des Quartiers des ehemaligen Landratsamtes sieht die bisherige Vorplanung ebenfalls eine Sicherung der Stadtstruktur inkl.

Öffnung des Innenhofes vor. Der Bebauungsplan enthält dabei ebenfalls Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur verkehrstechnischen und stadttechnischen Erschließung.

Bebauungsplan Nr. 30 „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“

Im Jahr 2009 erlangte der qualifizierte Bebauungsplan „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“ seine Rechtskraft. Er gilt für ein ca. 3,9 ha großes Gebiet um den denkmalgeschützten Komplex der Altstadtkasernengebäude. Der Bebauungsplan enthält u. a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Verkaufsflächensortimenten, zur verkehrstechnischen und stadttechnischen Erschließung sowie zur Grünordnung.

Ziel der Planungsunterlage ist es, das Gebiet der Altstadtkaserne mit dem angrenzenden Bereich der Günthers Ruh neu zu ordnen. Besonders hohe Anforderungen werden im Konsens zwischen einzelnenkmalpflegerischen Anforderungen an den Erhalt der Bausubstanz einerseits und an einer vermarktungsfähigen und zeitgemäßen Nachnutzung liegen. Das Stadtquartier muss dabei auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht werden, die sich als Nahtstelle zwischen historischer Altstadt und Mühlberggebiet stellen.

Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt“

Gegenstand der Unterschutzstellung ist das Erscheinungsbild des historisch überlieferten Stadtgrundrisses in seiner Einheit von bebauten und unbebauten Flächen, einschließlich seiner Straßen, Plätze und Grünflächen. Die Denkmalschutzgebietssatzung erlangte ihre Rechtskraft am 25.02.2004. Im vorliegenden Untersuchungsgebiet sind u. a. als schützenswerte Substanz erhalten:

Reste der historischen Stadtmauer als Natursteinmauer mit dem Zschopauer Tor, der Rathauskomplex, die ehemalige Exerzierhalle, Töpferstraße 2, das typische vorherrschende Erscheinungsbild der Gebäude- und Fassadengestaltungen, die vorhandenen Natursteinmauern aus einheimischem Gneis innerhalb der Quartiere, die Grünanlagen und Solitärbäume, die traditionellen Straßenbeläge mit Natursteinpflaster einschließlich der höher gelegenen Gehsteige mit Belag aus Granitplatten und Pflaster.

Ziel und Aufgabe der Satzung ist es, die einmalige historische Stadtanlage als städtebauliches Denkmalschutzgebiet in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und zu schützen.

Gestaltungs- und Werbesatzung

Die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung sollen mit Hilfe der Gestaltungssatzung wirkungsvoll geschützt und konkretisiert werden.

Die Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg trat bereits am 04.05.1994 in Kraft. Zwischenzeitlich wurde die Satzung ergänzt und überarbeitet, so dass sie mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.03.2008 rechtsverbindlich wurde.

Ziel ist der Erhalt des typischen Erscheinungsbildes des historischen Stadtkerns der Stadt Marienberg sowie neue Bauten harmonisch in dieses Bild einzufügen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Jahr 2008 wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Marienberg beschlossen. Die Untersuchung soll als Grundlage für eine strategisch und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen.

Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist u. a., die Sortimente für Versorgungsschwerpunkte festzulegen und innerstädtische Lagen hervorzuheben.

Verkehrskonzept

Ein zentraler Knotenpunkt innerhalb der Verkehrsführung im Untersuchungsgebiet ist der Knotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde, der im Zuge der neuen Verkehrskonzeption völlig neu gestaltet werden soll. Ein weiterer wesentlicher Aspekt waren die Untersuchungspotenziale durch Veränderung der Verkehrsmenge innerhalb des Stadtgebiets, die seit Inbetriebnahme der Ortsumgehung B 174 zu verzeichnen sind. Eine Verkehrszählung im Jahr 2009 ergab, dass es seitdem im zentralen Bereich der Stadtmitte erhebliche Verkehrsentlastungen gibt.

Neue Varianten der Verkehrsführung wurden untersucht, die zu einer weiteren nachhaltigen Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum führen sollen. Einbezogen wurden auch Folgeerscheinungen, wie z. B. Rückstau an einzelnen Knotenpunkten oder die Bilanzierung des Stellplatzangebotes. Es ist vorgesehen, das Zschopauer Tor umzugestalten und es stärker in den Vordergrund zu heben. Hierbei ist die historische Sichtachse durch das Zschopauer Tor wieder herzustellen.

Ziel des Verkehrskonzeptes war es, Varianten einer geänderten Führung des fließenden Kfz-Verkehrs zu untersuchen, die eine Verkehrsberuhigung im Marktbereich verfolgten.

Parkraumkonzept

Das neue Parkraumkonzept aus dem Jahr 2010 sieht vor, im Innenstadtbereich insgesamt 749 Stellplätze Kurzzeitparken inklusive Freiparken zu ermöglichen (derzeit 614 Kurzzeitparkplätze inkl. Freiparken). In vielen Straßen mit bisherigen Bewohnerparkplätzen soll zukünftig eine Doppelnutzung entstehen. Tagsüber, wenn die Bewohnerfahrzeuge die Parkplätze nicht nutzen, sollen diese Stellplätze mit Parkschein oder mit Parkscheibe von $\frac{1}{2}$ h bis 1 h für Kurzparker nutzbar sein.

Ziel ist eine bessere Nutzung des vorhandenen Parkraumes.

Quartierskonzept Altstadtkaserne

Ziele:

- Erhalt der rechtwinkligen Stadtstrukturen und der historischen sowie denkmalgeschützten Bausubstanz
- Stärkung der innerstädtischen Wohnbestände durch geeignete Umnutzung der funktionslos gewordenen Kasernenräume für Wohn- und gewerbliche Nutzungen
- energetische Modernisierung und Prüfung einer effizienten Einbindung geeigneter Maßnahmen im Quartier
- weitmöglichster Erhalt der vorhandenen
- Anlegen eines Spielplatzes und Schaffung eines Aufenthaltsbereiches in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung (Rad- und Gehweg) zur Erweiterung des Radwegenetzes
- Anlegen einer Baumreihe in Anlehnung an den Verlauf der historischen Stadtmauer
- Anlegen einer dekorativen Allee in Anlehnung an den Verlauf der historischen Stadtmauer
- Erhalt möglichst vieler der vorhandenen Stellplätze
- Schaffung einer neuen Ein- und Ausfahrt zur Quartiererschließung
- Schaffung neuer strassenbegleitender Stellflächen an der Günthers Ruh
- eventuell Anlegen von Caravan-Stellplätzen

Im Ergebnis der Evaluierung des Quartiers konnte ein besonderer Handlungsbedarf nachgewiesen werden. Eine Leerstandsbeseitigung der ehemaligen Kasernengebäude und in diesem Sinne eine geeignete Umnutzung der Gebäude ist unter den besonderen Anforderungen der zentralen und kulturhistorisch wertvollen Altstadt mit den vorhandenen Planungen, Konzepten und Finanzen nicht zu beherrschen.

3. Stadtteilbetrachtung „Westliche historische Altstadt“

Das untersuchte Gebiet „Westliche historische Altstadt“ hat zwischen 2000 und 2009 einen Einwohnerverlust von 10,5 % zu verzeichnen. Die Gesamtstadt Marienberg im selben Zeitraum einen Einwohnerverlust von 12,05 %.

Im untersuchten Gebiet befinden sich große Flächen, die bislang nicht wohnungswirtschaftlich genutzt wurden. Hierzu gehören neben den Kasernengebäuden u. a. auch die Flächen des ehemaligen Landratsamtes, des Rathauses und des Forstamtes. Während das Kasernenareal infolge der Bundeswehrnutzung lange Zeit der Stadtentwicklung entzogen war, sind die nunmehr funktionslos gewordenen Gebäudeflächen neu hinzugekommen. Es ist zwingend darauf zu achten, dass allein ein quantitativer Vergleich der "Einwohnerverlustzahlen" zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Gesamtstadt zu Fehlinterpretationen führt.

Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass man die Einwohnerverluste auf kennzeichnende Wohnflächen ins Verhältnis setzt. Insoweit sind die großen Nutzflächen der Altstadtkaserne, des ehemaligen Landratsamtes sowie der öffentlichen Büroflächen des Rathauses und Forstamtes herauszurechnen.

Aufgrund einer derzeit fehlenden kleinteiligen Datenbasis ist folgende Abstraktion vertretbar.

	Gesamtstadt ohne Untersuchungsgebiet	Untersuchungsgebiet
im Jahr 2000: Wohneinheiten (WE) x durchschn. Wohnfläche/WE	$(6.332 - 270)WE \times (65-70)m^2/WE$ $= 409.185m^2$	$270WE \times (65-70)m^2/WE$ $= 18.225m^2$
Einwohner in 2000:	14.847	457
Verhältnis Ewo/Wohnfläche	0,036 Ewo/m²	0,025 Ewo/m²
im Jahr 2009: Wohneinheiten (WE) x durchschn. Wohnfläche/WE	$6.858 - 290)WE \times (60-65)m^2/WE$ $= 417.067m^2$	$290WE \times (60-65)m^2/WE$ $= 18.415m^2$
Einwohner in 2009:	13.516	415
Verhältnis Ewo/Wohnfläche	0,032 Ewo/m²	0,022 Ewo/m²

(Datenquellen: Stadt-InSEK November 2007; HH-Zahlen 2009 tki-chemnitz zu Internet-/Breitbandbedarfe ...; STALA - 5.Bev.-progn.)

Tabelle 1: Abstraktion Einwohner/m²

Der Vergleich des mathematischen Verhältnisses (Einwohner zur durchschnittlich vorhandenen Wohnfläche) lässt folgende Interpretationen/Thesen zu:

- Im Untersuchungsgebiet wohnen gegenüber der Gesamtstadt (ohne Untersuchungsgebiet) sowohl im Jahr 2000 als auch in 2009 je m² Wohnfläche weniger Menschen.
Dies spricht für eine geringere Bewohnerdichte bei bekannter dichterer Gebäudestruktur des Untersuchungsgebietes gegenüber der Gesamtstadt.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet gegenüber 2009 gleichermaßen gestiegen.
- Die Einwohnerverluste in der Gesamtstadt fallen nur sehr geringfügig höher aus, als im Untersuchungsgebiet.
Es ist der Nachweis geführt, dass die Absolutzahl der Einwohnerverluste in der Gesamtstadt keineswegs negativer verläuft als im Untersuchungsgebiet.

Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die „Westliche historische Altstadt“ von Marienberg sind:

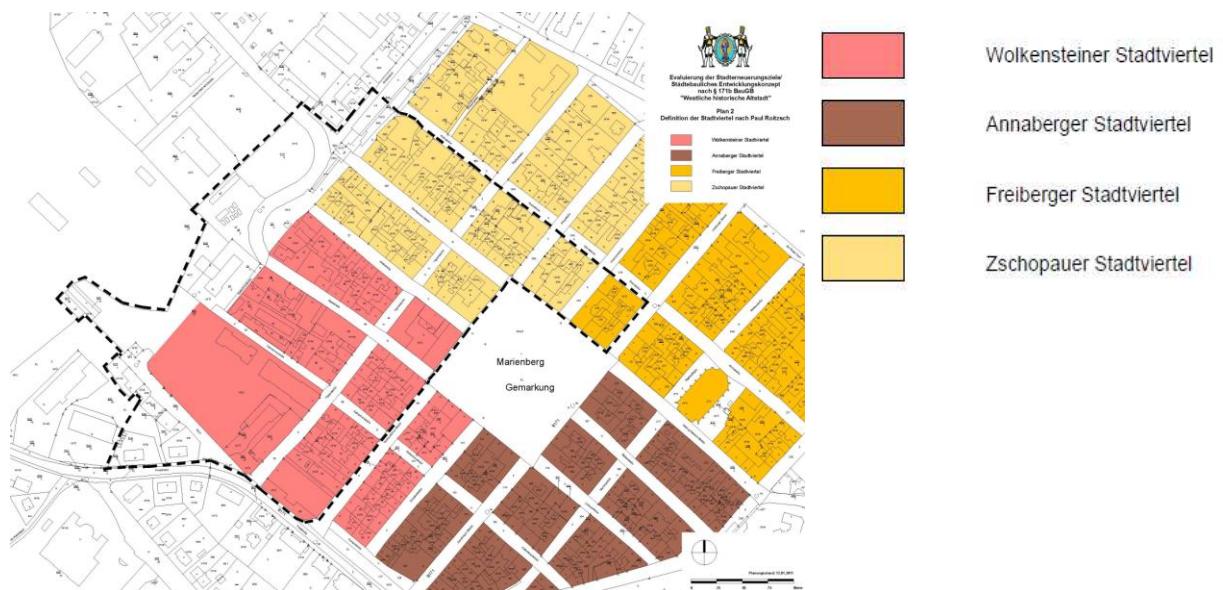
- Erhalt der rechtwinkligen Stadtstruktur, besonders im Bereich der Altstadtkaserne (Einzeldenkmale).
- Nutzung dieser vorhandenen, jedoch funktionslos gewordenen Gebäudesubstanz durch nachhaltige Umnutzung zum effizienten innerstädtischen Mix - Wohnen/ Einzelhandel/Dienstleistung - (Revitalisierung klassischer Konversionsflächen). Insoweit werden Finanzierungsmittel effizient eingesetzt.
- Strategische Umorientierung der organisierten Wohnungswirtschaft in den Stadtkernbereich (von Wohnbeständen der Stadtrandlagen in innerstädtische Wohnbestände) bei gezielter Ansprache der lokalen wohnungswirtschaftlichen Ressourcen.
- Wesentliche Stärkung des innerstädtischen Wohnbestandes unter besonderer Berücksichtigung privater Investitionsinteressen unter maximal möglicher Positivwirkung auf die Gesamtstadt.
- Erhebliche Anreifefunktion für Folgeinvestitionen privater Dritter im innerstädtischen Umfeld.
- Gegenwirkung zur zunehmend kritischer werdenden Auslastung der technischen Infrastrukturanlagen in zentralen innerstädtischen Lagen.
- Umgestaltung des vorhandenen negativen Umfeldes zu begrünten Ruhezonen im innerstädtischen Wohnquartier
- umweltbewusste Gestaltung der umzunutzenden Kasernen (CO₂-Minderung) i. V. mit Prüfung der Errichtung geeigneter quartiersbezogener Energieversorgungssysteme.
- Über die Schaffung von Wohnungsangeboten im unmittelbaren innerstädtischen Bereich werden die Belange einer älter werdenden Gesellschaft besonders berücksichtigt (Stadt der kurzen Wege).
- Die geeignete städtebauliche Öffnung der Blockbebauung ermöglicht neben der bereits vorgetragenen Aufwertung des Innenquartiers durch Schaffung von Grünzonen darüber hinaus auch eine klimatische Verbesserung des kleinteiligen Stadtklimas.

Historische Entwicklung des Stadtteils

Das Wachstum Marienberg wurde nach raschem Aufblühen des Erzbergbaus nicht nur durch den Niedergang desselben, sondern auch durch die beiden verhängnisvollen Stadtbrände am 31.08.1610 und dem am 04.08.1684 erheblich gebremst. Durch das wiederholte Auftreten der Pest sowie im 19. Jahrhundert durch mehrere Großbrände wurde das Wachstum weiterhin unvorteilhaft beeinflusst. Von den beiden Stadtbränden der Jahre 1610 und 1684 blieben bis zum Jahre 1800 noch 200 bis 250 Brandstellen unbebaut liegen. Erstaunlicherweise nahm ihre Zahl bei der Entwicklung Marienberg ab dem Jahr 1871 von einer verarmten Bergstadt zu einer wohlhabenden Industriestadt nur um 100 ab. Nach all den genannten Bränden aber, vermochten die Hausgrundstücksbesitzer nur schlichte und schmuckarme Gebäude wieder zu errichten.

Grundsätzlich wird in der Marienberger Häuserchronik und Flurgeschichte von Paul Roitzsch (Manuskript des Stadtarchives Marienberg) von vier einzelnen Stadtvierteln in der Altstadt gesprochen:

- Wolkensteiner Stadtviertel
- Annaberger Stadtviertel
- Freiberger Stadtviertel
- Zschopauer Stadtviertel



Plan 2: Stadtviertel nach Paul Roitzsch

Das evaluierte Gebiet bzw. Untersuchungsgebiet beinhaltet fast das komplette Wolkensteiner Stadtviertel, darüber hinaus Teile des Zschopauer Stadtviertels sowie einen geringen Teil des Freiberger Stadtviertels.

Von 1541 - 1566 wurde um die einzelnen Stadtviertel die Stadtmauer mit ihren vier Türmen und fünf Toren erbaut. Ab dem Jahr 1835 wurde die baufällige Stadtmauer abgetragen. Übrig blieben ein Stadtmauerrest am Zschopauer Tor, das Zschopauer Tor und der Rote Turm.

Im *Wolkensteiner Stadtviertel* entstanden beispielhaft genannt folgende bedeutende Häuser und Bauwerke:

Rathaus



1524 wurde das erste Rathaus gebaut. Es war hölzern und mit Schindeln gedeckt. 1537 wurde es abgerissen und durch ein von 1537 bis 1539 im Renaissancestil errichtetes zweigeschossiges steinernes Rathaus ersetzt. Im Jahre 1610 fiel das Rathaus dem Stadtbrand zum Opfer. Nur die Umfassungsmauern und die drei Renaissanceportale blieben bestehen. Umgehend wurde mit dem Wiederaufbau begonnen und im Jahre 1615 stand das Rathaus wieder. Im Jahre 1684 wurde es aufgrund eines Brandes erneut zerstört. Aus beiden Bränden blieb jedoch das Portal erhalten und legt damit Zeugnis von dem einstigen Prachtbau ab. Heute präsentiert sich der Rathauskomplex als moderner Verwaltungsstandort.

Fachwerkhaus Amtsstraße 3



Es ist eines der letzten erhalten gebliebenen Fachwerkhäuser der Innenstadt. Häuser dieser Bauart beherrschten früher das Stadtbild.

Kasernengebäudekomplex Töpferstraße



Das Gebäudeensemble, das ehemals zur Erzgebirgskaserne Marienberg gehörte und als „Altstadtkaserne“ bezeichnet wird, bestand aus sechs Gebäuden, die einen großzügigen Innenhof umschlossen. Die genauen Baujahre sind nicht bekannt; der Bestand dürfte z. T. bis ins späte 19. Jahrhundert zurückreichen und ist im Wesentlichen vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden.

Die Ursprünge der Erzgebirgskaserne existierten bereits vor 1858. Die Nutzung des Areals begann als Standort eines Infanterieregiments. Ab 1873 war dort die Heeresoffiziersschule untergebracht. Danach begann eine Zeit der zivilen Nutzung als Schule und Schokoladenfabrik, an die sich ab 1933 wieder eine militärische Nutzung anschloss. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Grundstück vorübergehend als Flüchtlingslager und Klaubeanlage (Sortieranlage) der Wismut GmbH. Seit 1953 war die kasernierte Volkspolizei untergebracht, die 1956 durch Panzertruppen und später durch das Motorisierte Schützenregiment der NVA abgelöst wurde.

Die damals beginnende bauliche Erweiterung des Kasernenareals führte dazu, dass der historische Teil der Kaserne im Jahre 2002 von der Bundeswehr aufgegeben wurde, während im benachbarten Teil das Panzergrenadierbataillon der Bundeswehr (entlang der Zschopauer Straße, außerhalb des Sanierungs- und Erhaltungsgebietes) auch weiterhin untergebracht ist.

Umgebung

Die als Sackgasse gestaltete und am Nordrand des Areals befindliche Katharinenstraße endet am Verwaltungsgebäude des DRK-Bürgerzentrums. Östlich schließt sich ein modernes Ärztehaus an; in der ergänzenden Hofbebauung befindet sich die Rettungswache. Beide Gebäude gehörten in der Vergangenheit ebenfalls zum Kasernenstandort. Die südlich angrenzende Nebenstraße Günthers Ruh ist durch kleinere gewerbliche sowie Wohngebäude geprägt; sie endet an einem Garagenstandort. Westlich zum Grundstück schließt sich das noch in Nutzung befindliche Gelände der modernen Erzgebirgskaserne an.

Gebäude Töpferstraße 3

Dieses viergeschossige unterkellerte Gebäude ist mit ca. 4.200 m² Nutzfläche das größte der aufstehenden Gebäude. Der Mittelgangbau mit zwei Aufgängen in den Nebenflügeln ist auf reine Verwaltungsnutzung ausgelegt. Es diente zuletzt als Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude der Bundeswehr. Das 1894 als sogenannte Kaserne B errichtet Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird seit 2002 nicht mehr genutzt. Es besteht grundlegender Sanierungsbedarf einschließlich einer medienseitigen Neuerschließung.

Gebäude Töpferstraße 3 b

Auch das ebenfalls 1894 errichtete Beamtenwohnhaus (Kaserne E) steht unter Denkmalschutz. Mit 1.550 m² Nutzfläche ist das dreigeschossige unterkellerte Gebäude deutlich kleiner. Es diente zuletzt als Lazarettgebäude bzw. medizinischer Versorgungsbereich.

Die Gebäude der Töpferstraße 3 c - f wurden im Jahr 2010 mit Stadtsanierungsmitteln und Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) abgerissen und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Weitere Maßnahmen sind, wie oben beschrieben, noch geplant.

Ärztehaus, Töpferstraße 1



Dieses in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaute Gebäude beherbergte in seiner relativ kurzen, aber wechselvollen Geschichte sehr unterschiedliche Einrichtungen. Es diente als Kaserne und als Schulgebäude, als Quarantänestation für Heimkehrer aus dem zweiten Weltkrieg und Aufnahmehilfslager für Vertriebene sowie als Verwaltungsgebäude der Wismut AG. Nach entsprechenden Umbauten wurde es im November 1977 dem Gesundheitswesen zur Einrichtung einer Poliklinik übergeben. Die Räume sind nach der politischen Wende 1990 zu modernen Privatpraxen selbstständiger Ärzte umgebaut worden.

Exerzierhalle, Töpferstraße 2



Der Bau der Exerzierhalle wurde am 29.09.1890 vollendet. Sie besteht aus einem 7 m hohen Erdgeschoss und einem 8 m hohen Dachgeschoss, hat eine Länge von 60 m und eine Breite von 25 m. Von der Wolkensteiner Straße aus gelangt man in den etwa

1.500 m² umfassenden Innenraum, der mit glattem Asphaltbeton versehen ist. Zunächst als Exerzierhalle, wurde sie später durch die NVA als Turnhalle genutzt. Die angespannte Parkplatzsituation in der Marienberger Innenstadt und insbesondere bisher fehlende effiziente Nachnutzungsangebote und -möglichkeiten ließ die Verwaltung nach geeigneten Zwischenlösungen suchen. Nach intensiven Verhandlungen mit der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft erwarb die Stadt im Jahr 1998 die ehemalige Exerzierhalle. Das Gebäude wurde zunächst entkernt und zu einem provisorischen Parkhaus umgebaut. Nach einer Bauzeit von drei Monaten entstanden im Inneren des Gebäudes 48 vermietbare Parkplätze sowie ein Motorradstellplatz. Im Außengelände wurden ebenfalls ein Parkplatz mit 13 vermietbaren Parkflächen und zwei Behindertenparkplätzen errichtet. Im Jahr 2008 wurde das Dach des Gebäudes instand gesetzt und statisch umfassend ertüchtigt.

Im betroffenen Teil des *Zschopauer Stadtviertels* entstanden u. a. folgende bedeutende Gebäude und Bauwerke:

Zschopauer Tor mit Stadtmauerrest



Es blieb als einziges der fünf Stadttore erhalten. 1545 erbaut, brannte es 1610 und 1684 bis auf die Grundmauern mit ab. Auf dem Tor befand sich vorher ein Türmchen mit der Bergglocke, die zum Schichtwechsel geläutet wurde. Sie kam nach 1684 in den Kirchturm. Die Außenseite des Tores zeigt noch die Falze für das frühere Fallgitter. Im Tordurchgang sind auch noch die Ringe für das innere und äußere Tor zu sehen, an denen die Torangeln befestigt waren. Die ausgebrochenen Nischen in den Ecken nahmen die als Torbeleuchtung dienenden Pechpfannen auf. Das Zschopauer Tor besitzt innen vier Etagen und wurde vom Marienberger Schnitzverein zu dem 1966 eröffneten sehenswerten Heimatmuseum ausgebaut. Mit der Eröffnung des Bergmagazins am Kaiserteich am 30.04.2006 zog das Heimatmuseum in die neuen Räumlichkeiten. Nach einem Leerstand von 1 1/2 Jahren zog am 02.08.2007 mit dem Verein Tor e. V. wieder neues Leben ein. Der Verein nutzt das Gebäude gelegentlich für Kunstausstellungen.

An das Zschopauer Tor grenzen Reststücke der 1541 bis 1566 erbauten Stadtbefestigung an. Die ehemals die gesamte Stadt umschließende Mauer wurde erst in den

Jahren von 1835 bis 1906 abgetragen. Die Mauerstärke beträgt 1,30 m, doch wird sie an der Innenseite durch 0,70 m starke Schwibbögen verstärkt, so dass die Breite des umlaufenden Wehrganges 2 m betrug. Der Fußgängerdurchgang entstand vor 1978 und wurde durch den anwachsenden Fahrzeugverkehr notwendig. Früher führte auch der Fußgängerverkehr durch das Tor. Das repräsentative Zschopauer Tor gilt als Wahrzeichen der Stadt.

Das kurfürstliche Jagdschloss und spätere Zehenthalhaus, Markt 3



Ursprünglich war es ein reich mit Giebeln und Erkern verzierter dreigeschossiger stattlicher Bau und das einzige mit Schiefern gedeckte Gebäude der Stadt. Beim Stadtbrand 1610 mit zerstört, wurde es nach dem Wiederaufbau von 1639 bis 1684 als Verwaltungsgebäude des Amtes Lauterstein genutzt. 1684 brannte es erneut ab und blieb 40 Jahre lang als Brandruine stehen. Infolge des fortschreitenden Verfalls in dieser Zeit wurde 1729 das obere Stockwerk abgetragen und das Dach provisorisch mit Schindeln gedeckt, doch es besaß bis 1752 weder Fenster noch Türen. 1782 übernahm der Rat der Stadt das Gebäude. Das Dach erhielt eine Ziegeleindeckung. Die Böden nutzte die örtliche Garnison zur Einlagerung von Stroh und Hafer. Im Erdgeschoss befand sich die militärische Hauptwache mit zwei Arrestzellen. 1834 kaufte der Staat das Gebäude und richtete in ihm das Hauptzoll und Hauptsteueramt ein. Seit 1883 ist es Sitz der Forstrevierverwaltung. Das Dach erhielt erst bei der 1977 durchgeföhrten Restauration seine heutige Form. Nach einer umfassenden Sanierung wurde am 02.11.2001 das heutige Verwaltungsgebäude des Forstamtes eingeweiht.

Nach einer Bauzeit von ca. einem Jahr wurde am 08.06.1995 die Zschopauer Straße für den Verkehr freigegeben. Diese für den Stadtkern bedeutsame Wohn- und Geschäftsstraße wurde gemäß den Anforderungen des Landesamtes für Denkmalpflege

in der für Sachsen typischen Pflasterform gepflastert. Granitplatten zieren die Gehwege, getreu nach historischem Vorbild, fügt sich die neue Straßenbeleuchtung in das Gesamtbild ein.

Die Zschopauer Straße ist die Straße mit der größten Denkmaldichte im historischen Stadtkern. Entlang der Straße wurden mehrere Bürgerhäuser mit prunkvollen Schmuckelementen erbaut.

Beispielsweise stehen hierfür:

Zschopauer Straße 16

Auch in diesem Haus blieb das Erdgeschoss vom Stadtbrand verschont. Im Inneren des Hauses befindet sich der einzige in Marienberg erhalten gebliebene Wohnraum mit gotischem Sternrippengewölbe. Der Hausflur ist ebenfalls gewölbt. Beim Brand im Jahre 1867 wurde das Gebäude beschädigt. 1956 ist ein zweites Stockwerk aufgesetzt worden.



Zschopauer Straße 20

Gewölbte Hausflure und Kelleranlagen – wie hier in diesem Bürgerhaus aus der Mitte des 16. Jahrhunderts – sind typisch für viele ältere Häuser Marienbergs. Das mit gestaffelter Leibung des Rundbogens in den Formen der Frührenaissance gestaltete Portal zählt zu den schönsten der Stadt. Über dem beiderseits von Engeln gehaltenen Wappenschild befindet sich die Jahreszahl 1556. In solch aufwendigen Portalen dokumentierten die durch den Silberbergbau reich gewordenen Bürger Marienbergs – sie wohnten besonders am Markt und an der Zschopauer Straße – ihre gehobene gesellschaftliche Stellung.



Das Erdgeschoss des Hauses überstand den Stadtbrand von 1610. Danach wohnte ein kurfürstlich-sächsischer Verwalter der Erzgebirgischen Flößen hier, später ein Bergmeister. 1911 ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Im *Freiberger Stadtviertel* liegt der Komplex des **ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Landratsamtes** im Untersuchungsgebiet:



Die Planungen eines möglichen Investors sieht Folgendes vor:
Zukünftig sind der Teilabbruch des Gebäudeteils der Ecke Freiberger-/Kirchstraße und der Neubau als Lückenschließung geplant. Die wieder verwertbare Bausubstanz soll erhalten und hochwertig saniert werden. Der gesamte Erdgeschoßbereich mit einer Größe von ca. 1.200 m² soll durch kleinteiligen Einzelhandel genutzt werden.

Im Obergeschoss sind Büroflächen geplant. Im Dachgeschoss sollen ca. 14 Wohnungen entstehen.

Es ist vorgesehen, das Quartier zur Marktseite, zur Freiberger Straße und zur Fleischerstraße durch Schaffung von Torsituationen zu öffnen. Innerhalb des Quartiers soll ein begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität errichtet werden. Im Innenhof werden weiterhin vier Behindertenstellplätze und 34 Parkplätze in einem unterirdischen Parkdeck geschaffen. Hierzu wird der Höhensprung zwischen Markt und Kirchstraße genutzt. Die Ein- und Ausfahrt soll über die Kirchstraße erfolgen. Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden nach denkmalpflegerischen Zielsetzungen durchgeführt.

Anderen sinnvollen Nutzungen in städtebaulichem Konsens mit den Zielen der Stadtentwicklung steht die Große Kreisstadt Marienberg ebenfalls positiv gegenüber.

Heute ist der gesamte historische Stadtkern als Denkmalschutzgebiet durch eine Denkmalschutzgebietssatzung geschützt. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet haben meist folgendes typisches vorherrschendes Erscheinungsbild:

- 2- und 3-geschossige Bebauung, in Ausnahmefällen 4-geschossige Bebauung
- traufständige Sattel- bzw. Mansarddächer
- Walm- und Krüppelwalmdächer, vorwiegend an Eckgebäuden Walmdächer
- vorwiegend anthrazitfarbige Schieferdeckung
- Dachaufbauten als abgewalmte Satteldachgaupen, Satteldachgaupen und Schleppgaupen
- Putzfassaden straßenseitig oder, wenn sie einsehbar sind, in glatt verriebenem Putz, teilweise mit Schmuckelementen (z. B. Gesimsbänder, Nutungen, Stuckelemente)
- Klinkerfassaden
- Gebäude mit Fachwerkkonstruktionen und teilweise mit Verbretterung bzw. Verschieferung
- vorwiegend stehende Fensterformate mit Natursteingewänden oder Putzfaschen an Fenstern und Türen
- Türgewände mit Schlusssteinen und Natursteinportalen
- vorwiegend mehrflügelige Holzfenster mit profilierten Konstruktionselementen

Heute bestimmen gemischte Nutzung von Wohnbebauung und Gewerbe sowie Dienstleistungen die Struktur des Untersuchungsgebietes.

4. Sachstand der Gebietsentwicklung „Westliche historische Altstadt“

4.1 Gebietsfunktion innerhalb der Stadt Marienberg

Das evaluierte bzw. Untersuchungsgebiet ist nicht als selbstständiges Gebiet zu betrachten. Vielmehr übernimmt es als Teil der historischen Altstadt funktionsanteilig die Aufgaben eines zentralen Versorgungsstandortes. Im Gebiet verortete Teilstufen sind insbesondere:

- innerstädtisches Wohnen
- Handels- und Dienstleistungsstandort
- kulturelles und touristisches Zentrum
- Verkehrsknoten mit gesamtstädtischer Verteilfunktion
- Knotenpunkt der Versorgungsnetze

Zudem werden über das Untersuchungsgebiet lokale Versorgungsfunktionen bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes übernommen.

Mit der Zschopauer Straße und der Ratsstraße erfüllt der Stadtteil eine Zubringerfunktion von der Ortsumgehung B 174 aus Richtung Lauta. Über diese Achse fließt der meiste Verkehr in die Altstadt. Der Stadtteil weist eine dichte Wohnbebauung auf. Etwa 270 Wohnungseinheiten befinden sich in der „Westlichen historischen Altstadt“ mit 409 Einwohnern (Stand Juli 2010). 150 Gewerbebetriebe sind gemeldet.

Im untersuchten Gebiet befindet sich der Verwaltungsstandort Rathaus, das Forstamt sowie das DRK-Bürgerzentrum. Auch das Ärztehaus mit rd. 40 niedergelassenen Ärzten und anderen Praxen, wie Physiotherapeuten oder medizinischer Fußpflege, liegt hier.

Durch das Parkhaus Töpferstraße sowie derzeit ca. 232 Parkplätze (davon 63 gebührenpflichtige) 97 Bewohnerparkplätze, 46 mit Parkuhr 1 h und 19 mit 2 h sowie sieben freie Parkplätze erfüllt der Stadtteil eine wichtige Parkplatzfunktion. Das neue Parkkonzept sieht vor, im Innenstadtbereich insgesamt 749 Stellplätze Kurzzeitparken inklusive Freiparken zu ermöglichen (derzeit 614 Kurzzeitparkplätze inkl. Freiparken). In vielen Straßen mit bisherigen Bewohnerparkplätzen soll zukünftig eine Doppelnutzung entstehen. Tagsüber, wenn die Bewohnerfahrzeuge die Parkplätze nicht nutzen, sollen diese Stellplätze mit Parkschein oder mit Parkscheibe von $\frac{1}{2}$ h bis 1 h für Kurzparkende nutzbar sein.

Mit 41 Einzeldenkmalen weist der Untersuchungsraum die höchste Denkmaldichte im Bereich des Denkmalschutzgebietes auf.

4.2 Demographische Situation, soziale Situation

Derzeit leben 409 Einwohner im Untersuchungsgebiet (29.07.2010). Das entspricht 3,03 % der Gesamtbevölkerung Marienbergs.



Grafik 1: Bevölkerungsanteil Untersuchungsgebiet, Gesamtstadt

	1990	2000	2005	2009	Einwohnerverluste
Stadt Marienberg	15.482	15.304	14.350	13.516	-12,7 %
Altstadt inkl.					
Schlettenbach	2.109	1.766	1.911	1.807	- 14,32 %
Untersuchungsgebiet	k.A.	457	471	415	- 9,19 %

Quelle Stadt Marienberg

Tabelle 2: Einwohnerverluste

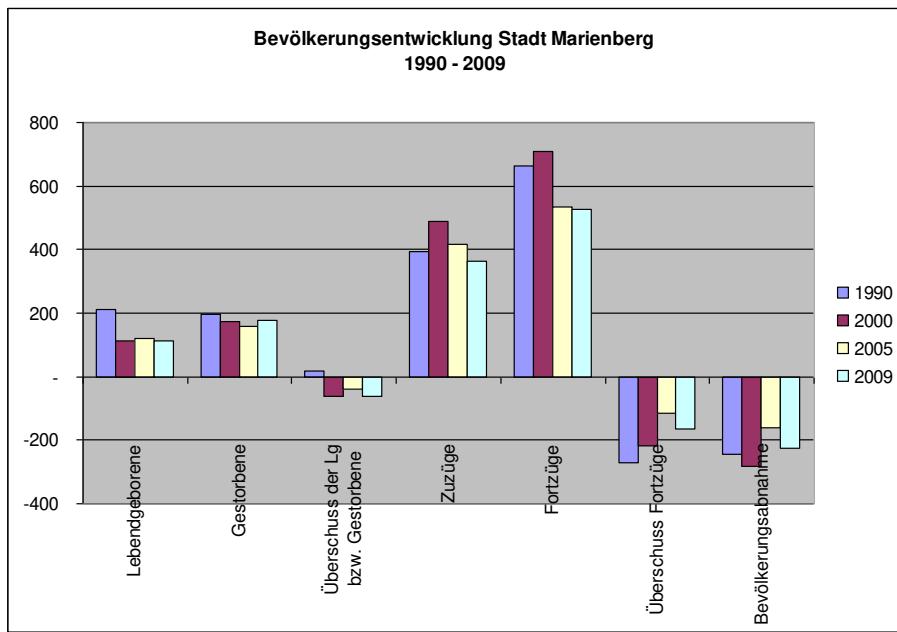
Die **Bevölkerungsentwicklung** im Bereich Altstadt inkl. Schlettenbach ist seit 1990 von einer deutlichen Abnahme geprägt. Im Vergleich zur Gesamtstadt Marienberg (Gebietsstand 2009) zeichnet sich trotz einer scheinbaren zwischenzeitlichen "Erholungsphase" um 2005 eine schlechtere Einwohnerentwicklung ab. Der Grund des nur kurz wirkenden Positivtrends ist in den neu geschaffenen Eigenheimgrundstücken im Schlettenbachgebiet zu finden.

Für das Untersuchungsgebiet „Westliche historische Altstadt“ liegen zwar erst ab dem Jahr 2000 gebietsspezifische Daten vor. Dennoch lassen sich deutliche Trends erkennen. Mit dem aktuellen Gebietsstand vom 29.07.2010 ist die Einwohnerzahl auf 409 Einwohner gesunken.

Im betrachteten Zeitraum der letzten zehn Jahre lässt sich keine Trendveränderung in der Bevölkerungsabnahme feststellen. Die Einwohnerverluste haben sich jedoch innerhalb des Stadtgebietes Marienbergs ungleich verteilt. Obwohl im Gebiet Altstadt inkl. Schlettenbach um 2005 ein leichtes Bevölkerungswachstum auszumachen ist, kann eine Kehrtwende beim Bevölkerungsrückgang nicht festgestellt werden. Da keine Daten aus dem Jahre 1990 für das Betrachtungsgebiet „Westliche historische Alt-

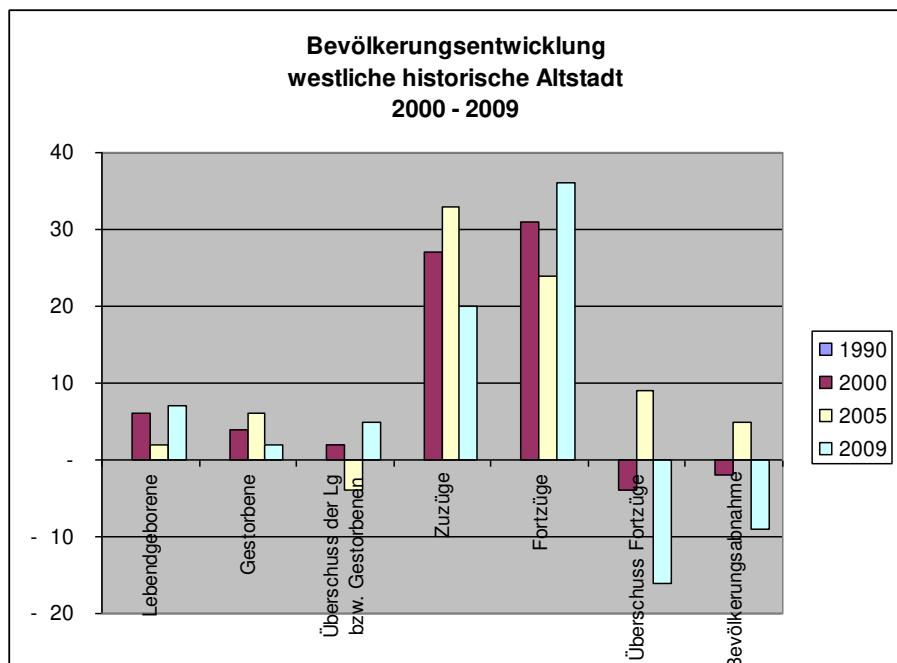
stadt“ vorliegen, sind Prozentangaben nicht vergleichbar. Bereits der voran schon erwähnte hohe Anteil an Flächen, die nicht wohnungswirtschaftlich genutzt werden, lassen den Bevölkerungsrückgang nicht zum alleinigen Indikator werden (vgl. 3.).

In der Stadt Marienberg nimmt seit dem Jahr 2000 die Anzahl der Fort- und Zuzüge kontinuierlich ab. Jedoch ist die Zahl der Fortzüge deutlich höher, so dass sich zusammen mit dem Geburtenrückgang hieraus die stetigen Bevölkerungsverluste ableiten lassen.



Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

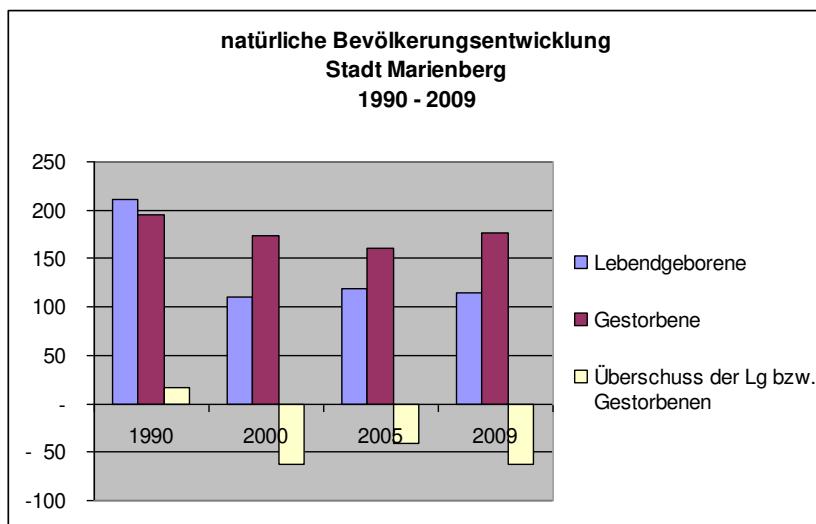
Im Untersuchungsgebiet „Westlich historische Altstadt“ stellt sich die Situation ähnlich dar. Seit dem Jahr 2000 konnten nur 216 Zuzüge bei 250 Fortzügen registriert werden.



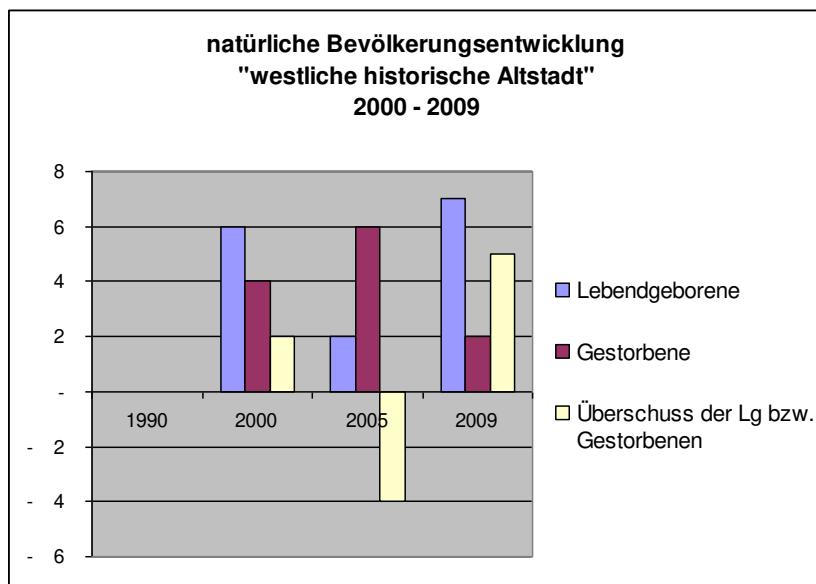
Grafik 3: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** stellt sich im Sanierungsgebiet „Westliche historische Altstadt“ deutlich anders als im gesamten Stadtgebiet dar. Während in der Gesamtstadt 1990 noch 211 Geburten verzeichnet wurden und somit ein Geburtenüberschuss von 16 Kindern vorhanden war, ist die Zahl der Geburten seitdem wesentlich abgesunken und hält sich auf einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 103 Geburten. Die Zahl der Gestorbenen nahm ebenfalls leicht ab, dieses ist durch den Bevölkerungsrückgang zu erklären. Seit 1991 liegt in der Stadt Marienberg ein deutliches Geburtendefizit vor.

Der Geburtenentwicklung in der Gesamtstadt steht im evaluierten Gebiet bzw. Untersuchungsgebiet „Westliche historische Altstadt“ ein anderer Trend gegenüber. Im Untersuchungsgebiet ist seit dem Jahr 2000 sogar ein leichter Geburtenüberschuss vorhanden. Hier sind seit dem Jahr 2000 41 Kinder geboren und 39 Einwohner verstorben. Diesen positiven Trend gilt es zu stärken, zumal er unterstreicht, dass auch im Untersuchungsgebiet eine wohnwirtschaftliche Teilnutzung in den zur Zeit leerstehenden Gebäuden realistisch ist.



Grafik 4: natürliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt



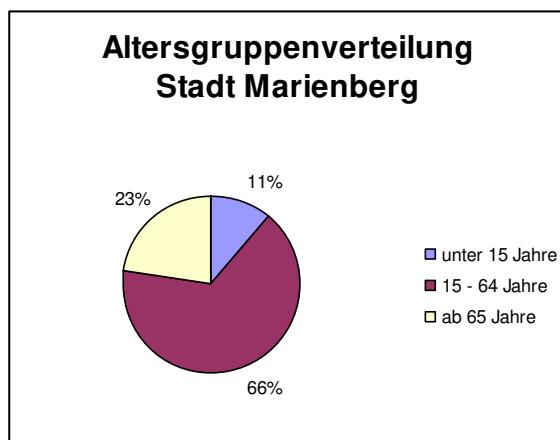
Grafik 5: natürliche Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet

In der Stadt Marienberg beziehen 1.614 Einwohner (11,99 %) Unterstützungen nach SGB II und 212 Einwohner (1,58 %) erhalten Wohngeld.

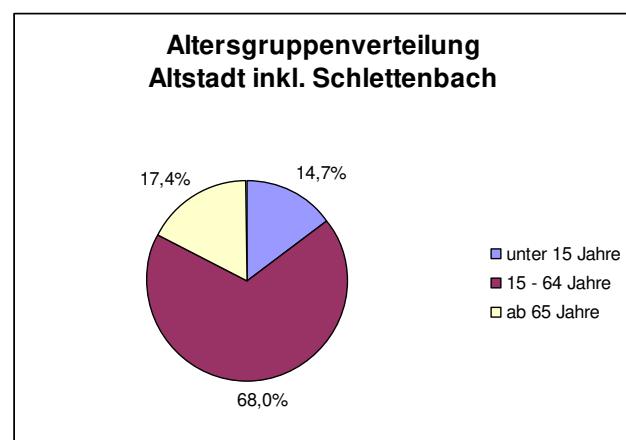
Für das Untersuchungsgebiet „Westliche historische Altstadt“ liegen keine detaillierten Aussagen bezüglich **Personen in Bedarfsgemeinschaften** vor. Es beziehen drei von 409 Einwohnern Wohngeld (0,73 %). Für den Teilbereich „Westliche historische Altstadt“ ist der Anteil der Wohngeldempfänger signifikant niedriger als in der Gesamtstadt. Dieses spricht für ein sozial stabiles Wohnumfeld und der positiven Wirkung der konsequent eingesetzten Stadterneuerungsförderung im Gebiet der historischen Altstadt.

Bei der Zusammensetzung der **Altersstruktur** in der Gesamtstadt Marienberg fällt ein hoher Anteil an über 65-Jährigen auf.

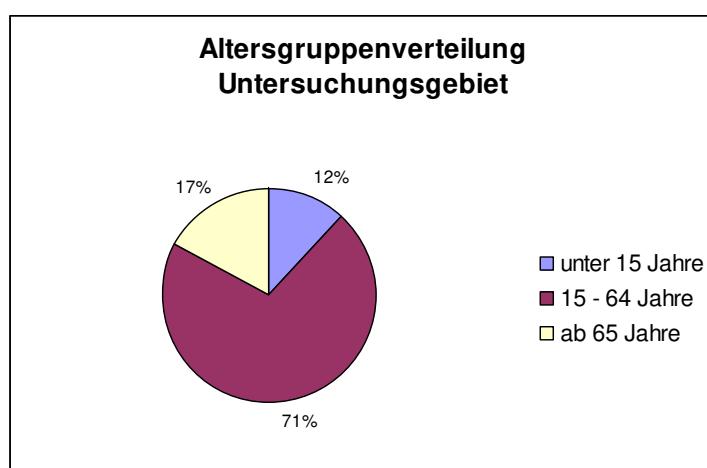
Im Untersuchungsgebiet ist hingegen eine vergleichsweise junge Einwohnerschaft anzutreffen. Diese Entwicklung ist auch im Stadtteil Altstadt inkl. Schlettenbach auszumachen. Der Anteil an Bewohnern über 65 Jahren ist deutlich geringer als in der Gesamtstadt Marienberg und ist somit eine positive Entwicklung, die es weiter zu stärken gilt.



Grafik 6: Altersgruppenverteilung Gesamtstadt

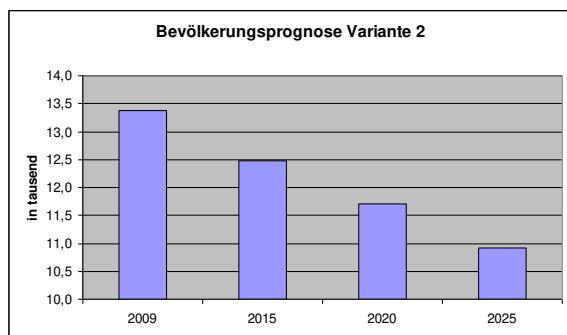


Grafik 7: Altersgruppenverteilung Altstadt inkl. Schlettenbach

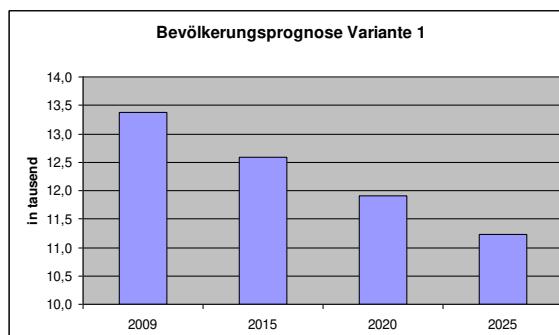


Grafik 8: Altersgruppenverteilung Untersuchungsgebiet

Die aktuelle 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose sieht für die Stadt bis zum Jahr 2025 eine kontinuierliche Bevölkerungsabnahme voraus. Insgesamt ist eine Verstetigung der Bevölkerungsentwicklung eingetreten.



Grafik 9: Bevölkerungsprognose, Variante 2, Gesamtstadt

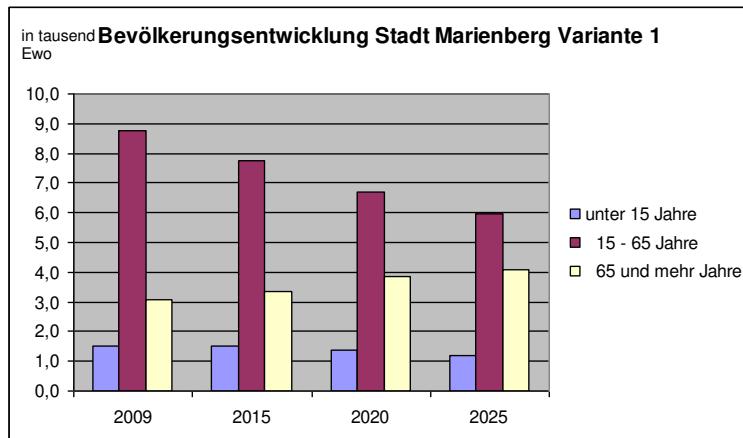


Grafik 10: Bevölkerungsprognose, Variante 1, Gesamtstadt

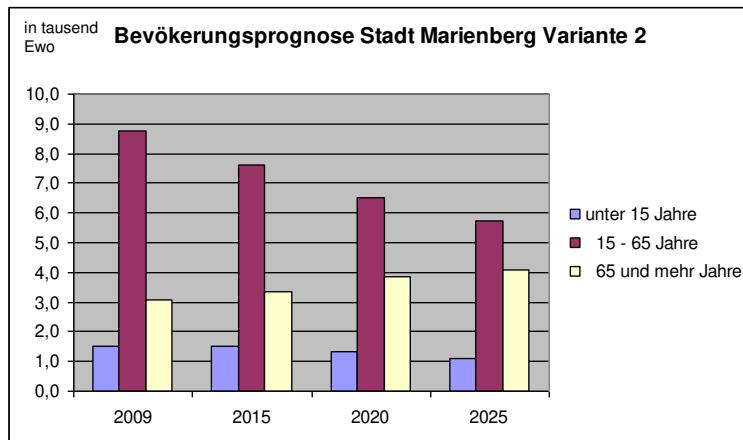
Marienberg ist seit über 200 Jahre Garnisonsstadt. Die Truppenteile, die hier stationiert waren, spiegeln die wechselvolle deutsche Geschichte wider. Heute ist Marienberg Bundeswehrstandort. In der „Erzgebirgskaserne“ der Großen Kreisstadt Marienberg ist das Panzergrenadierbataillon 371 „Marienberger Jäger“ stationiert.

Zukünftig sind in der Bundeswehr Umstrukturierungen zum Aufbau einer Berufsarmee zu erwarten. Aus diesem Grund wird unter derzeitigen Betrachtungen von einem erhöhten Wohnungsbedarf ausgegangen. Diese bundesweiten Umstrukturierungen könnten sich auch in geringem Maß auf die Bevölkerungsentwicklung niederschlagen.

Die Auswirkungen einer Überalterung der Bevölkerung werden bereits kurzfristig deutlich spürbarer als bisher verlaufen. Der überdurchschnittliche Wegzug vorrangig jüngerer Bevölkerungsgruppen und besonders der Eintritt der geburtenschwachen Jahrgänge in die Familiengründungsphase lässt eine wesentliche Erhöhung der Geburtenrate nicht zu. Die Anteile der Altersgruppen im erwerbsfähigen und im nicht erwerbsfähigen Alter gehen auf ein ausgeglichenes Verhältnis zu. Der Trend ist bisher unumkehrbar.



Grafik 11: Bevölkerungsprognose, Variante 1, nach Altersklassen



Grafik 12: Bevölkerungsprognose, Variante 2, nach Altersklassen

Die in der Innenstadt gute medizinische und infrastrukturelle Versorgung ist gerade für die ältere Bevölkerung attraktiv. Auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden steigenden Kosten für Mobilität, wird das Wohnen in Innenstädten interessant. Mögliche Ansatzpunkte für eine generationsübergreifende und somit auch seniorennorientierte Gestaltung bieten Geräte, Einrichtungsgegenstände und Installationen in allen Lebensbereichen. Einer barrierearmen Gestaltung des Wohnbereiches wird man auch unter Berücksichtigung des "Mietermarktes" eine zunehmende Aufmerksamkeit schenken. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind äußerst vielfältig, z. B. über:

- Stolperfallen vermeiden (Eingangstür/-schwellen)
- Bäder breiter und auch schwellenarm gestalten
- Wege durch Fernbedienungen einsparen („Dienstleisterrufsystem“, ...)
- Kontroll-/Alarmierungssysteme installieren (elektrisches Abschaltsystem, ...)
- soweit finanziert, Aufzugsanlagen
- Müllentsorgungssysteme erleichtern
- Schallfreiheit
- ...

Moderne Computertechnologie ermöglicht „intelligente Häuser“, in denen nicht nur ein Großteil der Wohnungssteuerung (Licht, Klima, Sicherheit) automatisch erfolgt, sondern in denen auch Unterstützungsleistungen für ältere und beeinträchtigte Bewohner angeboten werden - z. B. akustische Signale für Blinde und optische Orientierungsmöglichkeiten für Hörbeeinträchtigte, Gedächtnishilfen oder Sicherheitstechnik.

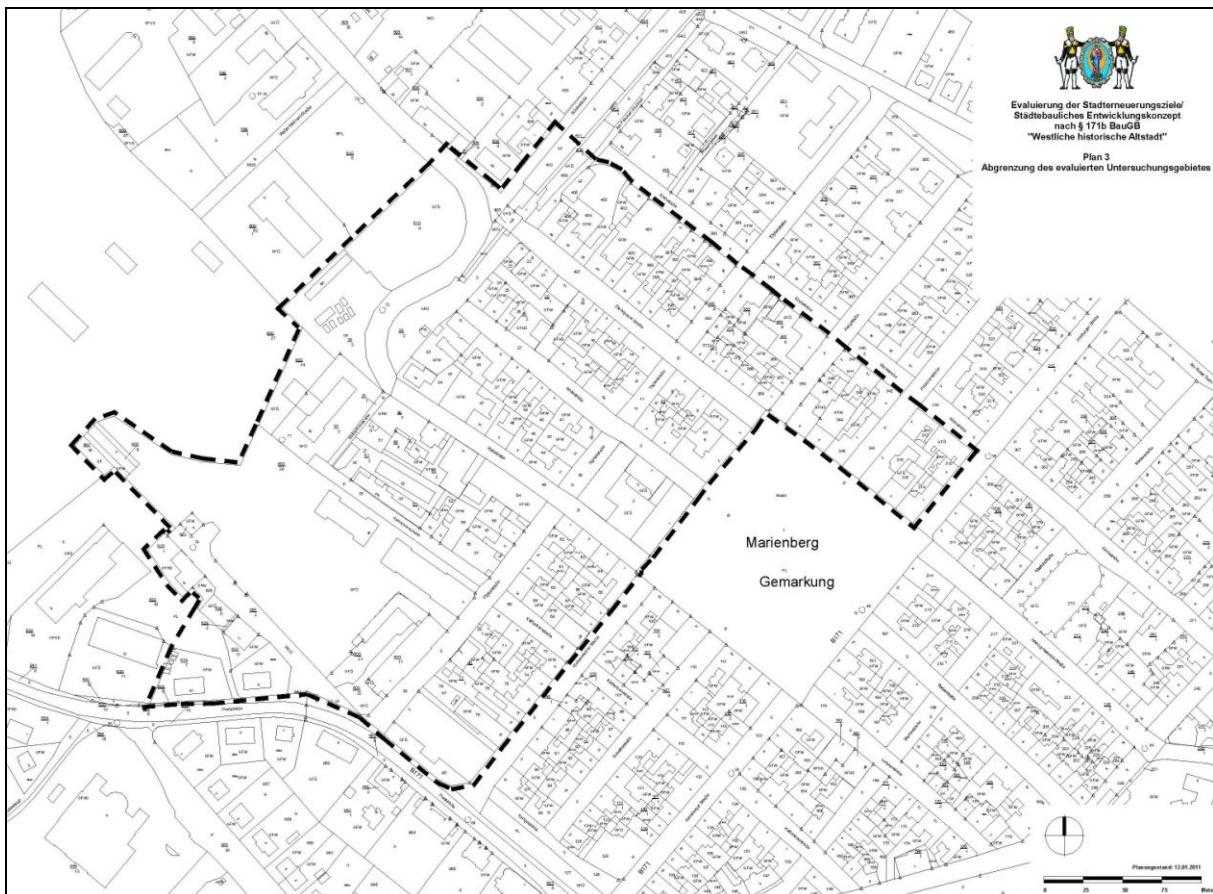
Die Zusammensetzung der Altersstruktur birgt u. a. Chancen, aber auch Risiken für das Quartier „Westliche historische Altstadt“.

	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemischte Altersstruktur ▪ hoher Anteil junger Bewohner 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schwierige Generationenwechsel bei Grundstückseigentümern ▪ Jugendsubkultur
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einwohnerverluste weniger stark ausgeprägt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ anhaltend überdurchschnittliche Einwohnerverluste ▪ unzureichende Freizeit und Betreuungsangebote

Tabelle 3: Chancen/Risiken - Alterstruktur

5. Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurde das zu betrachtende Untersuchungsgebiet im westlichen Teil der historischen Altstadt von Marienberg intensiv analysiert. Mit Hilfe der Ergebnisse der Befragung der Einwohner, Eigentümer, Gewerbetreibenden, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch mehrerer Ortsbegehungen konnte der Ist-Zustand weitestgehend erfasst werden.



Plan 3: Abgrenzung des evaluierten Untersuchungsgebietes

Merkmale	absolut
Fläche	ca. 108.100 m ²
Anzahl der Flurstücke gesamt	137
Anzahl der Hauptgebäude	ca. 120
Anzahl der Gewerbeeinheiten	ca. 150
davon leer stehend	ca. 26
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 273
davon leer stehend	ca. 47
Anzahl der Bewohner	415

5.1 Städtebauliche Struktur und Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet

5.1.1 Städtebauliche Struktur

Städtebaulich können im Untersuchungsgebiet folgende, differenziert zu charakterisierende Teilgebiete unterschieden werden:

1. Bereich Altstadtkaserne/Günthers Ruh

Das Areal befindet sich im westlichen Teil der historischen Altstadt von Marienberg. Es besteht aus zwei denkmalgeschützten Gebäuden, dem Ärztehaus und einer derzeit noch vorhandenen Rettungsleitstelle im Quartiersinnenbereich. In der Vergangenheit durchlief der Gebäudekomplex die verschiedensten Nutzungen, vorwiegend wurde er durch das Militär genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe standen die Gebäude viele Jahre leer. Im Jahr 2010 erwarb die Große Kreisstadt Marienberg das Grundstück. Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet wurden die ersten Weichen für eine zukünftige Nutzung gestellt. Im Jahr 2004 wurde das Areal in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung und ebenfalls in das Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Zukünftige Planungen sehen vor, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und eine Verbindung zwischen der Altstadt und dem Mühlberggebiet zu schaffen. Hierfür erfolgte im Jahr 2010 als ein erster Schritt der Abriss von vier leerstehenden baufälligen Gebäuden. Auf dem freigeräumten Teil des Areals sollen eine großzügige Grünanlage und ein Spielplatz entstehen und außerdem mehrere Stellflächen realisiert werden. Die zu erhaltende Natursteinmauer entlang der Straße Günthers Ruh wird gesichert. Interessant gestaltete sich die Untersuchung nach dem Gebäudeabriß, da an dieser Stelle noch Reste der einstigen Stadtmauer und des Weißen Turms vermutet werden. Die zwei denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten und zukünftig umfassend saniert werden. Eine wohnungswirtschaftliche sowie gewerbliche neue Nutzung stellt sich als Optimum der angestrebten Entwicklung dar und würde selbst eine bedeutende positive Wirkung auf die gesamtstädtische Entwicklung entfalten.

2. Knotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde

Der Verkehrsknotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde bildet den nördlichen Stadteingang ins Untersuchungsgebiet. Dieser soll umgestaltet werden, um das Wahrzeichen der Stadt, das Zschopauer Tor mit seinem Stadtmauerrest, stärker in den Vordergrund zu stellen. Dabei soll die historische Sichtachse durch das Zschopauer Tor optimaler gestaltet werden. In einem Verkehrskonzept wurden mehrere Varianten hierzu geprüft. Es ist vorgesehen, die Schillerlinde an die Zschopauer Straße anzubinden. Durch den Umbau soll der nördliche Stadteingang aufgewertet werden. Es ist weiterhin vorgesehen, das Stadttor auch zukünftig für den Radfahrer- und Fußgängerverkehr zu öffnen, der Durchgangsverkehr für PKW und LKW soll hingegen entfallen.

3. Bereich historische Stadtmauer/Zschopauer Tor

Dieser Komplex befindet sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Wie bereits eingangs beschrieben, steht das im Jahre 1545 erbaute Gebäude unter Denkmalschutz. Es blieb als einziges der fünf Stadttore der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage erhalten und ist heute ein Wahrzeichen der Großen Kreisstadt Marienberg. Im Jahre 1966 eröffnete hier das Heimatmuseum seine Türen. Gezeigt wurden hier Erzeugnisse der erzgebirgischen Volkskunst sowie mechanische Heimatberge und Erinnerungen an den Volkshelden und Wildschütz Karl Stülpner. Außerdem war von hier aus ein anspruchsvoller Rundblick über die Stadt möglich. Im Jahr 2006 zog das

Heimatmuseum in die neugestalteten Räumlichkeiten des Bergmagazins um. Seitdem wird das Gebäude gelegentlich durch einen Verein für Ausstellungszwecke genutzt. Eine umfassende Innen- sowie Außensanierung wird zukünftig angestrebt, um sowohl das Gebäude als Wahrzeichen zu erhalten, als auch öffentlichkeitswirksam zu präsentieren.

Zum Zschopauer Tor führt die Zschopauer Straße, die im Jahr 1995 denkmalgerecht saniert wurde. Die Straße besitzt als eine Hauptgeschäftsachse im Stadtkern hohe Bedeutung. An ihr befinden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen mit Terrassenwirtschaft, Geschäfte und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Zschopauer Straße weist neben der Amtsstraße die höchste Kulturdenkmaldichte im Altstadtbereich auf.



Zschopauer Straße

4. Bereich Parkhaus/Töpferstraße 2

Das als Parkhaus zwischengenutzte Gebäude Töpferstraße 2 befindet sich im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Mangels einer optimaleren Nutzung stellt die Zwischenutzung den Erhalt des Gebäudes sicher. Das im Jahre 1890 erbaute Gebäude steht unter Denkmalschutz. Derzeit befinden sich im Inneren 48 vermietbare Pkw-Stellflächen und ein Motorradstellplatz. Die Nachfragen nach Parkierungsmöglichkeiten in diesem Bereich sind hoch. Zukünftig ist vorgesehen, die äußere Gebäudehülle (ohne Dach) umfassend zu sanieren und den Fußboden im Inneren zu erneuern.

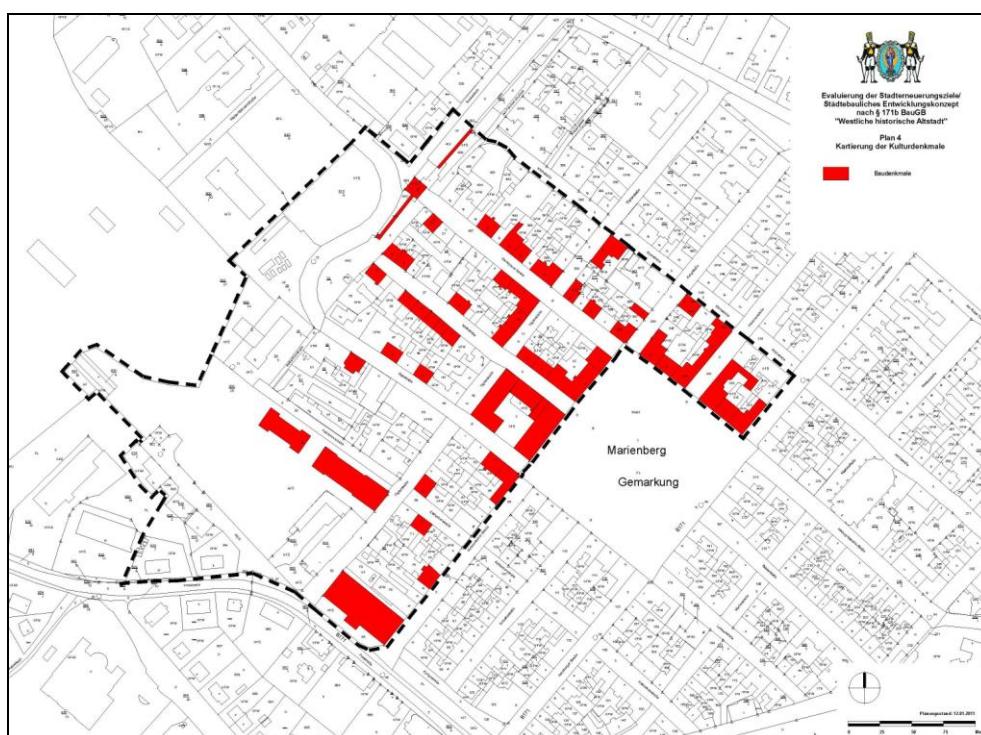
5. Bereich Gebäudekomplex ehemaliges Landratsamt

Der Gebäudekomplex befindet sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes in stadtbedeuternder Lage, direkt am Marktplatz. Durch die Kreisgebietsreform im Jahre 2008 wurde die Verwaltung ausgelagert. Seither steht der gesamte Gebäudekomplex leer. Zukünftig ist vorgesehen, durch Abriss und Neubau von Gebäudeteilen sowie durch die Sanierung von erhaltenswerter Bausubstanz das Quartier einer neuen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Es sollen kleinteiliger Einzelhandel, Büroflächen sowie neue Wohnungen entstehen. Des Weiteren ist geplant, einen attraktiven Innenhof anzulegen und ein unterirdisches Parkdeck einzurichten.

5.1.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich rd. 50 Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Das Untersuchungsgebiet weist somit die höchste Denkmalzahl im Bereich des Denkmalschutzgebietes „Historische Altstadt“ auf. Herausragende stadtgeschichtlich und städtebaulich wichtige Gebäudebestände aus dem 15. Jahrhundert konzentrieren sich auf die historische Altstadt. Des Weiteren sind unmittelbar angrenzende Teile der historischen Vorstadtbebauung erhalten. Die historisch und denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudebestände der Kernstadt sind durch das Erhaltungsgebiet und Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt“ geschützt. Als Zielstellung wurde die Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtkerns unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten formuliert. Umfangreiche wertehaltende Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der Bund-Länder-Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Erneuerung“ durchgeführt. Der Kernbestand kann demnach als gesichert angesehen werden.

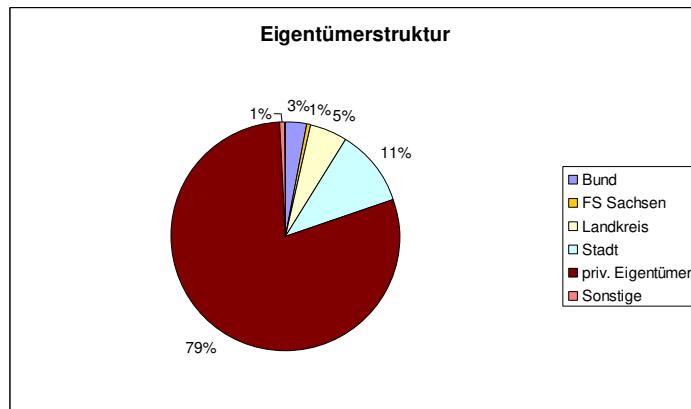
Handlungsbedarf besteht jedoch in Bezug auf die funktionale Anbindung der Altstadt an die umliegenden Stadtgebiete. Strukturell unterstützende Maßnahmen, wie zum Beispiel städtebaulich bedeutsame Maßnahmen, wie der Erhalt und die Umnutzung des Zschopauer Tores, der Altstadtkaserne oder des Landratsamtes, infrastrukturelle Maßnahmen, wie die Umsetzung des neuen Parkraumkonzeptes oder die verkehrstechnische Schließung des Zschopauer Tors für den PKW- und LKW-Verkehr durch die neue Anbindung der Schillerlinde, die Aktivierung von Brachen oder energetische Maßnahmen sind somit weiterhin erforderlich. Sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht stellt der westliche Stadtteil der historischen Altstadt demnach einen wichtigen historischen und ortsbildprägenden Bereich im Untersuchungsgebiet dar. Der historische Stadtkern von Marienberg ist außerdem ein archäologisches Flächendenkmal.



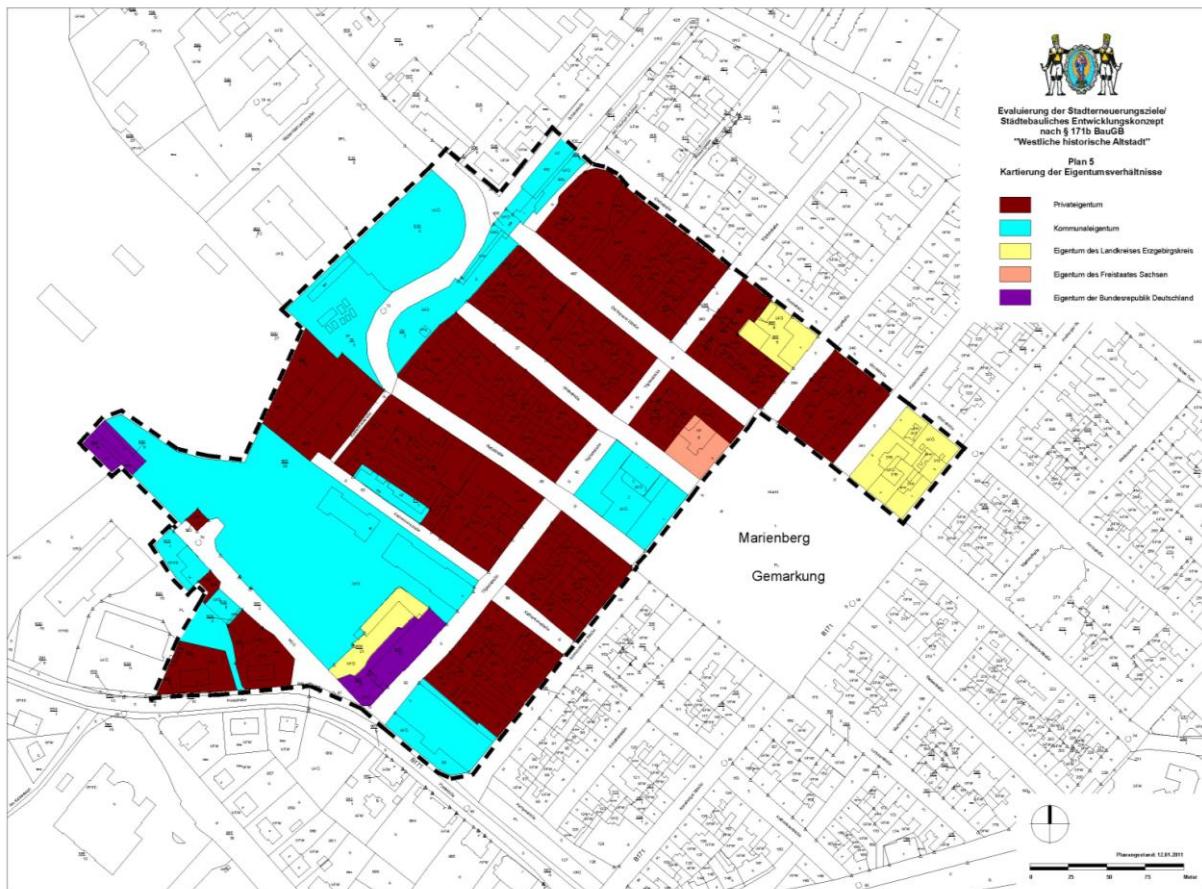
Plan 4: Kulturdenkmale

5.1.3 Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur der „Westlichen historischen Altstadt“ ist sehr homogen. Fast 80 % der Eigentümer sind private Eigentümer. Dieses verdeutlicht die Notwendigkeit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, um sie in die zukünftigen Überlegungen und Planungen einzubeziehen. Die Stadt hält mit knapp 11 % den zweitgrößten Eigentumsanteil. Hierunter fällt auch das Gebiet der Altstadtkaserne.



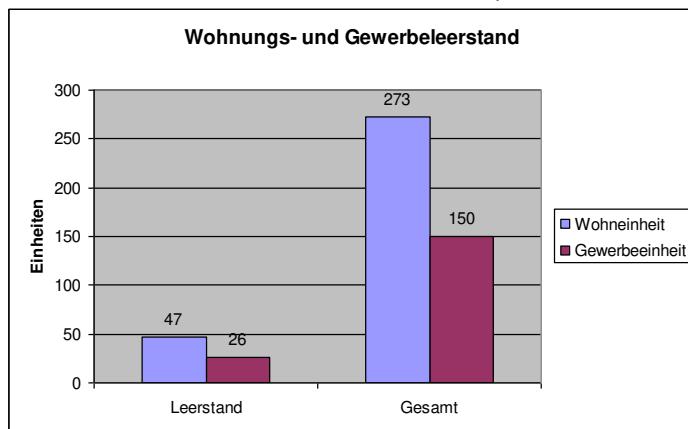
Grafik 13: Eigentümerstruktur



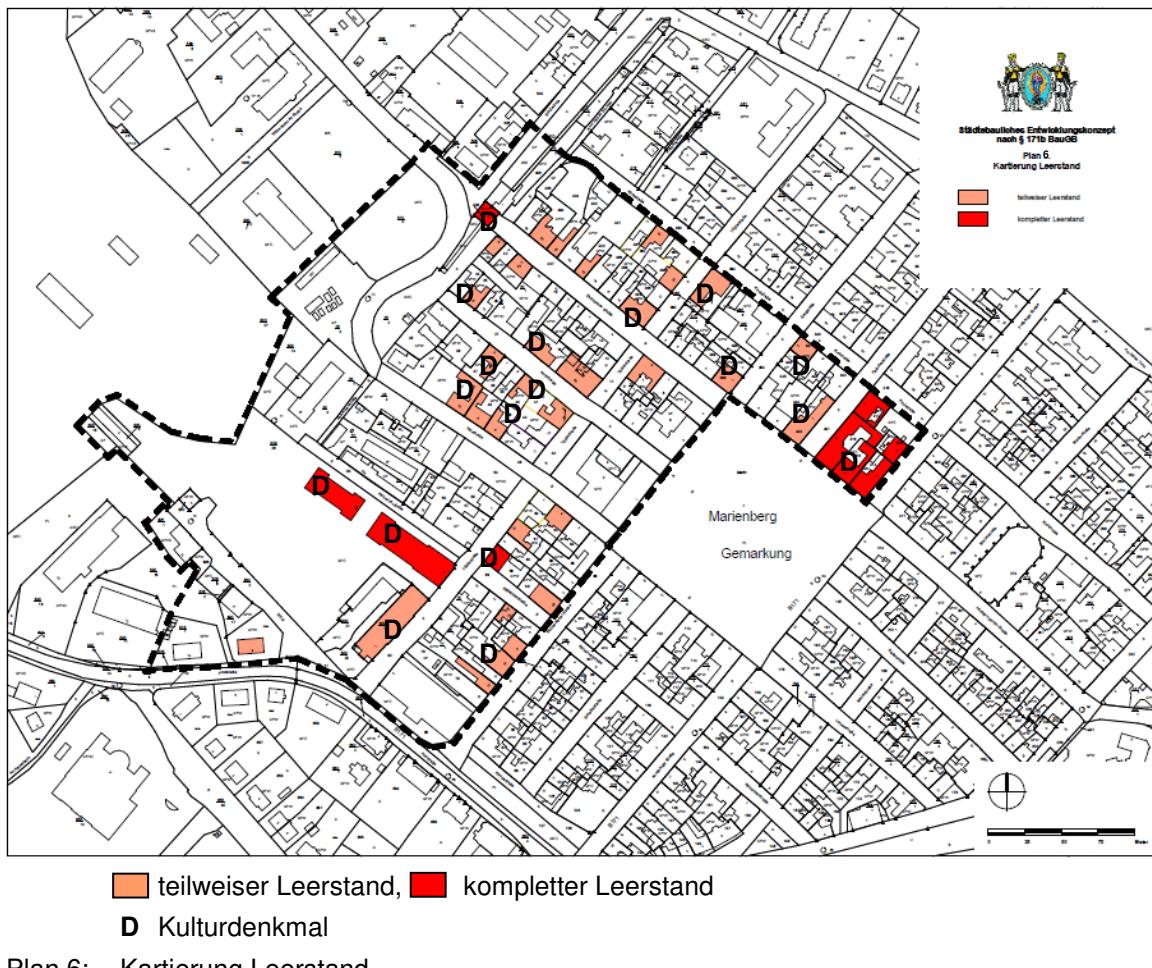
Plan 5: Kartierung Eigentumsverhältnisse

5.2 Nutzungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung

Als Zielstellung für die Entwicklung des Wohnstandortes „Westliche historische Altstadt“ wurde eine Stabilisierung und Erhaltung der Bestände formuliert. Im Untersuchungsgebiet befindet sich zur Zeit 273 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten. Im Bereich der Wohneinheiten ist ein hoher Leerstand von 17,21 % anzutreffen, auch im Bereich der Gewerbeeinheiten wurde ein Leerstand von 17,33 % ermittelt.



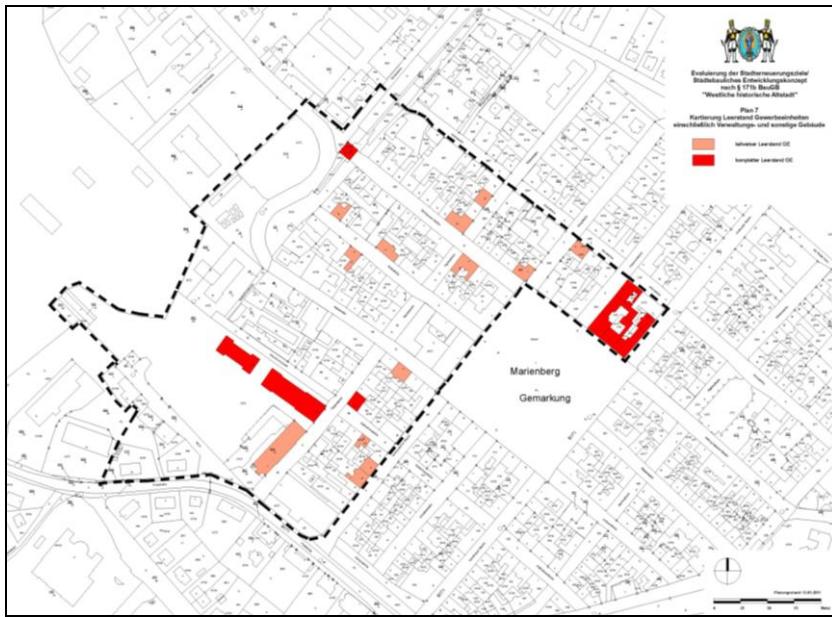
Grafik 14: Wohnungs- und Gewerbeleerstand



Auffällig sind die zahlreichen leerstehenden oder teilweise leerstehenden Einzeldenkmale.

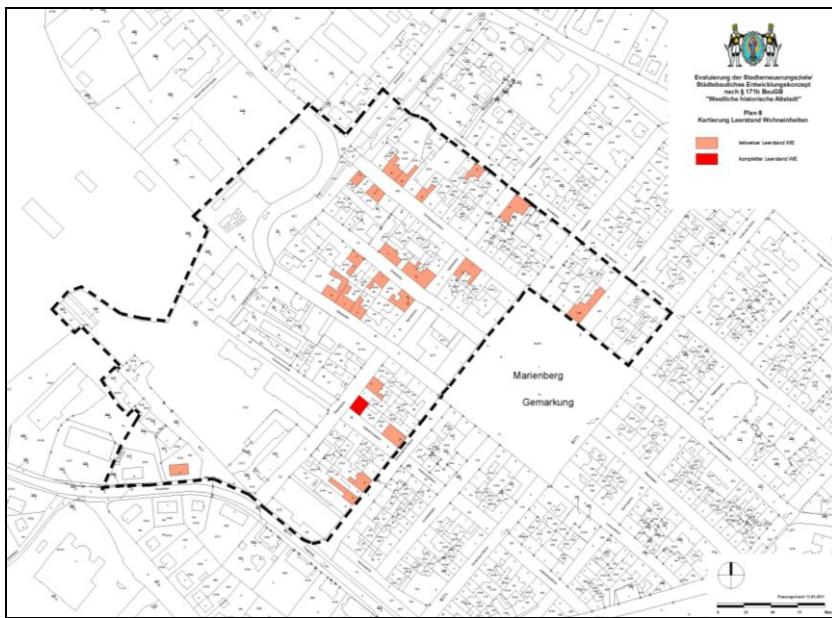
Mittelfristig besteht für die Entwicklung des Quartiers „Westliche historische Altstadt“ zum geeigneten innerstädtischen und generationspassfähigen Wohnstandort ein weiterer hoher Investitionsbedarf, der besonders zur Wohnzuschnitt- und Ausstattungsanpassung sich den aktuellen Entwicklungen stellen muss. Nur so wird es gelingen, im vorhandenen Mietermarkt konkurrenzfähig zu bleiben. Als potenzieller Zielkonflikt stellt sich die Erhaltung bezahlbarer Mieten und der besonderen Stadtbildqualität einerseits gegenüber einer langfristigen Handlungsfähigkeit der Hauseigentümer andererseits dar. So besteht aufgrund gesetzlicher Vorgaben (EnEV in der Fassung von 2009), aber auch zur Sicherung bezahlbarer Nebenkosten, die Notwendigkeit zur Energieeinsparung im Gebäudebestand. Gestalterische Anforderungen und spezifische Gebäudeeigenschaften bedingen vergleichsweise hohe Aufwendungen.

Gleiches gilt für Maßnahmen zur Anpassung der Gebäudebestände an Bedürfnisse der tendenziell alternden Bewohnerschaft - so im Besonderen dem sozialen Nahraum. Insoweit werden mit steigendem Alter Wohnungen immer wichtiger, die einem älteren Menschen ausreichende Handlungs- und Betätigungsmöglichkeiten bieten. Die Gründe für ein stärkeres Zuwenden der älteren Bevölkerung an die Wohnung selbst und an ihre unmittelbare Umgebung liegen unter anderem am Wegfall der beruflichen Aktivitäten, an veränderten Familienstrukturen, an der im Alter vermehrt zur Verfügung stehenden Zeit, die im eigenen Nahraum verbracht wird oder an der Möglichkeit, dass bei entsprechender barrierefreier Ausstattung eine selbstständige Lebensführung ohne größere Einschränkungen möglich ist. Um zu erreichen, dass ältere und alte Menschen möglichst lange selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung leben können, genügt es nicht, allein die Wohnungsausstattung entsprechend zu planen. Entscheidend ist weiterhin, in welchem Wohnumfeld die Wohnung liegt bzw. wie die Wohngebietsinfrastruktur in Bezug auf Verkehrserschließung, kulturelle Angebote usw. beschaffen ist. Die Wohnform entscheidet wesentlich darüber, wie lange ältere und alte Menschen ihr Leben in den vertrauten vier Wänden, selbst bei nachlassenden Kräften, selbstständig führen können. Idealerweise sollten Wohnungen innerhalb der normalen Wohnbebauung, möglichst in unmittelbarer Nähe von Stadtteilzentren liegen. Prinzipiell ist eine zentrale Ortslage günstig, damit auch für alte und mobilitätseingeschränkte Menschen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind. Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Anpassung von Wohnungszuschnitten und Ausstattungen werden somit in nächster Zeit im Untersuchungsgebiet erforderlich. Hier besteht die Notwendigkeit, vorhandene Angebote, wie z. B. das Ärztehaus, öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Stadthalle,...) und Handels-/Dienstleistungskonzentrationen so mit Verweil- und auch Ruhezonen (Marktplatz, ...) zu vernetzen, dass eine breite Angebotspalette mit kurzen Wegen erreicht wird. Die Herausforderungen bestehen darin, geeignete effiziente Lösungen zu finden, die intelligente und kostengünstige Realisierungen ermöglichen. All dies ist nur über eine gezielte Begleitung des Strukturangepassungsprozesses realistisch.



■ teilweiser Leerstand ■ kompletter Leerstand

Plan 7: Leerstand Gewerbe einschließlich Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude

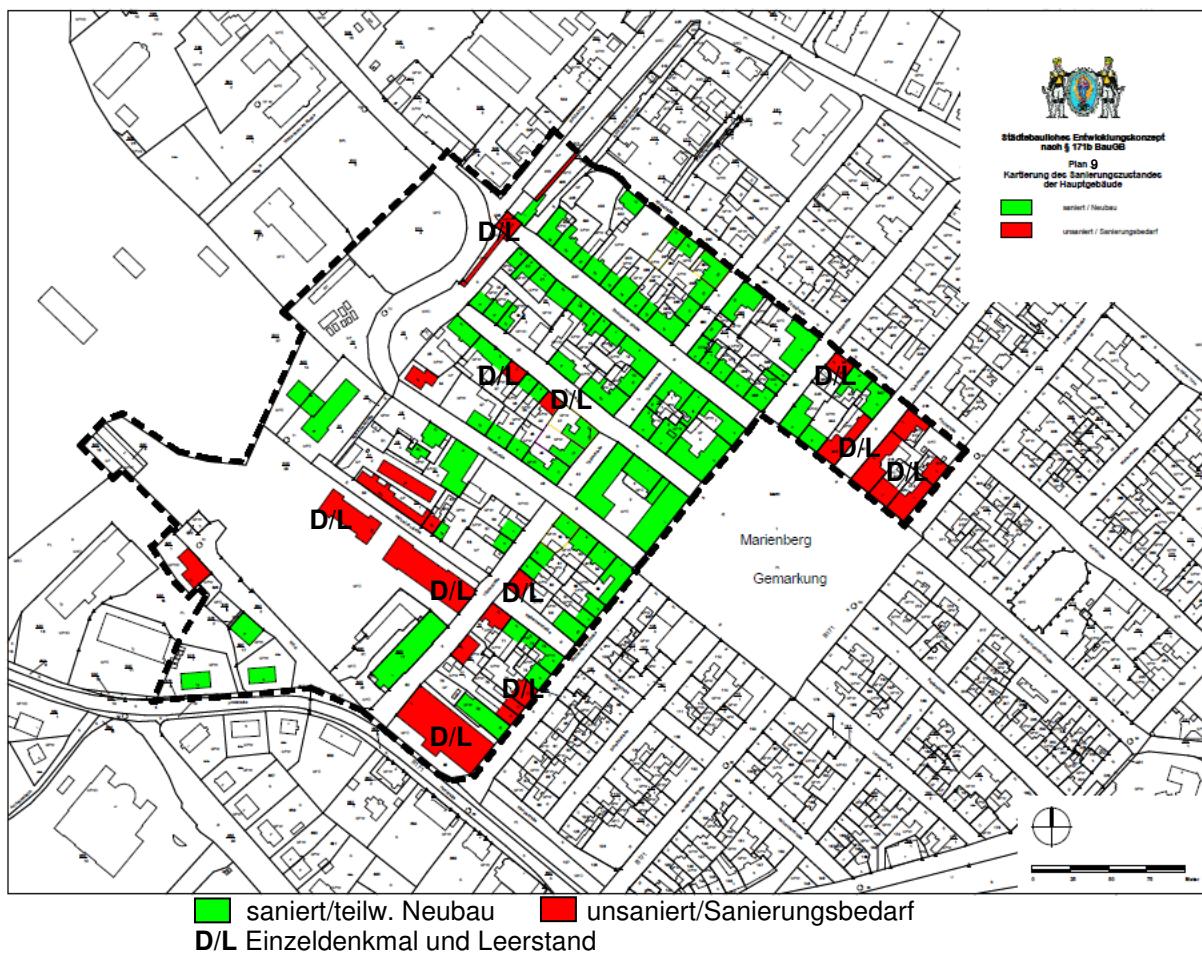


■ teilweiser Leerstand ■ kompletter Leerstand

Plan 8: Leerstand Wohneinheiten

	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Bestandsmischung ▪ hochwertige Stadtbildqualität im Bestand ▪ guter Instandsetzungsgrad der Gebäudehüllen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ steigende Mieten bei Modernisierung ▪ zunehmender Gebäudeleerstand mit negativer Umfeldwirkung ▪ nachhaltige Negativwirkung auf gesamtstädtische techn. Infrastruktur
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investitionsbedarf in Altbaubeständen aufgrund von energetischen Anforderungen, notwendige Barrierereduzierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zurückgehende Gesamtnachfrage

Tabelle 4: Chancen/Risiken - Nutzungsstruktur, Wohnungsmarktentwicklung

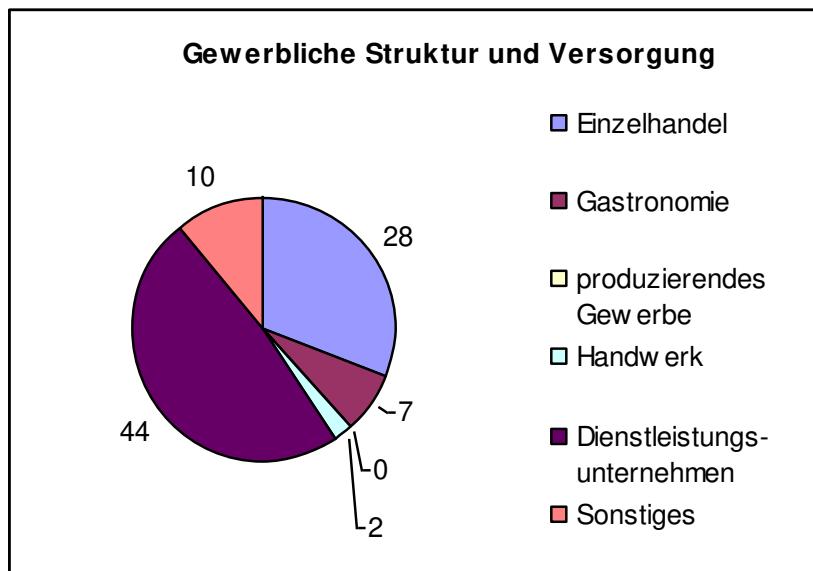


Plan 9: Sanierungszustand der Hauptgebäude

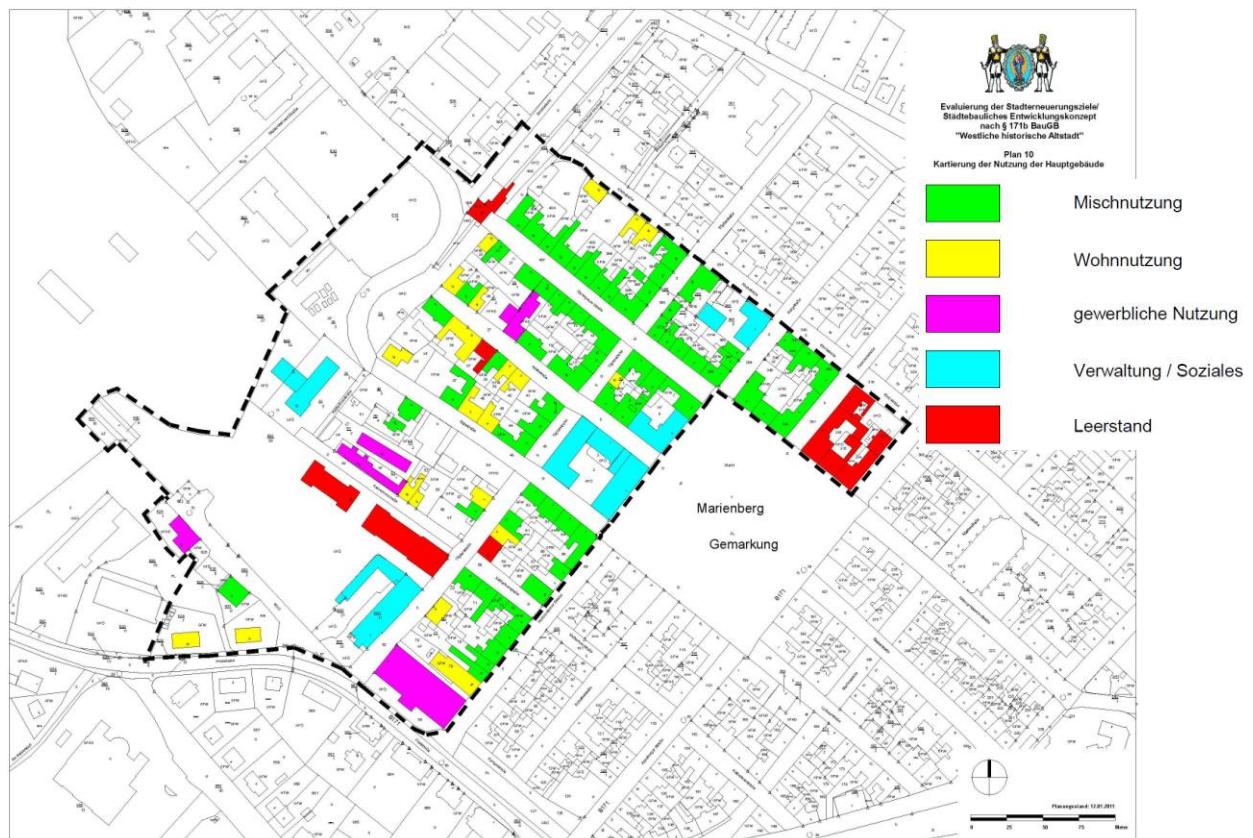
Besonders deutlich ist hier der Zusammenhang zwischen unsanierten Gebäuden und Leerstand zu erkennen. Im Untersuchungsgebiet stehen fast alle unsanierten Gebäude leer oder sind mindergenutzt. Hierzu gehören auch viele Einzeldenkmale, so dass sich der hohe Leerstand erklären lässt.

5.3 Gewerbliche Struktur und Versorgung im Untersuchungsgebiet „Westliche historische Altstadt“

Das Stadtzentrum Marienbergs nimmt als Mittelzentrum der Region zusätzlich eine wichtige Versorgungsfunktion mit einem Branchenmix wahr, von dem auch die umliegenden dörflichen Ortsteile und Ortschaften profitieren.



Grafik 15: Gewerbliche Struktur und Versorgung



Plan 10: Nutzung der Hauptgebäude

Standortpotenziale für eine gewerbliche Stabilisierung und Entwicklung liegen vorrangig in der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit. Insbesondere geeignet ist die historische Innenstadt für Nutzungen mit Publikumsverkehr und Erfordernis zu räumlicher Kundennähe. Gute Voraussetzungen sind damit für Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Kleingewerbesektor gegeben. Lagebedingt bestehen Entwicklungspotenziale für den Ausbau von Dienstleistungsfunktionen mit regionalem Einzugsbereich, z. B. im Gesundheitssektor. Insbesondere für die Einzelhandelsfunktion genießt die historischen Altstadt Priorität. Eine Ansiedlung von Unternehmen mit innerstadtrelevanten Sortimenten sowie eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsfläche ist wünschenswert. Standortbedingungen sind weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Zur Unterstützung der Nutzungsintensivierung an den entwicklungsfähigen Gewerbestandorten im Gebiet brauchen die Eigentümer eine Plattform.

	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute regionale Verkehrsanbindung, gute innerörtliche Erreichbarkeit, zentral 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende Gemengelagenkonflikte
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ noch zu geringer Besatz an Dienstleistungsnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verluste an Unternehmen und Arbeitsplätzen

Tabelle 5: Chancen/Risiken - Standortoptimierung

5.4 Verkehr, technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehr

Kfz-Verkehr

Die überregionale Anbindung der Großen Kreisstadt Marienberg besitzt durch die längere Distanz zu den Bundesautobahnen 4 und 72 nur eine mittlere Qualität. Der nächste Autobahnanschluss ist dabei ca. 30 km entfernt.

Die regionale Anbindung für Berufspendler und für den Wirtschaftsverkehr zum Oberzentrum Chemnitz sowie den Autobahnen besteht über die Bundesverkehrsstraße B 174. Darüber hinaus fungiert die B 174 als direkte Anbindung zum Grenzübergang Reitzenhain. Über die Bundesstraßen 171 und 101 ergeben sich zudem Verkehrsbeziehungen zu den nächst größeren Städten Freiberg, Olbernhau, Aue und Annaberg-Buchholz.

Die Bundesstraße B 174 verlief bis 2007 und die B 171 verläuft noch unmittelbar durch den Stadtkern. Die ehemalige B 174 (trotz deutlichem Rückgang seit Fertigstellung der Ortsumgehung) und die B 171 sind hoch frequentiert und verursachen somit hohe Lärm- und Abgasbelastungen. Aufgrund ihrer Bündelungsfunktion für örtliche und überörtliche Verkehre sind sie deutlich überlastet, was neben Kapazitätsgrenzen der lichtsignalgeregelten Knotenpunkte den Rückstau des Kfz-Verkehrs in einigen Teilen der Stadt zur Folge hat. Diese Defizite wurden durch den Bau der Ortsumgehungsstraße zumindest für große Teile des Durchgangsverkehrs und für Teile des Quell- und Zielverkehrs beseitigt. Die spürbare Verkehrsentlastung in der Altstadt und weitere verkehrslenkende Maßnahmen werden zukünftig zur Aufwertung des Wohn- und Geschäftsstandorts führen.

Darüber hinaus wurde mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Marienberg die letzte Voraussetzung zur Öffnung des Grenzüberganges Reitzenhain für den überregionalen Güterverkehr erfüllt. Diese regional verbesserte Zugänglichkeit der Stadt wird besonders für die langfristige Verknüpfung zum tschechischen Wirtschaftsraum von Bedeutung sein.

Das innerörtliche Straßennetz wurde seit 1990 weitgehend modernisiert. Defizite im Ausbauzustand bzw. aufgrund des Straßenzustandes befinden sich dennoch im Bereich des Untersuchungsgebietes, wie zum Beispiel auf der Schillerlinde, der Amsstraße, der Bergstraße, der Fleischerstraße oder der Marktstraßen und auch in stadtprägenden Zufahrtsbereichen, wie z. B. dem Zschopauer Tor.

Ruhender Verkehr

Zielorte des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere Einkaufszentren und zentrale öffentliche Einrichtungen, sind ausreichend für den ruhenden Verkehr erschlossen. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes fielen im Altstadtbereich alle 43 Pkw-Stellplätze einschließlich zweier Behindertenparkplätze vom Marktplatz weg und wurden im Zentrum in den peripheren, weniger verdichteten Bereich der Altstadt verlagert. Ein Verzicht auf diese Parkflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität ist aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen. Eine klare Struktur der Parkraumordnung innerhalb der Altstadt zur Verminderung des Parksuchverkehrs und zur Beruhigung maßgeblicher Straßenabschnitte ist damit jedoch unverzichtbar.

In seiner Sitzung am 21.06.2010 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg das vorliegende Parkraumkonzept zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Die Innenstadt weist derzeit ca. 614 Kurzzeitparkplätze inklusive Freiparken auf. Hiervon liegen im Untersuchungsgebiet ca. 232 Kurzzeitparkplätze inklusive Freiparken. Das neue Parkraumkonzept sieht vor, 749 Stellplätze für Kurzzeitparken inklusive Freiparken in der Innenstadt zu schaffen. In vielen Straßen im Untersuchungsgebiet soll zukünftig eine Doppelnutzung möglich sein. Tagsüber, wenn die Bewohnerfahrzeuge die Parkplätze nicht nutzen, sollen diese Stellflächen mit Parkschein oder mit Parkscheibe von ½ h bis 1 h für Kurzparker nutzbar sein.

Von großer Bedeutung für das Untersuchungsgebiet ist der altstadtnahe kostenlose Parkplatz an der Stadthalle. Dieser Parkplatz ist sehr stadtnah und für Touristen, Besucher und in der Altstadt Beschäftigte günstig gelegen.

Die Schaffung von neuen Stellflächen im Bereich der Altstadtkaserne ist zukünftig vorgesehen, um die hohe Nachfrage nach Stellflächen durch das Ärztehaus abzudecken.

Schienengebundener Personennahverkehr

Marienberg verfügt im Personennahverkehr über einen Sackbahnhof, welcher die Stadt mit dem Oberzentrum Chemnitz verbindet. Da der Bahnhof für lange Zeit außer Betrieb war, besitzt die Verbindung als Pendelfunktion eine nur noch relativ geringe Bedeutung. Die erneute Öffnung des Bahnhofes stellt jedoch ein zu erhaltendes Potenzial für die Stärkung im Bereich der touristischen Anbindung dar. Durch die Bahn werden touristische Ziele, wie zum Beispiel Sehenswürdigkeiten in der Altstadt Marienbergs oder im Umland erschlossen. Außerdem besitzt die Erzgebirgsbahn auch Zubringerfunktion für die Schüler des Gymnasiums Marienberg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt verfügt innerörtlich über flächendeckende Busverbindungen. Neben Stadtbuslinien verbinden auch mehrere regionale Buslinien die Große Kreisstadt Marienberg mit der Erzgebirgsregion. Ein weiterer umfassender Investitionsbedarf ist derzeit nicht vorhanden, jedoch ist die bessere Einbindung des Bahnhofes als Umsteige- und Anbindepunkt an das Liniennetz geplant.

	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute regionale Anbindung, gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Defizite bei touristischen Stellplatzangeboten
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungsdefizite Straßenraum an stadtbildprägenden Bereichen – Zschopauer Tor 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Abgasbelastungen für innerstädtische Wohngebiete

Tabelle 6: Chancen/Risiken - ÖPNV

5.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Versorgungszonen:

- Obere Druckzone: Oberer Teil der Ratsstraße, der Amtsstraße, der Zschopauer Straße, der Kirchstraße, Am Zschopauer Tor, Schillerlinde, Am Frischen Brunnen – Fernwasserübergabestelle Pumpwerk Lengefeld zum Hochbehälter Lauta, Pumpwerk Lauta zum Hochbehälter Obere Zone Marienberg
- Untere Druckzone: Übrige Straßen des Untersuchungsgebietes – Wassergewinnungsanlage „QG Seilerbach“, Aufbereitung in TWA Reiter (ca. 380 m³/d), Speicherung im Hochbehälter Untere Zone in der TWA Reiter

Der Wasserverbrauch sinkt jährlich um ca. 2 % infolge der ebenfalls sinkenden Einwohnerzahl.

Konkrete Projekte zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung der Versorgungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Teilweise ist im betrachteten Gebiet die Erneuerung von Hauptleitungen vorgesehen. Zum größten Teil wird dies in den nächsten Jahren im Zuge des grundhaften Straßenbaus erfolgen, wie zum Beispiel in der Ratsstraße, Teilen der Amtsstraße, Schillerlinde, Markt, Wolkensteiner Straße und Teilen der Kirchstraße.

Bei weiterem Bevölkerungsrückgang können Probleme im Rohrnetz, wie zum Beispiel einer Wiederverkeimung durch geringe Fließgeschwindigkeiten oder überdimensionierte Leitungen entstehen, die eine Anpassung der technischen Infrastruktur an die Entwicklungen erfordern.

Abwasser

Im Untersuchungsgebiet weisen nur teilweise Straßen einen neugebauten oder sanierten Kanalbestand auf. Bis auf wenige Ausnahmen wird alles im Mischsystem entwässert. Teilweise sind sogar noch sehr alte Decksteinkanäle vorhanden. Investitionsmaßnahmen sind im untersuchten Gebiet in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Damit beschränken sich zukünftige Baumaßnahmen auf Schadensbeseitigung oder Reparaturen.

Stromversorgung

Das Elektroenergienetz im betrachteten Stadtgebiet ist für die im Moment vorhandene und zukünftig zu erwartende Belastung ausreichend dimensioniert. Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Umbaumaßnahmen oder Netzerweiterungen durch den Versorgungsträger geplant. Im Zuge von Baumaßnahmen Dritter wird der Erneuerungs- und Optimierungsbedarf im Einzelfall geprüft und ggf. durchgeführt.

Telekommunikation

Im Untersuchungsgebiet befinden sich umfangreiche unterirdische und oberirdische Telekommunikationslinien. Im betrachteten Gebiet soll in Teilbereichen eine Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen mit Kabelbandrohr in verschiedenen Dimensionierungen erfolgen. Es ist allerdings derzeit nicht planbar, ob das Telekommunikationsnetz innerhalb der nächsten Jahre erneuert bzw. erweitert werden muss. Dies ergibt sich u. a. aus der Tatsache, dass es derzeit nicht möglich ist, vorzusehen, welchen Anforderungen zukünftig das vorhandene Telekommunikations-

netz unterliegt. In der Bedarfs- und Verfügbarkeitsanalyse zur Breitbandinternetversorgung des Erzgebirgskreises aus dem Jahr 2010 wird eingeschätzt, dass der Untersuchungsbereich in Marienberg mit einer Bandbreite von ≥ 2 Mbit/s mit DSL ausreichend versorgt ist. Durch die Antennengemeinschaft Marienberg-Goldkindstein ist vorgesehen, dass der tatsächliche Breitbandbedarf der Nutzer für Fernsehen, Radio, Internet, Telefon und weitere multimediale Dienste angepasst und ein schrittweiser Austausch der Koaxkabel durch Lichtwellenleiterkabel vorgenommen wird.

Gasversorgung

Das Untersuchungsgebiet weist derzeit einen sehr hohen Erschließungsgrad auf. Defizite in der Gasversorgung bestehen lediglich im Bereich der Altstadtkaserne. Kurzfristige (innerhalb von fünf Jahren) Ersatzinvestitionen am Leitungsnetz sind in der Ratsstraße und der Amtsstraße geplant. Mittelfristig werden in der Zschopauer Straße, Schillerlinde und der Fleischerstraße Ersatzinvestitionen notwendig. Erfolgen in den Straßenabschnitten, in denen der Versorgungsträger mittelfristige Ersatzinvestitionen plant, grundhafte Straßenausbauarbeiten, so werden ggf. die Maßnahmen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen realisiert.

Zur Zeit gibt es keine Untersuchung, welche die Eckdaten der Leerstandskennziffern, wie besonders die gesamtstädtische und auch stadtteilräumliche Bevölkerungs-/Leerstandsentwicklung, in Bezug auf die Ver- und Entsorgungsnetze, berücksichtigt. Eine konkrete Untersuchung der Kostenentwicklung infolge der unwiderruflichen Zunahme an Gebäudeleerständen über die Gesamtstadt wird dringend empfohlen.

Nur so sind quantifizier- und qualifizierbare Entscheidungen zu geeigneten Investitionsstandorten einerseits und gezieltem Rückbau andererseits möglich. Darüber hinaus kann nur in dieser Weise Planungs- und Finanzierungssicherheit für die Zukunft vermittelt werden.

Über die zahlreichen Finanzierungsquellen unterschiedlicher Bundes- und Landesministerien werden entsprechende konzeptionell notwendige Untersuchungen in geeigneter Weise unterstützt.

Unter Punkt 5.7 sind erste Ansätze für die Erarbeitung eines energieeffizienten Ver- und Entsorgungskonzeptes vorgestellt.

5.5 Soziale Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen

Die soziale Infrastruktur bezüglich von Bildungseinrichtungen des Untersuchungsbereites sowie der Gesamtstadt Marienberg kann als durchweg positiv eingeschätzt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule „Herzog - Heinrich“. Insgesamt verfügt das Stadtgebiet über zwei Grundschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium, ein Institut für die Ausbildung Jugendlicher gemeinnütziger GmbH als staatlich anerkannte Ersatzschule, eine Schule zur Lernförderung „Johann Heinrich Pestalozzi“, eine Förderschule für geistig Behinderte „Johann-Ehrenfried-Wagner“ und eine Volkshochschule als weiterbildende Schule. Der Unterricht der Kreismusikschule des Erzgebirgskreises erfolgt in der Baldauf-Villa.

Für das Stadtgebiet stehen vier Kinderkrippen, vier Kindergärten und ein heilpädagogischer Kindergarten zur Verfügung.

Da es sich im Verhältnis zur Gesamtstadt um ein Stadtquartier mit leichtem Geburtenüberschuss handelt, sind die soziale Infrastruktur im Bildungs- und Erziehungsbereich, aber auch Kultur- und Freizeitangebote von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Gebietsentwicklung.

Die medizinische Versorgung des Untersuchungsgebietes ist durch niedergelassene Ärzte im Stadtgebiet und durch die im Ärztehaus im untersuchten Bereich Ärzte derzeit gegeben. Trotzdem ist in der ambulanten Versorgung in der Zukunft mit erheblichen Problemen zu rechnen, da durch Überalterung der Ärzte Praxisschließungen erwartet werden, demgegenüber jedoch durch den demographischen Wandel bedingt, die zunehmend alternde Bevölkerung einen höheren Bedarf an Medizinern benötigt. Die weiterführende medizinische Versorgung ist u. a. durch das Erzgebirgsklinikum Annaberg gGmbH und die Kliniken der Mittleren Erzgebirges gGmbH in Zschopau und Olbernhau gegeben.

Mit Dienstleistungen rund um die medizinische Versorgung, wie zum Beispiel mit Ergotherapie, Physiotherapie und durch sechs Pflegedienste ist Marienberg sehr gut versorgt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem die Rettungswache des Erzgebirgskreises und das Bürgerzentrum des DRK. Die Freiwillige Feuerwehr sorgt für Brandschutz, vorbeugenden Brandschutz und technische Hilfeleistungen.

Im Gebiet befindet sich des Weiteren das Rathaus als Sitz der Stadtverwaltung. Außerdem sind Außenstellen des Landratsamtes Erzgebirgskreis vorhanden. Dort findet man die Abteilung Umwelt, Ländliche Entwicklung und Forst sowie weitere Sachgebiete, die die Bürger von Marienberg und der Umgebung nutzen können.

Den Senioren der Stadt stehen solche Einrichtungen wie zum Beispiel zwei Senioren- bzw. Pflegeheime, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen sowie ein Seniorenclub, eine Seniorenbegegnungsstätte, ein Besuchsdienst und der Hospiz- und Palliativdienst zur Verfügung.

Kulturelle Einrichtungen in der Großen Kreisstadt Marienberg, die sich in näherer Umgebung zum Untersuchungsgebiet befinden, sind die Stadthalle, die Bibliothek und das Museum „Sächsisch-Böhmisches Erzgebirge“ im Bergmagazin, das Besucherbergwerk Pferdegöpel, ein Kino, das Erlebnisbad Aqua Marien und das Kultur- und Freizeitzentrum „Baldauf-Villa“ als Einrichtung des KULTOUR-Betriebes des Erzgebirgskreises.

Den Kindern der Stadt Marienberg stehen mehrere Spielplätze oder -geräte im Stadtgebiet zur Verfügung, diese werden mehr oder weniger frequentiert. Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es derzeit keinen Spielplatz. Es ist jedoch geplant, im Areal der Altstadtkaserne im Grünbereich einen Spielplatz zu integrieren.

Aufgrund der zu erwartenden langfristigen demographischen Veränderungen innerhalb der Großen Kreisstadt Marienberg wird eine nachhaltige Anpassung von Kapazitäten der Angebote öffentlicher Daseinvorsorge, aber auch die Verbesserung der Qualität der Freizeit- und Kulturangebote angestrebt.

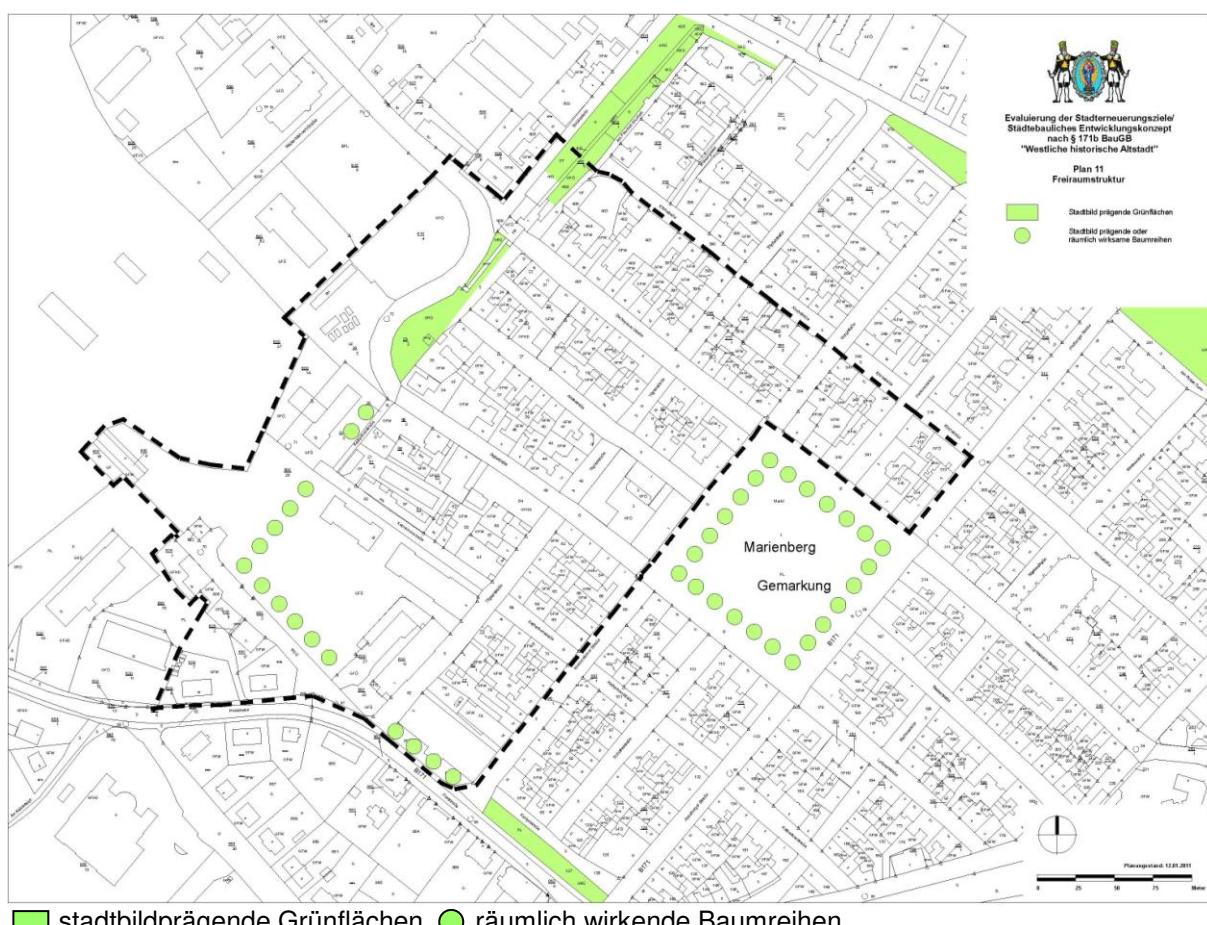
	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ breites Angebot an Bildungs- und Betreuungsangeboten ▪ gute Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht exakt planbare Kinderzahl
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bauliche Defizite an Einrichtungen zur Stadtteilversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ leerstehende Gemeinbedarfseinrichtungen, Bestandsgefährdung Gebäude bei fehlender Nachnutzung

Tabelle 7: Chancen/Risiken - öffentliche Daseinsvorsorge

5.6 Freiraumstruktur, Ökologie, Grün- und Freiflächen

Die Grünflächen entlang der ehemaligen Stadtmauer werden als wesentliches und prägendes Grünelement bewertet. Der Grünenring um die Altstadt ist fast vollständig vorhanden, wenn auch noch zu wenig öffentlich erlebbar. Defizite bestehen entlang der Stadtmauer im oberen Teil der Schillerlinde. Hier wird der Grünenring durch unattraktive Garagenbauten unterbrochen. Die vorhandenen Stadtmauerreste verfehlten an dieser Stelle ihre städtebauliche Wirkung.

Die Schließung des Rings im Bereich der Altstadtkaserne ist geplant und wird in 2012 realisiert. Mit der Schließung durch Grünstrukturen wird der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer nachempfunden und visuell wahrnehmbar gestaltet. Als prägendes Gestaltungselement sind die auf dem Marktplatz befindlichen Linden als ortsbildprägende Bäume zu berücksichtigen. Sie gehören zum Denkmalensemble Marktplatz und fallen unter dem Begriff der Gartendenkmalpflege.



Plan 11: Freiraumstruktur

Die Große Kreisstadt Marienberg ist bezüglich der Flächenanteile überwiegend durch Freiflächen – Landwirtschaftsflächen und Wald – außerhalb der Siedlungskernbereiche geprägt. Die umfangreichen Naturraum- und Landschaftspotenziale bieten sehr gute Voraussetzungen für den Naturtourismus in der Region. Bedeutende Schutzobjekte von Landschaft und Natur sind verschiedene Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete. Alle Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches und lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung erwarten. Marienberg hat darüber hinaus in Form mehrerer Flächennaturdenkmale sowie Bergwiesen

schutzbedürftige Bereiche, insbesondere in den Ortsteilen Rübenau, Kühnhaide, Satzung und Niederlauterstein.

Seit dem Jahr 1998 befindet sich das Projekt „Kulturlandschaft Montanregion Erzgebirge“ durch Beschluss der Kultusministerkonferenz der Bundesrepublik Deutschland auf der offiziellen deutschen Warteliste für eine Aufnahme in das UNESCO Welterbe. Besonderheit dieses Welterbeprojektes ist die grenzüberschreitende Funktion unter Einbeziehung des deutschen und des tschechischen Teils des Erzgebirges. Es beinhaltet ein Gesamtterritorium von über 4.000 m². Der einmalige universelle Wert dieser Kulturlandschaft umfasst die Montandenkmale über- und untertage, die Bergstädte und Bergsiedlungen mit ihrer besonderen sakralen und profanen Architektur und Kunst, die Bergbaulandschaften mit ihrer einmaligen Geologie, Fauna und Flora, die volkskundlichen, musealen, archivalischen, wissenschaftlichen und technischen Sachzeugen der Entwicklung des Montanwesens, usw.

Die Kulturlandschaft um Marienberg mit ihren zahlreichen Bergbauhalden und die durch das Montanwesen geprägte Landschaft ist Teil einer Studie zum Projekt. Speziell wurde die historische Altstadt Marienbergs und das Bergmagazin sowie die Bergbaulandschaft im Bereich des Bauer Morgenganges rund um den Ortsteil Lauta aufgenommen. Es wurden Kern- und Pufferzonen festgelegt.

Durch Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2009 bekundete die Große Kreisstadt Marienberg ihr Interesse und ihre Mitwirkung an der Pilotstudie der TU Bergakademie Freiberg an diesem UNESCO Welterbeprojekt.

Die großräumige Sicherung dieser schützenswerten Bereiche wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung sichergestellt. Im innerstädtischen Bereich sind insbesondere die Erhaltung der Parkanlagen Goethepark, Park an der Stadtmauer sowie der Park an der Poststraße als Erholungsflächen von Bedeutung. Darüber hinaus besitzen die Schlettenbachaue sowie der Grüngürtel am Moosbach eine sehr hohe Aufenthaltsqualität. Diese Bereiche bedürfen einer weiteren gezielten Pflege und Entwicklung. Der Friedhof mit seinem Baumbestand sowie die Kleingartenanlagen am Rande der Stadt bringen zusätzliche Effekte für das Kleinklima innerhalb der Stadt.

	Chancen	Risiken
Stärken	<ul style="list-style-type: none">▪ Schlettenbachaue▪ Linden auf dem Marktplatz▪ Naturraum- und Landschaftspotenziale für Naturtourismus	<ul style="list-style-type: none">▪ fragmentiertes Stadtgrün entlang der Stadtmauer, Altstadtring nicht erlebbar
Schwächen	<ul style="list-style-type: none">▪ unattraktive Garagen blockieren städtebauliche Wirkung der Stadtmauer	<ul style="list-style-type: none">▪ hoher Versiegelungsgrad in der Altstadt

Tabelle 8: Chancen/Risiken - Ökologie

5.7 Energie- und Klimaschutz

5.7.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die meisten Menschen wohnen in Städten und Stadtregionen, in einer gebauten Umwelt. Diese ist von einem noch nicht dagewesenen Strukturwandel betroffen. Neben den beschriebenen (regionalen) demographischen Veränderungen betrifft dieses besonders die (globalen) klimatischen Herausforderungen. Weltweit, aber besonders in Europa und der Bundesrepublik Deutschland, wurden hohe Klimaschutzziele gestellt. So sollen in den Europäischen Mitgliedstaaten unter der Formel „20 - 20 - 20“ bis zum Jahr 2020 die CO₂ Emissionen und der Primärenergiebedarf um 20 % reduziert und der Anteil erneuerbarer Energien auf 20 % erhöht werden. Die Städte und ihr Umland sind vom Klimawandel besonders betroffen. Sie sind aber auch im besonderen Maße durch Verkehr, Produktion und Wärmeverbrauch Mitverursacher des Klimawandels. Damit bestehen neue Herausforderungen an die Kommunen, darauf richtig und rechtzeitig zu reagieren, um die Weichen der lokalen Entwicklung in die Zukunft stellen zu können.

Wie geht die Stadt mit den zu erwartenden Erscheinungsformen des Klimawandels, mit Starkregen und Sturm, mit Dürre und Flut, mit Hitze, neuen Krankheiten und anderen Extremereignissen um?

Auch im lokalen und regionalen Bereich sind bereits die Folgen wie die Überschwemmungen des Schlettenbaches in 1999 und 2002, des Rübenauer Dorfbaches in 2000, das Mulde-Hochwasser 2002, der Tornado in Sachsen 2010 unmittelbar spürbar. Sind die Menschen, die Gebäude, die Infrastruktur auf derartige Risiken vorbereitet?

Ein anderer, nicht weniger wichtiger Aspekt für die Attraktivität der Stadt ist der stetige Anstieg der warmen Wohnnebenkosten, sei es durch gestiegene Rohstoffpreise, erhöhte Aufwendungen für die Versorgungsanlagen oder reduzierte Abnahmemengen. Es fehlen genauere Untersuchungen vor Ort.

Die Große Kreisstadt Marienberg weist gebiets- und quartiersweise erhebliche Unterschiede in Bezug auf Siedlungs- und Wirtschaftstruktur, Bausubstanz, Bevölkerungsentwicklung und Mobilitätsangeboten auf. Dem entsprechend sind in Folge unterschiedlicher Betroffenheit von Klima- und Energiefragen spezifische Herangehensweisen erforderlich.

Gefragt ist daher eine veränderte Stadtentwicklungs politik, die sich auch an der Verantwortung für die kommenden Generationen orientiert und die außerdem das Ziel verfolgt, die gebaute Umwelt an die geänderten Bedürfnisse einer älter werdenden, in vielen Teilen auch schrumpfenden Bevölkerung anzupassen. Es gilt dabei, den intelligenten Umbau von Infrastruktur gerade auch zur Energieversorgung voran zu treiben. Vor allem in unseren gewachsenen Stadtquartieren bestehen viele Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zum energetischen Umbau.

Im Vordergrund steht hierbei eine unabhängige, kostengünstige und ökologisch nachhaltige Energieversorgung bei gleichzeitig effizientem Energieverbrauch.

Ein Konzept zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz liegt für die Große Kreisstadt Marienberg derzeit nicht vor. Vor dem o. g. Hintergrund eines weiter fortschreitenden Klimawandels ist es das Ziel der Großen Kreisstadt Marienberg, sich verstärkt des Themas Klimaschutz und Energieeffizienz anzunehmen. Die Erstellung eines gesamt-

städtischen, energie-effizienten Klimaschutzkonzeptes steht dabei im besonderen Interesse der Stadt. Eine enge Verzahnung des Konzeptes mit den gesamtstädtischen Zielen bildet die Grundlage der ergänzenden gesamtstädtischen Planungsgrundlage. Darauf aufbauend werden zur Realisierung konkreter aufeinander abgestimmter Maßnahmen quartiers-bezogene Klimaschutzkonzepte erforderlich. Hierfür sind Werkstattgespräche sowohl mit der Wohnungswirtschaft als auch mit den im Stadtgebiet tätigen Ver- und Entsorgungsunternehmen notwendig.

Auch der Aufbau einer Beratungsplattform, in dessen Rahmen sich Vermieter und Mieter zu Fragen der energetischen Sanierung und vorhandenen Einsparpotenzialen sowie über Fachförderungen beraten lassen können, ist erforderlich, um Marienberg ein positives Image als „Energiesparstadt“ zu geben. In diesem Zusammenhang besteht die Chance, die unausweichlichen Themen Leerstandsmanagement und Umgang mit dem demographischen Wandel als positiven Anschub zu verstehen, der auf die notwendigen Anpassungen des Wohnungsangebotes und energetische Einsparungen reagiert.

Im Rahmen einer solchen etablierbaren Beratungsplattform besteht die Möglichkeit, Eigentümer und Mieter aus einer schwer oder auch gar nicht überschaubaren Vielzahl vorhandener Finanzierungsunterstützungen sach- und fachgerecht zu informieren. Insoweit kann sich die Stadt einerseits auf die Finanzierung eigener öffentlicher Gebäude/Aufgaben bei gleichzeitig effizientem Einsatz eigener Mittel für Dritte konzentrieren. Andererseits würde über die Beratungsangebote der effektive Zugang zur Fachförderungen für Private wesentlich erleichtert.

In Folge der Beratungen sollten erste konzeptionelle Überlegungen zur Anpassung städtischer und wirtschaftlicher Handlungsfelder dargestellt werden.

5.7.2 Energetische Versorgungsinfrastruktur

Die nachfolgend in den jeweiligen Abschnitten dargestellten Kernaussagen dienen als Ansätze bei der Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes.

5.7.3 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Durch die Reduzierung des Wasserverbrauches aufgrund von sinkenden Einwohnerzahlen liegt ein Hauptaugenmerk auf der Versorgungssicherheit und der Qualitätssicherung. Grundsätzlich werden durch kurze Standzeiten des Wassers und stabile Druckverhältnisse im Leitungssystem Qualitätsprobleme verhindert.

Ergeben sich durch eine weitläufige Ausdehnung des Netzes Anschlusschwierigkeiten in den einzelnen Ortsteilen der Stadt, besteht die Möglichkeit einer dezentralen Wasserversorgung. Auch energetische Betrachtungen spielen dabei eine Rolle.

Die Kernstadt Marienbergs ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das dafür konzipierte Leitungsnetz wurde als Mischsystem geplant und umgesetzt, so dass sich Spülungen des Leitungssystems auch durch Regenereignisse einstellen. Inwieweit damit auch auf zukünftige Extremwetterlagen (Trockenperioden/Starkregen) reagiert werden kann, ist noch zu prüfen.

Es ist zu untersuchen, ob die anfallende Energie aus den vorgehaltenen Kläranlagen zu nutzen ist, oder aufgrund der geringen Biomassen-Umsätze für eine effektive Energiegewinnung unrentabel wäre. Technische Veränderungen bzw. Neuerungen machen eine wirtschaftliche Gewinnung evtl. später möglich (z. B. Wärmerückgewinnung vor Abwassereinleitung).

Perspektivisch ist verstärkt auf eine Integration des Versorgungsträgers bzgl. der Umsetzung städtischer Planungen zu achten. Weiterhin ergeben sich durch eine Bündelung von Maßnahmen Kosteneinsparungen.

5.7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Stadtgebietes erfolgt fast ausschließlich über die Energieversorgung Marienberg GmbH.

5.7.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt derzeit durch das Versorgungsunternehmen EnviaNetz, welches das lokale Stromnetz betreibt.

Nach allgemeinen Aussagen von Versorgungsunternehmen ist weiterhin mit einer Preissteigerung zu rechnen. Daran ändert auch eine Anpassung der Netzstruktur nichts, da durch ein ausgeprägtes Solidarprinzip bei der Aufteilung der Kosten für Wartung und Energieerzeugung, die Kosten der Anpassung auf alle Anschlüsse umgelegt werden würde.

Daher sind zukünftig vermehrt Lösungen im Bereich der Speicher- und Regelungstechnik zu suchen. Diese sind Bestandteil eines „intelligenten Versorgungssystems“, das eine Entwicklung weg von einer Spitzenauslastung mit großen Verbrauchsschwankungen hin zu einer kontinuierlichen Energieabgabe verfolgt.

Auch besteht die Möglichkeit von Kleinst- oder Insellösungen zur Versorgung ausgewählter städtischer Bereiche.

Aufgrund der sich auch im Raum Marienberg vollziehenden Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien sollten zukünftig mögliche Schnittstellen überprüft werden. Angestrebgt wird eine Kooperation großer Energieversorger mit lokalen Betreibern von alternativen Energieträgern, etwa im Bereich der Erprobung und Prüfung auf Einsatzfähigkeit neuer Regelungs- und Speichertechnik. Die Umsetzung solcher Kooperationen wäre im Rahmen der Errichtung eines regionalen Energiekompetenzzentrums möglich.

Denkbar wäre auch die Einrichtung eines Experimentiergebietes im Raum Marienberg, in dem nutzungsspezifische Belange neuer Speicher- und Regelungstechniken im laufenden Betrieb getestet werden können. Die Umsetzbarkeit ist durch eine nachnutzungsorientierte Projektstudie zu erarbeiten. Ziel sollte es dabei sein, im Rahmen dieser Studie bereits Kooperationspartner zu benennen und deren Bereitschaft an einer aktiven Konzeptumsetzung herauszuarbeiten.

Die Stadt Marienberg hat sich mit Änderung ihrer Gestaltungssatzung, welche nunmehr die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auch auf den Dachflächen der Altstadt zulässt, für eine Beförderung dieser umweltfreundlichen Energieform positioniert.

5.7.6 FernwärmeverSORGUNG

Es gilt, kleinräumliche Untersuchungen über ein sich veränderndes Abnehmerverhalten zu erstellen. Dies ist besonders im Hinblick auf den verstärkten Bevölkerungsrückgang, welcher ungleichmäßig über die Gesamtstadt verteilt ist, wichtig. Gleichermaßen gilt für das Vorhandensein kritischer Einwohnerschwellenwerte, bei dessen Unterschreitung eine wirtschaftliche Unterhaltung des Versorgungssystems nicht mehr gegeben ist. Generell lässt sich nur eine Abnahme der Verbrauchskenntnisse verzeichnen.

Das logische Zwischenergebnis der sich heute darstellenden Versorgung ist die Suche nach möglichen quartiersbezogenen Alternativlösungen bzw. Versorgungsergänzungen.

Im Rahmen weiterer Stadtumbauplanungen ist daher perspektivisch verstärkt der Dialog auch mit dem Energieversorgungsunternehmen zu suchen, um ein gemeinsames und auf die Rückbaubestrebungen angepasstes Handeln zu gewährleisten. Sich einstellende Kosten- und Nutzeneffekte sind in diesbezüglichen Handlungskonzepten zu untersuchen und zu bewerten.

5.7.7 Wohnungsmarkt

Es gibt über das gesamte Stadtgebiet kaum bzw. nur wenige Informationen zum kleinteiligen Sanierungszustand und zur Energieeffizienz der Gebäude. Hier besteht nach erfolgter differenzierter Erhebung und Betrachtung noch erhebliches Potenzial, zu einer allseits effektiven Energieeinsparung beizutragen.

Auf Grund des hohen Anteils privaten Streubesitzes in den übrigen, strukturell heterogenen Stadtquartieren können auch dort bisher keine verifizierbaren Angaben zum Energieverbrauch und zur energetischen Qualität der Gebäude gemacht werden.

Im Zuge der sich weiter verfestigenden demographischen Entwicklung der Stadt ergeben sich erhebliche Anpassungserfordernisse an die vorhandene technische Infrastruktur. Die zukünftige städtebauliche Planung ist deshalb in enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen durchzuführen.

5.7.8 Energieversorgung Gewerbe

Aufgrund der derzeitigen sowie der zukünftig zu erwartenden Preisentwicklungen im Bereich der Energieversorgung stehen Überlegungen zur Erhaltung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes an.

Erste Überlegungen betreffen das ehemalige Verwaltungsgebäude des Landratsamtes. Hier soll beispielsweise eine Insellösung für die Energieversorgung in Frage kommen. Die energetische Sanierung kann direkt in das neue Konzept übernommen und somit optimal für die neue Nutzung angepasst werden. Eine (teilweise) Eigenversorgung mittels eines BHKW oder Photovoltaik wäre möglich, mindestens zu prüfen.

Auch für die Gewerbegebiete „Vor der Stadt“ und „Am Federnwerk“ ist eine schrittweise eingeführte Eigenversorgung denkbar, um eine kostengünstige Energiebereitstellung für den Standort Marienberg als Standortvorteil zu gewährleisten.

Langjährige Lieferverträge können eine stabile Kostenentwicklung garantieren, wodurch sich eine von den Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarktes unabhängige Preisgestaltung durchsetzen ließe.

5.7.9 Potenzielle Handlungsfelder für den Klimaschutz

Die zuvor beschriebenen Ansätze sind noch nicht als „Energetische Stadtneuerung“ anzusehen. Die „Energetische Stadtneuerung“ umfasst die strategische Ausrichtung und Koordinierung von Maßnahmen der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung und des Einsatzes erneuerbarer Energien. Sie ist eine interdisziplinäre Aufgabe, die Akteure und Systemzusammenhänge auf den Ebenen Gebäude, Quartier und Gesamtstadt einbindet. Die „Energetische Stadtneuerung“ kann nur gelingen, wenn sie gleichermaßen als eine kommunale Steuerungsaufgabe gesehen wird.

Bei der notwendigen energetischen Gebäudesanierung, dem Stadtumbau, der Anpassung zentraler Anlagen und Netze sowie der Einbindung regenerativer Energien sind die Wirtschaftlichkeit/Auslastung der Anlagen mit einer nachhaltigen Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen. Diese Vielschichtigkeit birgt auch ein hohes Konfliktpotenzial sich widerstrebender Interessenlagen, das nur in einem gesamtstädtischen Kommunikationsprozess der beteiligten Akteure zu bewältigen ist. Dabei sind Lösungswege zu erörtern, Alternativen aufzuzeigen und nachhaltige Strategien zu entwickeln.

Auf Basis einer CO₂-Bilanz/energetischen Bestandsaufnahme sind Potenziale zur Energieeinsparung zu analysieren und daraus Leitlinien/Strategien für die Stadtentwicklung ggf. in Szenarien abzuleiten. Die anschließenden Detail- oder Quartierskonzepte enthalten Maßnahmepläne, die einer immanenten Bewertung an Hand einer Kosten-/Nutzenanalyse im gesamtstädtischen Kontext unterliegen.

Dabei sollen Modellvorhaben/Schlüsselprojekte zur Akzeptanz des Themas führen und zu Multiplikatoren werden. Die Stadt kann insbesondere durch Maßnahmen am eigenen Bestand (Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen), durch eigene (Wohnungs-) Unternehmen oder Kooperationsmodelle mit regionalen Immobilien- und Versorgungsunternehmen dazu beitragen.

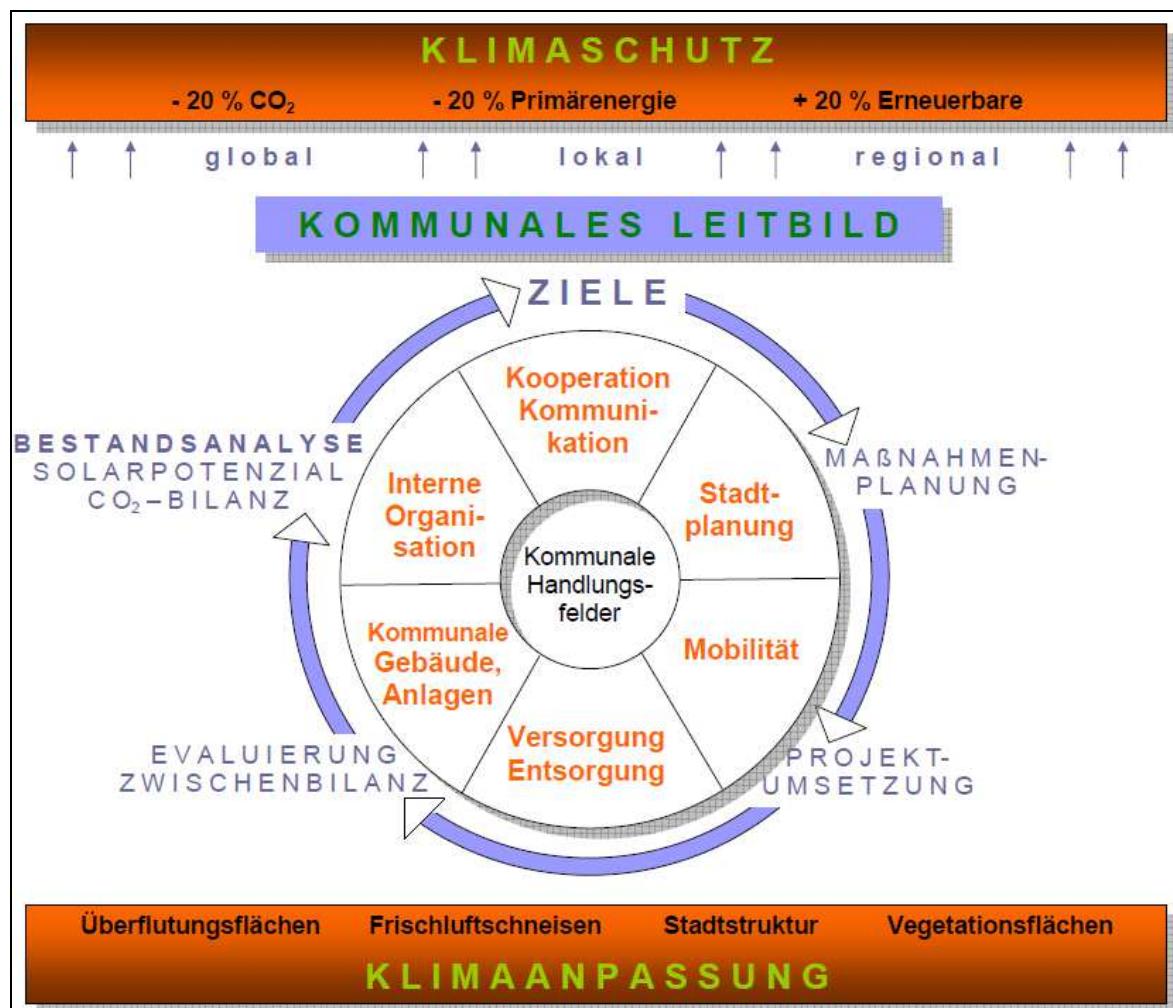
Zukünftig könnte die Stadt die quartiersweise Maßnahmenumsetzung auch durch die Initiierung von Standortgemeinschaften unterstützen. Mit einem Energie- und Klimaschutzmanagement kann die Große Kreisstadt Marienberg ihren Energieverbrauch und damit CO₂-Ausstoß deutlich reduzieren. Das ist einerseits positiv für das Klima und entlastet andererseits langfristig den kommunalen Haushalt.

Durch die mögliche Teilnahme der Stadt am European Energy Award® kann die kommunale Energiearbeit optimiert und erfolgreich umgesetzt werden.

Das europaweit standardisierte Qualitätsmanagementsystem

- führt zu einer prozessorientierten Energiepolitik und fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- gestattet die systematische Ist-Analyse und Bewertung energierelevanter Maßnahmen,
- ermöglicht die Identifizierung der effektivsten Projekte in der Maßnahmenplanung
- und führt zur Umsetzung von Projekten zur kontinuierlichen Steigerung der Energie- und Kosteneffizienz in der Stadt.

Die auf Basis aussagekräftiger Kennzahlen sowie fundierter Dokumentation und Berichterstattung erfolgende Zertifizierung und Auszeichnung dient der öffentlichkeitswirksamen Kommunikation der Großen Kreisstadt Marienberg als „Energiesparstadt“ und damit dem Image und Standortmarketing.



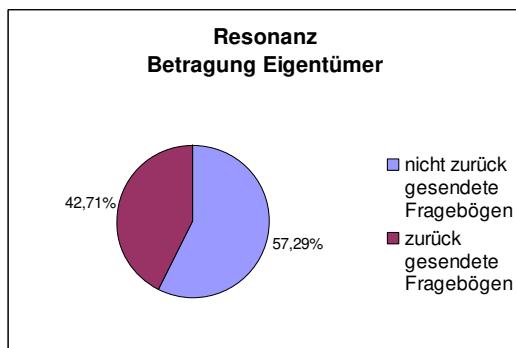
Grafik 16: Klimaschutz, kommunales Leitbild (Quelle: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH)

6. Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung

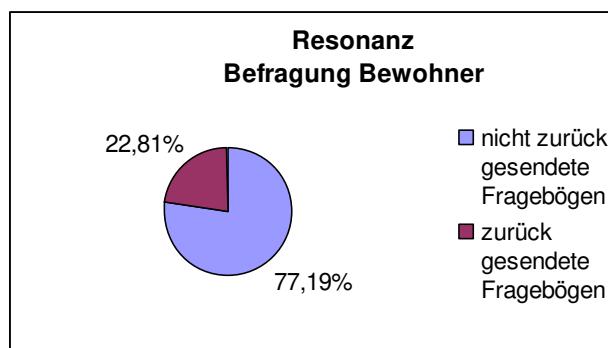
6.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Zur frühzeitigen Beteiligung der Eigentümer und Bewohner im Betrachtungsgebiet „Westliche historische Altstadt“ wurden zwei separate Befragungen durchgeführt.

Im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurde versucht, möglichst alle Grundstückseigentümer mit einem Befragungsbogen zu erreichen. Von insgesamt 96 **Eigentümern**/Eigentümergemeinschaften konnten von 41 Eigentümern die erforderlichen Daten erhoben werden. Damit ergibt sich eine beachtliche Auswertungsquote von rund 42,71 %.



Grafik 17: Befragung - teilgenommene Eigentümer



Grafik 18: Befragung - teilgenommene Bewohner

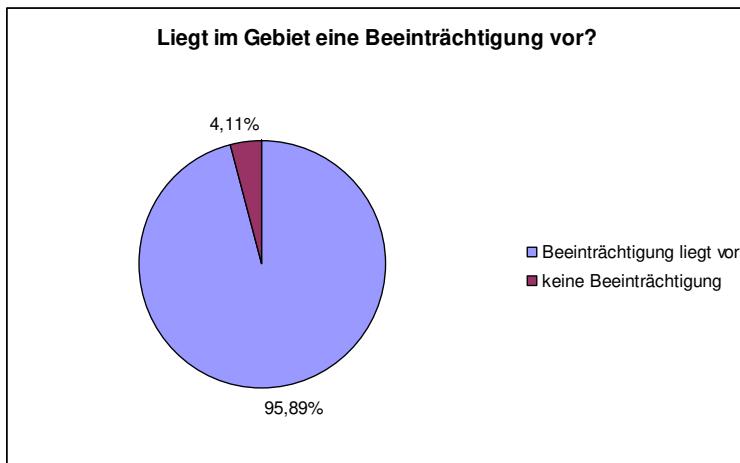
Mit einer weiteren Fragebogenaktion wurden neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen/Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft von 320 Bewohnern des Gebietes erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

Von den 320 Befragungsbögen an die Bewohner wurden 73 zurückgesandt. Das entspricht einer Resonanz von 22,81 %.

6.2 Auswertung Bewohner

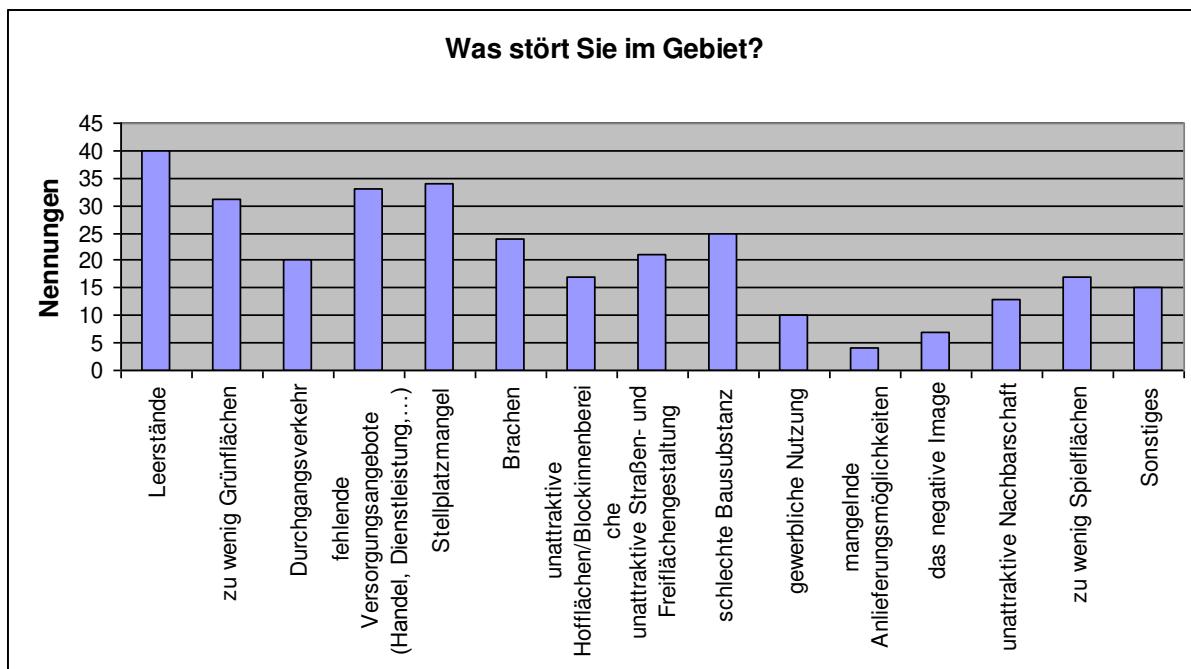
Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind unter anderem die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten der Einwohner im Untersuchungsgebiet, ergeben sich nachfolgende Grafiken, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Frage, ob Beeinträchtigungen vorliegen, wurde von rd. 96 % der Bewohner bejaht.



Grafik 19: Befragung - Gebiet Beeinträchtigung

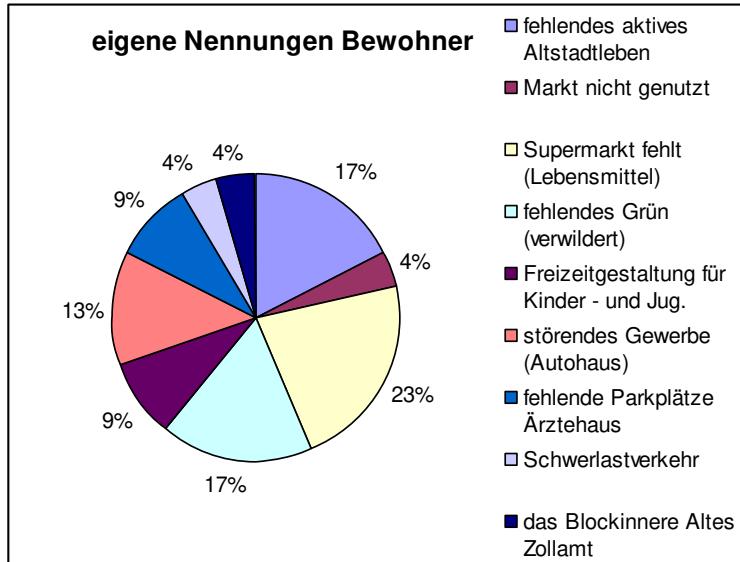
Den Bewohnern wurden insgesamt zwei Fragen gestellt. Zum einen, was ihnen in ihrem Gebiet gefällt und zum anderen, was sie stört. Es konnten zudem eigene Ideen notiert werden.



Grafik 20: Befragung - Störendes im Gebiet (eigene Nennungen)

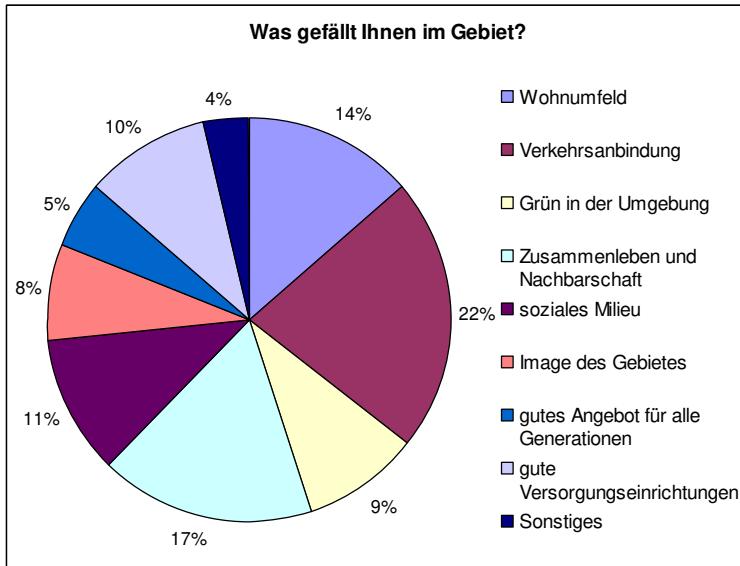
Bei der Auswertung fällt auf, dass die Leerstände im Gebiet die meisten Nennungen haben, dicht gefolgt von Stellplatzmangel, fehlendes Versorgungsangebot, zu wenig Grünflächen, schlechte Bausubstanz und Brachen. Von den meist genannten Themen betreffen viele die städtebauliche Struktur. Eine Sensibilisierung der Bewohner für städtebauliche Probleme ist demnach ausdrücklich ausgeprägt vorhanden.

Obwohl durch die Ortsumgehung weniger Verkehr in die Innenstadt gelangt, wird auch das Problemfeld Durchgangsverkehr noch immer von fast jedem Dritten benannt. Aus eigenen Nennungen der Bewohner wird deutlich, dass das im Untersuchungsgebiet vorhandene Autohaus als unverträgliche Nutzung betrachtet und hierdurch ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen vermutet wird (Anlieferung). Bei den eigenen Nennungen wird von fast jedem Zweiten das Fehlen eines Nahversorgers zur Deckung des täglichen Bedarfs angemerkt.

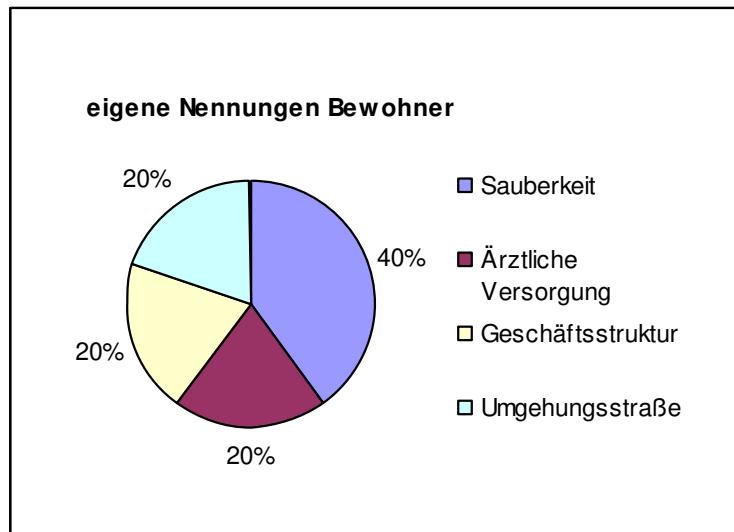


Grafik 21: Befragung - Gebietsmängel

Positiv wird vor allem die gute Verkehrsanbindung gesehen, das Zusammenleben und die Nachbarschaft sowie das Wohnumfeld. Aus diesen Aussagen lässt sich auf eine erfreulicherweise funktionierende Gemeinschaft schließen. Bei den eigenen Nennungen spielt besonders die vorhandene Sauberkeit im Gebiet eine große Rolle.



Grafik 22: Befragung - Positives im Gebiet

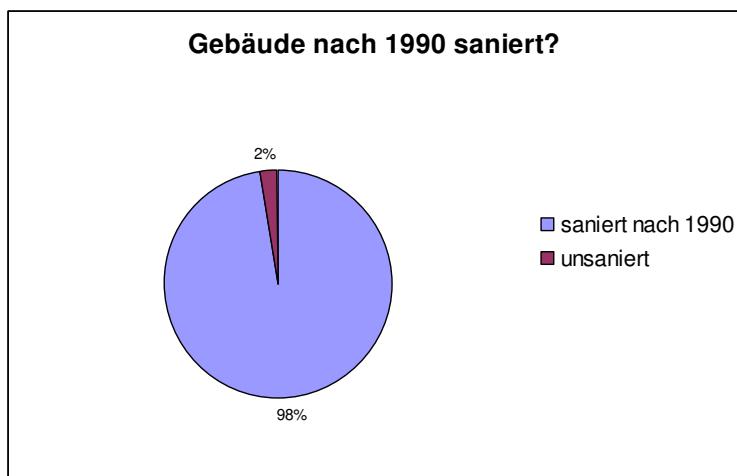


Grafik 23: Befragung - Positives im Gebiet (eigene Nennungen)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion kann bei den Bewohnern von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

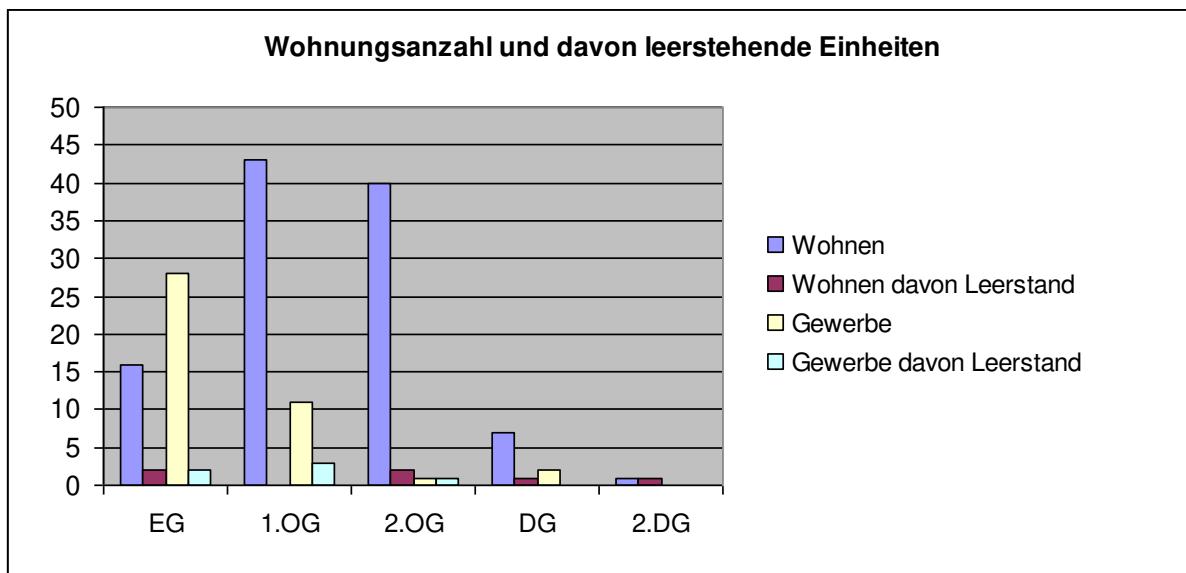
6.3 Auswertung Eigentümer

Die Frage an die Eigentümer, ob das Gebäude nach 1990 saniert wurde, wurde in 40 Fällen (97 %) mit „Ja“ beantwortet. Hiervon haben 67 % das Gebäude teilsaniert und 33 % vollsaniert. 7 % haben in der nächsten Zeit eine Sanierung vorgesehen. 2 % geben an, ihr Gebäude sei nach 1990 nicht saniert worden.



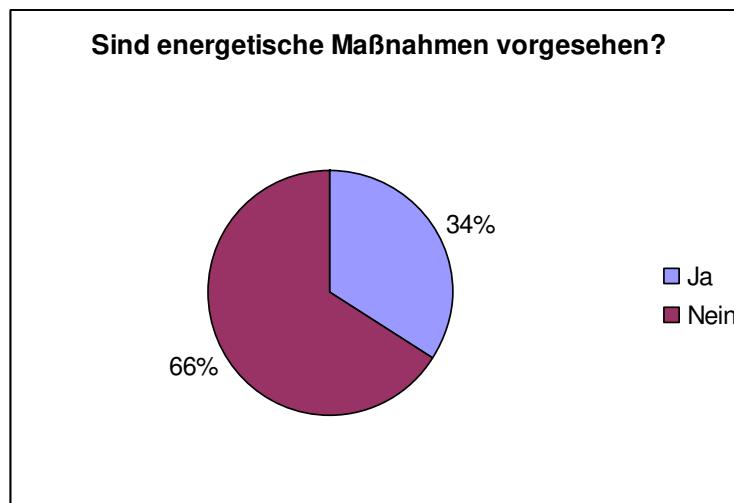
Grafik 24: Befragung - nach 1990 sanierte Gebäude

Bei der Frage nach der Anzahl der Wohnungen und der davon leerstehenden Einheiten bezogen auf das Stockwerk fällt auf, dass Gewerbe am wenigsten im Erdgeschoss leer steht sowie Wohnungen am besten im 1. OG vermietbar sind.

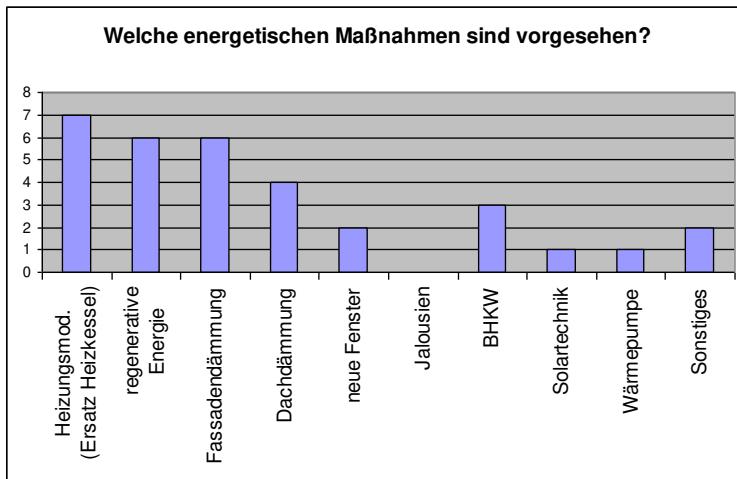


Grafik 25: Befragung - Wohnungszahl, geschossbezogener Leerstand

Die Frage nach der Anzahl und Größe der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gebäude kann qualitativ nicht beantwortet werden. Über 1/3 der Befragten planen energetische Maßnahmen. Hier werden nicht nur die typischen Maßnahmen wie Heizungsmodernisierung genannt, auch regenerative Energien, wie z. B. Solartechnik und Wärmepumpe sind in den Blickpunkt gerückt.

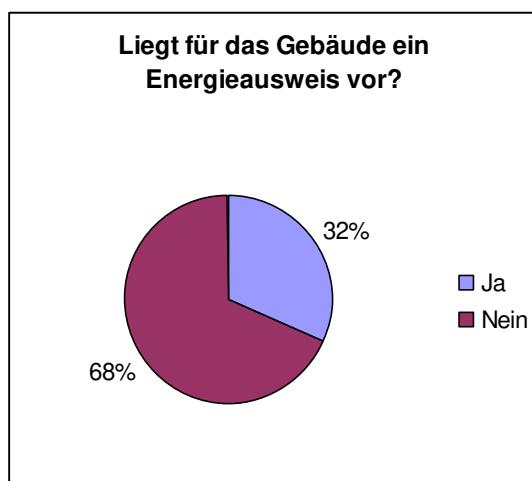


Grafik 26: Befragung - geplante energetische Maßnahmen



Grafik 27: Befragung - geplante energetische Maßnahmen (eigene Nennungen)

Für rund 1/3 der Gebäude im Untersuchungsgebiet liegt bereits ein Energieausweis nach EnEV in der Fassung 2009 vor. Bisher haben keine Mieter angekündigt, ihren Verbleib in der Wohnung von der Entwicklung der Nebenkosten abhängig zu machen.



Grafik 28: Befragung - Energieausweis



Grafik 29: Befragung - Wohnverbleib

Zwei Eigentümer wollen ihre leerstehenden Gewerbeträume (EG, 1. OG) zu Wohnraum umzunutzen.

Bisher sind keine altengerechten Bauänderungen geplant. Gerade auf diesem Gebiet werden noch große Herausforderungen aufgrund des demographischen Wandels zu erwarten sein.



Grafik 30: Befragung - vorgesehene Umnutzungen



Grafik 31: Befragung - vorgesehene altengerechte Bauänderungen

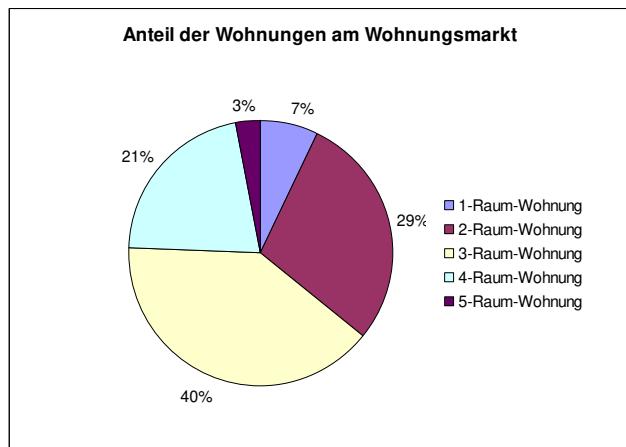
Auch Änderungen der Wohnzuschnitte sind nicht geplant. Bisher variieren

1-Raum-Wohnungen zwischen 20 m² und 43,5 m²,
 2-Raum-Wohnungen zwischen 40 m² und 90,0 m²,
 3-Raum-Wohnungen zwischen 40 m² und 160,0 m²,
 4-Raum-Wohnungen zwischen 80 m² und 120,0 m²,
 5-Raum-Wohnungen zwischen 106 m² und 200,0 m².

Am häufigsten sind laut Umfrage 3-Raum-Wohnungen anzutreffen. Auch hier wird im Laufe der nächsten Jahre ein Strukturwandel erfolgen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die starke Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Drei- und Mehr-Personen-Haushalte. Die Entwicklung hin zu einer kleineren Haushaltsgröße, ist einerseits auf demographische Faktoren und andererseits auf gesellschaftlich-kulturelle Verhaltensweisen, wie z. B. den Trend zum Single-Haushalt oder familiäre Veränderungen (Auszug der Kinder oder Tod des Partners), zurückzuführen. Es werden also immer mehr Personen in Single-Haushalten leben und somit kleineren Wohnraum nachfragen.

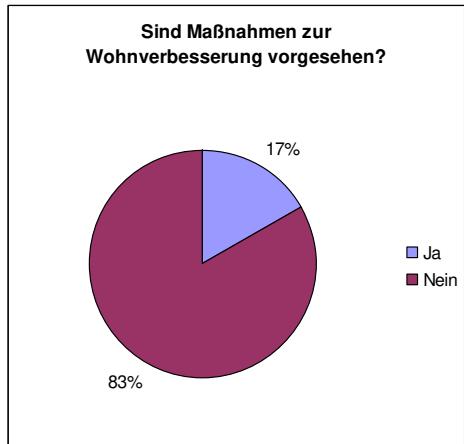


Grafik 32: Befragung - vorgesehene Wohnzuschnittsänderungen

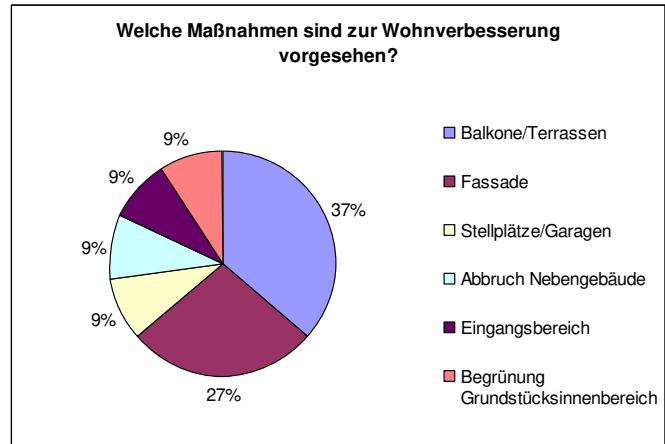


Grafik 33: Befragung - Wohnraumtypen

Etwa jeder fünfte Eigentümer plant zur Zeit Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung. Jeder Zweite davon sieht entweder Maßnahmen an Balkon und Terrasse, hierzu gehört auch der nachträgliche Anbau von Balkonen, vor. Auch Instandhaltungsarbeiten an Fassaden sind geplant. Hierunter werden jedoch keine Fassadendämmungsarbeiten verstanden.



Grafik 34: Befragung - vorgesehene Wohnverbesserungen



Grafik 35: Befragung - Art der vorgesehenen Verbesserungen

7. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Gemäß § 4 BauGB in Verbindung mit §§ 137 und 139 BauGB soll die Stadt den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch den Stadtumbau berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Die einzelnen Stellungnahmen sind im Ergebnis in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Von keinem Träger öffentlicher Belange wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Stadtumbaumaßnahme erhoben; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, die bei der Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden. Die Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

TÖB	Antwort-schreiben Vom	Stellungnahme	Bemerkung
Landesdirektion Chemnitz	14.10.2010	Belange werden nicht berührt	
Regionaler Planungsverband Chemnitz	14.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • RPI. Z 2.3.7 → für zentralörtliche Versorgung erforderliche Einrichtungen schaffen und erhalten, Hinweis auf RPI Z 5.2.2 i. V. m Anlage 5, Karte 08 • Abstimmung bezüglich großflächigen Einzelhandel • RPI Z 9.4.3 → Erhalt der vorbildlichen historischen Struktur, insbesondere der „schachbrettartigen Grundstruktur“, um sich zu einem Schwerpunkt des Stadttourismus zu entwickeln • G 9.3.1 → Erhalt der architektonischen Denkmale, sowie Einbindung in touristische Angebote • G 9.3.2 → Weiterentwicklung Tourismusangebote • G 9.4.6 → attraktive Ortsbildgestaltung und Erhalt baukultureller Identität, um Touristen zu binden • G 2.6.11 → Weiterentwicklung der Stadt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien, aber auch seniorengerecht 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Landratsamt Erzgebirgskreis	14.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Haltestellen des ÖPNV im Bereich nicht vorgesehen • bei der Veränderung von Straßen RAS K1 und RASt 06 beachten • drei im Sächsischen Altlastenkataster registrierte Altstandorte, vor Beginn von Baumaßnahmen: Trägerbeteiligung • keine wasserrechtlichen Hinweise • Belange Naturschutz, Landschaftspflege, Landwirtschaft, Immissionsschutz und Bauplanungsrecht nicht betroffen • historische Altstadt weiterhin archäologisches Relevanzgebiet und Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt“ befindet sich im Bereich 	zustimmend zur Kenntnis genommen

TÖB	Antwort-schreiben Vom	Stellungnahme	Bemerkung
		<p>det sich innerhalb des Sanierungsgebietes → jegliche erdeingreifenden Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig sowie alle Arbeiten am Erscheinungsbild der Straße, Gebäude und Plätze erfordern denkmalschutzrechtliche Genehmigung, zudem zahlreiche Einzeldenkmale → jegliche Maßnahme genehmigungspflichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> • für eine Gefahreneinschätzung, ob in diesem Gebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt nicht zuständig 	
Liegenschaftsmanagement- und Servicebetrieb LSB	14.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstücke 313, 314, 315, 316, 317, 365/5 gehören zum Sondervermögen des LSB • Flurstücke 313 - 317 nicht mehr genutzt und zum Verkauf angeboten, mit einem Investor wird verhandelt • Flurstück 365/5 wird durch Abteilung 3 des Erzgebirgskreises und das Hinterhaus durch LSB genutzt. Nutzung wird vorerst beibehalten 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Landesamt für Denkmalpflege	07.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt Marienberg“ ist betroffen, zudem befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes zahlreiche Einzeldenkmale → denkmalschutzrechtliche Genehmigung (§ 12 SächsDSchG) 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Straßenbauamt Plauen	12.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • keine in Verwaltung liegenden Straßen werden unmittelbar betroffen, Gebiet grenzt im Bereich Freiberger Straße im Bereich Netzknoten 5345 005 von Station 0,183 bis Station 0,244 sowie Poststrasse im Bereich Netzknoten 5345 026 von Station 0,155 bis Station 0,322 an die Straßenflurstücke der B 171. Straßenausbauplanungen sind derzeit nicht beabsichtigt 	Belange werden nicht berührt
Sächsisches Oberbergamt	13.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • im Gebiet wurden über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt → wird empfohlen eine objektbezogene bergbehördliche Mitteilung beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen • weiter Belange nicht betroffen 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Bundesamt für Immobilienaufgaben	08.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • keine Bedenken, nicht betroffen, • bitte um Beteiligung am Fortgang des Verfahrens, da Flurstücke 600/9, 600/11 und 600/16 im Planungsgebiet liegen 	zustimmend zur Kenntnis genommen

TÖB	Antwort-schreiben Vom	Stellungnahme	Bemerkung
Staatsbetrieb Im-mobilien- und Baumanagement SIB	14.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • weder Bedenken, noch Anregungen, • bei Überplanung von Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind, Abstimmung nötig 	Belange werden nicht berührt
Industrie und Han-delsskammer IHK	14.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Attraktivitätssteigerung innerstädtischer Quartiere findet grundsätzlich Unterstützung • eingehende Anregungen der betroffenen Gewerbetreibenden beachten • Vorschlag: unstrittige Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen durch Gutachterausschüsse oder qualifizierter Sachverständiger 	Belange werden nicht berührt
Staatliches Ver-messungssamt	13.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Belange werden nicht berührt, keine Einwände 	Belange werden nicht berührt
DB Services Im-mobilien GmbH	08.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Belange werden nicht berührt, keine Einwände 	Belange werden nicht berührt
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	09.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • im Bereich befinden sich umfangreiche unterirdische und oberirdische Telekommunikationslinien (s. Plan) • in und an den Verkehrswegen umfangreiche TK-Linien: bitte auf Anlagen Rücksicht nehmen, um Umverlegungen zu vermeiden 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Abwasserzweck-verband „Pockautal“	02.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Investitionsmaßnahmen nicht vorgesehen • zur Zeit Mischsystem oder teilweise noch Decksteinkanäle (s. Plan) 	
enviaNetz	01.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Elektroenergienetz ist ausreichend dimensioniert (s. Plan) • keine Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen geplant 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Antennengemein-schaft Marienberg-Goldkindstein	31.08.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Breitbandkabelnetz entspricht Stand der Technik • schrittweiser Austausch von Koaxkabel durch Lichtwellenleiterkabel 	zustimmend zur Kenntnis genommen
Südsachsen Netz GmbH	01.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Belange werden nicht berührt, • zuständig sind Stadtwerke Marienberg GmbH 	
Energieversorgung Marienberg GmbH	01.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatzinvestitionen kurz- und mittelfristig geplant (s. Plan) • evtl. Vorziehung bei grundhaften Straßenausbauarbeiten • Potenzial zum Ausbau Erdgasnetz nur im Bereich Altstadtkaserne, setzt konkrete Planungen und Bedarfsermittlung voraus 	zustimmend zur Kenntnis genommen

Tabelle 9: TÖB-Stellungnahmen

8. Mängel/Konflikte und Potenziale „Westliche historische Altstadt“

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme sowie der Befragung lassen sich die wesentlichen Konflikte und Mängel als auch die Potenziale folgendermaßen skizzieren:

A) Städtebauliche Struktur

Der zentrale quadratische Marktplatz sowie die Straßenanlagen gehen auf italienische Vorbilder zurück. Um den Marktplatz legte sich ein Ring von Quartieren mit Blockbebauung. Eine solche Regelmäßigkeit der Stadtanlage ist seit dem nicht wieder erreicht worden.

Heute weist diese prägende städtebauliche Struktur jedoch Lücken auf. Fehlende Raumkanten lassen an mehreren Stellen nicht mehr das Gefüge als Ganzes erkennen. Die langfristige funktionale und städtebauliche Weiterentwicklung dieses zentralen Elementes des Stadtgefüges erfordert koordinierte städtebauliche Maßnahmen.

Die gestörte Sichtbeziehung durch das Zschopauer Tor hindurch in die Altstadt lässt die Stadtstruktur ebenfalls nicht mehr erleben. Hier ergeben sich durch eine Öffnung und gezielte Umnutzung des Gebäudes Potenziale für z. B. eine touristische Nachnutzung.

B) Nutzung

Aufgrund des Sanierungszustandes stehen mehrere Gebäude komplett oder teilweise leer. Aus der Bürgerbefragung geht hervor, dass der Leerstand in diesem Gebiet als großes Problem wahrgenommen wird.

Besonders der Leerstand des ehemaligen Quartiers des Landratsamtes mit seiner Lage direkt am Marktplatz ist in städtebaulicher Hinsicht problematisch. Aus der Bürgerbefragung geht hervor, dass ein Nahversorger in der Innenstadt fehlt. Dieser Gebäudekomplex bietet Potenzial, diesen Missstand zu beseitigen.

C) Verkehrsstruktur

Die S-Kurve vor dem Zschopauer Tor stellt eine höchst unbefriedigende Straßenführung dar. Charakteristisch für den Innenstadtkern ist eine rechtwinklige Straßenführung. Gerade als Stadteingang eignet sich die heutige Situation kaum.

Die Ratsstraße als Stadtfahrt weist auf der vollen Länge bis hin zum Marktplatz einen unbefriedigenden Ausbauzustand aus. Auch die Amtsstraße und Schillerlinde sind in ihrem Ausbauzustand nicht den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Fehlende (kostenlose) Stellplätze für Touristen und Bewohner ist ein häufig genannter Kritikpunkt bei der Bürgerbefragung. Besonders im Bereich des Ärztehauses sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.

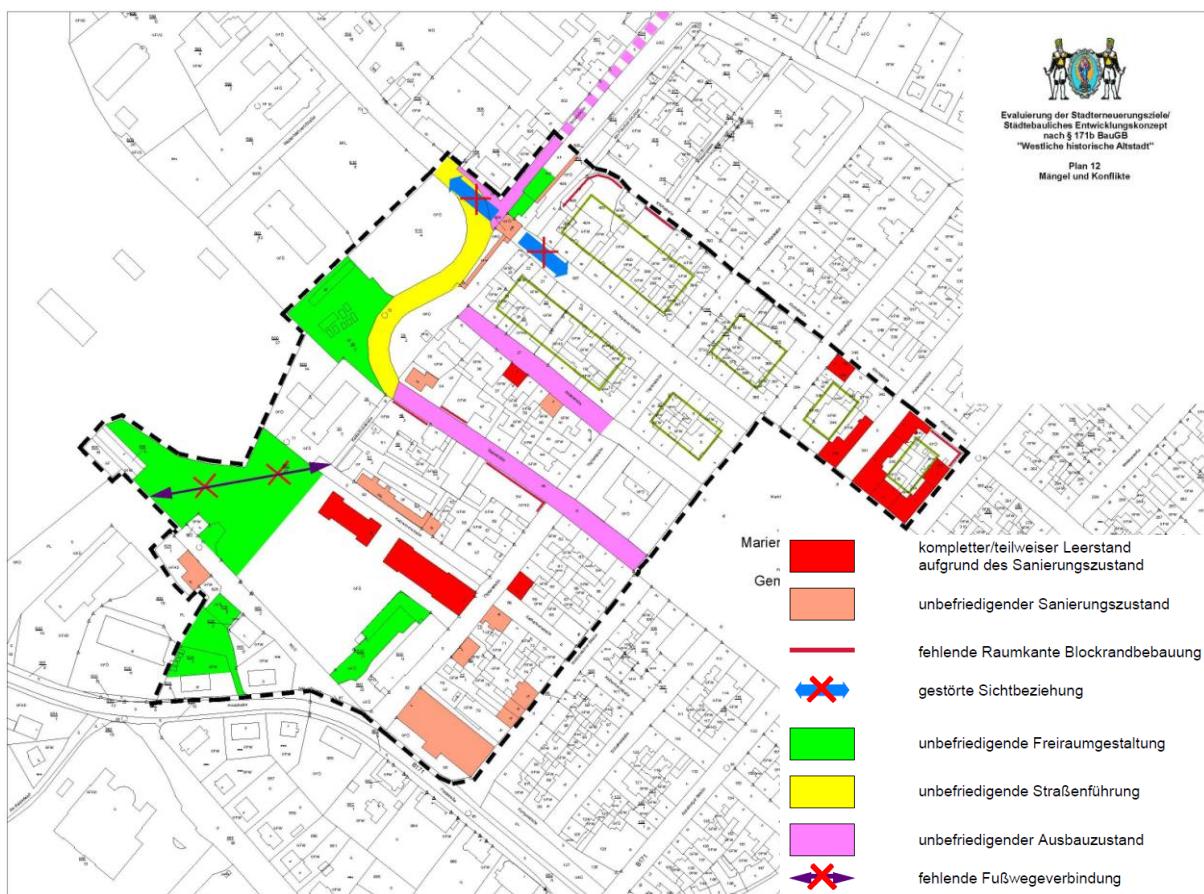
D) Ökologie

Die Freiflächen auf dem Gelände der ehemaligen Altstadtkaserne weisen teilweise eine unbefriedigende Freiraumgestaltung auf. Fehlende Fußwegeverbindungen zu den Sportplätzen sowie fehlende Nachvollziehbarkeit des Verlaufes der ehemaligen Stadtmauer, lassen diese Brache als besonders problematisch erscheinen.

Auch in weiteren Bereichen der Stadtmauer ist diese durch z. B. Verbauungen nicht mehr erlebbar. Aus der Bürgerbefragung geht hervor, dass einer der meist genannten Kritikpunkte fehlendes Grün ist. Kinderspielplätze sind im Gebiet beispielsweise nicht vorhanden. Auch spezielle, altengerechte Verweilplätze für ältere Bewohner sind nicht vorhanden.

Insgesamt weist der Untersuchungsbereich gravierende Mängel in städtebaulicher, räumlicher und funktionaler Hinsicht auf und lässt eine hohe Sanierungsbedürftigkeit bzw. -dringlichkeit zur Aufwertung und Verbesserung des Ortsbildes erkennen.

Die wesentlichen Mängel und Konflikte sind im nachfolgenden Plan „Mängel und Konflikte“ dargestellt.



Plan 12: Mängel und Konflikte

9. Maßnahmen- und Entwicklungskonzept

9.1. Handlungsfelder

Zur Umsetzung der definierten Zielsetzungen werden Handlungsfelder abgegrenzt, welche sich an der Zielstellung der zentralen Umsetzungsinstrumentarien des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung ausrichten. Dabei kann aufgrund der Komplexität des Entwicklungsbedarfes noch keine abschließende objektbezogene Maßnahmenplanung erfolgen. Vielmehr werden zunächst auf der Grundlage der städtebaulichen Prioritäten Handlungsfelder abgegrenzt, die den wesentlichen strukturellen Handlungsbedarf eingrenzen und beschreiben, welche aufgrund ihres problemorientierten Ansatzes einer koordinierten Umsetzung bedürfen. Eine weitere Ausdifferenzierung von Einzelmaßnahmen erfolgt anschließend im Rahmen des Stadtteilkonzeptes.

Handlungsfeld 1: Wohnungsmarktanpassung

Globale Zielstellung:

- Erhaltung der städtebaulichen Qualität der Wohnquartiere
- Sicherung der Konkurrenzfähigkeit der Wohnungseigentümer unter den Bedingungen eines schrumpfenden Marktes
- Erhaltung Mischstruktur für individuelle Wohnformen im Mietwohnsegment

Projektziele/Themen:

- energetische Modernisierung unter Erhalt des historischen Stadtbildes
- Zielgruppenorientierung - Angebotsanpassung an veränderten Bedarf:
Halten älterer Bewohner in ihrer Wohnumgebung, z. B. Maßnahmen zur Barrierereduzierung, Vorhaltung Wohnungsangebote für Haushaltsneugründer - Singles und Familien
- Marktpräsenz des Standortes: kooperative Standortvermarktung

Verfahrensschritte:

- Aufbau eines Beratungsangebotes für Gebäudeeigentümer zu Kernthemen energetischer Gebäudemodernisierung, Barrierereduzierung unter spezifischen baulichen Bedingungen, Leerstandsmanagement i. V. zu denkmalpflegerischen Anforderungen und Lösungen
- Initiation/Unterstützung einer eigenständigen Organisationsform der Gebäudeeigentümer (mögliche Zielstellung: ESG Eigentümerstandortgemeinschaft)

Mögliche Einzelmaßnahmen:

- Erarbeitung „Handbuch“ für Gebäudeeigentümer: Energetische Optimierung, Barrierereduzierung in Gründerzeitgebäuden
- Unterstützung zur Schaffung einer technischen Plattform für Informationsaustausch für zentrale Themen: Gebietsvermarktung - Transparenz für Angebot und Nachfrage, Stadtbildpflege und Klimaschutz
- Ausschreibung, Durchführung, Dokumentation von Modellprojekten zur energetischen Gebäudemodernisierung/Umbau für Mehrgenerationenwohnen
- Förderung von Gemeinschaftsinitiativen von Grundstückseigentümern zur energetischen Modernisierung: z. B. Nahwärmennetze; Gestaltung/Entkernung von Blockinnenbereichen
- Durchführung ausgewählter Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen

Handlungsfeld 2: Revitalisierung Marktplatz/Altstadtkaserne

Globale Zielstellung:

- städtebauliche Erhaltung und Revitalisierung des Bereiches Altstadtkaserne
- Weiterentwicklung des „ehemaligen Landratsamtes“ als Standort für Gewerbe und Einzelhandel
- Konversion militärischer Altstandort durch Schaffung eines zentralen Spielplatzes

Mögliche Einzelmaßnahmen:

- Sanierung ehemaliges Landratsamt
- Ausbau Tiefgarage
- Gestaltung Freiflächen
- ggf. Rückbau von Gebäudeteilen
- Ausarbeitung Energiekonzept

Handlungsfeld 3: Leerstandsmanagement

Globale Zielstellung:

- Revitalisierung brachgefallener Einzelgrundstücke zur Erhaltung einer innerstädtischen Nutzungs- und Bebauungsdichte, Aktivierung von Flächen für individuellen Wohnungsneubau
- bauliche Erhaltung und standortangepasste Nachnutzung stadtprägender Einzelgebäude

Verfahrensschritte:

Aufbau eines Leerstandsmanagements:

- systematische Erfassung und Beschreibung ungenutzter Grundstücke
- Prüfung der Entwicklungsoptionen für die Einzelobjekte auf der Basis Leerstandsmanagement, ggf. Einholung von Gutachten
- Aktivierungsgespräche mit Eigentümern

Aktivierungsmaßnahmen:

- Förderung städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen, z. B. Gebäudeabriss
- optional nach Einzelfallprüfung für städtebaulich bedeutende Objekte
- Erarbeitung von Nutzungs- und Entwicklungskonzeptionen;
- Vermarktungsunterstützung (z. B. Standortexposés)
- Förderung baulicher Maßnahmen

Handlungsfeld 4: Wirtschaft

Globale Zielstellung:

- Standortstärkung durch direkte Unterstützung von Unternehmen
- Ansiedlung, Standortsicherung sowie Standortausbau kleiner Unternehmen
- Sicherung und Revitalisierung geeigneter Gewerbestandorte für kleine und mittelständische Betriebe
- Erhaltung einer standortangepassten Nutzungsdichte auf erschlossenen innerstädtischen Gewerbeflächen

Aktivierungsmaßnahmen:

- Aktivierungsgespräche mit Eigentümern im Rahmen Leerstandsmanagement
- Förderung städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksaktivierung (z. B. Gebäudeabriss, Gebäudesicherung)
- Restrukturierung innere Erschließung und Grundstücksaufteilung zur Schaffung nutzungsfähiger Untereinheiten
- Vermarktungsunterstützung
- Ausarbeitung Energiekonzept

Handlungsfeld 5: Nachhaltige Infrastruktur- und Stadtstrukturentwicklung

Globale Zielstellung:

- Sicherung der wohnstandortnahen Angebote für Erziehung, Bildung und Freizeitgestaltung als weicher Standortfaktor für die innerstädtischen Wohnquartiere
- langfristige Anpassung stadttechnischer Netze an Auswirkungen des demografischen Wandels, der Klimaanpassung und der Erfordernisse des Klimaschutzes zur Sicherung von Funktion und Wirtschaftlichkeit

Verfahrensschritte:

- Planung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen auf Basis der Fachplanungen
- energetische Modernisierung, Effizienzverbesserung
- Untersuchung zu folgenden Themenstellungen:
 - Konsequenzen der Bevölkerungsentwicklung auf die Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur
 - Konsequenzen der Einbindung regenerativer Energiequellen sowie der Auswirkungen von Klimaveränderungen auf Systeme der Stadttechnik
- Umsetzung von Modellvorhaben im Bereich der technischen Medien in Ergänzung zu Maßnahmekomplex, z. B. alternative Wärmeversorgung für Wohnquartiere (Nahwärmenetze)

Handlungsfeld 6: Grünvernetzung, wohnungsnaher Immissionsschutz, Erschließung

Globale Zielstellung:

- Aufwertung der Wohnquartiere durch Optimierung der Grünvernetzung (z. B. Altstadtring) und innere Begrünung

mögliche Einzelmaßnahmen:

- Weiterführung „Altstadtring“
- Erhöhung Grünanteil in Blockinnenbereichen
- Unterstützung privater Maßnahme zur Blockentkernung

Ergänzung touristischer Infrastruktur

- Aufwertung touristischer Zugangsbereich zur Altstadt „Zschopauer Tor“
- Ausbau des touristischen Parkplatzangebotes (Caravanstellplatz)

9.2. Stadtteilentwicklungskonzept

Nach der Definition der Handlungsfelder kann ein erstes Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet werden. Das Konzept ist dabei keinesfalls als starre Planung zu verstehen, es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im gesamtörtlichen Gefüge und ist bei Bedarf entsprechend fortzuschreiben.

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürger- und TÖB-Beteiligung, einer Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen in der Stadtverwaltung unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- und Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen verbessert.

Die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen sollen sowohl dazu beitragen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen, als auch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet zu verbessern. Dabei sind die sinnvolle Nachnutzung von leerstehenden baulichen Anlagen, die Modernisierung und Instandsetzung von unsanierten baulichen Anlagen, die Herstellung von attraktiven Freiflächen im Zusammenhang mit der Herstellung eines zusammenhängenden Grüngürtels rund um die historische Altstadt unter Einbindung der freigestellten Stadtmauer sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Aufgrund der ermittelten erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste, Missstände und Mängel sowie unter Berücksichtigung der Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte/Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und die weitere planerische Vorbereitung.

Im Ergebnis der Analyse können folgende grundlegende **Ziele und Maßnahmen** für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes formuliert werden:

- *Erhaltung der rechtwinkligen historischen Stadtstruktur Katharinenstraße/Töpferstraße*
- *Erhalt der Kultureinzeldenkmale (Kasernengebäude) Töpferstraße 3/3b über Umnutzung dieser funktionslos gewordenen Gebäude für Wohnen/Gewerbe*
- *Anregung der wohnungswirtschaftlichen Neuorientierung der organisierten Wohnungswirtschaft in die historische Innenstadt*
- *Stärkung des innerstädtischen Wohnens und Handels, u. a. auch über Verbesserung generationsgerechter Wohnangebote sowie Aufenthalts- und Lebensqualitäten, Schaffung von Freiraum- und Grünstrukturen, Freilegung von Grundstücken*
- *Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brachflächen über Abbruch nicht nachnutzbarer untergeordneter Gebäude und somit Schaffung der Voraussetzung für Umgestaltung/Begrünung*
- *Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation*
- *Erarbeitung eines Klimaschutz-/Energiekonzeptes*
- *erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude mit besonderem Blick auf CO₂-Minderung durch energetische Sanierung*

Das dargestellte Konzept basiert auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse und den daraus abgeleiteten funktionalen, räumlichen und baustrukturellen Problembereichen.

Erhaltung der rechtwinkligen historischen Stadtstruktur Katharinenstraße/Töpferstraße; Erhalt der Kultureinzeldenkmale (Kasernengebäude) Töpferstraße 3/3b und Umnutzung der funktionslosen Gebäude für Wohnen/Gewerbe

- *Altstadtkaserne - Töpferstraße 3 und 3 b, Umbau und Sanierung zum Mehrgenerationenhaus*
Das Areal befindet sich im westlichen Teil der historischen Altstadt. Wie bereits beschrieben, besteht es noch aus zwei denkmalgeschützten Gebäuden. Nach der Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr standen die Gebäude viele Jahre leer. Im Jahr 2010 erwarb die Große Kreisstadt Marienberg das Grundstück. Das Gebiet ist städtebaulich umfassend neu zu ordnen und eine Verbindung zwischen der Altstadt und dem Mühlberggebiet zu schaffen. Hierfür erfolgte im Jahr 2010 als ein erster Schritt der Abriss von vier leerstehenden baufälligen und untergeordneten Gebäuden. An deren Stelle sollen eine großzügige Grünanlage und ein Spielplatz entstehen und darüber hinaus mehrere Stellflächen realisiert werden. Die zu erhaltende Natursteinmauer entlang der Straße Günthers Ruh wird erhalten und gesichert. Die zwei denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten und zukünftig umfassend saniert werden. Eine die gesamtstädtische Entwicklung maßgeblich stärkende Wohnnutzung sowie Nutzung für innerstädtischen Einzelhandel und Dienstleistung ist geplant.

Es ist vorgesehen, die derzeit leerstehenden Gebäude zukünftig zu Mehrgenerationenhäusern umzugestalten und sie so wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Dabei soll ein Ort der Begegnung für Menschen aller Generationen entstehen. In einem nachbarschaftlichen Miteinander soll hier die soziale Infrastruktur gestärkt werden und eine Anlaufstelle für Jung und Alt geschaffen werden, mit dem Ziel, sich zu begegnen, zu unterhalten, zu unterstützen und sich gegenseitig zu fördern. Dabei sollen die vier Lebensalter einbezogen werden: Kinder und Jugendliche, Erwachsene, junge Alte (über 50 Jahre) und Hochbegabte.

Durch zukünftig zu erwartende Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der Bundeswehr könnten die beiden Gebäude nach ihrer Sanierung auch die durch die Umstrukturierung entstehende erhöhte Nachfrage nach Wohnraum durch Berufssoldaten mit auffangen.

Eine erste Planung sieht folgende Bautätigkeiten vor:

- Bauwerkstrockenlegung
- Putzausbesserungen außen und innen
- Abbruch und Errichtung Raumtrennwände
- Ertüchtigung vorhandener Holzbalkendecken hinsichtlich Tragfähigkeit und Brandschutz
- Erneuerung der Tür- und Fensterelemente
- Brandschutzabtrennung, Fluchttreppenhäuser
- Sanierung der vorhandenen Dachkonstruktion
- Dachsanierung
- Wärmedämmung der letzten Geschossdecke
- Erneuerung der Fußbodenkonstruktion
- Erneuerung Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation
- Einbau neuer Treppenhäuser,
- Einbau Aufzüge
- Neugestaltung der Außenanlagen.

In den Erdgeschossbereichen werden dienstleistungsorientiertes Gewerbe und Gemeinschaftsräume entstehen. In den Obergeschossen sind zahlreiche Wohnungen vorgesehen.

So entstehen Gebäude, mit Raum für Austausch und Erfahrungstransfer zwischen den Generationen.



Töpferstraße 3/3b





Plan 13: Entwicklungskonzept

Aufgrund des vorhandenen Sanierungszustandes stehen Gebäude und zum Teil auch ganze Quartiere komplett leer. Es ist erforderlich, diese Gebäude zu modernisieren und instand zu setzen, um sie zukünftig wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

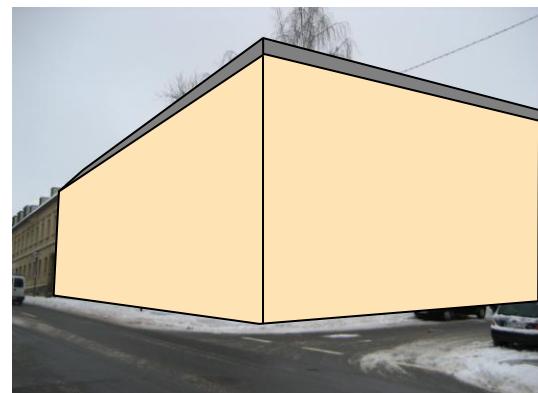
- *ehemaliges Quartier des Landratsamtes*

Markt 7/Freiberger Straße 1 und 3/Fleischerstraße 2 und 4

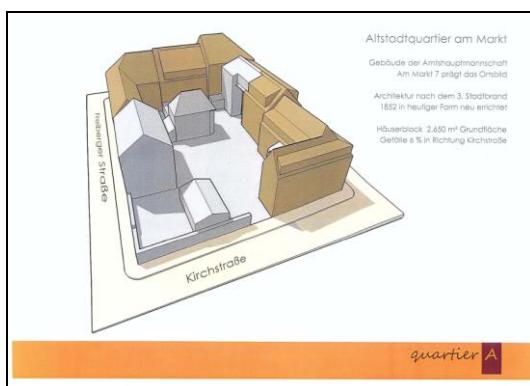
Dieser Gebäudekomplex befindet sich in stadtteilbedeutsender Lage, direkt am Marktplatz. Durch die Kreisgebietsreform im Jahr 2008 wurde die Verwaltung ausgelagert und seitdem steht der Gebäudekomplex leer. Zukünftig ist durch eine vorliegende Planung vorgesehen, durch Abriss und Ersatzneubau von Gebäudeteilen sowie durch die Sanierung von erhaltenswerter Bausubstanz das Quartier einer neuen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Es sollen kleinteiliger Einzelhandel, Büroflächen sowie neue Wohnungen entstehen. Des Weiteren ist geplant, einen attraktiven Innenhof anzulegen und ein unterirdisches Parkdeck einzurichten. Die Lückenschließung Ecke Kirchstraße/Freiberger Straße ist vorgesehen.



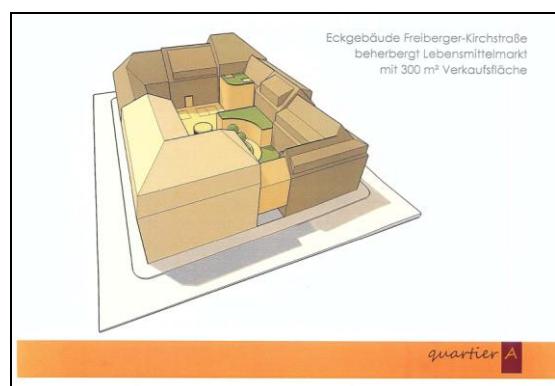
Gebäudeteil Freiberger Str. 3/Ecke Kirchstraße
(Bildquelle: Stadt/WHS)



Schließen der Blockraumkanten
über eine Eckbebauung



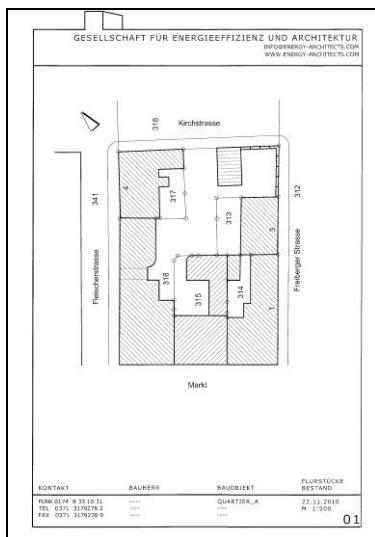
Grafik 36: Quartier ehem. Landratsamt,
Bestand



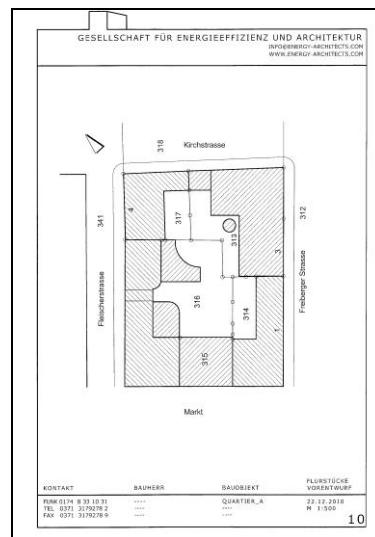
Grafik 37: Quartier ehem. Landratsamt,
Umnutzungsentwurf

(Quelle: Gesellschaft für Energieeffizienz und Architektur)

Erster Entwurfsansatz ist die Entwicklung eines öffentlichen Stadtraumes im Inneren des historischen Häuserblocks sowie die Schließung des Karrees zur Kirchstraße durch einen Neubau. Der öffentliche Innenraum soll dabei entgegen des natürlichen Geländeprofils eben und barrierefrei auf dem Höhenniveau des Marktplatzes errichtet werden. Durchgänge und Passagen können die fußläufige Erreichbarkeit, innere Erschließung und wirtschaftlichere Nutzung wesentlich verbessern.



Grafik 38: Quartier Bestand



Grafik 39: Quartier Planung

(Quelle: Gesellschaft für Energieeffizienz und Architektur)

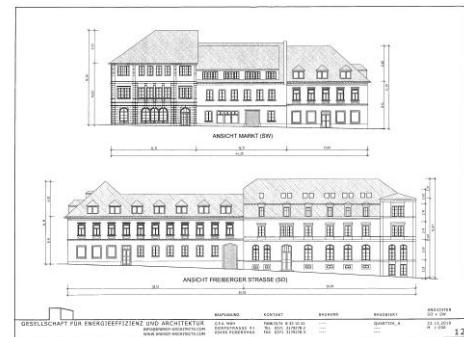
Zum Rückbau vorgesehen ist das vollständig leerstehende Gebäude Freiberger Straße 3. Anschließend wird ein Neubau die gesamte Lücke schließen und so mit die städtebaulich wertvolle rechtwinklige Struktur über diese Eckbebauung wieder herstellen. Innenliegende und störende Nebengelasse werden zu Gunsten einer Innenbereichsaufwertung abgebrochen.

Konkrete Mietanfragen unterstützen folgende geplante zukünftige Mischnutzung:

- Häuserzeile am Markt - gehobener Einzelhandel (Bekleidung, Optiker/Akustik, ...) im EG
- Wohnen in OG's
- Freibergerstraßenseite - Lebensmittelmarkt im EG
- Verwaltung (Agentur für Arbeit) OG's
- Wohnen in OG's
- Kirchstraßenseite - Schnellgastronomie im EG



Grafik 40: Ansicht Innenquartier



Grafik 41: Ansicht Markt und Freiberger Straße

(Quelle: Gesellschaft für Energieeffizienz und Architektur)

Anderen sinnvollen Nutzungen in städtebaulichem Konsens mit den Zielen der Stadtentwicklung steht die Große Kreisstadt Marienberg ebenfalls positiv gegenüber.

Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brachflächen über Abbruch nicht nachnutzbarer untergeordneter Gebäude und somit Schaffung der Voraussetzung für Umgestaltung/Begrünung

- *hinter Poststraße 9/10/11 zur Günthers Ruh*

Auf den Flurstücken hinter dem Feuerwehrgerätehaus Marienberg zur Günthers Ruh hin befindet sich derzeit ein wilder, unbefestigter Parkplatz. Es ist vorgesehen, die auf dem Flurstück 629/7 stehenden Nebenanlagen (Garagen) abzureißen. Hier können zukünftig attraktive Freiflächen entstehen, die den Bewohnern der umliegenden Gebäude Poststraße 9, 10 und 11 als Freifläche mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung stehen sollen.



wilder, unbefestigter Parkplatz



- *Günthers Ruh, hinter Altstadtkaserne*

Auf einem Teil des Flurstückes 600/28 ist das Anlegen eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum geplant. Es sollen Angebote an Verweilmöglichkeiten zum Verbleib junger Familien als auch für ältere Bewohner (altengerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes) geschaffen werden. Des Weiteren ist eine neue Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger als Verbindung zur Altstadt vorgesehen. Zur optischen Anlehnung an die ehemals an dieser Stelle verlaufende Stadtmauer soll eine Baumreihe angelegt werden.

- *Verlängerung Ratsstraße, Nebenanlagen an S-Kurve Zschopauer Straße*

Auf dem Flurstück 29/3 befinden sich derzeit noch Nebenanlagen (Garagen). Diese sollen zeitnah zurückgebaut werden. Zur Aufwertung der Stadteingangssituation ist auf der freigewordenen Fläche die Herstellung von attraktiven Freiflächen vorgesehen.



Nebenanlagen

- *Abbruch Rettungsleitstelle/Rettungswache im Hof des Ärztehauses, Töpferstr. 1*
Nach Abbruch dieser untergeordneten Gebäude sollen zusätzliche Stellplätze für das Ärztehaus entstehen.



Rettungsleitstelle

- *entlang Stadtmauerrest - Am Frischen Brunnen/Schillerlinde*
Entlang des Stadtmauerrestes Am Frischen Brunnen/Schillerlinde befinden sich derzeit noch ungeordnete Nebenanlagen, die die Sicht auf das Denkmal verstellen. Die Garagen sollen abgebrochen werden.



ungeordnete Nebenanlagen

- Es ist vorgesehen, um die historische Altstadt herum einen geschlossenen Grüngürtel zu errichten. Voran bezeichnete Maßnahmen sind Teil dieser Planung. Hierüber wird nicht nur die Attraktivität des Gebietes für Besucher, Bewohner und Gewerbetreibende erhöht, sondern zugleich ein wichtiger Beitrag für die ökologische Stadtgestaltung und Stärkung der lokalen Identität geleistet.

Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation

- Die Ortsstraßen Amtsstraße, Ratsstraße und Schillerlinde befinden sich noch in einem unbefriedigenden Ausbauzustand. Unter Einbeziehung der Medienträger ist der grundhafte Ausbau der Fahrbahnen und der Gehwege zukünftig geplant.
- Eine unbefriedigende Straßenführung liegt bei der S-Kurve vor dem Zschopauer Tor vor. Die Straßenführung fügt sich nicht in das sonst regelmäßig angelegte Stadtbild der historischen Altstadt ein. Es ist vorgesehen, den Straßenverlauf zu begradigen und den Verkehrsknotenpunkt Zschopauer Straße/Schillerlinde umzugestalten. Es ist geplant, die Schillerlinde an die

Zschopauer Straße anzubinden. Der Umbau soll die Schließung des Stadttors für den PKW- und LKW-Verkehr beinhalten.



- Um das Ortseingangsbild aus Richtung Lauta aufzuwerten ist geplant, das Zschopauer Tor als Schmuckstück der Altstadt wieder mehr in den Mittelpunkt zu stellen. Die historische Sichtachse durch das Zschopauer Tor, die derzeit durch einen vorhandenen Höhenunterschied und einen Spritzschutz eingeschränkt ist, soll wieder hergestellt werden.



heutige Torsituation



Höhenunterschied



Sichtachse durchs Zschopauer Tor

Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Ortsmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Gemeinde und ihre Teilorte

Quartier ehemaliges Landratsamt



Gebäudeteil Fleischerstraße/Ecke Kirchstraße



Hinterhofsituation Kirchstraße



Gebäudeteil Freiberger Straße

Gezielt und ausgewogen sind private Bauvorhaben zu unterstützen, welche zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens sowie zur Anpassung der Nutzungsstruktur für Handel und Dienstleistung beitragen. Bauliche Investitionen sollten des Weiteren unter dem Gesichtspunkt der CO₂-Minderung unterstützt werden. Die historische Bau-

substanz soll langfristig erhalten und gestärkt werden, energetische Maßnahmen sind notwendig.

Amtsstraße 3



unbefriedigender Sanierungszustand

Amtsstraße 9



teilweiser Leerstand aufgrund des Sanierungszustandes

Bergstraße 2



teilweiser Leerstand aufgrund des Sanierungszustandes

Fleischerstraße 1



teilweiser Leerstand aufgrund des Sanierungszustandes

Katharinenstraße 16



kompletter Leerstand aufgrund des Sanierungszustandes

Katharinenstraße 19



unbefriedigender Sanierungszustand

Katharinenstraße 20



unbefriedigender Sanierungszustand

Ratsstraße 14



unbefriedigender Sanierungszustand

Wolkensteiner Straße 10/12/14



Wolkensteiner Straße 14



Wolkensteiner Straße 12



Wolkensteiner Straße 10



Gebäuderückseite
unbefriedigender Sanierungszustand

Unterstützung kommunaler Maßnahmen

Parkhaus, Töpferstraße 2

Das provisorische Parkhaus Töpferstraße befindet sich im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Das im Jahre 1890 erbaute Gebäude steht unter Denkmalschutz. Derzeit befinden sich im Inneren 48 vermietbare Pkw-Stellflächen und ein Motorradstellplatz. Die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten in diesem Bereich ist hoch. Zukünftig ist vorgesehen, die äußere Gebäudehülle (ohne Dach) umfassend zu sanieren und den Fußboden im Inneren zu erneuern.



Kegelbahn Katharinenstraße 20 b

Die äußere Gebäudehülle dieses Gebäudes muss zukünftig einer umfassenden Sanierung unter besonderer Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte unterzogen werden. Die räumliche Nähe zu den vorgesehenen umfassenden Baumaßnahmen im Kasernenareal (Töpferstraße 3 und 3 b) sowie dem Ärztehaus ermöglicht Untersuchungen zu ggf. effizienten energetischen Maßnahmen.



Zschopauer Tor mit Stadtmauerrest

Dieser Komplex befindet sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Wie bereits beschrieben, steht das im Jahre 1545 erbaute Gebäude unter Denkmalschutz. Es blieb als einziges der fünf Stadttore der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage erhalten und ist heute ein Wahrzeichen von Marienberg. Im Jahr 2006 zog das Heimatmuseum in die neugestalteten Räumlichkeiten des Bergmagazins. Seitdem steht es leer und wird gelegentlich durch einen Verein für Ausstellungszwecke genutzt. Eine umfassende Innen- sowie Außensanierung ist zukünftig angedacht, um das Wahrzeichen zu erhalten und publikumswirksam zu präsentieren.



Zschopauer Tor



Stadtmauerrest

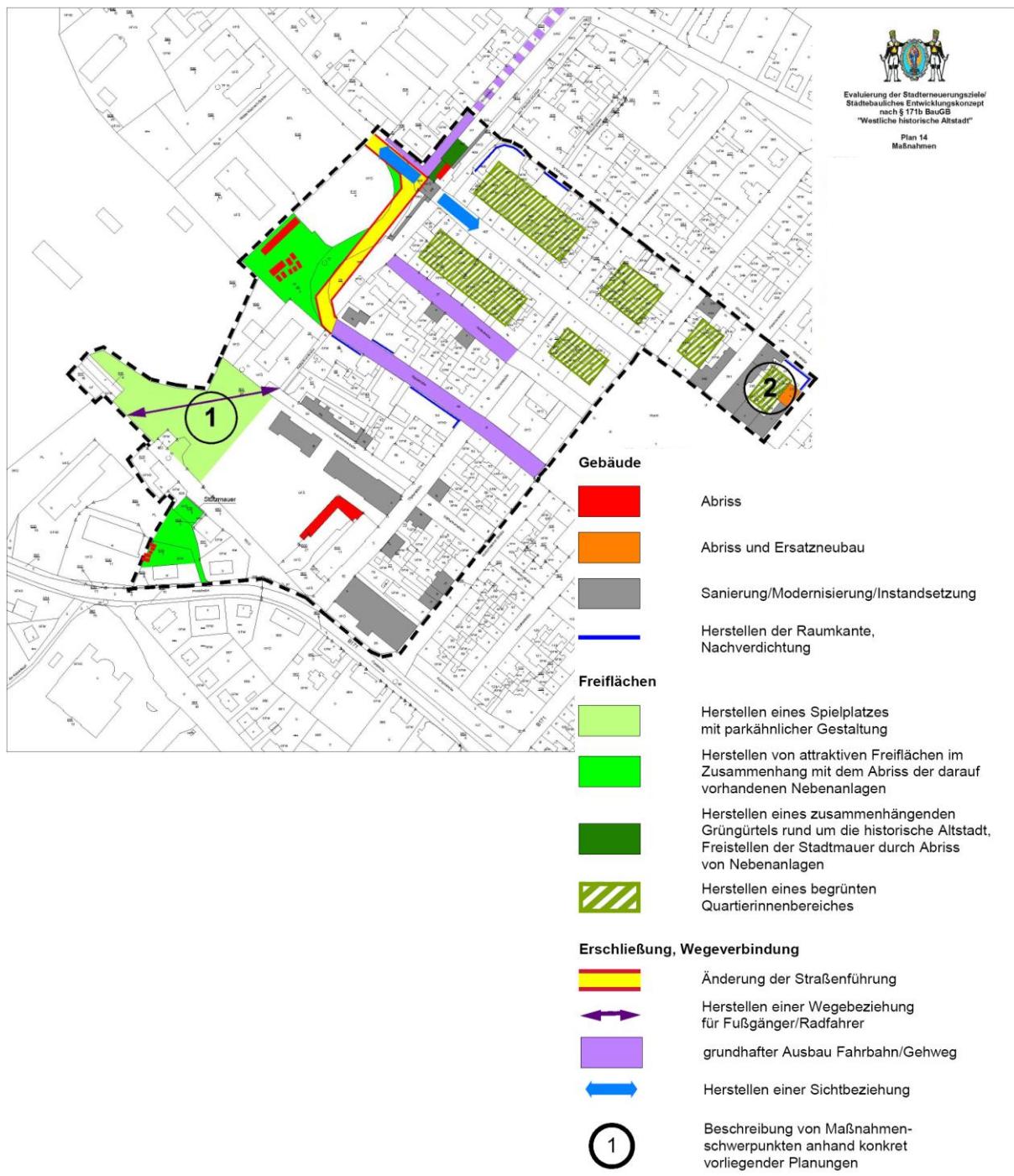


Fußgängerdurchgang



heutige Durchfahrt

Das Entwicklungskonzept enthält konzeptionelle sowie umfassend integrative Maßnahmenansätze in den einzelnen Grundstücksbereichen und in den öffentlichen Räumen. Dabei zielt die Planung auf eine langfristige Strategie und nicht allein auf das kurzfristig Machbare.



Plan 14: Maßnahmen

10. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für den Umbau des Untersuchungsbereiches aufgenommen.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden stadtumbaubedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

Einzelmaßnahmen	Prio- rität	anfallende Ausgaben (T€)	davon Fach- förd. (T€)	davon im Stadtumbau (T€)
Ordnungsmaßnahmen				
<i>Freilegen und Renaturieren von Grundstücken</i>				
- Abbruch Rettungsleitstelle	1	150,00		150,00
- Abbruch Freiberger Str. 3	2	150,00	150,00	
- Abbruch Nebenanlagen (Garagen S-Kurve)	2	20,00	20,00	
- Abbruch Nebenanlagen (entlang Stadtmauer)	2	6,00	6,00	
- Abbruch Kasernenanlagen (EFRE)	1	455,80	455,80	
<i>Herstellen und Ändern von Erschließungsanlagen</i>				
- Amtsstraße	2	200,00	200,00	
- Ratsstraße	2	224,00	224,00	
- Verkehrsknoten Zschopauer Str./Zschopauer Tor/Schillerlinde	2	320,00	315,00	
<i>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</i>				
- Stadtmauer Zschopauer Tor	2	105,00	105,00	
- Stützmauer Günthers Ruh	2	87,00	87,00	
- Freiflächengestaltung inkl. Spielplatz und Gehweg nordöstl. Altstadtkaserne	2	40,00	20,00	20,00
- Blockinnengestaltung	1	37,50		30,00
Baumaßnahmen				
<i>Erneuerung von Gebäuden Privater</i>				
- Amtsstraße 3	2	100,00	30,00	
- Amtsstraße 9	2	250,00		
- Bergstraße 2	2	100,00	30,00	
- Quartier Landratsamt		7.830,00	2.350,00	
- Fleischerstraße 1		400,00	120,00	
- Katharinenstraße 16	2	270,00		80,00
- Katharinenstraße 19	2	310,00	92,30	
- Katharinenstraße 20, 20b	2	375,00		150,00
- Ratsstraße 14	2	200,00		
- Töpferstr. 3 (ohne komm. EA)	1	3.862,00		2.152,10
- Töpferstr. 3b (ohne komm. EA)	1	1.640,20		775,00

Einzelmaßnahmen	Prio- rität	anfallende Ausgaben (T€)	davon Fach- förd. (T€)	davon im Stadtumbau (T€)
- Töpferstraße 4	2	375,00		
- Wolkensteiner Straße 10, 12, 14	2	337,50		135,00
<i>Erneuerung von Gebäuden für Gemeinbedarf</i>				
- Zschopauer Tor	2	260,00	260,00	
<i>Erneuerung von privatwirtsch. Gebäude der Gemeinde</i>				
- Töpferstraße 2	2	190,00	150,00	
<i>Betreuung, Gutachten, Untersuchungen/Konzepte</i>				
	2	145,00		145,00
Ausgaben		1.307,50	410,00	280,00
Ausgaben (Übertrag)		17.132,50	4.205,10	3.357,10
Ausgaben gesamt		18.440,00	4.615,10	3.637,10
(SUO-A mit komm. EA)				237,67

Tabelle 10: Kosten- und Finanzierungsübersicht

11. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

Mit der Einführung der Regelungen für den Stadtumbau in den §§ 171a bis 171d BauGB soll der besonderen Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen als Reaktion auf die demographischen Entwicklungen sowie wirtschaftlichen Strukturwandel und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Dabei werden den Gemeinden mit den Vorschriften zum Stadtumbau die rechtlichen Grundlagen zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt, in denen nicht ein hoheitliches Vorgehen, sondern auf das jeweilige Gebiet bezogene konsensuale Regelungen – vor allem mit den betroffenen Eigentümern - im Vordergrund stehen.

Stadtumbaumaßnahmen sind als Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, definiert. Gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB ist das Stadtumbaugebiet in seinem räumlichen Umfang so festzulegen und zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadtumbaumaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB),
- Nachweis des Vorhandenseins erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet,
- Ableitung der Festlegung des Gebietes und der Ziele, insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

11.1 Gebietsabgrenzung/verfahrensrechtliche Instrumente/Maßnahmen

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 11 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll, da sich die über das Förderprogramm Stadtumbau Ost zur Durchführung angestrebten Einzelmaßnahmen auf eine kleinere Fläche konzentrieren und insoweit effizient reduzieren lassen.

Ein Satzungsbeschluss nach § 171d BauGB oder besondere Festsetzungen nach §§ 142 ff. BauGB sind derzeit nicht erforderlich. Die geplanten Einzelmaßnahmen können ohne satzungsrechtliche Regelungen realisiert werden, da erschwerende Bedingungen, die deren Festsetzungen notwendig werden lassen, bisher nicht vorliegen.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Stadtumbaugebiet ist nachfolgendem Lageplan zu entnehmen. Im Ergebnis der Evaluierung/Untersuchung kann das angestrebte Stadtumbaugebiet auf rd. 9,8 ha reduziert werden.

Im vorgesehenen Durchführungszeitraum der Gesamtfördermaßnahme bis 2016 sind die innerhalb des abgegrenzten Gebietes dargestellten investiven Einzelmaßnahmen effizient und realistisch durchführbar.

Das Bündel dieser Einzelmaßnahmen hat einen wesentlichen Einfluss auf die gesamtstädtische Entwicklung. Sie stabilisieren einerseits den innerstädtischen Wohnungsmarkt unter gleichzeitiger Nutzung der historischen Bausubstanz und tragen andererseits auch den infolge der demographischen Entwicklung sich bereits in Kürze verschärfenden veränderten Rahmenbedingungen Rechnung. Über energetische und altengerechte/barrierearme Wohnungsmodernisierung sowie Umfeldgestaltung wird dies erreicht.



Plan 15: Abgrenzung Stadtumbaugebiet und Maßnahmen

11.2 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen wird folgende Abwicklung vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der Evaluierung/Untersuchung im Stadtrat und zustimmende Kenntnisnahme zum Neuordnungskonzept als Planungsleitlinie für die Gesamtmaßnahmendurchführung.
2. Antrag zur Neuaufnahme in das Bund-Länderförderprogramm Stadtumbau Ost für das Programmjahr 2011 unter besonderer Berücksichtigung der in der Programmausschreibung vom 16.12.2010 unter Ziffer 5.7 ermöglichten zusätzlich und gesondert zu beantragenden Förderung (ohne kommunale Eigenanteile) zur Sanierung der Einzeldenkmale der ehemaligen Altstadtkaserne (Töpferstraße 3/3b).

3. Beschluss des Stadtrates über die Festlegung des Stadtumbaugebietes "Westliche historische Altstadt".
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses zur Festlegung des Stadtumbaugebietes "Westliche historische Altstadt".
5. Initiierung einer Beratungsplattform für Gebäudeeigentümer zu Kernthemen energetische Gebäudemodernisierung/Barrierereduzierung, Leerstandsmanagement.

12. Zusammenfassung

gesamtstädtische/ganzheitliche Betrachtung

Die Evaluierung der Stadterneuerungsziele erfolgte unter Berücksichtigung der komplexen und ganzheitlicher Betrachtung der gesamten städtischen Entwicklung. Entsprechend der im gesamtstädtischen integrierten Entwicklungskonzept (InSEK vom 26.11.2007) bestimmten Stadtentwicklungsstrategie und den formulierten Stadtentwicklungszielen (vgl. Ziffer 5.2 und 5.3) liegt die höchste Handlungspriorität bzw. der höchste Schwerpunkt in der Stadtentwicklung unverändert auf der Altstadtsanierung. Die im InSEK hierbei formulierten Kernmaßnahmen bestehen fort.

Infolge des sich seit der städtischen InSEK-Fortschreibung vom November 2007 dynamisch vollziehenden Strukturwandels haben sich Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und besonders auch die verfügbaren Umsetzungsinstrumente verändert. Die Grundsätze der in 2007 beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie und der Stadtentwicklungsziele der Großen Kreisstadt Marienberg bestehen dabei weiter fort. Um bereits frühzeitig neu hinzugekommene Herausforderungen zu erkennen und hierauf angemessen zu reagieren, beabsichtigt die Stadt, bereits in 2011 das InSEK fortzuschreiben.

Bedeutung des untersuchten Gebietes im gesamtstädtischen Maßstab

Über die zentrale, innerstädtische Lage des untersuchten Gebietes werden wesentliche gesamtstädtische Funktionen bedient/wahrgenommen. In seiner historischen Einzigartigkeit (einziges Stadttor) erschließt sich das Untersuchungsgebiet besonders wirkungsvoll für einen Besucher als „Eintrittskarte“ in die historische Altstadt. Weiterhin können für Besucher und Bewohner über das Untersuchungsgebiet u. a. folgende wichtige gesamtstädtische Funktionen definiert werden:

- Rathaus als zentraler Verwaltungssitz
- „Flanier- und Aufenthaltsmeile“ Zschopauer Straße
- Bindung zum neu gestalteten Marktplatz als gesamtstädtischer Kern mit Aufenthaltsfunktion
- Konzentration sozialer Dienstleistungen im Ärztehaus

Bedeutung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen im gesamtstädtischen Maßstab

Die im Untersuchungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen entsprechen in ihrer Zielstellung und Wirkung im hohen Maße dem Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau Ost - Aufwertung“. Die Ziele und Maßnahmen der sich überlagernden Fördergebiete „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ (SEP), „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ schließen sich hierbei nicht aus. Vielmehr wurden über die Untersuchung gleichzeitig die im SEP und SDP vorgesehenen Ziele und Maßnahmen evaluiert. Die nunmehr konzentriert fortgeschriebenen Stadterneuerungsziele und -maßnahmen wirken hoch integrativ und dabei untereinander ergänzend. Unter Berücksichtigung des einerseits in 2015 abzuschließenden Förderprogramms SEP, der degressiven Mittelbereitstellung im SDP und andererseits des deutlich fortbestehenden sowie erst kürzlich neu hinzugekommenen Investitionsbedarfes (Altstadtkaserne Nutzungsaufgabe durch Bundeswehr und nunmehr als Einzeldenk-

male leerstehend/funktionslos) können die drängenden Maßnahmen nur mit Hilfe einer konzentrierten finanziellen Unterstützung des Bundes und des Freistaates Sachsen realisiert werden.

Die sehr positiven Wirkungen der geplanten Stadtumbaumaßnahmen lassen sich wie folgt darstellen und hierbei besonders auch die gesamtstädtische Dimension belegen:

Förderschwerpunkte der Programmausschreibung	konkrete Zuordnung auf angestrebte Stadtumbaumaßnahmen
<i>Stärkung des innerstädtischen Bestandes an Wohnungen unter besonderer Berücksichtigung Privater / Sanierung erhaltenswerter innerstädtischer Gebäude aus der Zeit vor 1949 / Umnutzung von Gebäuden</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wiedernutzung der ehem. Altstadtkaserne sowie Einzeldenkmale Töpferstr. 3/3b (funktionslos leerstehende Gebäude zur Mischnutzung Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung) als attraktives Angebot der Wohnorientierung vom „Stadtrand“ zum „Stadtinneren“ • Aktivierung lokaler Potenziale der organisierten Wohnungswirtschaft als Investor
<i>Anpassung und Gestaltung von öffentlichen Räumen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung öffentlicher Wegebeziehungen für Einkaufen/Flanieren/Verweilen/Spielen einerseits (Zschopauer Str.; nordwestliches Areal ehem. Altstadtkaserne) • Schaffung einer ausgewogenen Wohnqualität in den vorhandenen Blockinnenbereichen als attraktive Wohnverweilzone andererseits
Förderschwerpunkte der Programmausschreibung	konkrete Zuordnung auf angestrebte Stadtumbaumaßnahmen
<i>Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung etablierter Einrichtungen sowie Angebote zur Neuansiedlung (Symbiose/Ergänzung geeigneter Dienstleistungsangebote einer sehr schnell älter werdenden Gesellschaft)
<i>CO₂-Minderung durch energetische Modernisierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • gezielte Untersuchung quartiersbezogener Lösungsansätze einer zukunftsorientierten energieeffizienten Versorgung und hierbei zunächst CO₂-Bilanz/energetische Bestandsaufnahme zur Potenzialanalyse der Energieeinsparung sowie daraus Leitlinien/Strategien für die Stadtentwicklung ggf. in Szenarien (i. V. mit Modernisierung Altstadtkaserne Prüfung Energiebedarfe/-angebote der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Abnehmer, w. z. B. Ärztehaus, Kegelbahn, Rathaus, Forstamt o. ä.)
<i>Sicherung und Stärkung öffentlicher Daseinsvorsorge</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Infolge der demographisch bedingten Bevölkerungsreduktion nehmen innerstädtische Leerstände zu, was zur Folge hat, dass Ver- und Entsorgungskosten aufgrund sinkender Abnehmerbedarfe zusätzlich zur allgemeinen Kostenentwicklung deutlich ansteigen. Dieser Entwicklung wird durch die Stärkung und Aktivierung des innerstädtischen Wohnangebotes aktiv entgegen getreten.

soziale, kulturhistorische und fiskalische Bedeutung	
<p><i>Gegenwirkung zum Generationskonflikt</i></p> <p><i>Erhalt und Festigung der rechtwinkligen Stadtstruktur der nördlichst der Alpen gelegenen Renaissancestadt</i></p> <p><i>hohe Initialwirkung bei sparsamen und effizienten Fördermitteleinsatz</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung generationsübergreifender Wohnangebote • Erhaltung und Neugestaltung der Raumkanten Töpferstraße / Katharinenstraße • Initialwirkung über die im Stadtumbau vorgesehenen Maßnahmen



Grafik 42: Stärkung innerstädtischer Wohnlagen



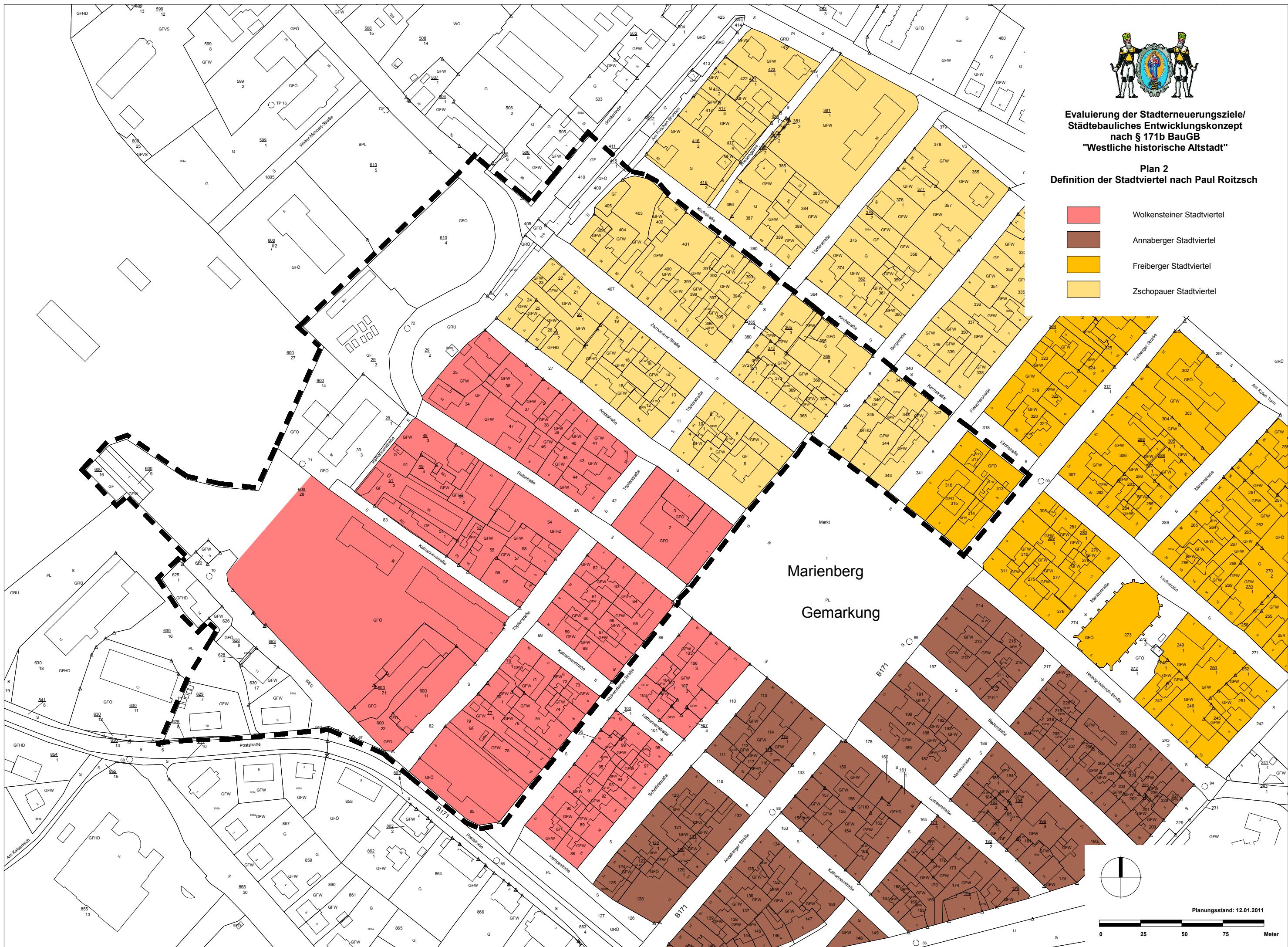
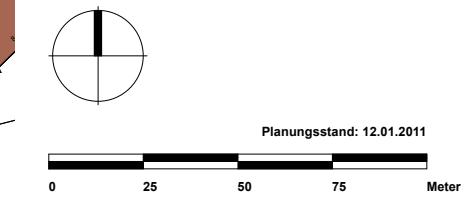
Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 2
Definition der Stadtviertel nach Paul Roitzsch

- Wolkenssteiner Stadtviertel
- Annaberger Stadtviertel
- Freiberger Stadtviertel
- Zschopauer Stadtviertel

Marienberg

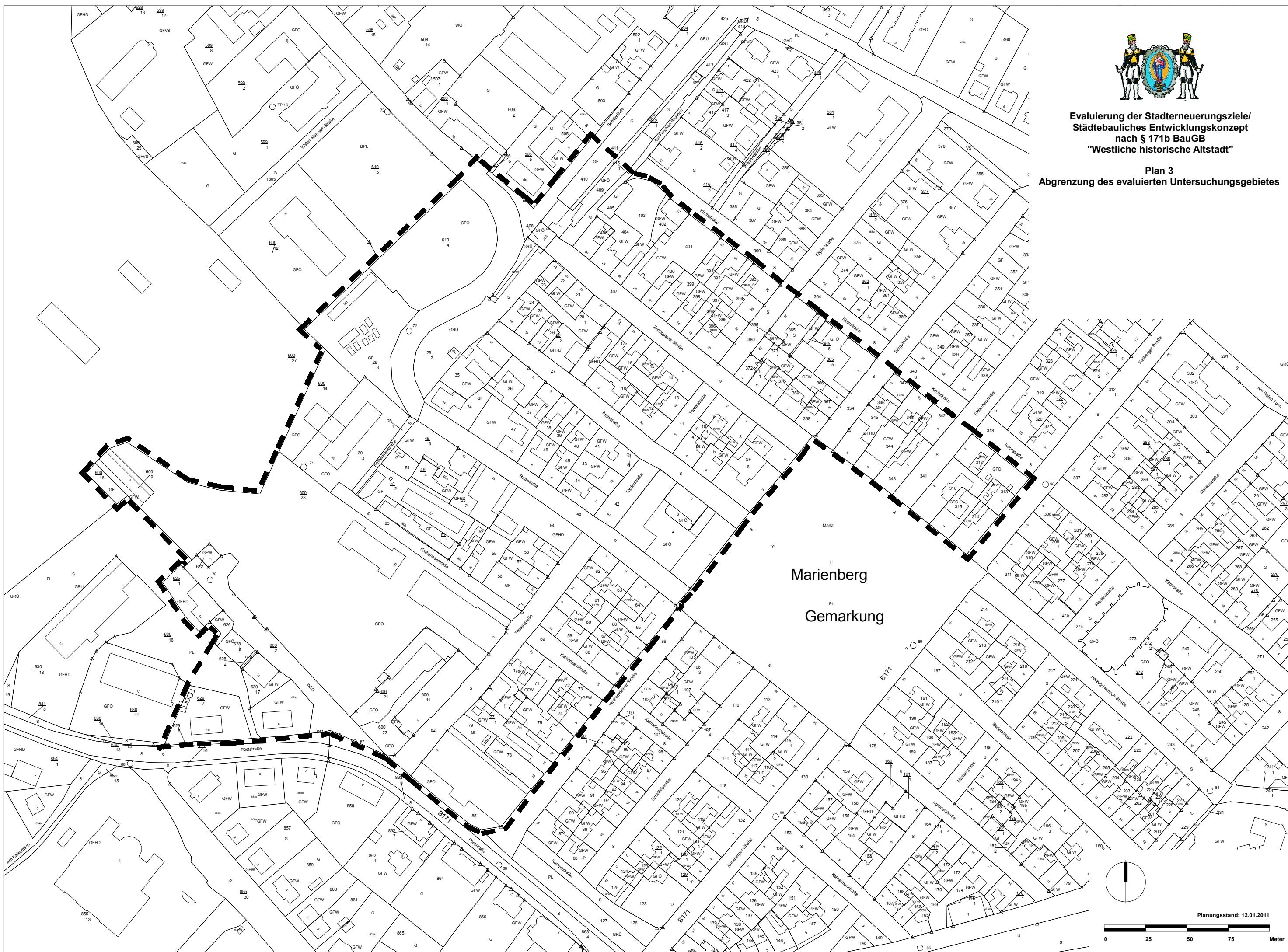
Gemarkung





Evaluierung der Stadterneuerungsziele/ Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB "Westliche historische Altstadt"

Plan 3 Abgrenzung des evaluierten Untersuchungsgebietes

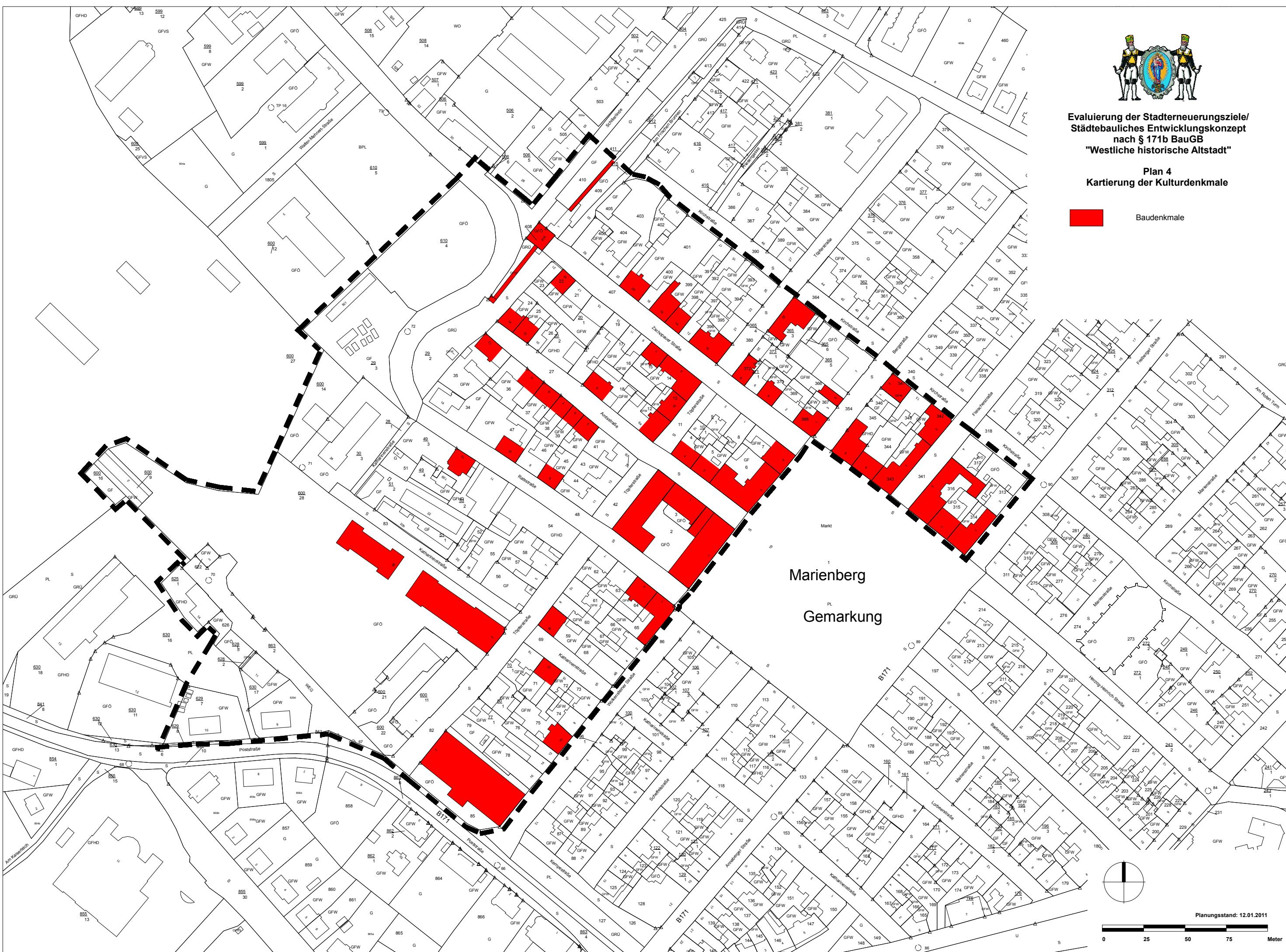




Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 4
Kartierung der Kulturdenkmale

Baudenkmale





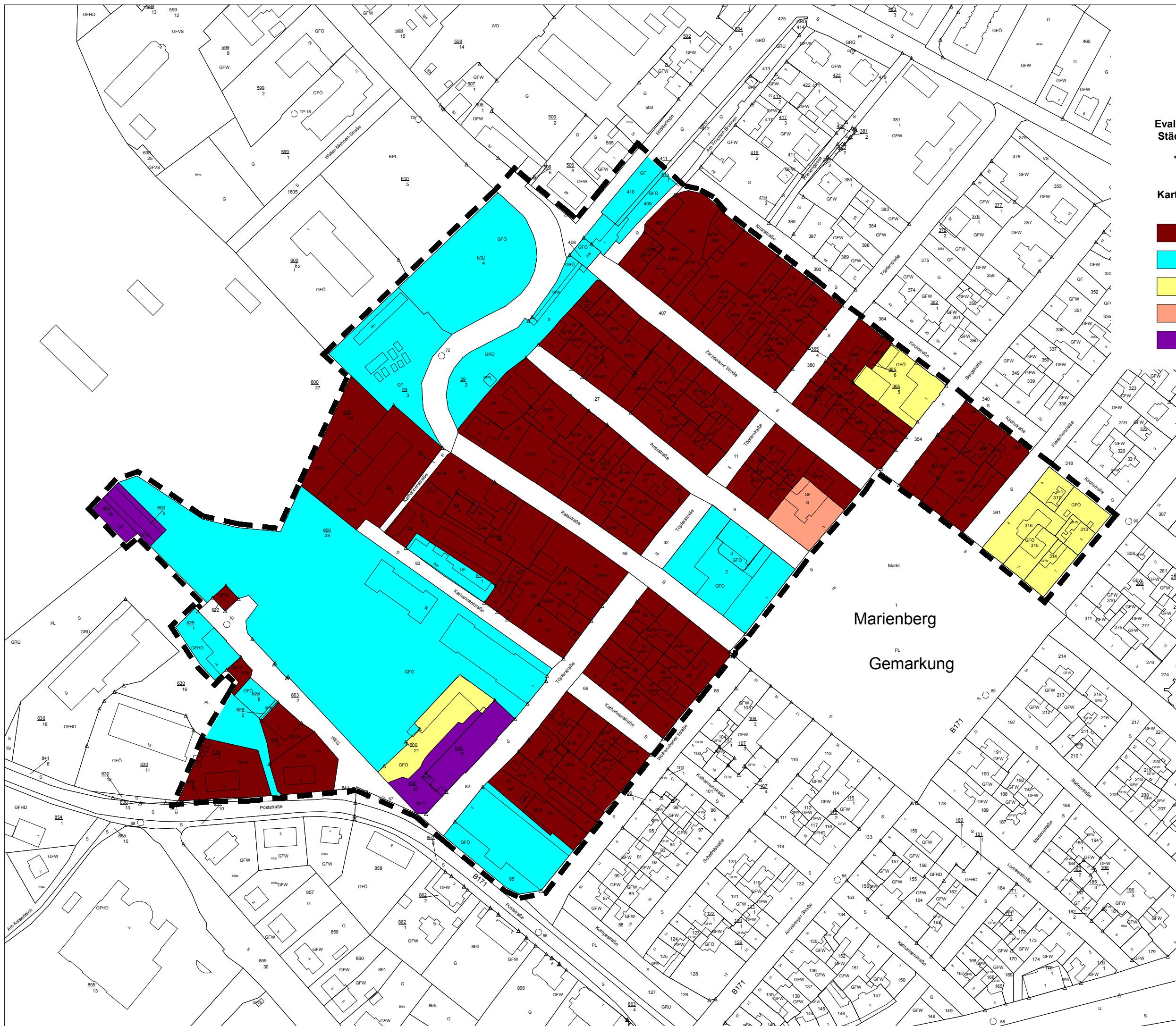
Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 5
Kartierung der Eigentumsverhältnisse

- Privateigentum
- Kommunaleigentum
- Eigentum des Landkreises Erzgebirgskreis
- Eigentum des Freistaates Sachsen
- Eigentum der Bundesrepublik Deutschland

Marienberg

Gemarkung



Planungsstand: 12.01.2011

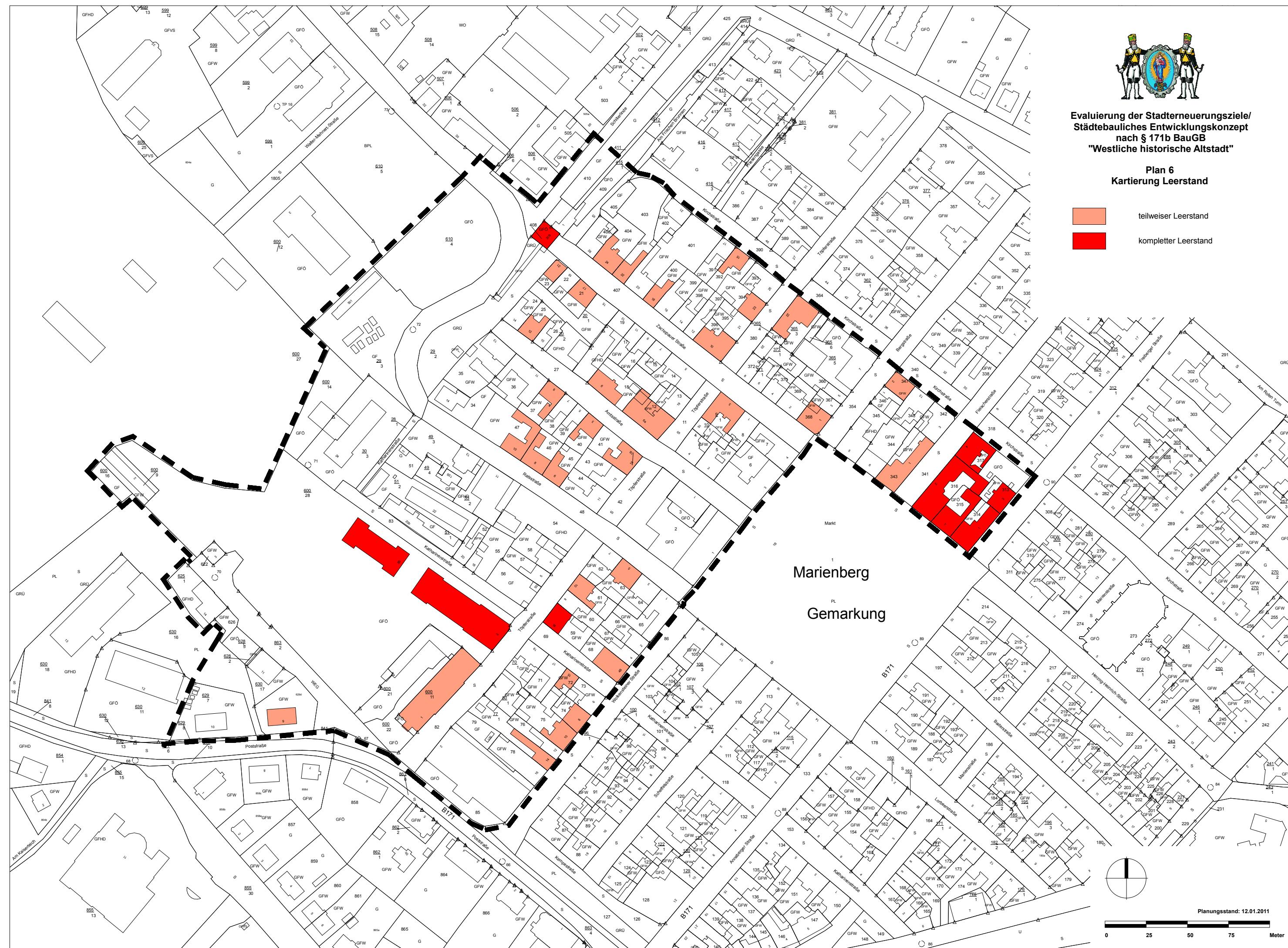
0 25 50 75 Meter



Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 6
Kartierung Leerstand

teilweiser Leerstand
kompletter Leerstand

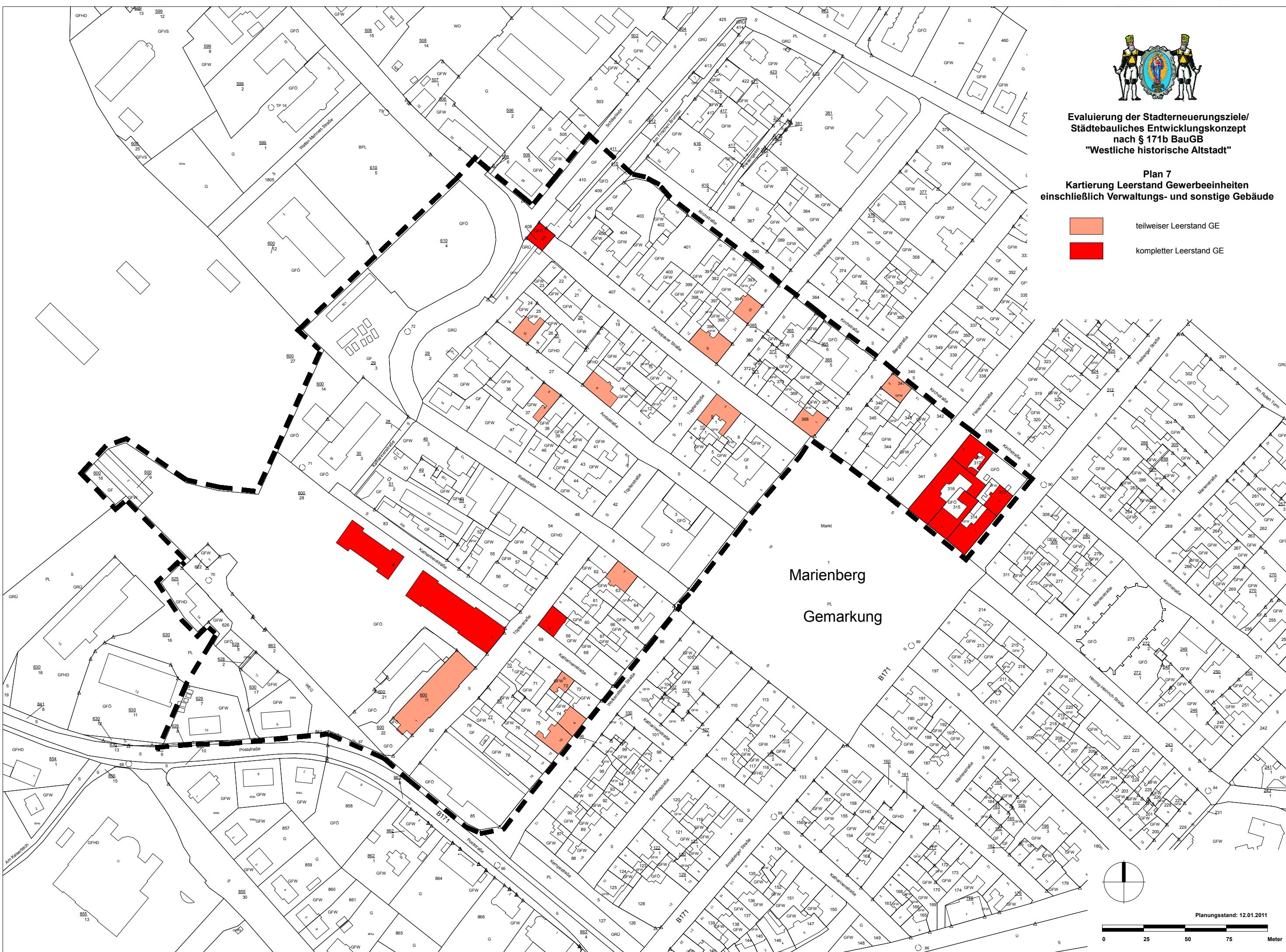




Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 7
Kartierung Leerstand Gewerbeeinheiten
einschließlich Verwaltungs- und sonstige Gebäude

teilweiser Leerstand GE
kompletter Leerstand GE





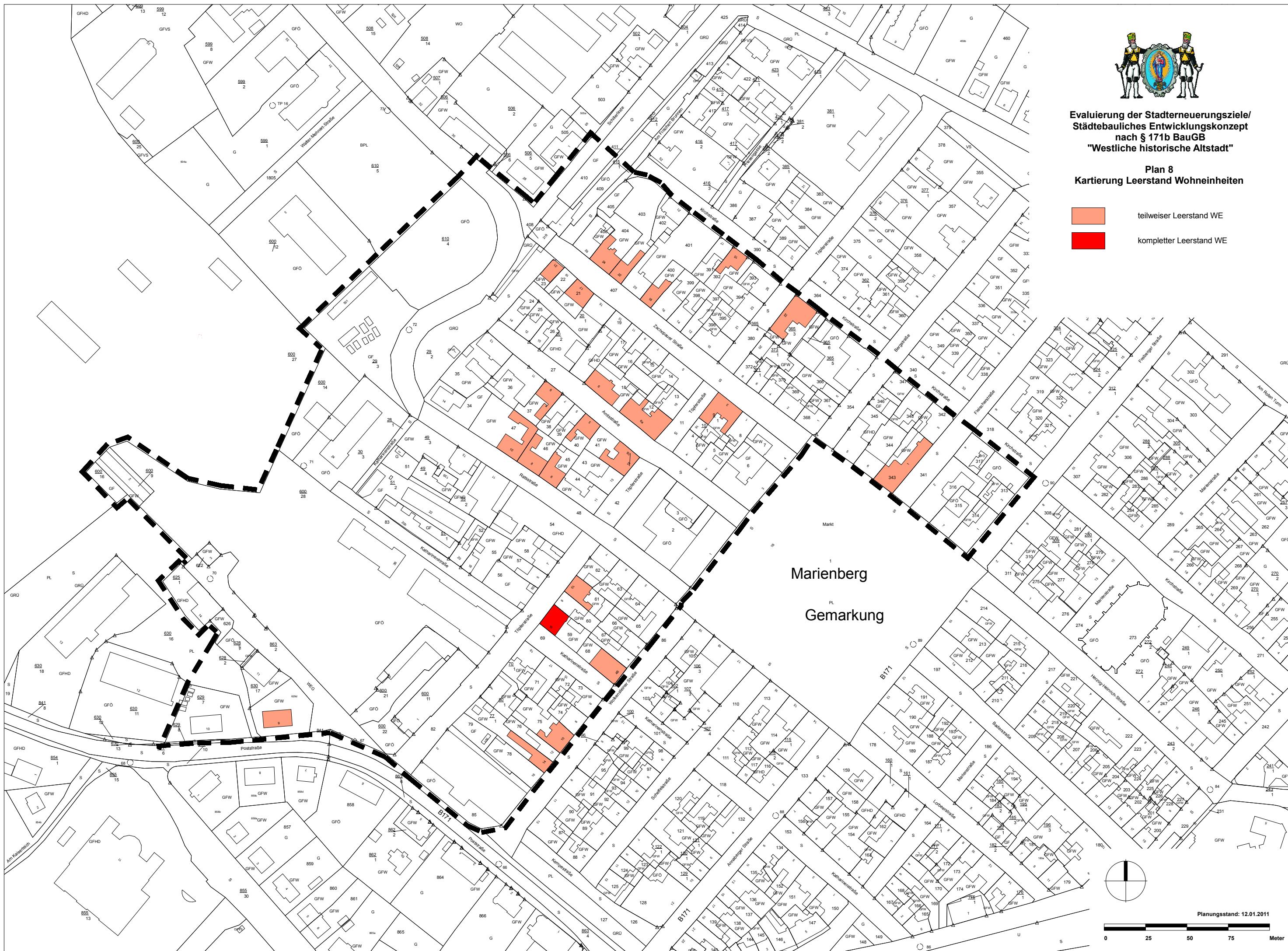
Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 8
Kartierung Leerstand Wohneinheiten

teilweiser Leerstand WE
kompletter Leerstand WE

Marienberg

Gemarkung





Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 9
Kartierung des Sanierungszustandes
der Hauptgebäude

saniert / Neubau
 unsaniert / Sanierungsbedarf

Marienberg

Gemarkung





Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 10
Kartierung der Nutzung der Hauptgebäude

- █ Mischnutzung
- █ Wohnnutzung
- █ gewerbliche Nutzung
- █ Verwaltung / Soziales
- █ Leerstand

Marienberg

Gemarkung



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter

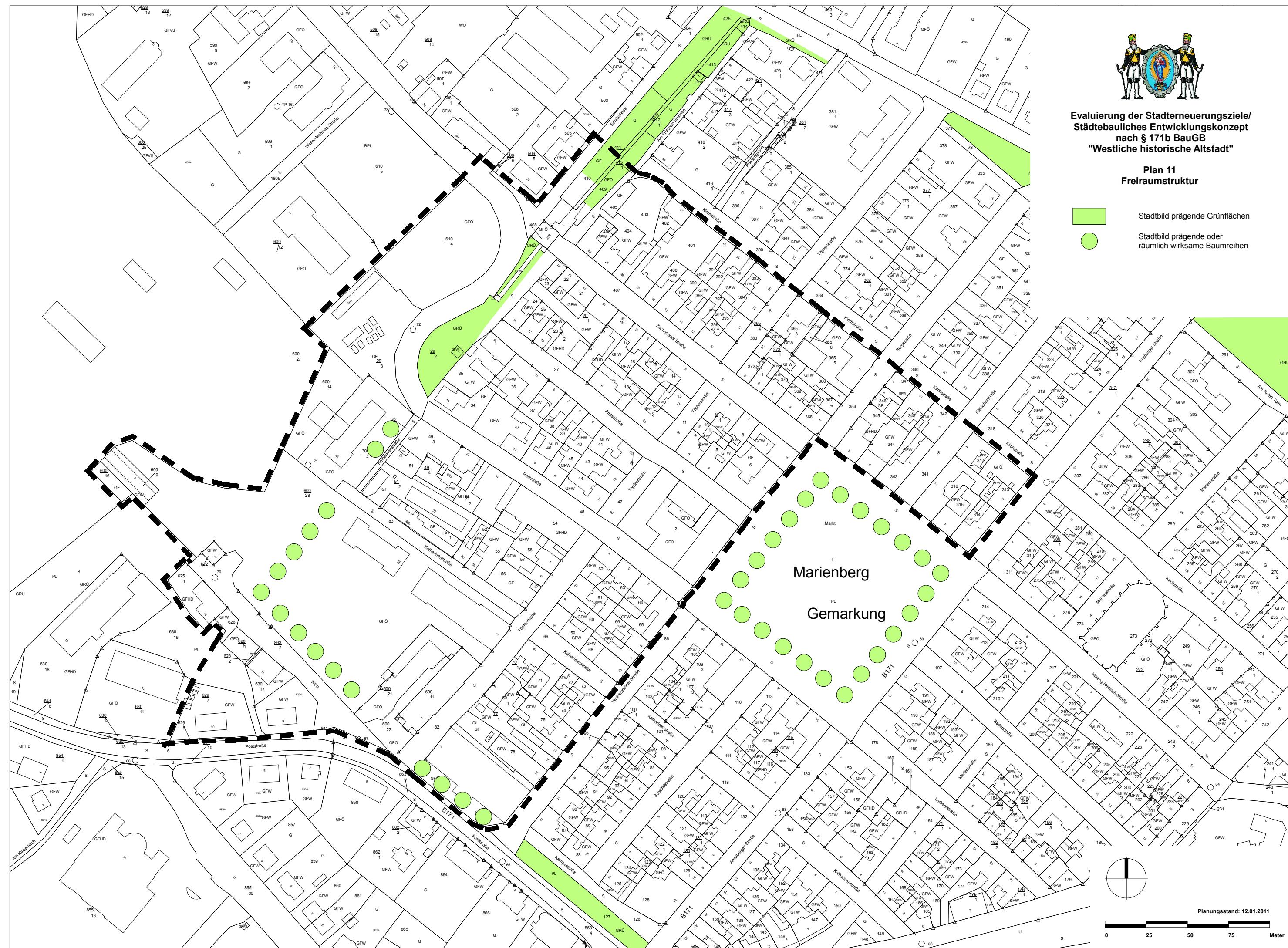


Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 11
Freiraumstruktur

Stadtteil prägende Grünflächen

Stadtteil prägende oder
räumlich wirksame Baumreihen





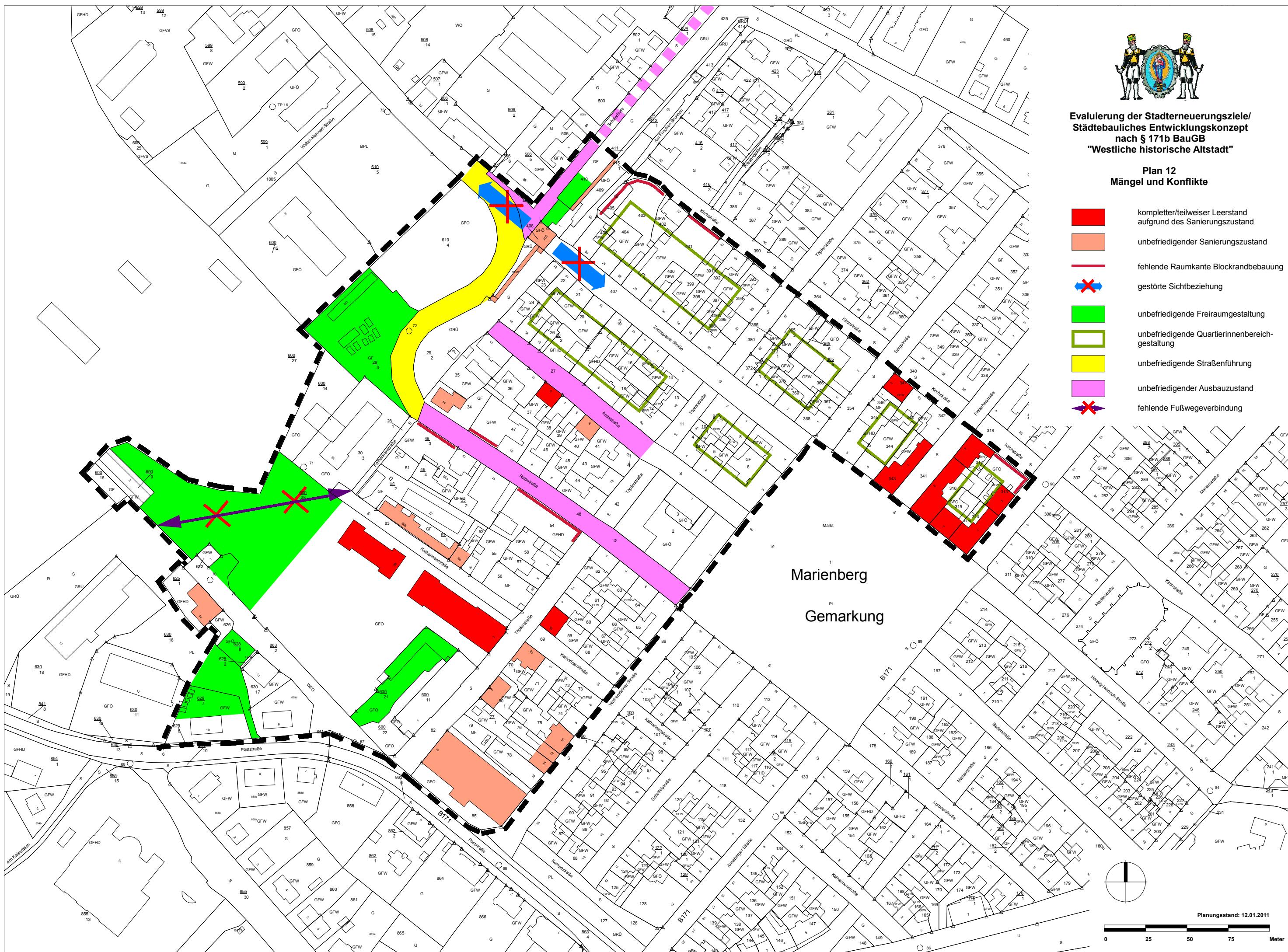
Evaluierung der Stadterneuerungsziele/ Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB "Westliche historische Altstadt"

Plan 12
Mängel und Konflikte

- | | |
|--|--|
| | kompletter/teilweiser Leerstand aufgrund des Sanierungszustand |
| | unbefriedigender Sanierungszustand |
| | fehlende Raumkante Blockrandbebauung |
| | gestörte Sichtbeziehung |
| | unbefriedigende Freiraumgestaltung |
| | unbefriedigende Quartierinnenbereichsgestaltung |
| | unbefriedigende Straßenführung |
| | unbefriedigender Ausbauzustand |
| | fehlende Fußwegeverbindung |

1
Marienber

PL





Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 13
Entwicklungskonzept

- Gebäude**
- Abriss
 - Abriss und Ersatzneubau
 - Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung
 - Herstellen der Raumkante, Nachverdichtung

- Freiflächen**
- Herstellen eines Spielplatzes mit parkähnlicher Gestaltung
 - Herstellen von attraktiven Freiflächen im Zusammenhang mit dem Abriss der darauf vorhandenen Nebenanlagen
 - Herstellen eines zusammenhängenden Grüngürtels rund um die historische Altstadt, Freistellen der Stadtmauer durch Abriss von Nebenanlagen
 - Herstellen eines begrünten Quartierinnenbereiches

- Erschließung, Wegeverbindung**
- Änderung der Straßenführung
 - Herstellen einer Wegebeziehung für Fußgänger/Radfahrer
 - grundhafter Ausbau Fahrbahn/Gehweg
 - Herstellen einer Sichtbeziehung
 - Beschreibung von Maßnahmenschwerpunkten anhand konkret vorliegender Planungen

Marienberg

Gemarkung





Evaluierung der Stadterneuerungsziele/
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171b BauGB
"Westliche historische Altstadt"

Plan 14
Maßnahmen

Gebäude

- Abriss
- Abriss und Ersatzneubau
- Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung
- Herstellen der Raumkante, Nachverdichtung

Freiflächen

- Herstellen eines Spielplatzes mit parkähnlicher Gestaltung
- Herstellen von attraktiven Freiflächen im Zusammenhang mit dem Abriss der darauf vorhandenen Nebenanlagen
- Herstellen eines zusammenhängenden Grüngürtels rund um die historische Altstadt, Freistellen der Stadtmauer durch Abriss von Nebenanlagen
- Herstellen eines begrünten Quartirinnenbereiches

Erschließung, Wegeverbindung

- Änderung der Straßenführung
- Herstellen einer Wegebeziehung für Fußgänger/Radfahrer
- ↔ grundhafter Ausbau Fahrbahn/Gehweg
- Herstellen einer Sichtbeziehung
- Beschreibung von Maßnahmenschwerpunkten anhand konkret vorliegender Planungen

Marienberg

Gemarkung



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter



Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB "Westliche historische Altstadt"

Plan 15
Stadtumbaugebiet und Maßnahmen

Gebäude

Abriss

1

mit parkähnlicher Gestaltung

Erschließung, Wegeverbindung

Herstellen einer Wegebeziehung
für Fußgänger/Radfahrer

Beschreibung von Maßnahmen-
schwerpunkten anhand konkret
vorliegender Planungen

