

Stadtraumprofile

C

1 Stadtraumprofile

Im Fachkonzept Städtebau (vgl. Kap. Prägende Bauformen – Stadträume) erfolgt eine Zuordnung nach Lagekriterien und Kurzbeschreibung der Stadträume der Stadt Freital. Im Folgenden werden die einzelnen Stadträume im Rahmen eines Stadtraumprofils detaillierter beschrieben. Dabei fließen auch die Ergebnisse der Beteiligung der Ortschaftsräte und der jeweiligen Akteursrunden sowie der Bürgerumfrage ein.

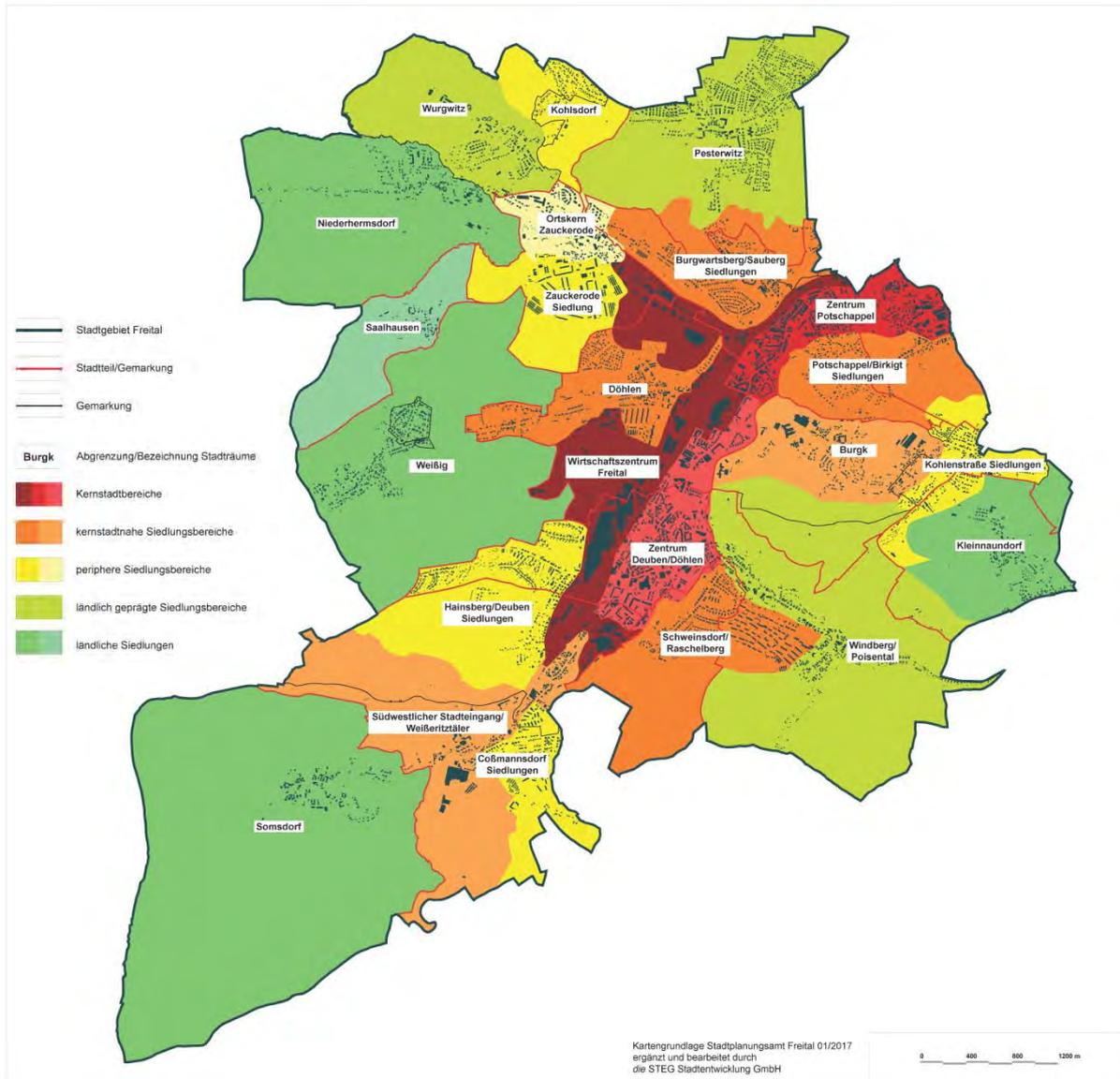
Stadtraumprofile

- Alleinstellungsmerkmale
- Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet
- Lage und Funktion
- Fotoauswahl
- Missstände und Potenziale
- Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)
- Schwerpunkt- und Schlüsselmaßnahmen (vgl. auch Kapitel Umsetzungsstrategie, Maßnahmenliste nach Stadträumen)

Das Erscheinungsbild der Stadt Freital ist durch unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Neben der Kernstadt bestehen diese zum einen aus historisch gewachsenen Wohn- und Mischgebieten, Wohngebieten aus der Gründerzeit, innerstädtischen Industriestandorten und Gewerbeflächen sowie einigen stadtentwicklungsrelevanten Einzelobjekten. Außerdem sind noch Entwicklungsflächen zu nennen, die sich im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung befinden und somit wichtige Impulse für die zukünftige Stadtentwicklung geben können. Eine weitere Kategorie bilden die ländlichen Stadtteile, in denen sich dörfliche Strukturen bis heute erhalten haben.

Entsprechend ihres unterschiedlichen Charakters weist jedes Gebiet differenzierte Probleme und Potenziale und daher auch differenzierte Zielstellungen auf. Zur Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie erfolgt eine Abgrenzung nach Stadträumen. Dabei werden alle besiedelten Bereiche der Stadt erfasst.

Stadträume der Stadt Freital



Quelle: Stadtverwaltung Freital, eigene Darstellung; 2020

Der Handlungsbedarf (vgl. Übersicht Stadträume) definiert sich vor allem auf Grundlage der Aussagen zur Siedlungsstruktur und städtischen Entwicklung, zum Leerstand, zur Verteilung der Branchen und zur künftigen Zielstellung. Der Stärkung von urbanen Kernen unter Berücksichtigung der historischen Besonderheiten wird eine herausragende Bedeutung in der Stadtentwicklungsstrategie beigemessen.

Stadträume, die als Umstrukturierungsgebiete abgegrenzt werden können, sind mit Ausnahme des stark industriell bzw. gewerblich geprägten Stadtraums „Wirtschaftszentrum Freital“ nicht vorhanden. Die daran angrenzenden Stadträume in zentraler Lage werden aufgrund einzelner Bereiche, die erhebliche Missstände aufweisen, als konsolidierungswürdige Gebiete mit Umstrukturierungsschwerpunkten eingestuft.

Konsolidierte Gebiete

Als konsolidiertes Gebiet werden Bereiche bezeichnet, die aufgrund ihrer Lage, Lage und Akzeptanz sowohl einen hohen Sanierungsstand als auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Aus strategischen Gesichtspunkten wird im konsolidierten Gebiet mittel- bis langfristig nur ein geringer Bedarf gesehen, dieses Gebiet in seinen Qualitäten weiter zu stärken.

Schlussfolgerungen

- Entwicklung im Selbstlauf bzw. mit geringem Steuerungsbedarf
- keine flächendeckende Förderung mehr nötig, gezielte Einzelförderung
- Investitionen sind aufgrund der stabilen Entwicklung zu befürworten

Konsolidierungswürdige Gebiete

Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Stadt, zum anderen Bestandschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen.

In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

Schlussfolgerungen

- Steuerung zur Erhaltung, Qualifizierung und Vervollständigung der prägenden Bebauungsstruktur und beabsichtigter Nutzungsstruktur
- Nutzung vorhandener oder entstehender Baulücken und Wohnumfeldaufwertung
- flächendeckende Förderung und/oder gezielte Einzelförderung
- Investitionen sind aufgrund der entwicklungsstrategischen Zielstellung zu befürworten

Umstrukturierungsgebiete

Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet, die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und/oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen.

Insbesondere sollen Maßnahmen konzentriert werden, in denen durch Anpassung des Bedarfs oder die beabsichtigten Nutzungen wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt geleistet werden können.

Schlussfolgerungen

- Steuerung für eine mittel- bis langfristige Strukturveränderung zur Entwicklung neuer und Ergänzung der bisherigen Bebauungsstrukturen
- Anpassung und Qualifizierung der Bebauung für ein künftig realistisches Nutzungsmaß
- flächendeckende Förderung und/oder gezielte Einzelförderung, wenn diese den Umstrukturierungszielen entsprechen
- Investitionen werden befürwortet, wenn diese der entwicklungsstrategischen Zielstellung entsprechen

	Kernstadtbereich	Lageeinordnung	Einschätzung Handlungsbedarf
1	Zentrum Potschappel	Potschappel sowie Teilflächen von Birkigt/Döhlen	konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten
2	Zentrum Deuben/Döhlen	Deuben/Döhlen sowie Teilflächen von Hainsberg/Schweinsdorf	konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten
3	Wirtschaftszentrum Freital	Deuben/Döhlen sowie Teilflächen von Potschappel/Hainsberg	Umstrukturierungsgebiet

	kernstadtnahe Siedlungsbereiche	Lageeinordnung	Einschätzung Handlungsbedarf
4	Potschappel/Birkigt Siedlungen	Potschappel/Birkigt	konsolidiert
5	Burgk	Burgk	konsolidiert
6	Schweinsdorf/Raschelberg	Schweinsdorf/Niederhäslich	konsolidiert
7	Südwestlicher Stadteingang/ Weißeritztäler	Hainsberg	konsolidierungswürdig
8	Döhlen	Döhlen	konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten
9	Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen	Potschappel sowie Teilflächen von Pesterwitz	konsolidiert

	periphere Siedlungsbereiche	Lageeinordnung	Einschätzung Handlungsbedarf
10	Kohlenstraße Siedlungen	Burgk sowie Teilflächen von Kleinnaundorf/Birkigt	konsolidiert
11	Coßmannsdorf Siedlungen	Hainsberg	konsolidiert
12	Hainsberg/Deuben Siedlungen	Hainsberg/Deuben	konsolidiert
13	Zauckerode Siedlung	Zauckerode	konsolidierungswürdig
14	Ortskern Zauckerode	Zauckerode sowie Teilflächen von Potschappel	konsolidierungswürdig
15	Kohlsdorf	Wurgwitz	konsolidiert

	ländlich geprägte Siedlungsbereiche	Lageeinordnung	Einschätzung Handlungsbedarf
16	Wurgwitz	Wurgwitz	konsolidierungswürdig
17	Pesterwitz	Pesterwitz	konsolidierungswürdig
18	Windberg/Poisental	Niederhäslich sowie Teile von Burgk/Kleinnaundorf	konsolidiert

	ländliche Siedlungen	Lageeinordnung	Einschätzung Handlungsbedarf
19	Kleinnaundorf	Kleinnaundorf sowie Teile von Burgk	konsolidierungswürdig
20	Somsdorf	Somsdorf	konsolidierungswürdig
21	Weißig	Weißig	konsolidiert
22	Saalhausen	Saalhausen	konsolidierungswürdig
23	Niederhermsdorf	Wurgwitz	konsolidiert

Anlage

Übersichtskarte: *Einschätzung Handlungsbedarf nach Stadträumen*

1.1 Zentrum Potschappel



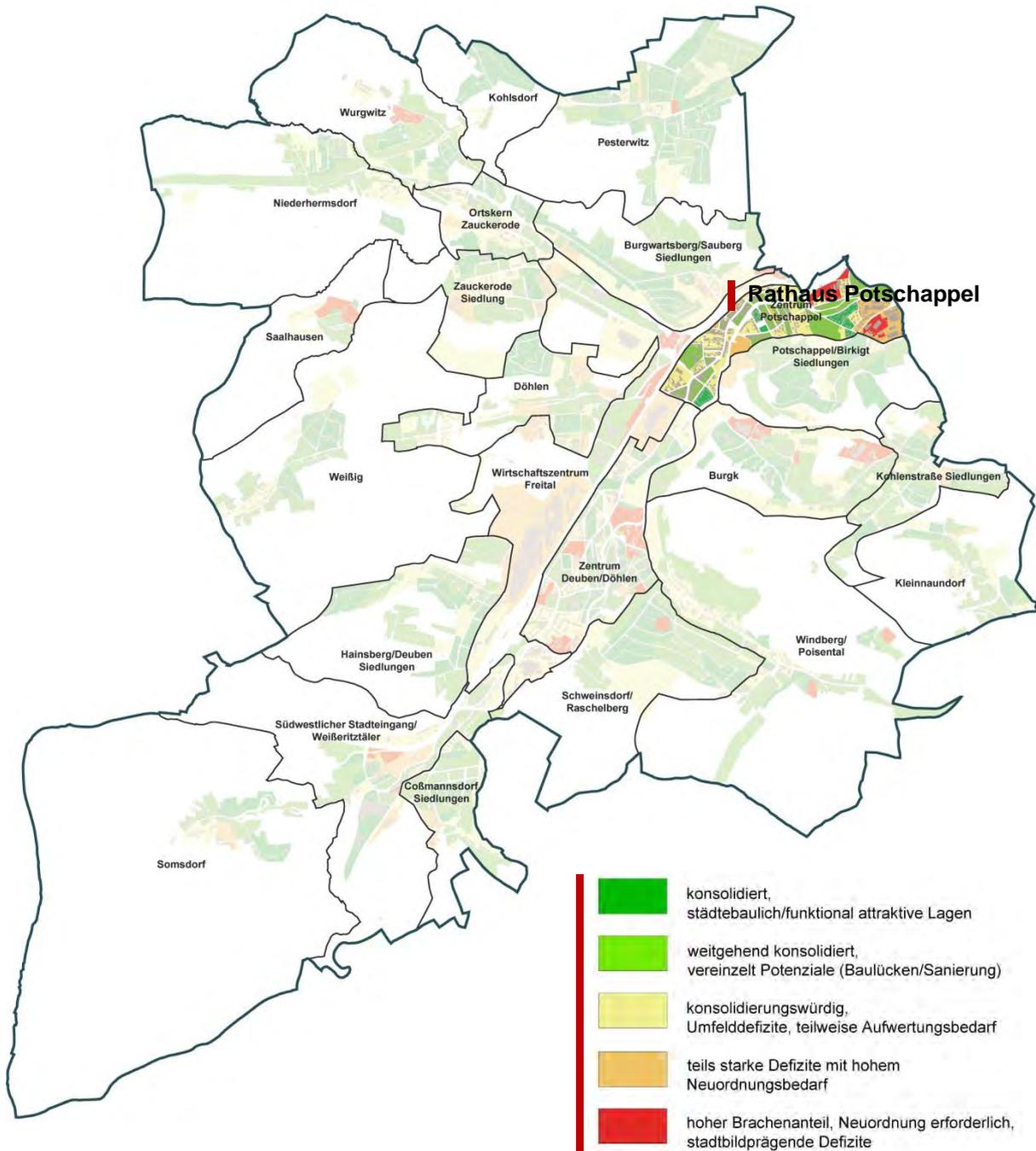
**Bürgerzentrum
mit Gleisanschluss**

Urbanität am Fluss

**Nachhaltig und
dynamisch**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum

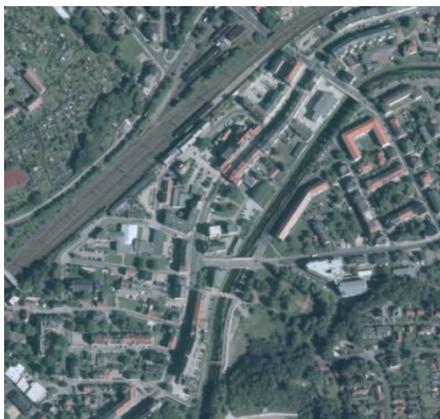


Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum „Zentrum Potschappel“ ist Teil des gleichnamigen Stadtteils Potschappel, der einer der Gründungskerne der heutigen Stadt Freital ist. Dieser Stadtraum liegt im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar an Dresden angrenzend. Das „Zentrum Potschappel“ schließt große Teile der Gemarkung Potschappel und nordöstlich Teile der Gemarkung Birkigt mit ein. Westlich/nordwestlich wird der Stadtraum von der Bahnstrecke begrenzt. Die Lutherstraße bildet die Grenze zum Stadtraum Zentrum Deuben/Döhlen. Alle städtisch sowie stark gewerblich geprägten Quartiere in Potschappel und Birkigt sind Teil des im Zusammenhang zu betrachtenden Stadtraums. Der Flusslauf der Vereinigten Weißeritz bestimmt das Stadtbild.

Heute bildet der Stadtraum das administrative Zentrum Freitals, welches – auch durch die hohe Dichte mit Produktions- und Wohnanlagen im Stadtraum und den angrenzenden Quartieren – ein Hauptgeschäftszentrum der Stadt ist. Die Siedlungsstruktur ist vorwiegend durch verdichtete Stadtkernbereiche, durch Altbau städtischer Prägung und teils durch eine offene Bebauung geprägt. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre wurden große Teile Potschappels durch die Städtebauförderung erneuert. Das Hochwasser 2002 hatte starke Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtteils, die sich inzwischen stabilisiert hat, aber dennoch Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Freital bleibt.



heterogen geprägter Stadtkern



Gewerbestandorte Birkigt



attraktive Wohnlagen am Fluss

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- eingeeengte Tallage, geprägt durch Bahnlinie, Dresdner Straße und Weißeritz, Trennung des Stadtteils durch verkehrstechnische und natürliche Gegebenheiten
- stadtbildprägende geschlossene Bebauung entlang der Dresdner Straße, offene, teilweise gartenstadtähnliche Wohnbebauung südöstlich der Weißeritz sowie in Birkigt, offene und geschlossenen Bebauung des Stadtkerns zwischen der Weißeritz und der Bahntrasse
- Nebenstraßen mit vorwiegend offener, kleinteilig strukturierter Bebauung
- geprägt von Bebauung aus den Jahren 1890 bis 1930 in direktem städtebaulichen Kontext mit Industrieanlagen/-brachen
- Wechsel von stark verdichteten Quartieren und Quartieren mit hohem Grünanteil sowie zahlreichen Flächenpotenzialen/Baulücken
- nordöstlicher Stadteingangsbereich mit siedlungsstrukturell fließendem Übergang nach Dresden, hoher Neuordnungsbedarf zur Stärkung einer positiven Wahrnehmung des Stadteingangs Freital

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Vermischung von Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Dresdner Straße und zwischen Eisenbahntrasse und Dresdner Straße, teilweise brachgefallene Grundstücke
- Bebauung entlang der Dresdner Straße beidseitig 3- bis 4-geschossige Wohngebäude (Wohnqualität durch Lärm- und Schmutzbelastung stark beeinträchtigt)

- Schwerpunkt Handel und Dienstleistung entlang der Dresdner Straße mit zentraler Verwaltungsfunktion (Rathaus Potschappel und neuer Verwaltungsstandort Bahnhof Potschappel)
- Industrie- und Gewerbeschwerpunkt im östlichen Stadtraum (stadtteilübergreifend)

Infrastruktur und Erschließung

- Entlastung durch Nord-West-Tangente nur bedingt erreicht, starke PKW-Prägung des nördlichen Freitaler Zentrums
- hochfrequentierte Dresdner Straße als stadtstrukturell bedeutende Verbindungsachse sowie als wichtiger Straßenzug mit zentralen Funktionen
- sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Bus- und Bahnverbindungen

Grün- und Freiflächen

- prägender Grünraum des Flusslaufs der Weißeritz mit Gestaltungspotenzial
- vergleichsweise hoher Anteil an Grünflächen insbesondere in den östlich der Weißeritz gelegenen Quartieren, vereinzelt städtische Parks und Platzanlagen (Platz der Jugend)
- Zugang zu umgebenden Grünräumen u. a. zum Wiederitztal/Burgwartsberg, zum Plauenschen Grund und zum Osterberg/-busch

Fotoauswahl



Osterbergausblick



Blick Am Jochhö



Bahnhof Potschappel im Bau



Rathaus/Dresdner Straße



Mühle am Markt/an der Weißeritz



Birkigter Straße, Gewerbestandort



Coschützer Straße, alte Bahntrasse



Platz der Jugend und Umfeld



Weißeritztalradweg



Dresdner Straße, Handel/Gewerbe



Flächenpotenziale F.-Schubert-Str.

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
+ Bindung der ortsansässigen Eigentümer und teilweise der Mieter an das Gebiet	- teilweise noch Sanierungsbedarf der Bausubstanz
+ verhältnismäßig hoher Anteil von jungen Menschen im Vergleich zur Gesamtstadt, multikultureller Stadtraum	- trennende Wirkung von Bahn/Dresdner Straße/Weißeitz, Weißeitz oftmals ohne Bezug zu den Quartieren
+ gesunde Altersstruktur durch hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen	- hohe Arbeitslosigkeit, Kinderarmut, Kriminalitätsrate sowie hohe Anzahl Suchtabhängiger im Vergleich zur Gesamtstadt, dadurch teils problematisches soziales Umfeld, verbunden mit schlechtem Ruf des Stadtteils
+ zahlreiche sanierte Wohnungen, auch in einem niedrigeren Mietpreissektor, inzwischen fortgeschrittener Sanierungsstand um die Dresdner Straße, Bereich Rathaus	- städtebaulich ungeordnete Quartiersbereiche, Brachflächen/Baulücken mit erheblichem Entwicklungsbedarf, Stadtteil mit der höchsten Dichte an Baulücken in zentralen, integrierten Lagen
+ Schnittstelle zwischen den Stadtteilen (Verkehrsknotenpunkt/Brückenfunktion etc.), attraktive Radwegeverbindung mit zuletzt weiter ergänzten Netzbestandteilen (Weißeitz), Schnittstellen mit dem öffentlichen Personennahverkehr, schnelle Verbindung mit der Landeshauptstadt	- fehlender zentraler Bereich durch ungenügende Konzentration von öffentlichen Einrichtungen, Handel, Wohnen und Freizeit, Lücken in der Versorgungsinfrastruktur, zahlreiche leer stehende Geschäfte, fehlende öffentliche (barrierefreie) Toiletten
+ zentraler Freitaler Rathausstandort mit laufender Erweiterung durch Umnutzung des ehem. Bahnhofsgebäudes, administratives Zentrum sowie kulturelle Anknüpfungspunkte an das KulturBand (u. a. Stadtkulturhaus)	- teilweise erhebliche Lärmbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr, zu starke PKW-Prägung des nördlichen Zentrums, Transitraum und -verkehr nach Dresden, Potschappel selten als Ziel
+ Entwicklungsfähigkeit für Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangebote	- fehlende qualitativ hochwertige Angebote, u. a. im Bereich der Gastronomie
+ identitätsstiftende und entwicklungsfähige historische Bausubstanz und Ensembles, zahlreiche Denkmale und Mahnmale	- Gestaltungsdefizite Platz der Jugend und Umfeld (Zufahrt Steinbruch/potenzieller Wohnbaustandort auf Rückbaufläche)
+ hoher Anteil an Grünflächen, ausgebauter Radweg entlang der Wiederitz	- Sauberkeit auf Spielplätzen, Müll- und Vandalismusproblematik, insbesondere auf Grün- und Freiflächen
+ direkte Nähe zu den Naturräumen Weißeitz und Osterberg sowie darüber hinaus zum Burgwartsberg und Plauenschen Grund	- fehlender Lückenschluss im Radwegenetz, fehlende Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer bei der Zentrengestaltung
+ zahlreiche Flächenpotenziale für Industrie/ Gewerbe durch Neuordnung/Umnutzung vorhandener Flächen und für Wohnbaustandorte für EFH/MFH in integrierten Lagen	- ungenutzte Bahntrasse, Potenzial einer künftigen Wegeführung ungenutzt, Defizite sowohl in Tallage als auch in Hanglagen (Birkigt)
+ Bereich Turnerstraße/Zur Lessingstraße mit Konzentration an Einrichtungen (Kita/Schule/Kirche) sowie gestaltetem Umfeld	- fehlende Spielplatzangebote und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung der Jugend
	- Defizite beim ruhenden Verkehr
	- ungenügende Integrationsmöglichkeiten für Menschen mit Migrationshintergrund

Misstände und Potenziale

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ entwicklungsfähige Freiflächen ✓ Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken für die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie zur Gestaltung von Freiräumen mit wesentlicher Bedeutung für die Begrünung und Freizeitgestaltung im Gebiet ✓ Neuordnung der bestehenden Quartiere im Hinblick auf gesundes Wohnen und Arbeiten, Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz, Schaffung von Entwicklungsräumen ✓ Entwicklung von gemeinschaftlichen Einrichtungen ✓ Verkehrsberuhigung des Stadtraums ✓ Potenziale der alten Bahntrasse zur Erschließung der nordöstlichen Wohn- und Gewerbestandorte in Freital sowie der Naherholungsbereiche (Osterberg und Kesselgrund), Prüfung der Umnutzung als Rad- und Wanderweg für eine ganzjährige Nutzung aller (Freizeit- und Alltagsverkehr) ✓ Image und zerklüftete Stadtstruktur durch Kampagnen und Umstrukturierungsmaßnahmen verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Hochwassergefahr +/- weitere Zersiedlung des Stadtgebietes zu Lasten der innerstädtischen Flächenpotenziale und Strukturen (Neubau im Zentrum notwendig, statt auf der „Grünen Wiese“) +/- steigender Pendlerverkehr sowie Nachverdichtung erfordert neue Mobilitätsangebote bzw. die Nutzung der sanften Mobilität

Strategie

Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken** für die Bereitstellung neuer innerstädtischer Wohn- und Gewerbestandorte entsprechend Flächenpotenzial-/Baulücken-kataster
- Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz, **Schaffung von Entwicklungsräumen**, Neuordnung der bestehenden Quartiere im Hinblick auf gesundes Wohnen
- **Reaktivierung der Windbergbahntrasse** unter Berücksichtigung der anliegenden Wohnquartiere und begleitenden Grünzüge, alternativ langfristige Einbindung in das städtische Wegenetz, in diesem Zusammenhang **Aufwertung der Bereiche entlang der Bahntrasse Dresden-Freital** und Nachnutzung von Flächenpotenzialen
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen, **Schaffung von Erlebnissräumen an der Weißeritz**
- **Ergänzung der intakten Wohnstruktur** mit Handelseinrichtungen und kulturellen Einrichtungen, qualitativ neuen und ergänzenden Angeboten, insbesondere im gastronomischen Bereich
- Erhalt/Unterstützung von soziokulturellen **Einrichtungen für Jung und Alt**
- **Verkehrsberuhigung des Gebietes** unter nachhaltiger Berücksichtigung aller Mobilitätsformen
- Aktivierung einer Stadtteilrunde bzw. **Bürgerbeteiligung für den Stadtteil** mit eigenem Raum (im Bahnhof Potschappel), Verstetigung stadtteilbezogener Veranstaltungen
- **Impulsgebung durch übergreifendes Quartiersmanagement** u. a. zur sozialen Stabilisierung

Schwerpunktmaßnahmen und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Potschappler Bahnhof** als Ausgangspunkt für Touren in die Stadt (Alltag, Einkaufen, Arbeiten, Wandern) mit ausgebautem, beschildertem (Wander-)Wegenetz in die angrenzenden Naherholungsbereiche, zu Aussichtspunkten rund um die Stadt, mit Einkehrmöglichkeiten – Abschluss der Maßnahmen im Umfeld (u. a. Güterboden/Parkdeck)
- 2 **Entwicklungssachse Wohnen an der Weißeritz**: Förderung von **Maßnahmen zur dynamischen Neuausrichtung der Quartiere** beidseitig der Weißeritz (neue, energieeffiziente Wohnstandorte durch Nachverdichtung, generationenübergreifendes Wohnen, Studentenviertel Potschappel mit Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten)
- 3 **Gewerbestandortentwicklung Potschappel/Birkigt** im Bereich Coschützer/Gitterseer Straße
- 4 **Realisierung Haus der Stadtwerke** zur Konzentration städtischer Gesellschaften am zentralen Standort Potschappel Straße
- 5 **Stadtkulturhaus** – Modernisierung Saal, Entwicklung Gastronomie-Bereich
- 6 Kultur – Bildung – Soziales: **Weiterentwicklung Standort Lessingschule/Turnerstraße**
- 7 **Schließung von Lücken im Radwegenetz**, insbesondere entlang der Weißeritz sowie Ergänzung der Radwegeinfrastruktur (insbesondere Fahrradständer)
- 8 **Reaktivierung der Bahntrasse nach Gittersee**, Verbesserung der Umfeldgestaltung, **Einbindung ins städtische Wegenetz**
- 9 **Aufwertung Freiflächen Platz der Jugend im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abrundung/Nachverdichtung** angrenzender Quartiere (Coschützer Straße/am Steinbruch)
- 10 Prüfung/Realisierung einer kleinen Badestelle an der Weißeritz ähnlich wie an der Dresdner Bienertmühle, Zugänge mit **Spiel- und Planschmöglichkeiten an der Weißeritz**

1.2 Zentrum Deuben/Döhlen



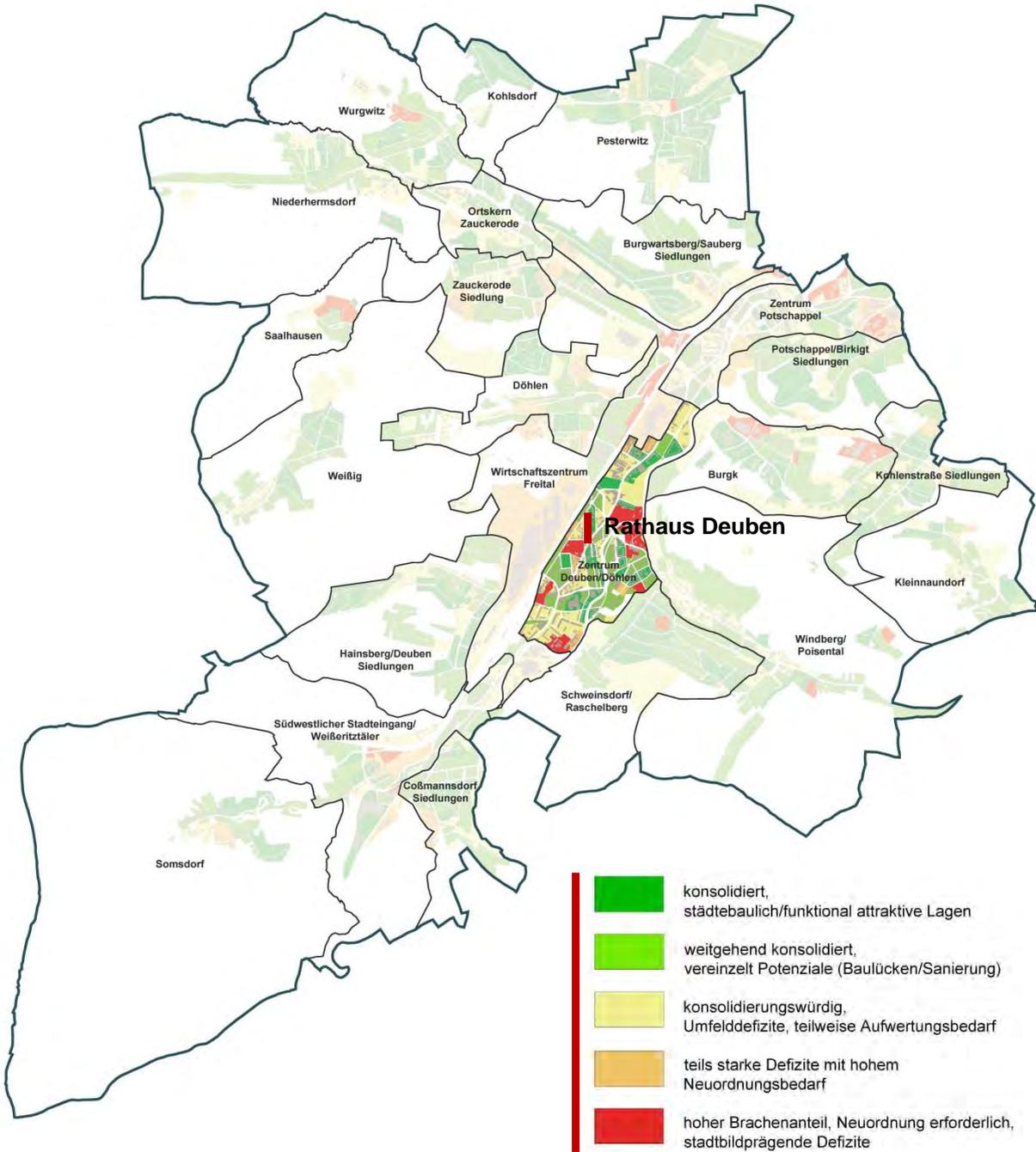
Zentrum mit Weitblick

Erlebnisräume
entlang der Weißeritz

Von der Brache
zum Stadtleben

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



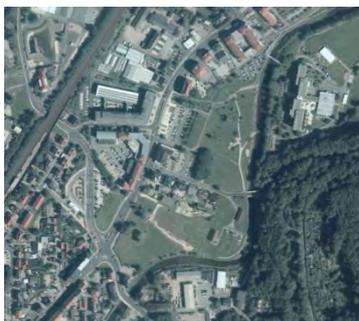
Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum Zentrum Deuben/Döhlen umfasst die südlichen, kernstädtischen Quartiere zwischen Weißeritz im Osten und Bahntrasse im Westen, Lutherstraße im Norden und Papierfabrik im Süden. Er schließt große Teile der Gemarkungen Deuben und Döhlen sowie kleinere Bereiche von Hainsberg (Wohngebiet Deuben-Süd) und Schweinsdorf (Bereiche unterhalb der Hangkante) mit ein. Das Stadtgebiet entwickelte sich vor allem am Anfang des 19. Jahrhunderts als Arbeitergemeinde der in der Bergbauindustrie beschäftigten Einwohner schnell weiter. Heute weist es durch das Weißeritzgymnasium sowie das Krankenhaus Freital eine überregionale Bedeutung auf. Zudem dient der zentrale Bereich der Stadt den Einwohnern Freitals als Arbeitsort, zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie als Verwaltungsstandort (u. a. Rathaus Deuben). Aufgrund des Bahnhofs Deuben, des Freitaler Busbahnhofs und der Dresdner Straße als zentrale Erschließungsachse, ergibt sich zudem die Rolle eines wichtigen Ver-

kehrsknotenpunktes. Wie kaum ein anderer Stadtteil haben sich die Quartiere im Stadtraum in den letzten Jahrzehnten in ihrer Struktur und Funktion gewandelt – und werden sich weiter verändern. Kennzeichnend dafür ist die sehr differenzierte Siedlungsstruktur mit größeren, teils durch Rückbau gekennzeichneten Wohnstandorten, sehr städtisch geprägten Altbauquartieren mit historischen Platzanlagen, neuen Wohngebieten, u. a. an der Weißeritz, sowie Transformationsflächen, die teils schon wieder bebaut wurden, teils noch ihrer Umnutzung bedürfen.

Kennzeichnend für die Entwicklung waren die inzwischen abgeschlossenen Stadtumbauprozesse in Deuben und Döhlen sowie das Sanierungsgebiet in Deuben. Mit dem 2018 erweiterten Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll die Zentrenentwicklung zwischen Deuben und Hainsberg weiter gestärkt werden. Wesentliche Bereiche des Stadtraums sind darin verankert.



Zentrenentwicklung



Quartiere beiderseits der Weißeritz



Wohnstandort Deuben-Süd

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- geschlossene Bebauung entlang der Dresdner Straße mit großen Freiflächen, in den Randquartieren u. a. zur Weißeritz teils aufgelockerte Bebauung
- teils starke Vermischung von Gewerbe- und Wohnflächen, große ungenutzte Freiflächen und ehem. Industriebrachen mit trennender Wirkung zwischen den Stadtquartieren
- flussnahe Großwohnsiedlung unterschiedlicher Qualitäten in Deuben-Süd sowie im Bereich Albert-Schweitzer-Straße und August-Bebel-Straße
- Durchmischung der Siedlungsstruktur mit industriell und gewerblich genutzten Flächen sowie kleinteiligen Handelseinrichtungen, Hauptgeschäftsachse durch große Leerfelder unterbrochen

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- zentraler Bereich der Stadt mit neuer Entwicklung, insbesondere um den Neumarkt (City-Center/Technologie- und Gründerzentrum) und perspektivisch im Stadtzentrum zwischen Busbahnhof und Weißeritz
- Standort wichtiger öffentlicher (Rathaus Deuben) und kultureller Einrichtungen der Stadt
- Standort für Bildungseinrichtungen (Weißeritzgymnasium und Stadtbibliothek)

- hohe Bedeutung für das Gesundheitswesen durch Sitz zahlreicher Ärzte/Ärztelhäuser und der Helios Weißeritztal-Klinik in Freital
- entlang der Dresdner Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Wohnungen, Einzelhandel und kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu erkennen
- Mühlenviertel als verdichtetes Nachwendeneubaugebiet mit funktionalen Schwächen

Infrastruktur und Erschließung

- Dresdner Straße als stadtstrukturell bedeutende Verbindungsachse
- wichtiger Verkehrsknotenpunkt für den Stadt- und Regionalverkehr durch die Lage im Freitaler Zentrum, sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV/ÖPRV
- wichtiger Knotenpunkt des ÖPNV ist der Bahnhof Deuben mit dem zentralen Busbahnhof

Grün- und Freiflächen

- großer Grünanteil im Gebiet durch aufgelockerte Bebauung, durchsetzt mit städtischen Parkanlagen (Goetheplatz, Sachsenplatz, Park an der Christuskirche)
- stadtnaher Grün- und Naturraum unterhalb des Windberges und entlang der Weißeritz (Neumarkt/Windbergpark/ Albert-Schweitzer-Straße)

Fotoauswahl



Weißeritz



Goetheplatz



Dresdner Straße, ehem. Capitol



Krankenhaus



künftiges Zentrum



Mühlenviertel



Fuhrmannstraße



Deuben-Süd



Dresdner Straße, Baulücken



Albert-Schweitzer-Str., Potenziale



Neumarkt

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
+ zentrale Lage mit hoher Infrastrukturdichte und sehr guter Verkehrserschließung	- Abriss zahlreicher stadtbildprägender Gebäude zum Teil noch ohne adäquaten Ersatz – hoher Anteil an ungenutzten Flächenpotenzialen und Baulücken
+ Wechsel von städtischen Quartieren und aufgelockerten Grünräumen entlang der Weißeritz, großzügige Umgestaltung innerstädtischer Rückbau- und Brachflächen (u. a. Stadtwald, Park an der Weißeritz im Bereich Albert-Schweitzer-Straße) Prüfung Nachverdichtung der attraktiven Lagen zur Weißeritz	- teils großflächig versiegelte Areale mit überwiegender Verkehrsprägung (u. a. Lessingstraße/Johannisstraße/Deuben-Süd), zudem stark versiegelte Flächen (u. a. ehem. Busbahnhof im Umfeld der Kita Storchenbrunnen)
+ Standort von Gymnasium und Krankenhaus Freital als größte, zentrale öffentliche Einrichtungen in Freital, zentrale Kindereinrichtungen	- unmaßstäbliche Blockbebauung in Deuben-Süd in direkter Nachbarschaft zu Industriebrachen, städtebauliche Brüche und starke Belastung durch Dresdner Straße
+ hoher Anteil erhaltenswerter, historischer Bausubstanz, insgesamt hoher Sanierungsstand, attraktive Wohnlagen an der Weißeritz sowie Wohnsiedlungen u. a. der 1920er Jahre (August- Bebel-Straße, Reichardstraße)	- Lärmimmission durch die Nähe zur Eisenbahntrasse und zum Edelstahlwerk sowie die querende Dresdner Straße, Poisenttalstraße sowie Hüttenstraße
+ städtische Plätze und Grün- und Freiräume mit integrierten Spielplätzen (u. a. Goetheplatz sowie kleinere Quartiersplätze am Busbahnhof sowie am Rathaus Deuben), Stadtwald sehr auflockernd, kinder- und familienfreundliche Quartiere	- Dresdner Straße als Handelszentrum aufgrund der immer noch prägenden PKW-Dominanz noch unattraktiv, fehlende Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer (Stadt der kurzen Wege), starke Zerschneidung der Quartiere durch die Dresdner Straße sowie Hüttenstraße/Poisentalstraße
+ Wochenmarkt für Freital am Neumarkt	- vergleichsweise hoher Leerstand bei Gewerbe- und Handelsflächen, gleichzeitig fehlende Vielfalt
+ zahlreiche öffentliche Einrichtungen von städtischer Bedeutung, u. a. Freitaler Tafel, Bibliothek, Kirche, Volkshochschule, Feuerwache, Rathaus Deuben sowie Sitz vieler Vereine	- fehlende öffentlich nutzbare Sport- und Freizeitflächen sowie einladende Treffpunkte mit nichtkommerzieller Infrastruktur (Bänke, Grillplätze, Toiletten)
+ zahlreiche großflächige Flächenpotenziale für eine zukünftige, sehr differenzierte Nutzung in integrierten Lagen	- Ordnung und Sauberkeit einiger Platzbereiche
+ medizinische Versorgung durch gutes modernes Krankenhaus, Fachärzte und Tagespflege vorhanden, Ärztehaus	- fehlende qualitativ hochwertige Angebote, u. a. im Bereich der Gastronomie
+ direkte Anbindung an das kulturelle Zentrum von Freital (Kulturband vom Kulturhaus über Stadion bis hin zu Schloss Burgk)	- fehlende direkte Rad- und Wanderwegenbindung, u. a. an den Windberg sowie die jenseits der Bahntrasse gelegenen Quartiere (u. a. Pfaffengrund)
	- Mühlenviertel mit funktionalen Schwächen
	- fehlende Grüngestaltung zur Abgrenzung der Bahn- und Gewerbeanlagen

Misstände und Potenziale

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Freiflächen für Entwicklungsmöglichkeiten, Zusammenführung der vorhandenen Siedlungsbereiche in diesen Bereichen durch Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Schaffung in sich abgeschlossener, nicht vernetzter Quartiere im Rahmen der Flächenrevitalisierung/Quartiersentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beseitigung trennender Brachflächen zwischen den Kernbereichen der Stadt Freital und Zusammenführung unter Schaffung eines zusammenhängenden Kernstadtgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> +/- erhebliche Zunahme des Individualverkehrs infolge von Nachverdichtungen/ Flächenrevitalisierungen und damit Entstehung verkehrlicher Probleme bei einseitiger Ausrichtung, insbesondere auf den PKW-Individualverkehr
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nutzung der Freiräume entlang der Weißeritz 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Hochwassergefahr durch Weißeritz und Poisenbach
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ergänzung mit neuen Wohnstandorten und städtisch funktional stark durchmischten Quartieren 	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Neuordnung des Verkehrsraumes unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs 	

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken** für die Bereitstellung neuer innerstädtischer Wohn- und Gewerbestandorte entsprechend Flächenpotenzial- und Baulückenkataster
- Zusammenführung der vorhandenen Siedlungsbereiche durch **Nachverdichtung** sowie durch **Gestaltung urbaner Grün- und Freiräume** sowie **Steigerung der Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum
- Ergänzung der intakten Wohnstruktur mit Handelseinrichtungen und kulturellen Einrichtungen, **qualitativ neuen und ergänzenden Angeboten**, insbesondere im gastronomischen Bereich
- **Schaffung/Erhalt öffentlicher Angebote und Räume**
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen, **Entwicklungsmöglichkeiten für naturnahe Freiräume** längs der Weißeritz und **Schaffung von Erlebnisräumen** am Fluss
- Ausbau der **Fuß- und Radwegeverbindungen** (quartiersübergreifend) u. a. an der Weißeritz
- nachhaltige Verkehrsorganisation des Gebietes unter **Berücksichtigung aller Mobilitätsformen**
- **Neuordnung des Verkehrsraumes** unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, insbesondere **Verkehrsreduzierung Dresdner Straße** im Bereich zwischen Lutherstraße und Hüttenstraße
- weitere, gezielte Begrünung (**durchgehender Grünzug**) beiderseits der Bahntrasse (Attraktivität/Abschirmung/Lärmschutz)

Schwerpunktmaßnahmen und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Entwicklungssachse Stadtzentrum:**
Entwicklung in zentraler städtischer Lage, u. a. mit den innerstädtischen Entwicklungsstandorten **Stadtzentrum an der Weißeritz, Quartier am Busbahnhof** (Hüttenstraße) sowie dem **Bürgerzentrum am Mühlenpark** (Poisenttalstraße) unter Berücksichtigung einer attraktiven **Grün- und Wegevernetzung über die Weißeritz** hinweg
- 2 **Entwicklungssachse Wohnen an der Weißeritz:** Entwicklung neuer innerstädtischer **Wohnbaustandorte mit Fokus auf Energieeffizienz, neue Mobilitätsformen, Weißeritznähe** (u. a. Standorte August-Bebel-Straße, Albert-Schweitzer-Straße unter Einbeziehung der grünen/sozialen Infrastruktur, Leßkestraße/Sachsenplatz mit Berücksichtigung der Zentrumslage)
- 3 **Entwicklungssachse Deuben-Hainsberg:** Weiterentwicklung der **Hauptgeschäftssachse Dresdner Straße** und angrenzender Quartiere zwischen Stadtzentrum/Neumarkt und Einzelhandelsstandort Deuben-Süd (Ankerfunktionen); städtebauliche und funktionale Entwicklung **Areal Goetheplatz/Mozartstraße**
- 4 **Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur und des Gemeinwesens** mit Kita-Standort und Vereinshaus (August-Bebel-Straße), Neuordnung der Außenanlagen/ Erschließung unter Einbeziehung des ehem. Busbahnhofs
- 5 **Entwicklung Deuben-Süd, sozialverträgliche Aufwertung des Wohnstandortes** (u. a. Semmelweisstraße) **im Kontext zur Brachenrevitalisierung** sowie städtebaulichen und landschaftsplanerischen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung denkmalgeschützter Anlagen des ehem. Schmelztiegelwerkes
- 6 **Neubau zentrale Feuerwache** Freital entsprechend Ergebnisse der Standortentscheidung
- 7 **Umsetzung Life Local Adapt im Poisenttal**, u. a. Renaturierung Poisenbach, westlich Müllers Weg

1.3 Wirtschaftszentrum Freital



Blick von der Halde über den Technologiepark Richtung Windberg

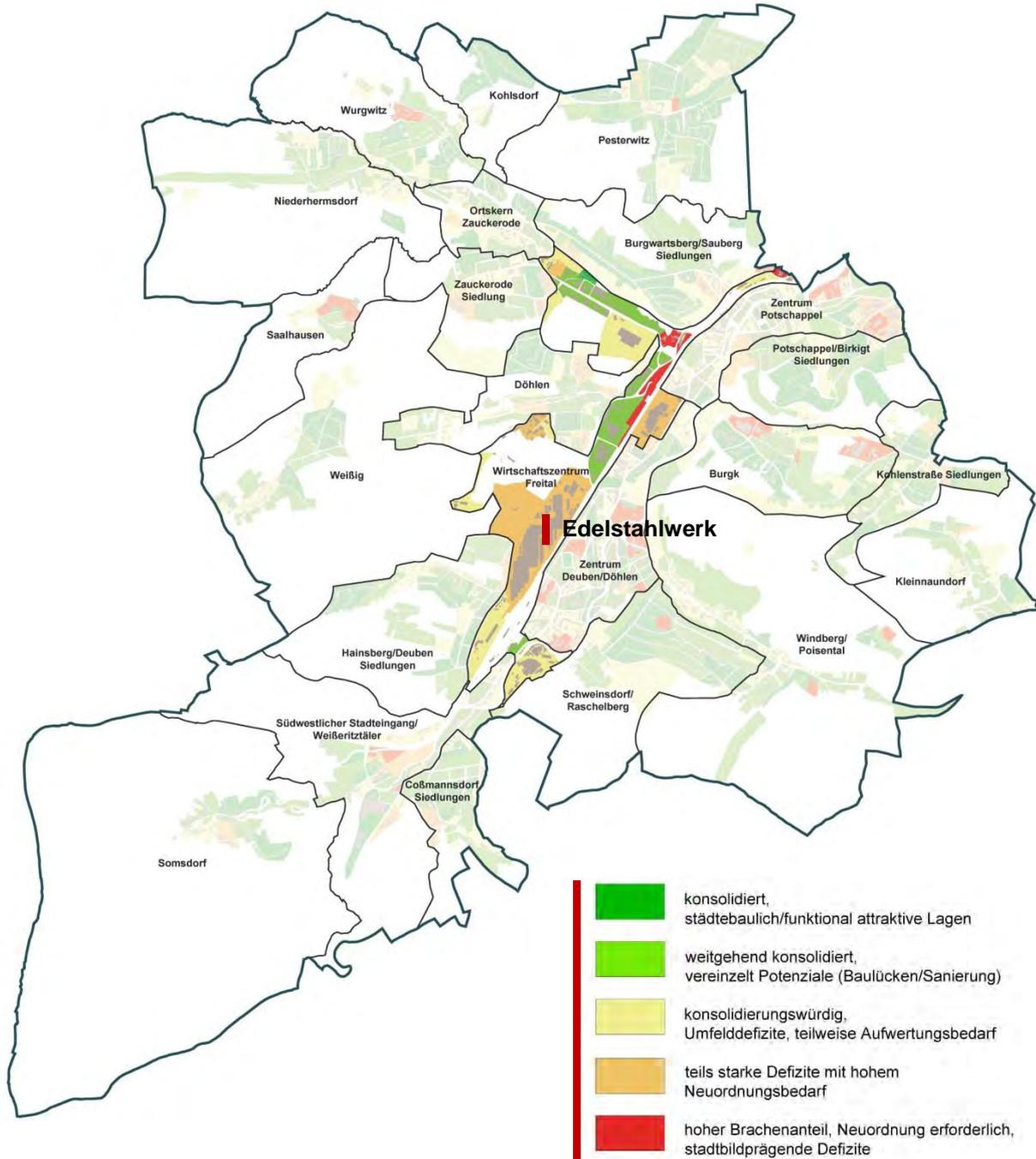
**Industriearchitektur
Baukultur
Landschaftsgestaltung**

**Zukunftsstandorte
für Freital**

**Arbeitsort
mit kurzen Wegen**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Freital
Zauckerode

Freital
Burgwardsberg/Sauberg
Siedlungen

Freital
Zentrum Potschappel

Freital
Döhlen

Stadtraum
Wirtschaftszentrum Freital

Freital
Zentrum Deuben/Döhlen

Freital
Hainsberg

Freital
**Südwestlicher Stadteingang/
Weißeritztäler**

Freital
Schweinsdorf/Raschelberg

Der Stadtraum umschließt im Wesentlichen stark gewerblich bzw. industriell geprägte Bereiche vom nördlichen Stadteingang in Potschappel bis hin zum Güterbahnhof in Hainsberg. Verbindendes Element ist die Bahntrasse, die die Tallage Freitals trennt, sowie im nördlichen Bereich des Stadtraums die Nord-West-Tangente und die Wilsdruffer Straße als städtische Verkehrsachsen. Stadtbildprägend sind die größeren Gewerbestandorte, wie das Ziegelwerk an der Wilsdruffer Straße, der Technologiepark inkl. Erweiterung westlich der Bahntrasse, die Glashütte an der Dresdner Straße, das Edelstahlwerk an der Hüttenstraße sowie abschließend die Papierfabrik an der Weißeritz.

Besonders das Vorkommen von Kohleflözen im Döhlener Becken bescherte der Stadt die Grundlage für die Industrialisierung. In der Folge entstanden Fabriken zur Produktion von Ziegelsteinen, Hohlglas und Schwefelsäure. Zusätzlich entfalteten sich Maschinenbau, Porzellanherstellung, chemische-, Lebensmittel- sowie Lederindustrie. Um den Transport von Material und Waren effizient zu gewährleisten, wurde eine Bahntrasse angelegt, an der die Dörfer Potschappel, Döhlen und Deuben durch den kontinuierlichen Ausbau der Werksanlagen zusammenwuchsen. Des Weiteren überformte die Stahlerzeugung im Gebiet Döhlen die Landschaft durch Schacht- und Aufbereitungsgebäude sowie durch Hallen- und Gleisanlagen. Diese historischen Standorte durchlaufen in den nächsten Jahrzehnten eine weitere Transformation. Ziel ist die bessere Integration der Standorte im Stadtgefüge.



Süd – Papierfabrik – Güterbahnhof – Edelstahlwerk – Technologiepark – Glashütte – Ziegelwerk – Nord
Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- kennzeichnend für diesen Stadtraum sind große Gewerbeflächen mit Industrieanlagen/-hallen
- mehrere industrielle Brachflächen im Gebiet
- trennende Wirkung der Bahntrasse, insbesondere im südlichen Bereich (Güterbahnhof)
- renaturierte Halde sowie Lehmgrube als perspektivische Stadtentwicklungsflächen

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Standort zahlreicher großer Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (z. B. Werkshallen und Abbaugelände des Ziegelwerkes Eder, das Edelstahlwerk, Glashütte Freital und die Papierfabrik Hainsberg)
- entlang der Wilsdruffer Straße und Carl-Thieme-Straße befinden sich mehrere größere Einzelhandelsstandorte von stadtteilübergreifender Bedeutung sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Stadtraum Wirtschaftszentrum Freital wichtigster Arbeitsort für die Stadt
- Wohnnutzung mit untergeordneter Rolle (in Zwischenbereichen des Stadtraums)

Infrastruktur und Erschließung

- erschlossen durch Bahnstrecke Dresden – Freiberg mit Bahnhöfen in Potschappel, Deuben und Hainsberg, Gewerbestandorte teils mit eigenem Bahnanschluss
- in Hainsberg Startpunkt der Weißeritztalbahn mit zentraler Verkehrsschnittstelle (ÖPNV/P+R)
- Nord-West-Tangente sowie geplante Verlängerung Richtung Tharandt zentrale Voraussetzung für Gewerbestandorterschließung
- Erweiterung des Freitaler Technologieparks („F2_A“) in der Umsetzungsphase (Bereich Nord-West-Tangente/ Wilsdruffer Straße)
- Gewerbestandorte durch Bahntrasse und teilweise Grünanlagen/topographische Gegebenheiten von Wohnstandorten abgeschirmt

Grün- und Freiflächen

- strukturbedingt sehr geringer Grünanteil
- großflächiger Landschaftsumbau durch ehemalige Deponie sowie die Abbaufäche des Ziegelwerks in Döhlen mit Potenzialen für die künftige Nutzung
- hoher Versiegelungsgrad

Fotoauswahl



neuer Windbergblick von der Halde



Bahntrasse, Edelstahlwerk sowie Erweiterung Technologiepark

Ortseingangssituation



Bahnhof Hainsberg mit P+R, Tunnelquerung zu den westlichen Siedlungen



Gewerbestandorte an der Halde



Flächenpotenziale Glashütte



Papierfabrik an der Weißeritz

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + wichtigster Arbeitsstandort der Stadt + zentrale Lage, verkehrstechnisch gut erschlossen, Hauptverkehrsachsen der Stadt + traditionelle große Industrie- und Gewerbestandorte, weitere Erschließung von Gewerbeflächen + Stadtbildprägende Industriearchitektur, Edelstahlwerk mit talprägender Struktur (baulich/gewerblich), hoher Anteil traditioneller gewerblicher Standorte mit zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz + größere Einzelhandelsstandorte an der Wilsdruffer Straße sowie entlang der Nord-West-Tangente (u. a. einziger Baumarktstandort) + zahlreiche großflächige Flächenpotenziale für eine zukünftige, sehr differenzierte Nutzung in integrierten Lagen + renaturierte Halde mit Ausblick + Startpunkt der Weißeritzbahn in den Rabenauer Grund sowie ins Osterzgebirge, attraktive ÖPNV-Anbindung mit P+R über den Bahnhof Hainsberg 	<ul style="list-style-type: none"> - stadtbildbestimmende Gewerbe- und Industriebrachen - hohe Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr sowie Industrieanlagen - strukturbedingt sehr geringer Grünanteil, hoher Versiegelungsgrad - trennende Wirkung der Bahntrasse, fehlende attraktive Grüngestaltung zur Abgrenzung der Bahn- und Gewerbeanlagen, urbane Brüche durch teilende Wirkung der Bahntrasse, Verkehrsachsen und Gewerbestandorten kommen hier besonders zum Tragen - Wahrnehmung der Stadt Freital wird bestimmt von der (teils defizitären) Gestaltung entlang der Hauptverkehrsachsen des Stadtraums, Autohof am nördlichen Stadteingang bestimmend für den ersten Eindruck (insgesamt negative Außenwirkung auf das Stadtbild: Ortseingangssituation in/aus Richtung Dresden - Autohandel/ Brachflächen/Gewerbe, teils auf Dresdner Flur) - Fußgängertunnel (direkte Anbindung der westlich der Bahn gelegenen Siedlungen an das Zentrum Deuben-Süd) im südlichen Bereich mit Defiziten, keine weiteren Querungen Bahn/ Gewerbe vorhanden, keine offizielle Radwegequerung - großflächige, teils versiegelte/ungenutzte Flächen (auch Rückbauflächen) im Umfeld der Glashütte im Quartier Am Glaswerk/Dresdner Straße/ Lutherstraße - Aussichtspunkt Halde noch nicht erschlossen/ ins Wegenetz eingebunden - langfristige Perspektive Lehmgrube offen, ggf. Potenzial für innenstadtnahe Wohnstandorte - fehlende Nutzung der großen Fassaden- und Dachflächen der Gewerbe- und Industrieanlagen, z. B. für Begrünung/PV-Nutzung - periphere Lage der Papierfabrik östlich der Weißeritz, großflächige Versiegelung und teils negative Stadtbildprägung (fehlender Übergang zum Naturraum) - traditioneller Gewerbesitz (u. a. Porzellanmanufaktur), tw. mit Umfelddefiziten - Gewerbeareale an der Dresdner Straße mit Umfelddefiziten (periphere Bereiche an der Weißeritz, DRK)

Misstände und Potenziale

Chancen

- ✓ großflächiger Landschaftsumbau, landschaftsplanerische Gestaltung der Quartiersübergänge

- ✓ Ausbau der Tangente zur Entlastung der Dresdner Straße

- ✓ Potenzial für Verbesserung der Einbettung ins Umfeld (Grün- und Freiraumgestaltung an Übergängen)

Risiken

- +/- steigende Lärm-/Schadstoffbelastungen, Entwicklung und Ausbau von Gewerbe- und Industriestandorten muss im Einklang insbesondere mit dem Natur- und Umweltschutz aber auch den umgebenden Stadtquartieren erfolgen

- +/- zunehmende Versiegelung

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **bestandsorientierte Entwicklung der industriell und gewerblich geprägten Standorte** unter Nutzung und Einbindung angrenzender Flächenpotenziale (u. a. Edelstahlwerk, Ziegelwerk, Glashütte, Papierfabrik, Porzellanmanufaktur)
- **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/ Baulückenkataster
- **städtebauliche und grünordnerische Einbindung und Aufwertung entlang der Bahntrasse sowie der Wiederitz, Sicherung/Aufwertung der Querungen** (insbesondere für Fußgänger und Radfahrer) zwischen den Stadtquartieren
- **Gestaltung der urbanen Zäsur**, bauliche und funktionale Schnittstellenentwicklung zwischen Wohnstandorten und industriell-gewerblich geprägten Quartieren
- **landschaftsgestalterische Einbindung der Bergbaufolgelandschaft** (u. a. Halde, Schlammteich, Nachnutzungskonzept Ziegelwerk), mittel- bis langfristige Einbindung in die Quartiersentwicklung, Schaffung von Sichtbezügen, Erhalt von Zeitzeugnissen
- **Gestaltung Ortseingangsbereich** Freital im Bereich der Dresdner Straße/Nord-West-Tangente
- **Umsetzung der Ausbaustufe der Nord-West-Tangente** im südlichen Stadtraumbereich

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Brachenrevitalisierung** entsprechend Flächenpotenzialkataster, insbesondere im Bereich der **Ausbaustufen Technologiepark (F2/F2_A)**, im Umfeld **Glashütte** sowie an der **Südstraße**
- 2 **Fortführung der Nord-West-Tangente** mit Anbindung an der Südstraße
- 3 **Aufwertung Tunnel und Brücken zur Querung der Bahntrasse** zwischen den westlichen Siedlungen und der Dresdner Straße
- 4 **Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt und der besseren Anbindung/ Wahrnehmung der Weißeritztalbahn** (u. a. Wartungshalle, Bahnhof Hainsberg und Umfeldgestaltung/Spielplatz)
- 5 **Sicherung des Gebäudeensembles Porzellanmanufaktur als Teil der Industriekultur** Freitals entsprechend baulichem Konzept

1.4 Potschappel/Birkigt Siedlungen



Kleinteilige Siedlungshäuser in Potschappel

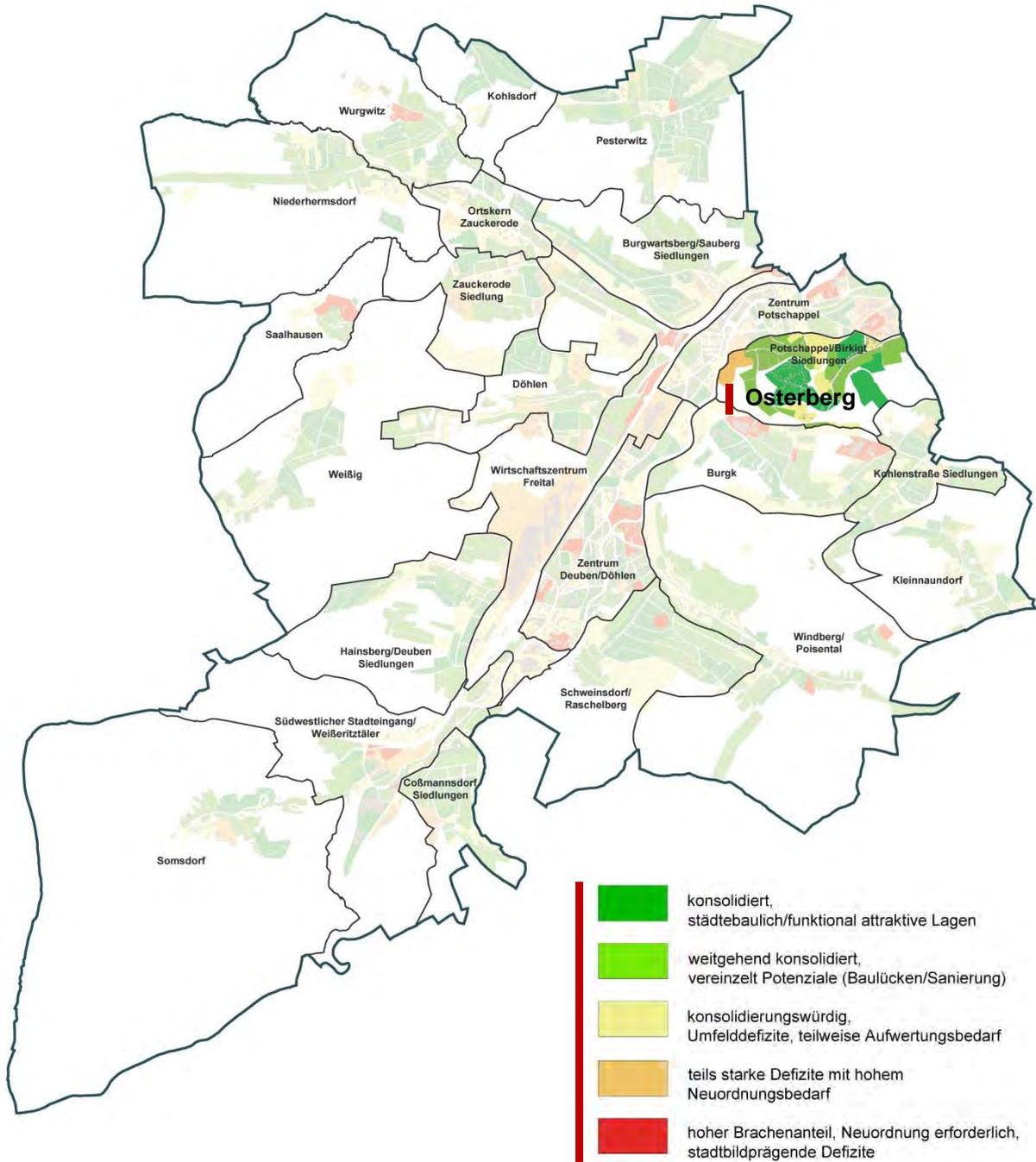
Wohnen an der
Windbergbahntrasse

Naturnah am wilden
Osterberg

Wandern über den
Kesselgrund
in die Höhenlagen

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum

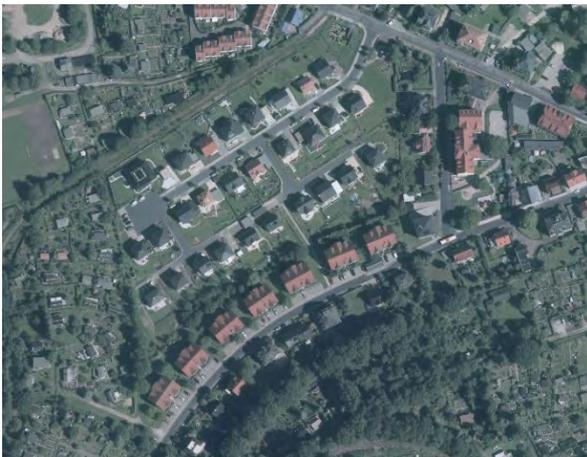


Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

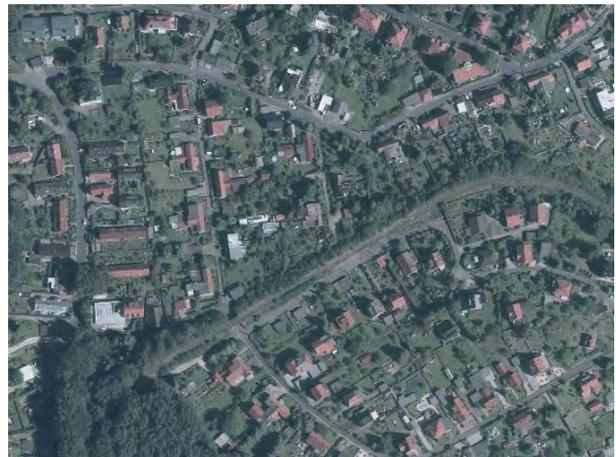


Der Stadtraum Potschappel/Birkigt Siedlungen befindet sich im Nordosten des Freitaler Stadtgebietes und schließt Teile der Gemarkung Birkigt im Osten sowie Potschappel im Westen ein.

Einbezogen wurden die kleinteilig geprägten Wohngebiete (u. a. Leisnitz) nordöstlich des Osterbergs bis zur Stadtgrenze. Es handelt sich hierbei um einen beliebten Wohnstandort in zentrumsnaher Lage.



Birkigt Siedlung mit Trasse der Windbergbahn



Potschappel Siedlung mit Trasse der Windbergbahn

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- Leisnitz-Siedlung auf ehemaligen Gebiet des Dorfes Leisnitz, durch Eigenheimbebauung gekennzeichnet
- Stadtraum inzwischen zum größten Teil durch offene Eigenheimbebauung, zum Teil nach 1990 erbaut, geprägt

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Wohnstandort mit Zentrumsnähe
- Bildungsstandort (Grundschule)
- verschiedene kleinere Gewerbeunternehmen sind im Gebiet vorhanden

Infrastruktur und Erschließung

- überwiegend durch Anliegerstraßen erschlossen, nahezu kein Durchgangsverkehr
- Gitterseer Straße als Verbindung zwischen Dresden und Freitaler Stadtzentrum
- Stadtraum durch Buslinie mit Bannewitz und dem Freitaler Zentrum verbunden
- Wohnsiedlungen auf der Gemarkung Potschappel an keinen ÖPNV angebunden
- Bahnstrecke der Windbergbahn durchzieht das Gebiet, Potenzial für barrierefreie, sichere Radwegestrecke zur Erschließung des gesamten nordöstlichen Stadtgebietes als Vernetzung zwischen den Naherholungszielen beiderseits der Weißeritz

Grün- und Freiflächen

- Osterberg/-busch mit ehemaligen Steinbrüchen als nahezu unerschlossener Grünraum mitten in der Stadt
- zwei große Kleingartensiedlungen (Geiersgraben sowie Kesselgrund)
- zahlreiche Klein- und Vorgärten sowie Großgrün prägen den Stadtraum, insgesamt hoher Anteil an Grün- und Freiflächen
- zum Teil größere Landwirtschaftsflächen bzw. Wiesen und Felder in Hanglage Richtung Meiselschachtweg



Bahntrasse mit Ausflugspotenzial und Ausblick – Anbindung der Wohnbaustandorte

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + hoher Anteil an Grünflächen + direkte Nähe zum Naturraum am Osterberg mit Talblick sowie am Kesselgrund + ruhige Wohnlage, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser + attraktives Wohnumfeld (u. a. Spielplatz Gitterseer Straße), Lage auf Berg mit toller Aussicht + Schulstandort mit Erweiterungsbau im Stadtraum, weitere Infrastruktur überwiegend gut im Zentrum zu erreichen 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Sanierungsbedarf bei Straßen und Freiflächen (ruhender Verkehr/Freileitungen...) - kaum Versorgungsinfrastruktur vorhanden, jedoch kurze Wege ins Zentrum - ÖPNV-Erreichbarkeit in Teilen des Stadtraums mit langen Wegen verbunden - ungenutzte Bahntrasse, Potenzial einer künftigen Wegeföhrung ungenutzt, Defizite sowohl in Tallage als auch in Hanglagen (Birkigt/Leisnitz) - Rückbauflächen sowie vereinzelte Baulücken ohne Nachnutzung
<ul style="list-style-type: none"> + historische Bahnanlage der Windbergbahn 	<ul style="list-style-type: none"> - Osterberg kaum in Wegenetz eingebunden, teils fehlende Sichtachsen in die Tallage, Potenzial der Weiterentwicklung in Zusammenhang mit dem Steinbruch - kein Stadtteilzentrum vorhanden, fehlende Parkanlagen und Bänke als Aufenthaltsbereich
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Potenziale der alten Bahntrasse zur Erschließung der nordöstlichen Wohn- und Gewerbestandorte in Freital sowie der Naherholungsbereiche (Osterberg und Kesselgrund), Prüfung der Umnutzung als Rad- und Wanderweg für eine ganzjährige Nutzung aller (Freizeit- und Alltagsverkehr) ✓ mehr Sportangebote im Stadtteil, Intensivierung des Vereinslebens infolge besserer Rahmenbedingungen (erfolgter Turnhallenneubau) 	<ul style="list-style-type: none"> +/- kleinteilige Siedlungsstruktur in Verbindung mit hohem Anteil MIV

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Reaktivierung der Windbergbahntrasse** unter Berücksichtigung der anliegenden Wohnquartiere und begleitenden Grünzüge, alternativ langfristig Einbindung in das städtische Wegenetz
- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb der Wohnquartiere, **Anbindung umgebender Grünzüge**, insbesondere Osterberg/Kesselgrund
- langfristig **Prüfung Entwicklungsoptionen** für den Bereich der Steinbrüche am Osterberg
- **Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur** und behutsame Erweiterung/Nachverdichtung

Schwerpunktmaßnahmen und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Reaktivierung der Bahntrasse nach Gittersee**, Verbesserung der Umfeldgestaltung, insbesondere im Bereich Leisnitz, **Einbindung ins städtische Wegenetz**
- 2 **Verbesserung der Wegeanbindung**, u. a. Kesselgrundweg, Osterberg/Osterbusch
- 3 **Erschließung Osterberg zur Naherholung**, Verbesserung Wegeanbindung und Schaffung von Sichtachsen ins Stadtzentrum und zu Landmarken (Jochhöh/Halde)

1.5 Burgk



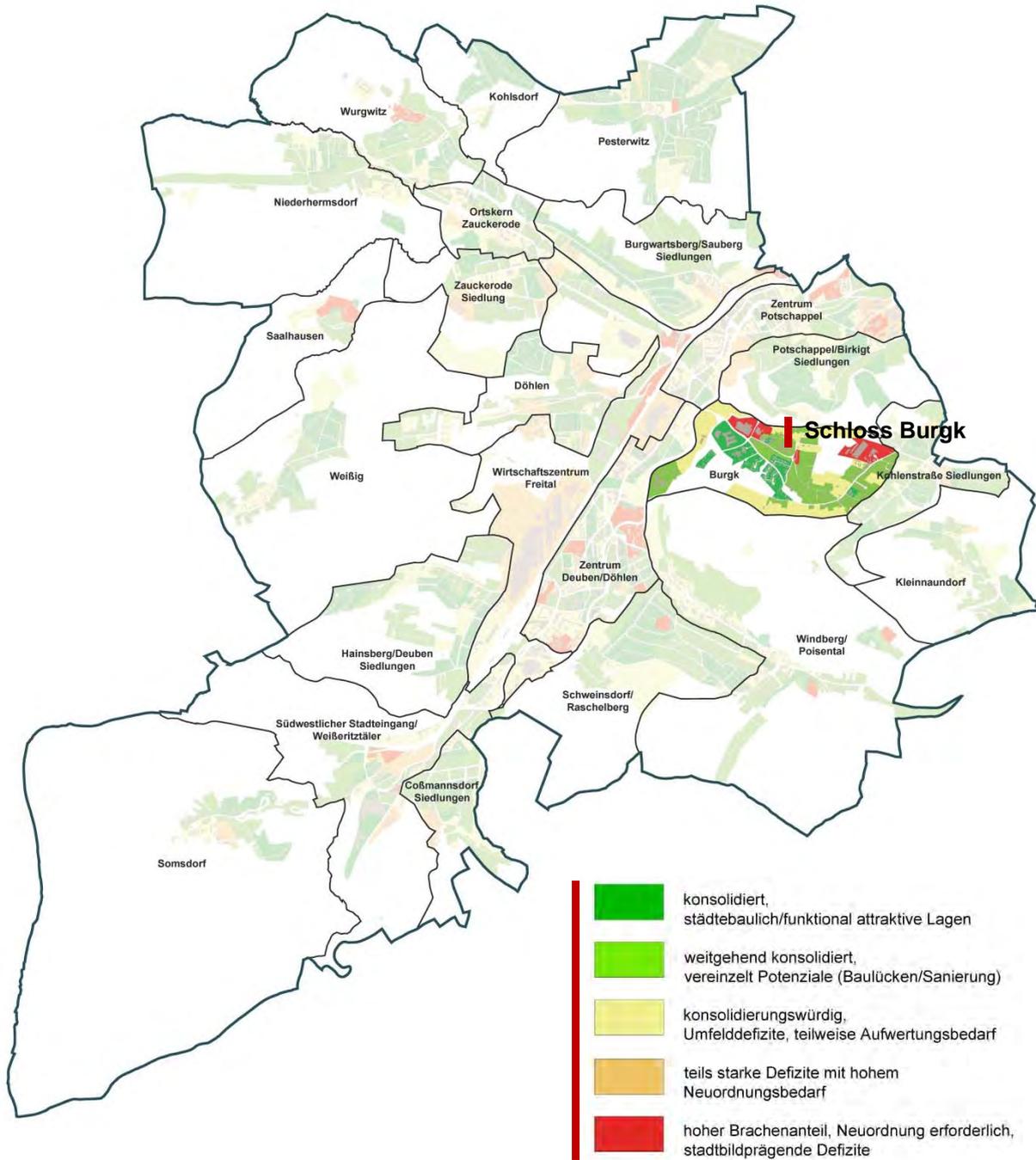
Ein Schloss
in Burgk

Geschichte zum Anfassen

Kultur – Freizeit – Sport
für alle Generationen

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum Burgk liegt am Fuß des Windbergs und grenzt somit an das Naturschutzgebiet „Windberg Freital“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ an. Nördlich wird der Stadtraum vom Grünzug Osterberg bzw. Osterbusch eingerahmt und damit das grüne Seitental der Weißeritz definiert. Westlich bestehen unmittelbar Bezüge zu den kernstädtischen Quartieren in Potschappel, Döhlen und Deuben. Die steil ansteigende Hanglage markiert östlich der Burgker Straße den Übergang zum Stadtraum Kohlenstraße Siedlungen mit Zschiedge.

Der Stadtraum wird geprägt durch das Areal von Schloss Burgk als einer der touristischen Anziehungspunkte. Im Umfeld sind nahezu im gesamten Stadtraum neue Wohnstandorte entstanden, so dass sich das Stadtbild in Hanglage in den letzten Jahrzehnten völlig gewandelt hat. Kleingärten markieren den Übergang zum Windberg. In der Vergangenheit war Burgk ein Zentrum des Steinkohlenbergbaus und der industriellen Entwicklung im Döhlener Becken, welches sich über dem Weißeritztal an den Hängen des Windberges befindet. Zeitzeugnisse wie der Förderturm sind auch heute noch erkennbar.



differenzierte, kleinteilige Wohnbebauung



Schloss Burgk

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bebauung in direkter Nähe zum Schloss Burgk
- einzelne brachliegende Flächen (vgl. Flächenpotenzialkataster)
- eher dörflich geprägte Anlage um das Schloss, teilweise hoher Neuordnungsbedarf
- südlich des Schlosses entstanden Reihen- und Mehrfamilienhäuser nach 1990
- der Stadtraum ist durch zahlreiche Kleingärten in Hanglage durchzogen

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- vorwiegend Wohnbebauung
- Industrie- bzw. Gewerbestandorte mit Umstrukturierungsbedarf, daneben kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen
- Schloss Burgk mit besonderer Bedeutung für den Stadtraum und den Tourismus
- Bildungsstandort (Berufliches Schulzentrum), Pflegeheim und Sportstadion an der Weißeritz als Ankerpunkte der Infrastruktur

Infrastruktur und Erschließung

- Burgker Straße als zentrale Verbindungsstraße von Dresden Gittersee ins Freitaler Zentrum
- Anbindung mit Bus von Burgk, sowohl an das Freitaler Zentrum als auch Richtung Dresden

Grün- und Freiflächen

- Fußballplatz Stadion des Friedens der SG Motor Freital direkt an der Weißeritz
- im Süden Kleingartensiedlungen angrenzend an Waldgebiet des Windbergs
- Parkanlagen im Umfeld des Schlosses sowie Grünzüge entlang der Weißeritz sowie östlich von Pflegeheim und Sportstadion
- insgesamt hoher Grünanteil im Stadtraum

Fotoauswahl



östliches Schlossumfeld



Bergerschachtweg, Burgker Straße Bauhof und ehem. Supermarkt (vor Umbau/Oskarshausen)



Festplatz/Stadion Burgker Straße und Pflegeheim Leißkestraße



Blick vom Osterberg auf Oskarshausen/BSZ

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + geringer Wohnungsleerstand in sanierten Objekten, gute Wohnqualität, bevorzugter Standort für Errichtung von Wohneigentum, kleinteilige Bebauung + Schloss Burgk mit Städtischen Sammlungen, Spielplatz und Café + starke Bindung der Bürger an ihren Stadtteil + Symbole für den Bergbau in Freital: ehem. Förderturm an der Burgker Straße/ Bergbauschauanlage am Schloss Burgk + hoher Grünanteil, Nähe zur Natur, zum Windberg und Osterberg, ruhige Lage + Standort Festplatz als zentraler Veranstaltungsort in Freital + attraktive Höhenlage mit zahlreichen Blickbezügen, jedoch teils fehlender Bezug zu den umgebenden Grünräumen (Anbindung Osterberg) + Berufsschulzentrum Otto-Dix-Straße mit angrenzender Parkanlage + hoher Anteil neu entstandener Wohngebiete mit nur wenigen verbleibenden Bauflächen, zahlreiche gewachsene Wohnsiedlungen in teils exponierter Hanglage + zentral gelegenes Pflegeheim an der Weißeritz direkt am Fuß des Windberges gelegen, Anbindung an Parkanlagen sowie Fuß- und Radwege + schrittweise Umnutzung des ehem. Supermarktes an der Burgker Straße mit Parkdeck und umgebenden Stellflächen zu einem neuen Anker der Freizeitgestaltung (Oskarshausen) 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende Radwege entlang Hauptverkehrsstraßen und Wanderwege für die touristische Erschließung in Burgk und ganz Freital, Sicherheitsfaktor, teils sehr schlechter Zustand der Fuß- und Radwege - Lärm- und Staubbelastigung durch Bus und LKW auf Burgker Straße mit hohem und lang anhaltendem Lärmpegel, Lärmkartierung jedoch nicht vorhanden - ungenügende Anbindung an den ÖPNV - teils überalterte Bausubstanz von Mehrfamilienhäusern, einzelne brachliegende Flächen (vgl. Flächenpotenzialkataster) und Baulücken - fehlende Einkaufsmöglichkeiten und teils ungünstige Öffnungszeiten - frühere Wiesen großflächig versiegelt, Neubauflächen von Wohnstandorten zu Lasten der Natur, Schlossgarten nahezu einzige öffentliche Grünfläche - Zustand Festplatz, großflächig versiegelte Bereiche an der Weißeritz (Parkplatz/Festplatz) - fehlende Bänke und WCs - Erhalt/Pflege der Grün- und Freiflächen - leer stehende Hallen sowie nur tw. (gewerblich) genutzte Gebäude am Bergerschachtweg, städtebaulicher Bruch zur Neu-EFH-Siedlung - defizitäres Schlossumfeld im östlichen Bereich (Ruine/Garagenanlage/Freianlagen)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Burgker Straße für Durchgangsverkehr beruhigen (Zone 30, Parken einseitig erlauben, Schutzwege für Kreuzungen der Straße) ✓ Entwicklung zum touristischen Kernzentrum von Freital 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Erhöhung Verkehrsaufkommen und des Parkdrucks +/- Hochwassergefahr/-problematik entlang Burgker Bach und Damms Bach

Strategie

Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- Entwicklung des **Kulturbandes Freital zwischen Schloss Burgk und Kulturhaus**
- **Weiterentwicklung der Veranstaltungen/ Angebote**, Synergieeffekte mit umliegenden Attraktionen nutzen
- **Steigerung der Attraktivität und des Bekanntheitsgrades** von Schloss Burgk
- **Verbesserung Fuß- und Radwegenetz** (Radwegemarkierungen Burgker Straße, Radwege abseits der Straßen, Anbindung Windberg/Osterberg)
- **Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten**
- **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/ Baulückenkataster
- **HWSK** für Burgker Bach und Damms Bach

Schwerpunktmaßnahmen und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 bauliche und funktionale Weiterentwicklung **von Schloss Burgk und Umfeld** (u. a. Umsetzung Tourismusstudie)
- 2 **Weiterentwicklung der Sportanlagen an der Weißeritz** als zentraler Standort inkl. Vereinsheim, Wettkampfbahn, Dreifeldhalle und Hartplatz mit Bogenschießanlage
- 3 Neubau öffentlicher **Parkplatz am Förderturm für Schloss Burgk**
- 4 **Gestaltung des Grünzuges zwischen Burgk und Kulturhaus** mit Anbindung an die Weißeritz
- 5 **Weiterentwicklung/Revitalisierung**, u. a. am Standort Oskarshausen/Burgker Straße
- 6 **Gestaltung Festplatz** unter Berücksichtigung der möglichen künftigen **Einordnung einer neuen Mehrzweckhalle am Standort Burgker Straße**
- 7 **Brachenrevitalisierung** Bergerschachtweg
- 8 **maßvolle Siedlungsentwicklung im Bereich Bormanns Weg/Berg** unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Erschließung und Lösung der Entwässerungsproblematik

1.6 Schweinsdorf/Raschelberg



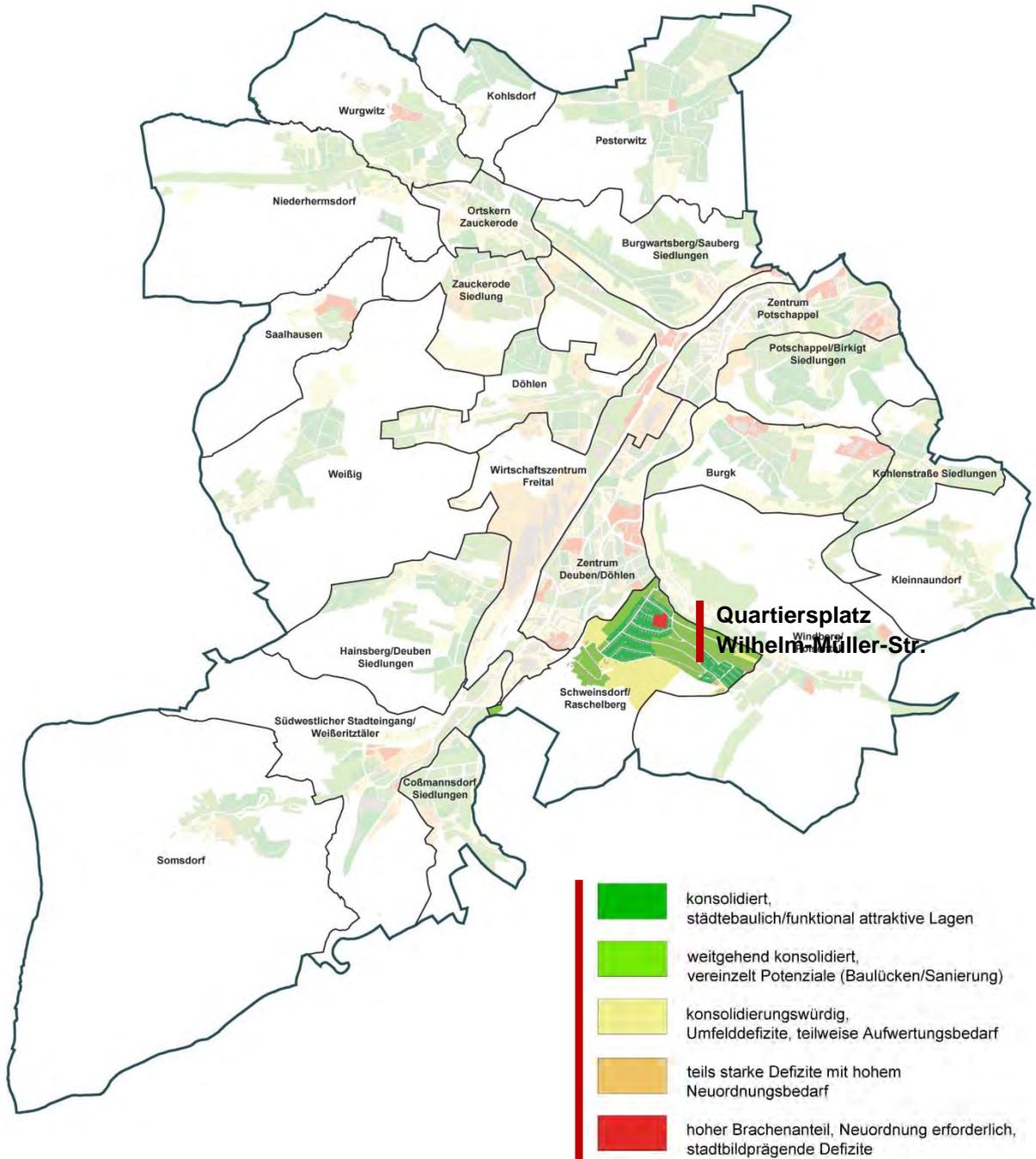
Wohnen
mit Windbergblick

Ruhe am Raschelberg

Mit Hang zum Grün

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Freital
Wirtschaftszentrum Freital,
mit Mühlgraben und
Vereinigter Weißeritz

Freital
Zentrum Deuben/Döhlen

Freital
Windberg

Freital
Südwestlicher
Stadteingang/Weißeritztäler

Stadtraum
Schweinsdorf/Raschelberg

Freital
Niederhäslich

Rabenu, Vorholz

Rabenu
Obernaundorf

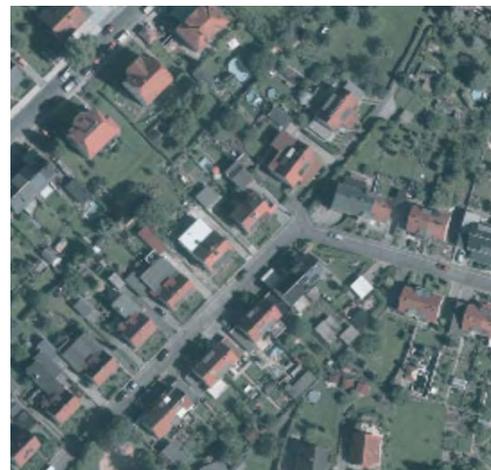
Rabenu
Obernaundorf mit Poisenwald

Der Stadtraum Schweinsdorf/Raschelberg befindet sich südöstlich des Zentrums Deuben/Döhlen und wird als beliebte Wohngegend am Rand der Stadt angesehen. Große Teile des Gebietes liegen auf dem namensgebenden Raschelberg.

Zwischen 1920 und 1940 als reines Wohngebiet entwickelt, wurde das Gebiet in den 1950er und 1960er Jahren um weitere Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise ergänzt. Allerdings entsprechen hierbei Kubatur und Geschosshöhen nicht mehr dem Gartensiedlungscharakter. Trotz Randlage kann der Stadtraum als kernstadtnah beschrieben werden.



Mehrfamilienhausbebauung der Topographie folgend



Einfamilienhausbebauung

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- offene Bebauung als Einzelgebäude und Reihenhäuser, als Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Gebiet in den 1950er und 1960er Jahren um weitere Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise ergänzt
- teilweise Gartenstadtcharakter, überwiegend lockere Bebauung mit großzügigen Grünflächen
- Großsiedlungshäuser in traditioneller Bauweise
- sanierter städtischer Altbau entlang der Wartburgstraße

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- bevorzugte Wohngegend am Rand der Stadt
- angrenzende Standorte für Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (nordöstlicher Bereich sowie in Deuben)
- nur wenige kleinere Handwerks- und Gewerbeunternehmen sind im Gebiet vorzufinden

Infrastruktur und Erschließung

- mangelhafte Anbindung an den ÖPNV
- HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über die angrenzende Poisentalsstraße im Norden des Gebietes, wodurch eine schnelle Verbindung ins Freitaler Zentrum ermöglicht wird
- geringes Verkehrsaufkommen, wenig Verkehrslärm, da kein Durchgangsverkehr

Grün- und Freiflächen

- naturnahes Wohnen durch gartenstadtähnlichen Charakter
- ausreichend durchgrünte Wohngebiete durch private Gärten und großzügige Grünflächen zwischen den Geschosswohnungsbauten
- großflächige Kleingartenanlage in Hanglage im Südwesten des Gebietes
- Höhenbarriere zum Weißeritztal, Naturraum mit eingebetteten Grün- und Freiflächen, u. a. Friedhof Deuben

Fotoauswahl



Rudeltstraße



Jägerstraße



Wartburgstraße



Niederhäslicher Straße und Wilhelm-Müller-Straße mit Quartierszentrum



Am Raschelberg



Oststraße



Missstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Bindung der Einwohner an das Gebiet + attraktive Wohnlagen (kleinteilig und Großwohnstandorte) mit hohem Sanierungsstand und Grünanteilen, naturnahes Wohnen durch Gartencharakter + solide Bausubstanz durch traditionelle Bauweise + Zentrumsnähe, aber ruhige Stadtrandlage + ruhig, naturnah, grün + Anbindung über die Jägerstraße an den Grünzug Vorholz (oder Schulbusch, tw. auf Rabenauer Flur) mit attraktiven Wanderwegen, auf Freitaler Talseite jedoch geprägt von gewerblichen Arealen + gut ausgestatteter Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende Versorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen - vereinzelt Flächenpotenziale zur Nachverdichtung, u. a. für neuen Wohnbaustandort Oststraße/Wartburgstraße sowie ungenutzte Brachfläche am Raschelberg (potenzielle Nachverdichtung) - teils fehlender Platz für den ruhenden Verkehr - veraltete Wohnungszuschnitte, überalterte Bausubstanz, Anpassungsmaßnahmen teils nicht wirtschaftlich vertretbar - Überalterung der Bevölkerung, teilweise noch Erstbezug nach Bau, langsamer Wandel der Mieterstruktur als Chance - Spielplatz am Waldblick in schlechtem Zustand, fehlende Anlagen für Fußball oder Tischtennis - zu wenig Kinderärzte, Hausärzte, Fachärzte - teils schlechter Zustand der Straßen und fehlende durchgehende Fußwege
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ attraktive Wohnungen durch Veränderung der Wohnungszuschnitte ✓ Modernisierung der Gebäude, Anbau von Balkons, Mieterparkplätze ✓ Etablierung von Freizeitmöglichkeiten ✓ weiterer Entwicklungsbedarf zum Erhalt der Attraktivität – grüne Achse auf dem Raschelberg, Nachverdichtung nach Maß ✓ Entwicklung ehem. Sportplatz Rudelstraße zum Wohnbaustandort 	

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- Sanierung wertvoller **Bausubstanz im denkmalgeschützten Bereich**
- **Modernisierung der Gebäude**, Anbau von Balkons, Mieterparkplätze
- Schaffung attraktiver Wohnungen durch **Veränderung der Wohnungszuschnitte** unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der zunehmenden Überalterung
- Etablierung von **Freizeitmöglichkeiten, Erhalt und weitere Gestaltung der verbindenden Grünzüge** unter Einbindung gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiflächen
- Instandsetzung von **Straßen**, Maßnahmen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- **Konzentration/Reaktivierung von kleinteiligen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen** im Quartierszentrum Wilhelm-Müller-Straße
- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb der Wohnquartiere, **Anbindung umgebender Grünzüge (Rabenau)**
- Weiterentwicklung/Aufwertung von **Sport- und Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit den Schulstandorten**

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/Baulückenkataster, u. a. **Quartiersentwicklung Rudeltstraße** sowie **Oststraße/Wartburgstraße**

1.7 Südwestlicher Stadteingang/Weißeritztäler



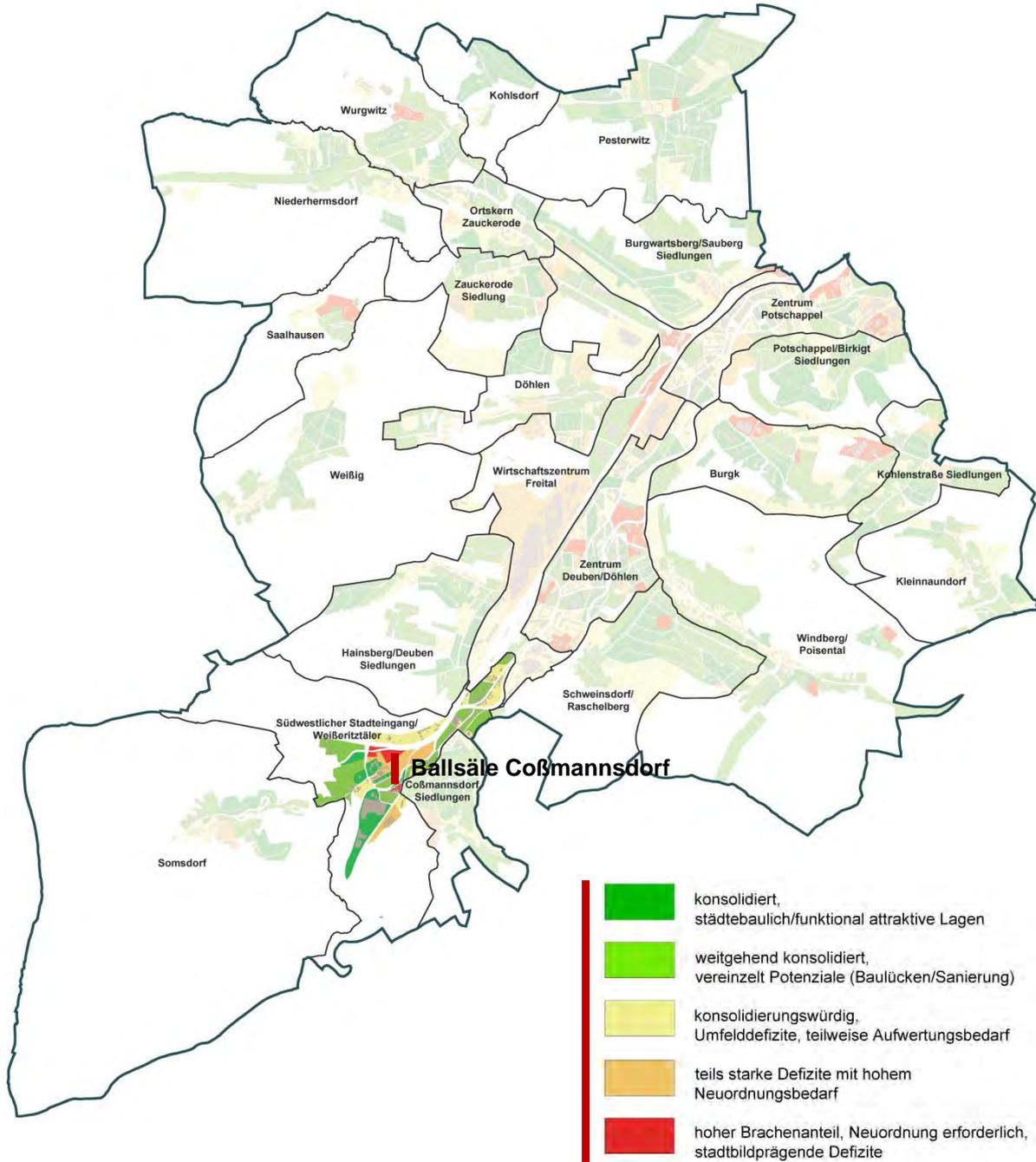
Erlebnis Rabenauer Grund
und Weißeritztalhänge

Rot und wild vereinigt

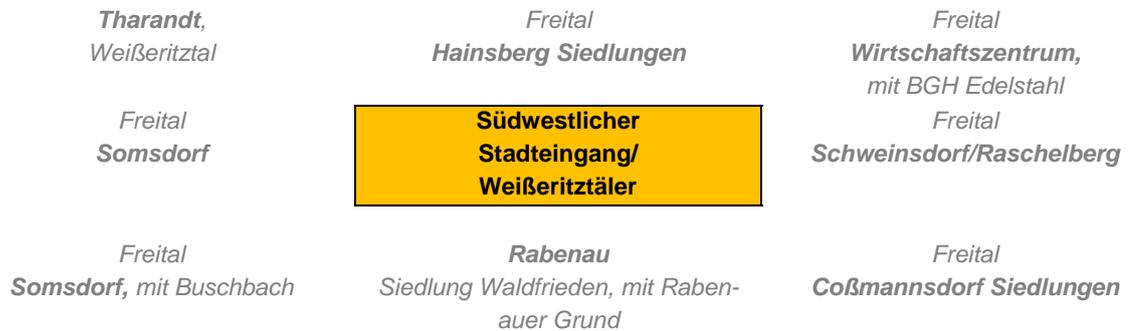
Magnet für
Stadt und Umland

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum liegt im südwestlichen Teil der Stadt Freital und weist eine direkte Verbindung nach Deuben auf. Er befindet sich am Zusammenfluss von Roter und Wilder Weißeritz zur Vereinigten Weißeritz und ist damit gleichzeitig Schnittstelle des Weißeritztals nach Tharandt sowie zum Rabenauer Grund. Der Stadtraum kann als Eingang zum Rabenauer Grund sowie als Ausgangspunkt für Wanderungen als touristisch bedeutsam eingestuft werden. Der historische Bevölkerungszuwachs wurde vor allem durch die Industrialisierung sowie den

Anschluss der Region an das Eisenbahnnetz bedingt und zeigt sich heute durch ausgeprägte Siedlungen in Hainsberg und in Coßmannsdorf (nördlich und östlich angrenzend). Die gute Bahnanbindung sowie der Auftakt der Weißeritztalbahn Richtung Osterzgebirge sind Alleinstellungsmerkmal des Stadtraums. Heute handelt es sich um einen wichtigen Standort für den Tourismus, die Bildung sowie die Grundversorgung der Bewohner Freitals und der nahen Umgebung.



Parkanlagen am Zusammenfluss

Weißeritzpark

Schnittstelle zum Zentrum

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- kein homogenes Bild der Siedlungsstruktur aufgrund unterschiedlicher Funktionen der Gebäude (Wohnen, Gewerbe, Bildung, Freizeit)
- insgesamt ist das Gebiet durch städtischen Altbau entlang der Rabenauer/Dresdner Straße sowie der Hainsberger Straße geprägt
- im Süden befinden sich große Gewerbeflächen (Umfeld Weißeritzpark) mit großen Parkplätzen
- reich an Baudenkmalen: u. a. Villa im Heilsberger Park, Walzenmühle Coßmannsdorf (heute Wohngebäude), ehem. Buntgarnwerke (heute Weißeritzpark)

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Wohnfunktion ist der Funktion als Bildungs- und Versorgungsstandort untergeordnet
- drei Schulen (Oberschule, Grundschule, Schule für geistig Behinderte) sowie ein großes Altenpflegeheim befinden sich im Gebiet, entlang der Rabenauer/Dresdner Straße im Norden befinden sich verschiedene Handwerks- und kleinere Gewerbeunternehmen
- darüber hinaus Schulstandort an der Rabenauer Straße/Kirchstraße
- Weißeritzpark als eines der größten Einkaufszentren im südlichen Dresdner Großraum, zusammen mit dem Freizeit- und Erholungszentrum „Hains“ bedeutender Wirtschaftsfaktor
- touristisch wichtig als Eingangstor zum Rabenauer Grund und als Ausgangspunkt für (Rad-)Wanderungen oder Fahrten mit der Weißeritztalbahn

Infrastruktur und Erschließung

- Anbindung an die Bahnstrecke Dresden - Werdau über die Haltestelle Freital Hainsberg-West
- Weißeritztalbahn zwischen Freital und Kipsdorf mit Haltestelle in Coßmannsdorf
- über zwei an der Peripherie des Gebietes entlang laufende Staatsstraßen mit den umliegenden Orten und Quartieren verbunden, gute Anbindung an stadtzentrale Bereiche
- direkte Anbindung durch den regionalen Busverkehr mit Dresden, dem Freitaler Zentrum und umliegenden Gemeinden

Grün- und Freiflächen

- steile, bewaldete Weißeritztalhänge als Landschafts- und Naherholungsfaktor
- Heilsberger Park (Gartendenkmal) zählt zu den bedeutendsten Parkanlagen der Stadt
- mehrere Kleingartenanlagen sind im Gebiet verteilt, u. a. direkt am Weißeritzzusammenfluss
- Johannes-May-Stadion im Norden des Stadtraums als wichtiger Faktor für Sport/Freizeit
- im Norden des Gebietes entlang der Dresdner Straße zunehmend weniger Grünflächen

Fotoauswahl



Weißeritzzusammenfluss



Bahntrasse sowie Strecke der Weißeritztalbahn



Weißeritzpark und Umfeld mit Prägung durch den PKW-Individualverkehr/ruhenden Verkehr



Charakteristische Bebauung

Oberschule vor Sanierung

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Eingangstor zum Rabenauer Grund (Naherholungs- und Tourismuspotenzial) + Haltepunkt der Weißeritztalbahn (touristische Attraktion) sowie Startpunkt in den Rabenauer Grund (Tal der Roten Weißeritz, Ausflugs- und Tourismus) sowie entlang des Leitenwegs und am Backofenfelsen Richtung Tharandt (Tal der Wilden Weißeritz) + hochfrequenzierter Weißeritzpark als Einzelhandelsstandort auf nachgenutztem Industrieareal und Freizeitzentrum „Hains“ als regionaler Anziehungspunkt + Freizeitmöglichkeiten: Hains-Freizeitzentrum, Ballsäle Coßmannsdorf mit Vereinen und Veranstaltungsmöglichkeiten + kaum Leerstand + zentrale Lage und gute Anbindung (ÖPNV, Rad- und Wanderwegenetz, Hauptachsen des Straßenverkehrs vom Zentrum Richtung Tharandt und Rabenau) + attraktive Parkanlagen (u. a. auch Förderschule) am Leitenweg/an der Wilden Weißeritz (Hainsberger Park sowie Heilsberger Park) + sehr gute öffentliche Infrastruktur mit Schulcampus sowie Pflegeheim, größeren Sportanlagen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung durch die Dresdner Straße und die Eisenbahn, ebenfalls Rabenauer Straße - Wanderwegpflege und –zustand, Ausbau Verbindungen innerhalb der Parkanlagen sowie westlich der Roten Weißeritz (Bereich Somsdorfer Straße bis Rabenauer Grund inkl. Brücke) - Anbindung Haltepunkt DB Hainsberg-West an ÖPNV mangelhaft, fehlende barrierefreie Erschließung - Zusammenfluss der Roten und Wilden Weißeritz kaum erlebbar, Zugang nur über Kleingartensparten möglich, nördlich des Schulstandortes bis zur Weißeritz im Gleisdreieck weitgehend brach liegende Flächen - dringender Handlungsbedarf Ballsäle Coßmannsdorf und Umfeld - fehlende Gestaltung innerhalb der Parkanlagen (u. a. zu wenig Bänke/Spielplätze), fehlende gestalterische Anbindung des Rabenauer Grundes (Bruch Weißeritzpark) - Parksituation An der Kleinbahn, Fehlnutzung der Anwohnerstellplätze durch andere Nutzer, Großparkplatz (Schotterplatz mit Handlungsbedarf) wird zu wenig angenommen, gestalterische Defizite des östlich der Bahntrasse angrenzenden Parkplatzes - Defizite Rad-/Fußwege, dezentraler Standort mit hoher Abhängigkeit vom Autoverkehr, abgehängt von städtischen Bereichen, fehlende Radwegeinfrastruktur (u. a. moderne Radstellplätze am Weißeritzpark) - hoher Brachenanteil entlang der Dresdner Straße, teils Konflikte mit umgebender Wohnbebauung (nördlicher Bereich)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ausbau zur Park/Landschaft Weißeritz ✓ Verkehrsberuhigung (temporär) Rabenauer Straße/Somsdorfer Straße (Wohngebiete/Schulcampus) ✓ städtischer Kultur-, Sport und Freizeitmagnet 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Hochwassergefahr Rote und Wilde Weißeritz

Strategie

Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
(„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2018)
- **Park/Landschaft Weißeritz** – Vernetzung von Stadt und Landschaft unter Berücksichtigung der Gartendenkmale
- Stärkung des **Bildungsstandortes, Erhalt/Aufwertung und bedarfsgerechte Ergänzung in den Bereichen Kultur – Freizeit – Sport – Bildung**
- **Instandsetzung und Aufwertung** von Straßenflächen, Anlage sicherer Rad- und Fußwege, Barrierefreiheit, Verkehrsberuhigung
- **Erhalt der Denkmale der Industrie- und Handwerksgeschichte** (u. a. Arbeiterwohnhäuser, Gebäudeensemble und Villen, Gebäudeensemble, Gartendenkmale und Weißeritztalbahn)
- **Ausbau des touristischen und Naherholungspotenzials** im Zusammenhang mit der Vernetzung umgebender Landschaftsräume und der Integration der Bahn/Weißeritztalbahn in die Mobilitätskonzepte (Individualverkehr)

Schwerpunktmaßnahmen und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 Sanierung und Revitalisierung der **Ballsäle Coßmannsdorf**
- 2 Ausbau/Sanierung **Schulcampus Hainsberg** sowie **Schulstandort Kirchstraße/Hainsberger Straße**
- 3 **Nachwuchszentrum SV Hainsberg**, Maßnahmen im Bereich Johannes-May-Stadion
- 4 **Brachenrevitalisierung** entsprechend Flächenpotenzialkataster (u. a. Dresdner Straße 288/349)
- 5 **Aufwertung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen** entlang der Roten und Wilden Weißeritz (Hainsberger sowie Heilsberger Park, Weißeritzzusammenfluss, Übergang Leitenweg) sowie weitere Vernetzung der Quartiere (u. a. Wander-/Radwegenetz) und Spielplatzausbau
- 6 **Gestaltung Entrée zum Rabenauer Grund** mit den Schwerpunkten westliche **Wegeverbindung** entlang der Weißeritz inkl. **Brücke** Höckendorfer Straße sowie Beschilderung

1.8 Döhlen



Park an der Lutherstraße

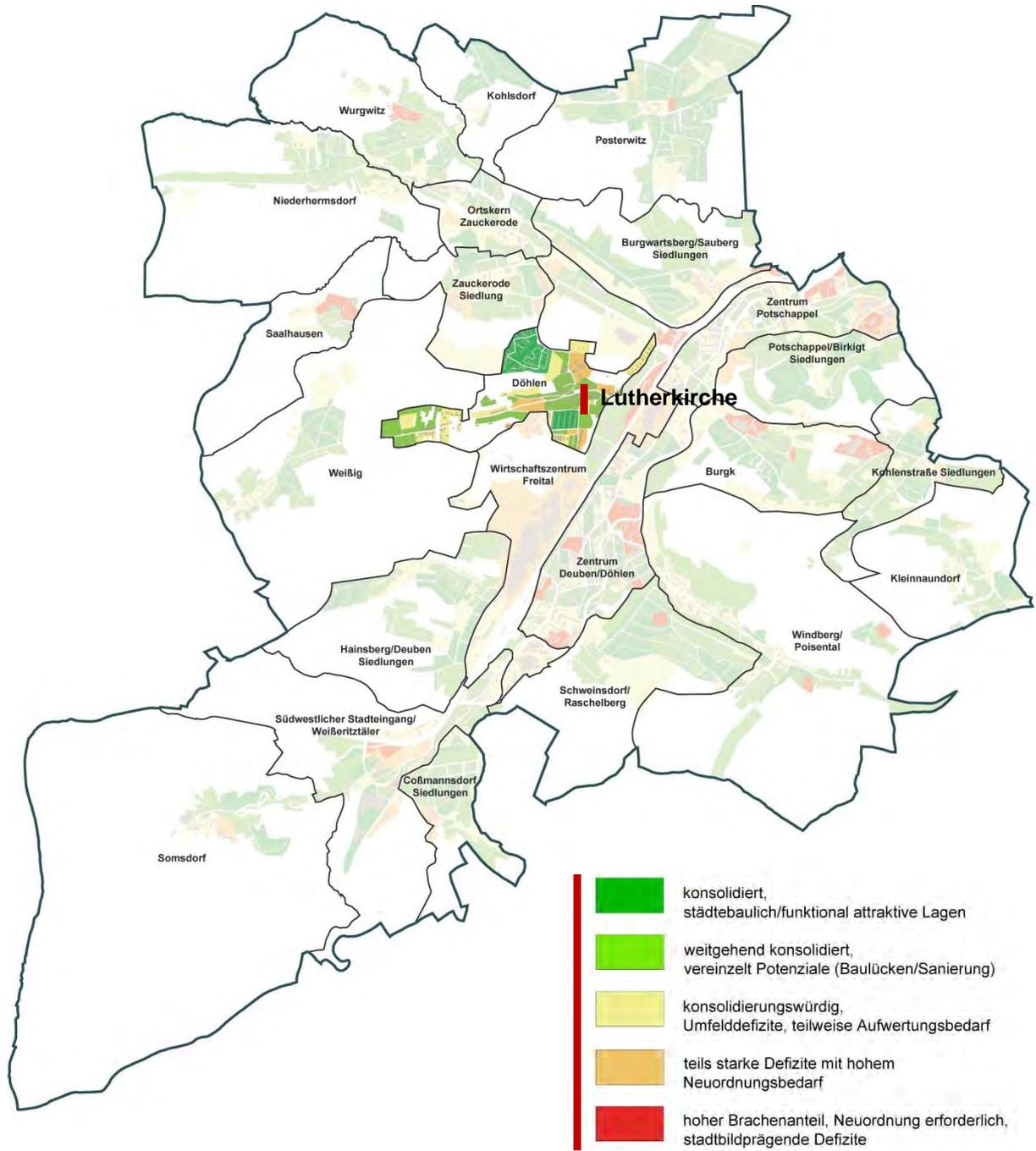
Stadtumbau als Chance
für neues Wohnen

Flächen mit Potenzial -
neue Räume entdecken

Schulstandort
zum Leben erwecken

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Freital
Zauckerode Siedlung
mit Birkenwäldchen

Freital
Wirtschaftszentrum
mit Ziegelwerk

Freital
Zentrum Potschappel

Freital
Weißig
mit Weißiger Wald

Stadtraum Döhlen

Freital
Wirtschaftszentrum
mit Glashütte Freital

Freital
Weißig
mit Pfaffengrund

Freital
Wirtschaftszentrum
mit Edelstahlwerk

Freital
Zentrum Deuben/Döhlen

Beim Stadtraum Döhlen handelt es sich um ein zentrumsnahes Wohngebiet westlich der Kernstadt mit einer einerseits grünen und teils naturnahen (Birkenwäldchen, Weißiger Wald, renaturierte Halde), andererseits auch stark industriell und gewerblich geprägten Umgebung (Standorte entlang der Wilsdruffer Straße sowie beiderseits der Bahntrasse). Der Stadtraum wird durch den alten Döhlener Stadtkern, einer Großwohnsiedlung sowie durch Eigenheimbebauungen geprägt.

Bis ins 18. Jahrhundert galt der Stadtteil mit Kirche, Schulen und niederer Gerichtsbarkeit als bedeutender, bevölkerungsreichster Ort und als eine der bedeutendsten Ursprungsgemeinden im Freitaler Stadtgebiet. Gleichzeitig ist er namensgebend für die Steinkohlenlagerstätte „Döhlener Becken“. Das Stadtumbaugebiet Döhlen II von 2006 umfasste den alten Stadtkern Döhlen und die Großsiedlung Schachtstraße, heute Flächen mit großem Entwicklungspotenzial.



Großwohnsiedlung



Eigenheimbebauung



alter Stadtkern in Döhlen

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- geprägt durch Bebauung des alten Ortskerns mit Baudenkmalen und Geschosswohnungsbau mit Wohnblöcken (u. a. Am Langen Rain, Großsiedlung in traditioneller Bauweise im Südwesten)
- Ortskern überwiegend durch städtischen Altbau geprägt
- Flächenpotenziale und verbliebene Wohnbebauung prägen die Schachtstraße
- entlang der Weißiger Straße, am Abzweig Schachtstraße, Wohnhäuser in Zeilenbebauung
- weitgehend offene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Nordwesten des Stadtraumes befindet sich die Wohnsiedlung Am Pulverturm, die nach 1990 entstanden ist

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- überwiegend Wohnnutzung
- im Stadtraum befinden sich verschiedene Handwerks- und kleinere Gewerbeunternehmen
- Standort für Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (Kita, Schule zur Lernförderung mit einer Klinik- und Krankenhausschule) sowie Altenpflegeeinrichtungen

Infrastruktur und Erschließung

- der Stadtraum wird durch die Lutherstraße bzw. Weißiger Straße erschlossen, gleichzeitig Verbindung ins Freitaler Stadtzentrum und nach Weißig
- Busverbindungen nach Weißig, Bannewitz und Zauckerode über das Freitaler Zentrum sind vorhanden

Grün- und Freiflächen

- der Stadtraum ist in Oberdöhlen von großflächigen Waldflächen des Weißiger Waldes umgeben
- Kleingartensiedlungen befinden sich oberhalb der Weißiger Straße sowie in Oberdöhlen
- insgesamt hoher Anteil an Grün- und Freiflächen in naturnaher Umgebung
- renaturierte Halde mit Windbergblick und einmaligem Ausblick auf die Stadt hat Potenzial

Fotoauswahl



Pulverturm



Am Langen Rain



Schachtstraße, Flächenpotenziale



Am Langen Rain, Blick von der Halde, leer stehendes ehem. Hotel, Flächenpotenziale und Großwohnsiedlung



Zuckeroder Straße, Schulstandorte und Umfeld

Missstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktiver Wohnraum, vorrangig im Eigenheimbereich, aber auch Altbauten und Geschosswohnungsbau + vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung + sichtbare historische Ortsstrukturen mit zahlreichen Baudenkmalen, stadtbildprägende Gebäude wie die Lutherkirche sowie das ehem. Rathaus Döhlen (heute Sitz der WGF) + zentrumsnah, schönes Umfeld mit Grünflächen, naturnahe Umgebung + EFH-Standort Am Pulverturm nahezu vollständig ausgelastet 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr offene Struktur, Lärm kann tief in das Gebiet vordringen (Lärmbelastung durch die Luther-, Hüttenstraße, Weißiger Straße, Schachtstraße sowie die Eisenbahn/Gewerbestandorte) - keine ausgeprägten städtebaulichen Beziehungen nach Zauckerode sowie in die östlich der Bahn gelegenen Zentrumsbereiche - große Rückbauflächen im Bereich Schachtstraße/ Weißiger Straße ohne Nachnutzung, straßenbegleitend Nachverdichtung von EFH ohne städtebaulichen/architektonischen Zusammenhang, tw. Baulücken - homogene Großsiedlung in Nachbarschaft zu den gewerblichen Flächen der ehemaligen Deponie - leer stehendes Hotel Am Langen Rain, brachliegende Fläche (Rückbaustandort) und defizitäre Garagenstandorte - fehlende Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen - Schulstandort Zauckeroder Straße mit hohem Handlungsbedarf, Rückbau abgeschlossen, weiterer Sanierungsbedarf Gebäude/Umfeld - nahe Halde als angrenzender Grün- und Erlebnisraum noch nicht erschlossen - Umfelddefizite im Bereich des Autohandels an der Schachtstraße
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ öffentliche einladende Treffpunkte, nichtkommerzielle Infrastruktur (Toiletten, Bänke, Grillplätze, auch in Verbindung mit Spielplätzen) ✓ zahlreiche großflächige Flächenpotenziale für eine zukünftige, sehr differenzierte Nutzung in integrierten Lagen ✓ Attraktivitätssteigerung durch verbesserte Anknüpfung an umliegende Grünflächen und Erschließung neuer Grünflächen (Halde) 	<ul style="list-style-type: none"> +/- niedrigqualitative Gewerbeentwicklung auf Bestandsgewerbeflächen

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Nachnutzung leer stehender und leer fallender Bausubstanz** sowie von **Flächenpotenzialen/Baulücken**
- **Stärkung der kulturellen Vielfalt** für Döhlen und umliegende Stadtteile

Schwerpunktmaßnahmen und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 perspektivisch Standortentwicklung sowie weitere **Abrundung/Aufwertung Gebäudeensemble und Außenanlagen des Palitzschhofes**
- 2 **Nachnutzung von Baulücken und Flächen** entsprechend Flächenpotenzial-/Baulückenkataster, insbesondere im Bereich Weißiger Straße/Schachtstraße/Lutherstraße
- 3 Revitalisierung **Schulstandort Zuckeroder Straße**
- 4 Umsetzung weiterer Maßnahmen im Bereich der **Spielbühne Döhlen** inkl. der Außenanlagen
- 5 **Sanierung/Nachnutzung** des ehem. Hotels Am Langen Rain sowie des ehem. Kreisgerichts
- 6 **Verbesserung der Anbindung** des **Gewerbestandes Schachtstraße** sowie Einbindung der Halde in das Wegenetz
- 7 **Erneuerung Friedhofsweg** (Anbindung) Döhlen

1.9 Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen



Blick von der Windbergbahntrasse Richtung Sauberg, Burgwartsberg und Jochhöh

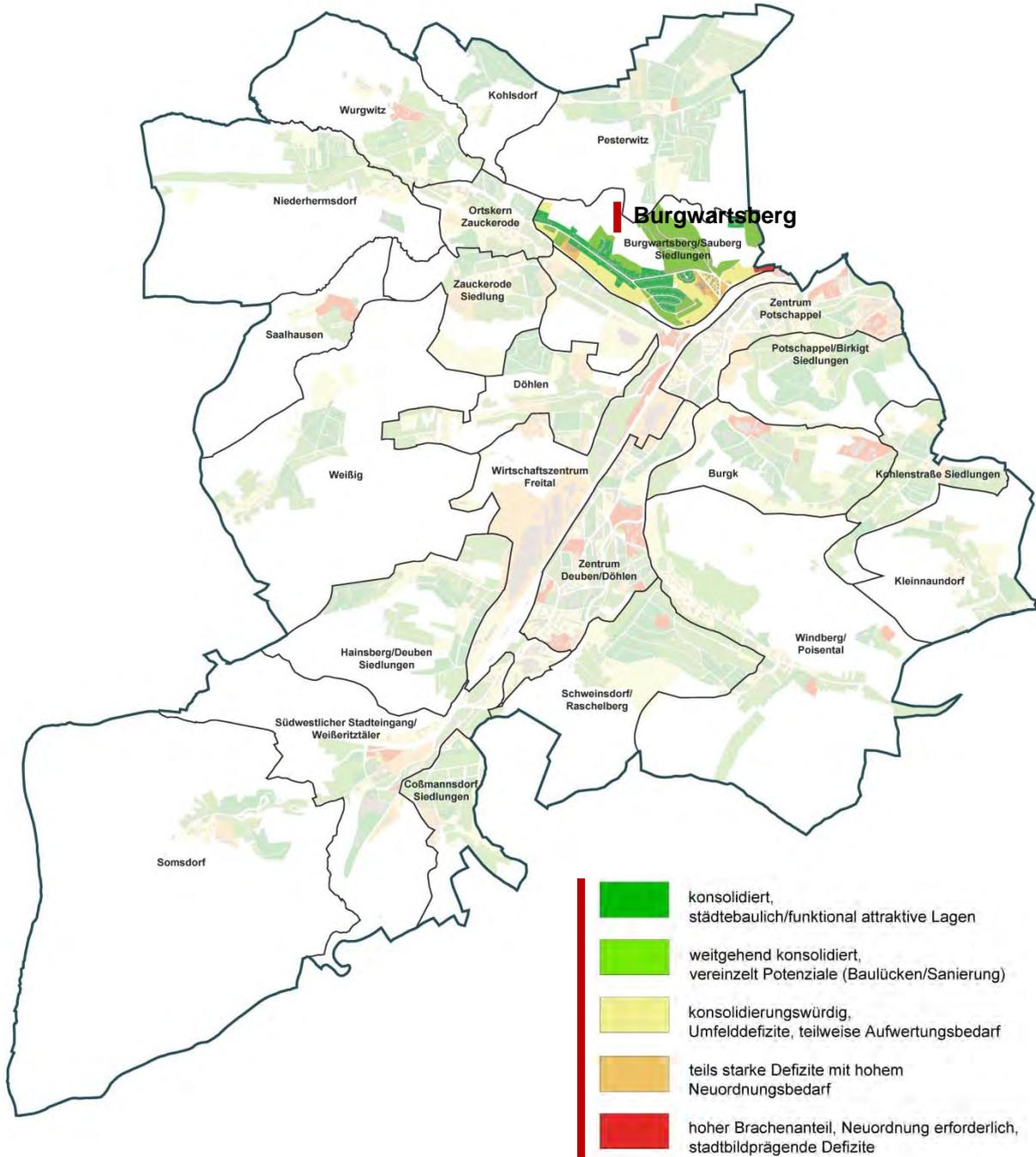
Land(schafts)marken
für Freital:
Burgwartsberg und
Jochhöh

Entlang der Wiederitz
zu Fuß und mit Rad

Zentrumsnah
im Grünen wohnen

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

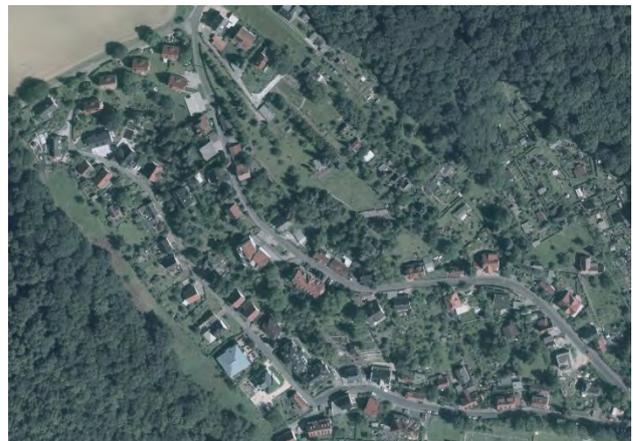


Beim Stadtraum Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen handelt es sich um einen kernstadtnahen Siedlungsbereich. Der Stadtraum befindet sich nordöstlich des Freitaler Zentrums bzw. südlich von Pesterwitz und wird durch den Burgwartsberg, das Wiederitztal mit Radweg sowie den Anschluss an den Plauenschen Grund geprägt. Er schließt dabei hauptsächlich den Teil der Gemarkung Potschappel westlich der Nord-West-Tangente sowie einen Teil der Gemarkungen Ober- und Niederpesterwitz mit dem Jochhöschlösschen ein.

Der Name Burgwartsberg lässt sich dabei auf die ehemalige, hochmittelalterliche Burg Thorun zurückführen, welche heute nur noch in Form von Gräben und Wällen existiert. Um das Jahr 1800 entstanden die ersten Siedlungen im Pesterwitzer Grund infolge der Ansiedlung von Bergleuten. Der südliche Teil des Stadtraums befindet sich zum Teil auf dem „Sauberg“, welcher sich nach dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung zum innenstadtnahen Wohnstandort entwickelte. Die im Jahr 1890 angelegte Burgwartstraße bildete den Ausgangspunkt für weitere Bautätigkeiten im Südwesten des Sauberges. Heute zeichnet sich der Bereich durch lockere, naturnahe Bebauung aus.



Wohnbebauung am Sauberg



Siedlung am Burgwartsberg

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- Siedlung in offener Bebauung am Rande des Stadtteils Potschappel
- zentrumsnahe, von Ein- und Zweifamilienhäusern und älterer Bausubstanz geprägte Wohnstandorte in naturnaher Umgebung straßenbegleitend entlang der Burgwartstraße sowie auf dem Sauberg bzw. in Niederpesterwitz
- groß angelegte Wohnsiedlung (Saubergsiedlung) in offener Eigenheimbebauung zwischen Burgwartschänke und Potschappel in den 1930er Jahren entstanden
- vor 1990 entstanden weitere Eigenheime auf dem Burgwartsberg
- Wohnbebauung entlang der Burgwartstraße überwiegend durch städtischen Altbau geprägt
- teils kleinteilige Bebauung (EFH) nach 1990 entstanden, in den letzten Jahren verstärkt Nachverdichtung von Baulücken
- Stadtbild prägendes, zwischen 1795 und 1797 errichtetes Jochhöschlösschen (Barock-Schlösschen, heute mit Eigentumswohnungen)
- Seniorenwohnpark in verdichteter Zeilenbebauung an der Burgwartstraße

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- vorwiegend Wohnbebauung
- entlang der Burgwartstraße befinden sich kleinere Handwerks- und Gewerbeunternehmen
- Standort für Altenpflege- und Sporteinrichtungen (Stadion)

Infrastruktur und Erschließung

- Anlage der Burgwartstraße in den 1890er Jahren, heute Haupterschließungsstraße
- Stadtraum durch den Busverkehr an das Freitaler Zentrum angebunden

Grün- und Freiflächen

- naturnahe Umgebung, teilweise mit Gartenstadtcharakter (Siedlung Sauberg), hoher Anteil an Großgrün
- Burgwartsberg von zwei kleineren Waldflächen im Osten und Westen umgeben
- Wiederitz-Grünzug mit integriertem Radweg auf ehem. Bahnstrecke (attraktive Wegeverbindung)
- insgesamt starke Begrünung durch zahlreiche Klein- und Vorgärten, darüber hinaus mehrere Kleingartensiedlungen im Gebiet
- großer Fußballplatz des FV Blau-Weiß Stahl Freital e.V.

Fotoauswahl



Am Burgwartsberg



Am Jochhöh



Radweg an der Wiederitz und Burgwartstraße



Am Burgwartsberg

Blick von der Oberpesterwitzer Straße Richtung Sauberg/Windberg

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + zentrumsnähe und gleichzeitig überwiegend ruhige Wohnlage mit Gartenstadtcharakter (Sauberg) + Nähe zur Natur: Burgwartsberg, Jochhöh (mit Naturschutzgebiet) – gute Wandermöglichkeiten + hoher Anteil an Großgrün, großzügige Grünanlagen entlang der Wiederitz bzw. der als Radweg genutzten ehem. Bahntrasse + offene Bebauung + vergleichsweise gute Infrastrukturanbindung durch Nähe zum Zentrum Potschappel (mit Bahnhof) sowie zu Handels- und Gewerbestandorten, u. a. entlang der Wilsdruffer Straße + Kleingartenanlagen Am Burgwartsberg, Am Jochhöh sowie im Umfeld des Saubergs + Stadtbild prägendes Jochhöh-Schlösschen + Ortsverbundenheit der Einwohner 	<ul style="list-style-type: none"> - ältere Bausubstanz - fehlende Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen - mangelnde Anbindung an den ÖPNV - vergleichsweise starke Überalterung im Stadtraum - teils fehlende Beschilderung der Wanderwege, Saubergweg als Wanderweg in schlechtem Zustand - teils Verkehrskonflikte, Prüfung Geschwindigkeitsreduzierung sowie weitere Kontrollen - Wiederitztal - Hanglagen Richtung Burgwartstraße teils mit Gestaltungsdefiziten (angrenzend an Radweg: Grünflächen, Umfeld Garagenanlagen, Hanglagen)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ gut ausgebautes, beschildertes Wanderwegnetz rund um die Stadt mit Einkehrmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> +/- weitere Überalterung und damit verbundene Folgen (wohnahe Infrastruktur etc.)

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb der Wohnquartiere, **Anbindung umgebender Grünzüge**
- **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/ Baulückenkataster

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Verbesserung der Wegeanbindung** zum Burgwartsberg sowie zum Jochhöh, **Freihaltung von Sichtachsen** in die Tallagen sowie zu Landmarken (Windberg etc.)
- 2 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung der Entwicklung des Areals "Stadion am Burgwartsberg")
- 3 weitere Entwicklung des unmittelbaren **Umfeldes entlang der ehem. Bahntrasse**, insbesondere im Bereich der Hanglagen

1.10 Kohlenstraße Siedlungen



Kohlenstraße am Ortseingang Freital

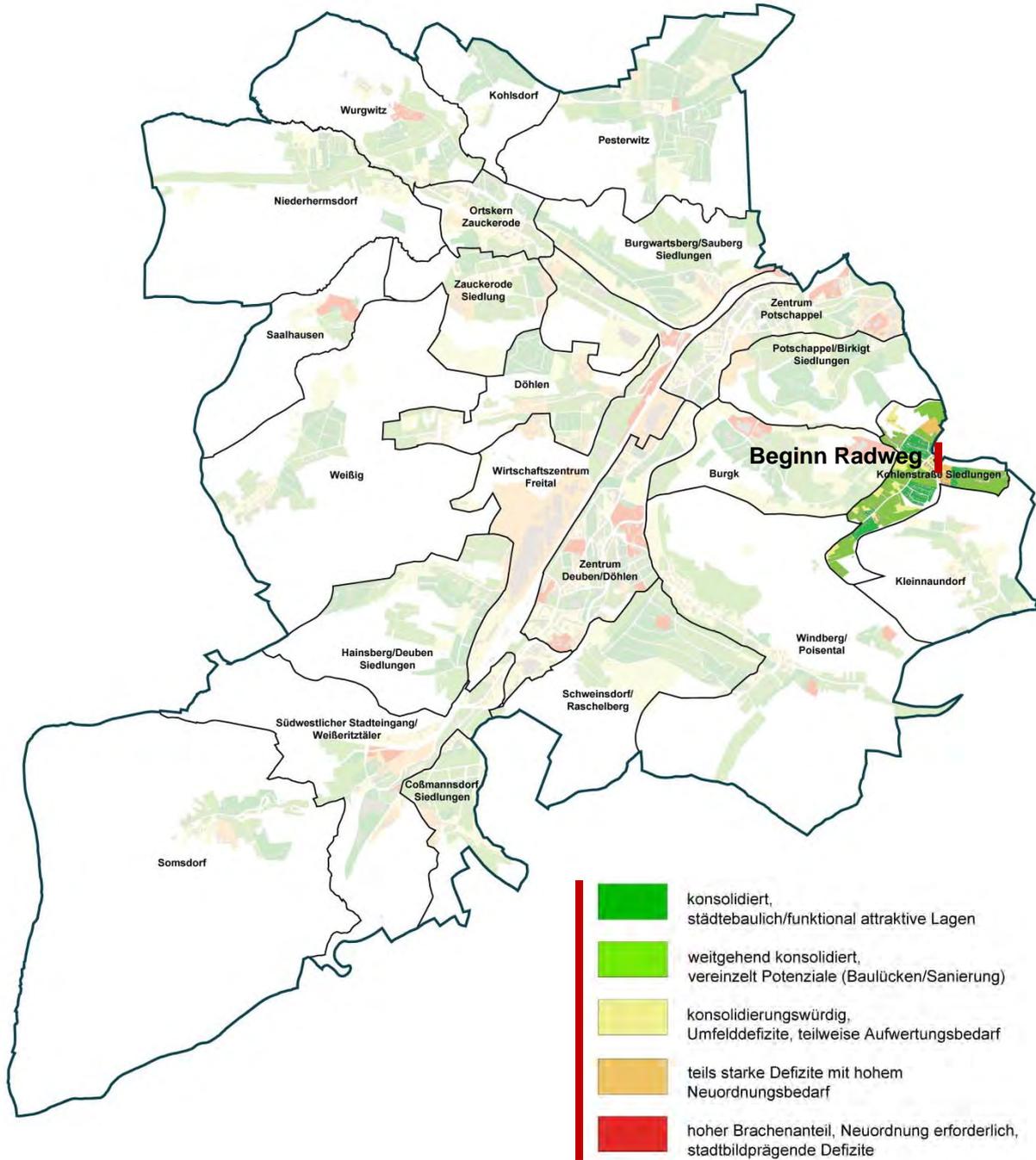
**Schnittstelle
nach Gittersee**

**Auf den Spuren
der Windbergbahn**

**Wohnen zwischen
Windberg und Kaitzgrund**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum „Kohlenstraße Siedlungen“ wird den **peripheren Siedlungsbereichen** der Stadt Freital zugeordnet. Der Stadtraum schließt sich an den Dresdner Stadtteil Gittersee an und geht siedlungsstrukturell fließend in diesen über. Prägend ist hier die Höhenlage und Erschließung beidseitig der Kohlenstraße mit parallelem Verlauf der Kleinbahntrasse.

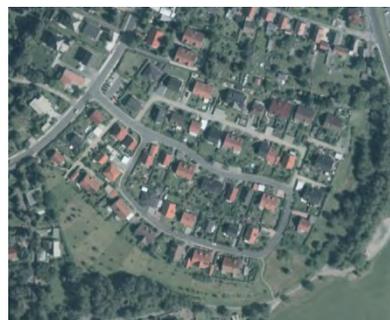
Dem Stadtraum zugeordnet werden die Siedlungsbereiche in Höhenlage westlich bzw. nordwestlich der ehem. Kleinbahntrasse des Stadtteils **Kleinnaundorf** sowie die Siedlungsbereiche in Höhenlage des Stadtteils **Burgk** beidseitig der Kohlenstraße, welche topographisch und teils stadträumlich von der weiteren Bebauung entlang der Burgker Straße (ab Kreisverkehr) getrennt sind.

Kleinere Flächen der Stadtteile Potschappel/Birkigt (Bereich Meiselschachtweg/Kesselgrund) werden ebenfalls berührt.

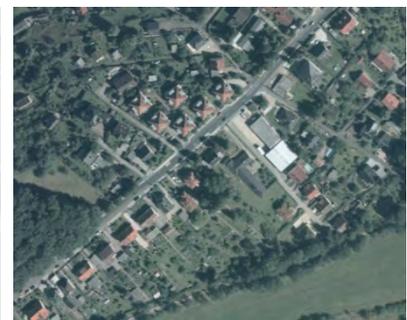
Teile der Siedlungen entlang der Kohlenstraße sind als Arbeiterwohnsiedlung für Arbeitnehmer in Fabriken und mittelständischen Betrieben in und um Freital sowie Dresden entstanden. Markant ist dabei vor allem die Stadtbild prägende Siedlung im Bereich Heimstättenweg. Darüber hinaus wurde nach 1990 die teils bereits durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Bereich der Cunnersdorfer Straße, aber auch in den Quartieren entlang der Kohlenstraße, zum Teil massiv mit Neubauten nachverdichtet oder mit ganzen Wohnsiedlungen erweitert.



Siedlung Heimstättenweg



Siedlung Reiboldschachtring



Bebauung Kohlenstraße

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- geht siedlungsstrukturell fließend in den angrenzenden Dresdner Stadtteil Gittersee sowie zum Teil in den „Stadtraum Burgk“ über
- überwiegend offene Eigenheimbebauung mit eher ländlicher Prägung
- ab dem Jahr 2000 Entstehung von drei neuen Wohngebieten im Norden/ Nordwesten des Gebietes mit verdichteter, städtischer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
- durch Abriss Entstehung von Baulücken im Siedlungsbereich (inzwischen nahezu wieder vollständig bebaut)

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- überwiegend Wohnnutzung
- durch die Nähe zum großen Gewerbegebiet Gittersee sind nur verschiedene Handwerks- und kleinere Gewerbeunternehmen vorhanden
- keine Möglichkeiten der Nahversorgung

Infrastruktur und Erschließung

- Haupteerschließungsstraße ist die Kohlenstraße in Nord-Süd-Richtung, Dresden (Gittersee im Norden) bzw. Bannewitz und Windberg/Poisental (im Süden)
- gut ausgebautes und erschlossenes Straßennetz (sanierte Kohlenstraße mit entsprechendem Fußweg)
- keine Bereitstellung eines Breitbandnetzes
- Verbindung des Ortes mit Freital und Dresden über regionale Buslinien
- direkte Anbindung an den übergeordneten Wander-/Radweg der ehem. Kleinbahntrasse

Grün- und Freiflächen

- Kleingartenanlage im Süden des Stadtraumes
- hoher Anteil an Grün- und Freiflächen durch die sehr offene und kleinteilige Bauungsstruktur
- unmittelbare Anbindung an die übergeordneten Grünzüge am Windberg mit Übergang zum Poisental (Südwesten) bzw. zum Kaitzgrund (Osten)

Fotoauswahl



verbindender Radweg abseits der Kohlenstraße



Kohlenstraße



Reiboldschachtring



Fernblick



Cunnersdorfer Straße, Brachland und Siedlung



Kaitzgrund, Entrée

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + bevorzugter Wohnbaustandort an der Flanke des Windbergs, inzwischen kaum noch Leerstand, zahlreiche gewachsene Wohnsiedlungen in teils exponierter Hanglage + attraktiver Wohnraum (vorrangig Wohneigentum) + attraktive Höhenlage mit hohem Landschaftsbezug + verbindendes Element durch die als Radweg umgebaute alte Bahntrasse + markante Siedlungsbestandteile (insbesondere Heimstättenweg) + Anbindung an Kaitzbachtal über Cunnersdorfer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenpotenziale und Baulücken im Bereich Cunnersdorfer Straße/ehem. Kleinbahntrasse/ Kleinnaundorfer Straße, teils defizitäres Wohnumfeld (Gewerbstandorte) - weitere Bebauung freier Flächen zu Ungunsten der Grün- und Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen - kaum ortstypische Prägung bzw. stadträumliche Verbindung zu historischen Siedlungskernen - vergleichsweise schlechte Anbindung an andere Stadtteile/die zentrale Tallage Freital
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nähe zum umgebenden Naturraum ✓ (relativ) ebene Hochlage mit guter Radwegeanbindung (Dresden/Bannewitz) 	<ul style="list-style-type: none"> +/- weitere Zersiedelung +/- stärkere Vernetzung mit Dresden bei gleichzeitig fehlender Anbindung an die Kernstadt

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)	Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reaktivierung der Windbergbahntrasse unter Berücksichtigung der anliegenden Wohnquartiere und begleitenden Grünzüge, alternativ langfristig Einbindung in das städtische Wegenetz (insbesondere Aufwertung Übergang im Bereich Cunnersdorfer Straße), Gestaltung der Brachflächen am Übergang zum Bahnhof Gittersee ▪ Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb der Wohnquartiere, Anbindung umgebender Grünzüge ▪ Nachverdichtung entsprechend Baulückenkataster 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Revitalisierung Standort Cunnersdorfer Straße unter Berücksichtigung der Nach-/Umnutzung bzw. weiteren Anbindung der ehem. Bahntrasse 2 Entwicklung des Kaitzgrundes in Kleinnaundorf, Aufwertung Entrée direkt an der Stadtgrenze 3 Verbesserung der Wegeanbindung, u. a. Kesselgrundweg

1.11 Coßmannsdorf Siedlungen



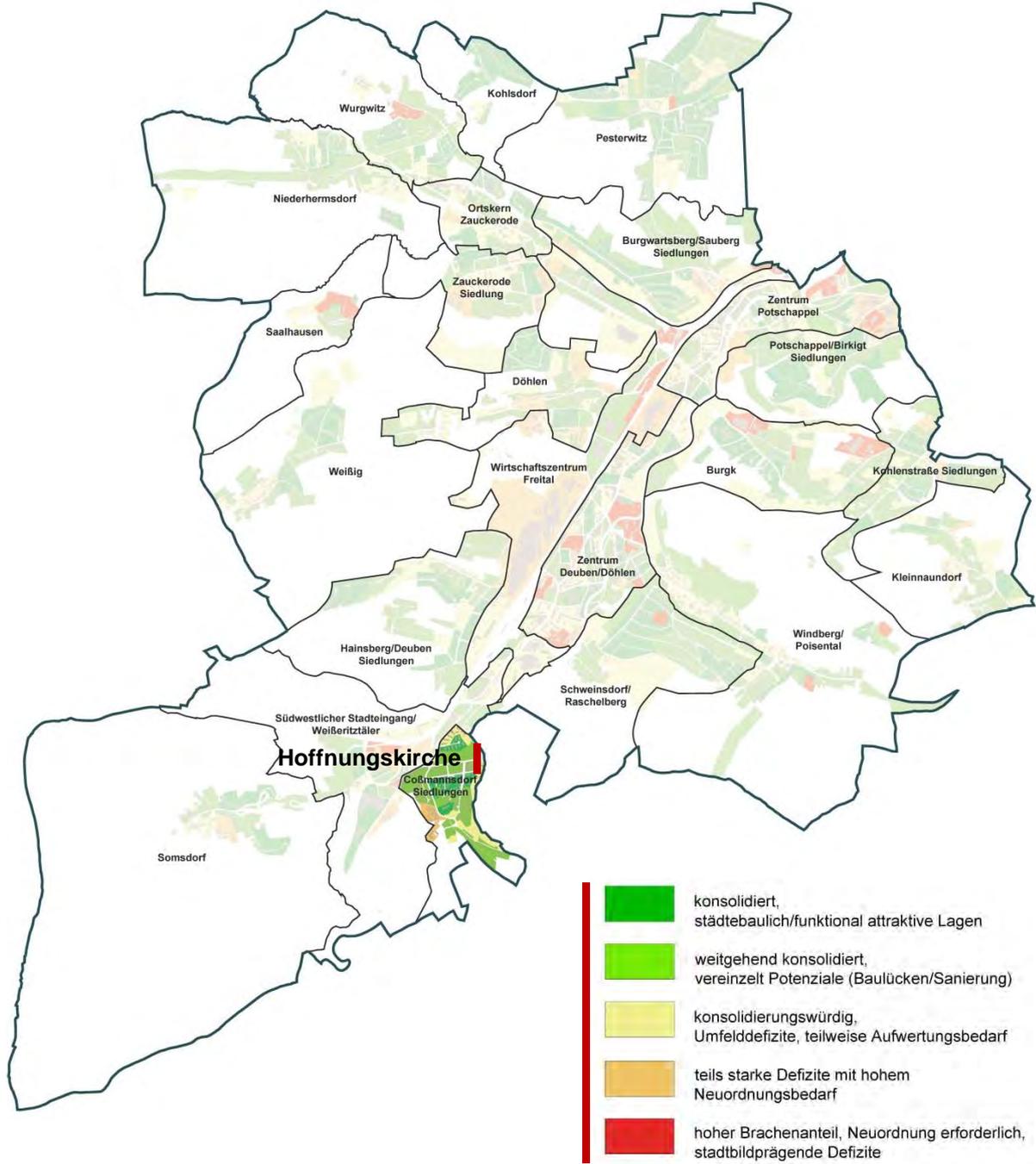
**Zwischen Rittergut und
Veilchental**

Grüne Gartenstadt

**Mit Blick zum
Backofenfelsen**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Freital
Hainsberg, Zusammenfluss Wilde
und Rote Weißeritz

Freital
Hainsberg Siedlungen

Freital
Hainsberg, Dresdner Straße

Freital
Südwestlicher
Stadteingang/Weißeritztäler,
Weißeritzpark

Stadtraum
Coßmannsdorf Siedlungen

Rabenau
Obernaundorf mit Vorholzbach

Freital
Rabenauer Grund

Rabenau,
Ortskern

Rabenau, Obernaundorf,
Veilchental

Bei den Siedlungen Coßmannsdorf handelt es sich um einen peripheren Siedlungsbereich im Südwesten des Freitaler Stadtgebietes. Dieser wird größtenteils von Großsiedlungen in traditioneller Bauweise geprägt, vom alten Dorfkern sind kaum Überreste vorhanden. Bevölkerungszuwachs und Siedlungsbau fanden vor allem während der Zeit der Industrialisierung und der damit verbundenen infrastrukturellen Erschließung des Gebietes durch die Bahn ab der Mitte des 19. Jahrhunderts statt.

Heute stellt Coßmannsdorf aufgrund der idyllischen und grünen Lage sowie der Nähe zum Freizeit- und Erholungszentrum „Hains“ und dem Weißeritz Park einen beliebten Wohnort in Freital dar. Eine entscheidende Qualität ergibt sich neben der infrastrukturellen Anbindungen an wichtige Einrichtungen (nordwestlich angrenzend) vor allem durch die leicht ansteigende Topographie und damit verbundene attraktive Hanglage mit Ausblick ins Tal.



Gartenstadtähnliche Siedlungen, städtebauliche Brüche um das Rittergut Eckersdorf und Großsiedlungen

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- Großsiedlung in traditioneller Bauweise, geprägt durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (tw. Plattenbau) im Norden sowie südlich der Hainsberger Straße
- entlang der Hainsberger Straße ist überwiegend städtischer Altbau vorzufinden
- im Südosten des Gebietes ausschließlich offene Eigenheimbebauung
- städtebaulicher Bruch im südlichen Bereich (Umfeld Kreuzungsbereich/ Rittergut Eckersdorf)
- nahtloser siedlungsstruktureller Übergang im Veilchental Richtung Obernaundorf (Rabenau)

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- hauptsächlich Wohnfunktion, von kleinteiligem Eigentum bis hin zu Großstandorten des Mietwohnungsbaus
- Kinderbetreuungseinrichtung an der Rabenauer Straße
- Rittergut Eckersdorf und Hainsberger Kirche mit Friedhof stadtbildprägend und denkmalgeschützt
- kaum Handwerks- und Gewerbeunternehmen im Gebiet
- Gastronomie am südlichen Ortseingang

Infrastruktur und Erschließung

- erschlossen wird das Gebiet durch die Rabenauer Straße, welche die Verbindung ins Freitaler Zentrum bzw. nach Rabenau im Süden darstellt
- darüber hinaus kein Durchgangsverkehr
- überwiegend straßenbegleitendes Parken in den Wohnsiedlungen, im südlichen Bereich der größeren Wohngebäude zentrale Standorte bzw. größere Garagenstandorte
- ÖPNV-Anbindung überwiegend über die Rabenauer Straße bzw. die Bahnanbindung in Tallagen, südliche Bereiche zum Teil abgeschnitten

Grün- und Freiflächen

- eingebettet in den Naturraum zwischen Rabenauer Grund und Vorholz mit Übergang zum Veilchental in Richtung Poisenwald
- Friedhof Hainsberg im Norden des Gebietes
- Kleingartensiedlung im Südosten
- im Süden angrenzende Landwirtschaftsflächen bzw. früherer Skihang

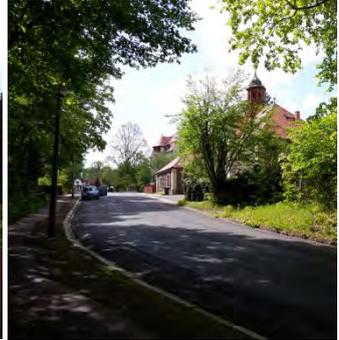
Fotoauswahl



Auf der Scheibe



Kirchstraße



Oberhauser Straße/Tulpenstraße



Rabenauer Straße, Garagenstandort, Rittergut Eckersdorf und Kita

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen in der Tallage des Stadtteils Hainsberg + hohe Anzahl verdichteter Wohnsiedlungen (teils viergeschossig) mit hohem Grünanteil und geringem Leerstand + Kita und Sportplatz an der Rabenauer Straße + beliebter Wohnstandort in Freital, Wohnumfeld wird als angenehm und ruhig bewertet + ruhige Lage, viele Grünflächen, fast ländliches ruhiges Flair, trotzdem gute Erreichbarkeit der Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehend sanierte Altbausubstanz, jedoch weitere ungenutzte Flächen, industrieller Geschosswohnungsbau ohne städtebauliche Einordnung - Bevölkerungsrückgang, Überalterung – teils Konflikte aufgrund der Topographie (u. a. fehlende Barrierefreiheit) - Anbindung, Umfeldaufwertung, Sanierungsbedarf Bausubstanz im Bereich Rittergut Eckersdorf - teils fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Quartier (insbesondere Bäcker/Fleischer/Lebensmittel) - Gleichartigkeit der Bauweise und homogene Ausrichtung schafft in Teilbereichen wenig attraktive, erlebbare Stadtquartiere - Trennung zwischen Großsiedlung - Altbebauung - teils Handlungsbedarf im Erschließungsbereich (Straßen, Fußwege, Garagenstandorte) - Garagenstandort in exponierter Lage - fehlende Spielplätze, gestalterische Defizite der teils einfach gehaltenen Grünflächen im Wohnumfeld - Pflege Vorholz („Schulbusch) und Vorholzbach
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verbesserung der Anbindung an benachbarte Grünzüge und Grünflächen ✓ Entwicklungspotenzial Garagenstandort in attraktiver Hanglage 	

Strategie**Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)**

- weitere **Aufwertung der Bausubstanz** sowie **Umfeldgestaltung** (insbesondere der Garagen)
- Instandsetzung und Aufwertung von **Erschließungsanlagen**
- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb der Wohnquartiere, **Anbindung umgebender Grünzüge** (Richtung Rabenau)

**Schwerpunktmaßnahmen und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum**

- 1 **Standortentwicklung Rabenauer Straße:** Sportplatz sowie Optionalstandort Kita-Neubau
- 2 langfristige Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. perspektivische Umwandlung Garagenstandort als Wohnstandort Rabenauer Straße)
- 3 sichere **Rad- und Fußwege**, u. a. grundhafte Erneuerung Fußweg Hainsberger Straße von Kreuzung Rabenauer Straße bis Friedhof
- 4 Anbindung, Umfeldaufwertung, Sanierung Bausubstanz **Rittergut Eckersdorf**

1.12 Hainsberg/Deuben Siedlungen



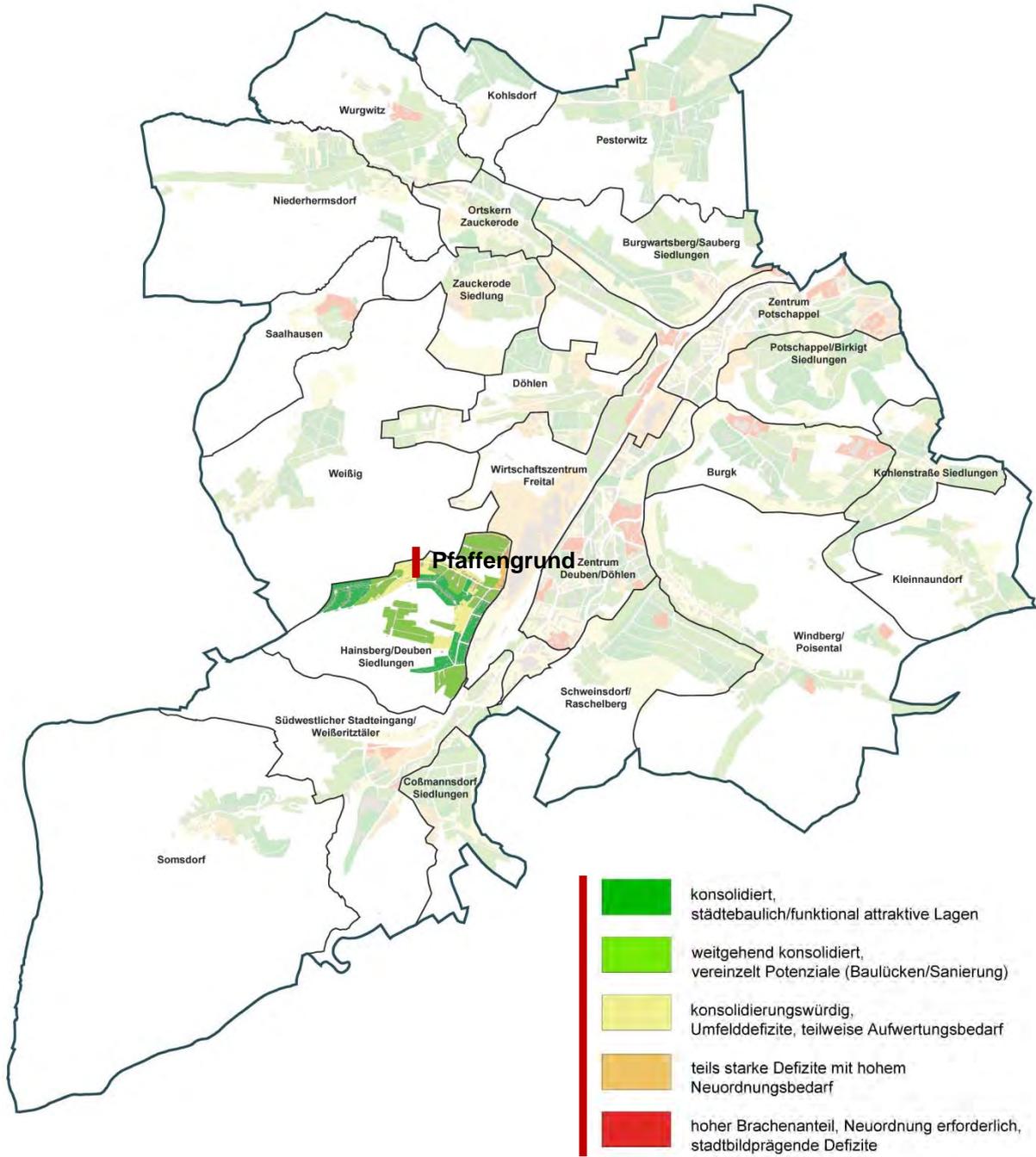
Wohnen mit Windbergblick

**Zwischen Pfaffengrund
und Gleisen**

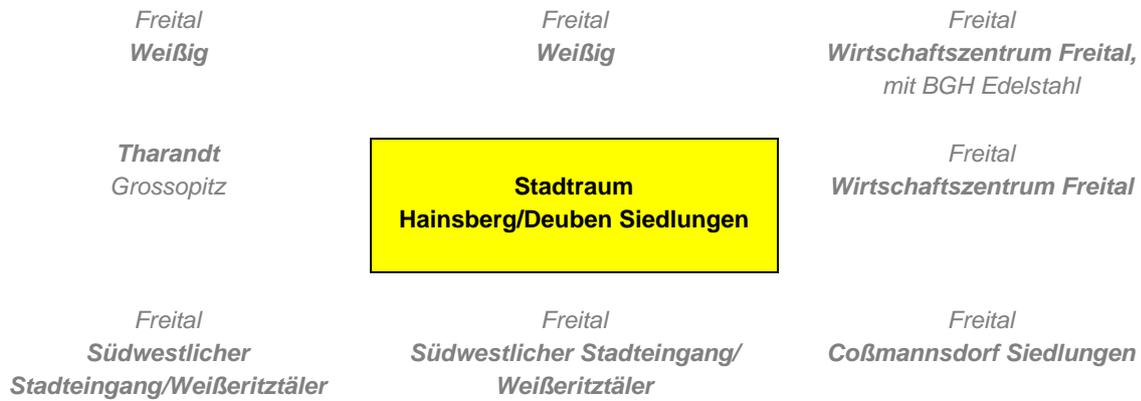
Idyllisch und grün

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum im peripheren Siedlungsbereich im Westen des zentralen Stadtgebietes bzw. der großen Industrieanlagen und Bahnflächen gelegen, ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauung in teils starker Hanglage.

Existierende Wohngebiete wie beispielsweise die „Weinbergsiedlung“ oder „Am Pfaffengrund“, sind in die Grünlandschaft zwischen Weißeritztalhang und der Weißiger Hochebene eingebettet. Die besondere Lage in der Natur sowie abseits großer Industrieanlagen und Straßen, machen den Stadtraum trotz der Abgelegenheit zu einem beliebten Wohngebiet für die Freitaler Bürger.



Randsiedlung (Opitzer Straße)



Wohnbebauung (Am Anger/Windbergblick)

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- die Wohngebiete entlang der Opitzer Straße, Am Pfaffengrund sowie die Weinbergsiedlung sind durch eine offene Eigenheimbebauung mit angeschlossenen großzügigen Gartenbereichen gekennzeichnet
- mehrere Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise entlang der Bergstraße
- Tal der Hainsberger Siedlung entlang der Südstraße überwiegend durch Altbau geprägt
- starke städtebauliche Trennung im Osten durch die Bahntrasse ohne nennenswerte Querungsmöglichkeiten sowie stark ansteigende Topographie der Berg- und Tallagen

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- überwiegend Wohnnutzung
- in den Quartieren nahe der Südstraße verschiedene Gewerbeunternehmen sowie ein Pflegeheim ansässig

Infrastruktur und Erschließung

- Verkehrslärm im Tal durch die Nähe zu Industrie- und Bahnanlagen im Osten
- Wohnsiedlungen sind durch Anliegerstraßen an die Hauptverkehrsstraße (Südstraße) angebunden, ein Durchgangsverkehr ist aufgrund der Erschließungsstruktur ausgeschlossen
- ÖPNV-Erreichbarkeit überwiegend über die Dresdner Straße, dadurch starke Abhängigkeit von der PKW-Nutzung in den oberen Hanglagen

Grün- und Freiflächen

- eingebettet in große Waldflächen der Seitentäler
- vereinzelt Kleingartenanlagen im Gebiet

Fotoauswahl



Baulücken Hirschbergstraße/Südstraße



Am Bäckerberg



Hirschbergstraße



Windbergblick



Südstraße



Bergstraße

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen in der Tallage der Stadtteile Hainsberg und Deuben, + idyllische, grüne Lage, eingebettet in den umgebenden Naturraum + geringer Wohnungsleerstand in den sanierten Objekten, gute Wohnqualität + starke Bindung der Einwohner an ihren Stadtteil + weitgehend sanierte Altbausubstanz + attraktives Wanderweg-/Trailnetz am nördlichen Weißeritzhang mit grünen Hochlagen Richtung Opitzer Höhe, Aussichtspunkt Backofenfelsen + kleinteilige Siedlungen in attraktiver Tallage mit Windbergblick + grüne Siedlungen in westlicher Hanglage jenseits der Bahntrasse/Gewerbestandorte mit attraktiver Lage, tw. noch Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> - urbane Brüche durch teilende Wirkung der Dresdner Straße, der Bahntrasse sowie den gewerblich geprägten Arealen an der Bahn kommen hier besonders zum Tragen - teils Handlungsbedarf im Erschließungsbereich (Straßen, Fußwege, Freileitungen) - fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Quartier (insbesondere Bäcker/Fleischer/Lebensmittel) - fehlende soziale Infrastruktur (insbesondere Kinderbetreuung), fehlende Spielplätze - Anbindung/Gestaltung der umgebenden Landschaftsräume (Bsp. Pfaffengrund) - Lärmbelästigung durch die Eisenbahn - unzureichende Anbindung an den ÖPNV, stark abgeschnitten und PKW-Abhängigkeit - vergleichsweise hoher Anteil an bereits beräumten, inzwischen begrüntem Baulücken und größeren Rückbauflächen im östlichen Bereich - sehr dezentrale Lage der westlich der Bahn in Hanglage befindlichen Siedlungsbereiche
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entwicklung alternativer Mobilitätsangebote, um Hemmnisse der Stadtraumentwicklung zu vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Erschließung kann der Verkehrsentwicklung (starke Abhängigkeit zu PKW) nicht folgen, kaum Anpassungsmöglichkeiten vorhanden

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)	Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen, Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sowie Nachverdichtung auf Baulücken ▪ Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes in die umliegenden Stadtteile (insbesondere Deuben) sowie Anbindung Pfaffengrund ▪ Prüfung Realisierung kleinerer ÖPNV-Angebote bzw. Mobilitätsalternativen ▪ Anbindung Südstraße im Rahmen der Fortführung der Nord-West-Tangente 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Nachverdichtung Baulücken entsprechend Baulückenkataster 2 Ausbau Infrastruktur/Straßen inkl. Regenrückhaltebecken Breiter Grund

1.13 Zuckerode Siedlungen



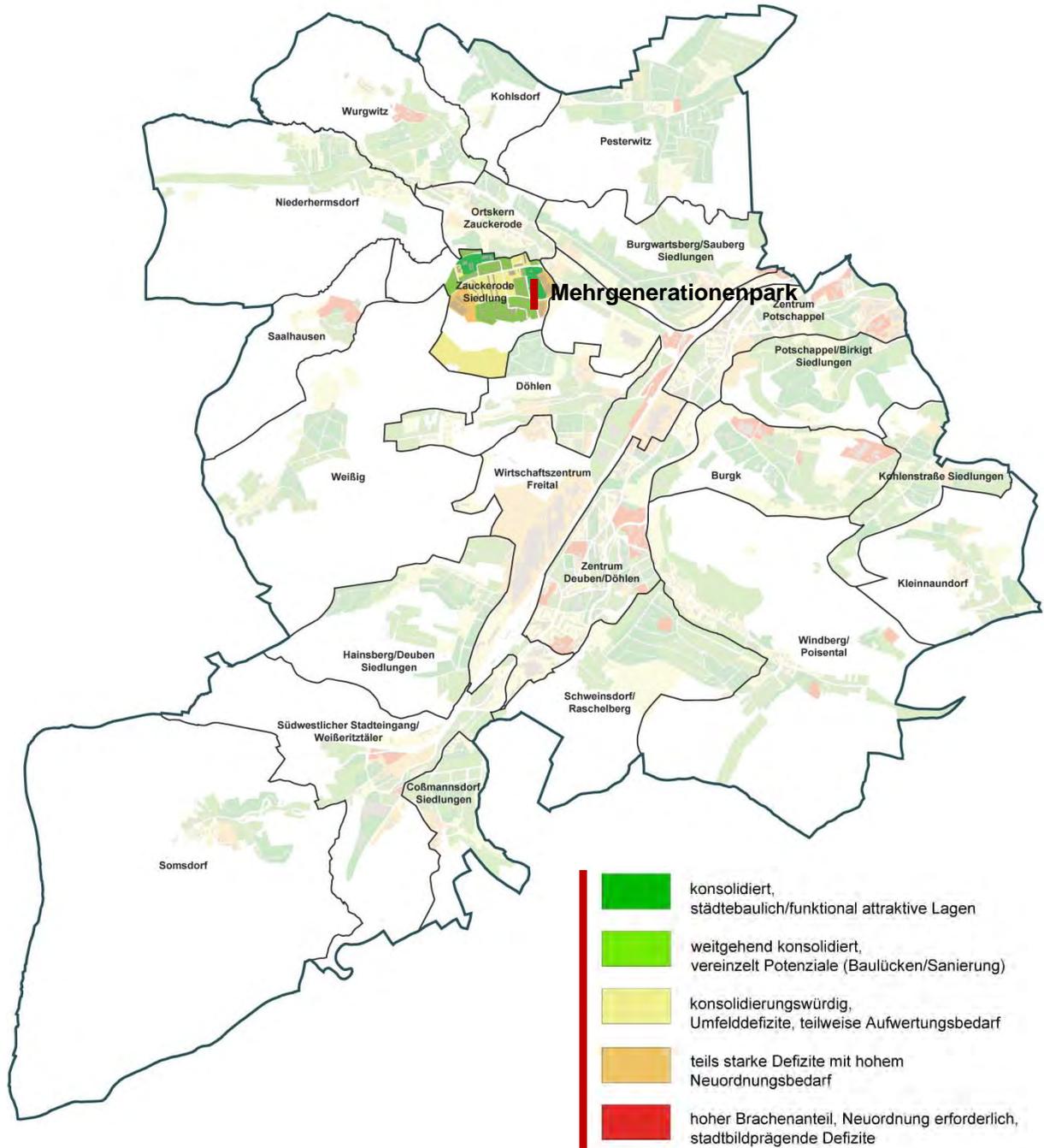
Stadtteil mit Aussichten

Mehrgenerationenwohnen

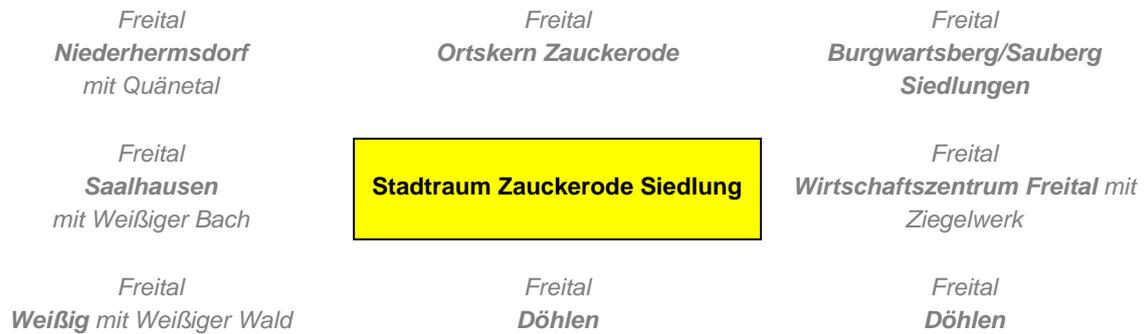
Soziales Miteinander

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Beim Stadtraum Zuckerode Siedlung handelt es sich um einen in Hanglage errichteten Siedlungsbereich, der durch eine hohe Wohnungs- und Einwohnerdichte sowie durch die Nähe zur Innenstadt gekennzeichnet ist. Der Stadtraum befindet sich an die kernstadtnahen Bereiche angrenzend, im westlichen Teil der Stadt.

Er besteht vor allem aus der zwischen 1974 und 1984 entstandenen Plattenbausiedlung des industriellen Wohnungsbaus der ehemaligen DDR. Das Wohngebiet wird durch fünfgeschossige Plattenbauten geprägt, welche sich überwiegend an der Topographie orientieren.

Durch Rückbauten sind größere Freiräume entstanden, die nur zum Teil wieder adäquat genutzt werden. Markant im Stadtbild sind vor allem die zwei Hochhäuser im nordöstlichen Bereich.

Zeitgleich mit dem Wohnungsbau entstanden Einrichtungen des öffentlichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, soziale Infrastruktur und Schulen. Zusammen mit dem angrenzenden Freibad ist die Infrastruktur damit überwiegend als gut einzuschätzen. Weitere neue Angebote, wie der Mehrgenerationenpark sowie der Treffpunkt Oppelschacht, tragen zum Wandel der Siedlung bei.



Geschosswohnungsbau mit zentralen Infrastruktureinrichtungen großflächige Kleingartenanlagen am Wald
Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- Plattenbausiedlung (industrieller Wohnungsbau, überwiegend IW 67 und IW 74, ehemalige DDR)
- überwiegend fünfgeschossige Bauweise, Hochhäuser als Landmarken zehngeschossig
- Neubaugebiet, relativ autarkes Gefüge ohne städtebauliche Verbindung mit Kernstadt und starken Brüchen zum historischen Ortskern
- zahlreiche Rückbaumaßnahmen aufgrund von Wohnungsleerstand durch Bevölkerungsverluste hinterließen Freiflächen in den Quartieren
- Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz weit fortgeschritten
- etwa 90 % der Wohneinheiten im Eigentum bzw. der Verwaltung großer Wohnungsunternehmen

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- nach wie vor geringer Leerstand, Entwicklung vergleichsweise positiv
- hauptsächlich Wohnfunktion
- Standort für Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen (Grundschule Freital, zwei Kitas, Zweigstelle Bibliothek)
- kleiner Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung, ansonsten keine ansässigen Unternehmen, jedoch Nähe zur Wilsdruffer Straße und zum Zentrum mit entsprechenden Angeboten

Infrastruktur und Erschließung

- verkehrstechnisch durch die Anbindung an die Wilsdruffer Straße erschlossen, kein Durchgangsverkehr im Gebiet (geringer Verkehrslärm)
- günstige Verkehrsbeziehungen zu angrenzenden Stadt- und Einkaufszentren
- regionale Buslinien ermöglichen die Verbindung nach Dresden, Wilsdruff sowie Freital
- zentraler Bereich zwischen Glück-Auf-Straße und Ringstraße
- Radverkehr auf Mischverkehrsflächen (keine separaten Radwege)
- ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr (zahlreiche straßenbegleitende Parkflächen), teilweise künstliche Verknappung durch Fehlnutzung der Garagengroßstandorte

Grün- und Freiflächen

- weitläufige Grünflächen und Großgrün innerhalb des Gebietes, zahlreiche gepflegte öffentliche und halböffentliche Grün- und Freiflächen
- große, periphere Kleingartensiedlung im Süden des Gebietes am Weißiger Wald
- öffentliche Grün- und Spielflächen nehmen einen hohen flächenmäßigen Anteil ein, insbesondere im östlichen Bereich mit dem Mehrgenerationenpark an der Ringstraße/Moritz-Fernbacher-Straße

Fotoauswahl



Markante Stadtlandschaft vom Burgwartsberg aus



Hochhäuser Ooppelstraße



Glück-Auf-Straße mit Flächenpotenzialen und Erschließungsdefiziten



Heinrich-Heine-Straße



Treffpunkt Oppelschacht



Mehrgenerationenpark mit Sporthalle



Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + starke Bindung eines großen Teils der älteren Bevölkerung an das Wohngebiet, preisgünstiges Wohnen mit gutem Komfort + hoher Anteil an Infrastruktureinrichtungen sowie Versorgungsstandorten/Parkhaus, intakte und umfangreiche soziale Infrastruktur, wie Kinderbetreuung, medizinische Einrichtungen, Grundschule, Jugendklub + vorhandene Handelseinrichtungen, zentral gelegen mit guter ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum sowie Handel und Gewerbe entlang der Wilsdruffer Straße + weitläufige Grünflächen und Großgrün, Mehrgenerationspark mit Spielplatz, attraktive Hanglage am Weißiger Wald + ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr, vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung u. a. durch Richtungsverkehr + Oppelschacht als technisches Denkmal mit Jugendklub in der ehemaligen Kohlenschreiberei, Symbol für den Bergbau in Freital: ehem. Förderturm + inzwischen nur noch geringer Leerstand + größter Freitaler Standort des industriellen Geschosswohnungsbaus mit inzwischen attraktivem Wohnumfeld und hohem Sanierungsstand, Hochhäuser als Landmarke + naher Bikepark im Birkenwäldchen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufbau des Wohngebietes nach den Erfordernissen des industriellen Wohnungsbaus, damit Fehlen von kleinteiliger Bebauung - unüberwundene Trennung zwischen Großsiedlung und Altbebauung, städtebauliche Brüche zwischen den Quartieren, Neubaugebiet bleibt Fremdkörper in dem dörflichen Siedlungsbereich Zuckerode - Gleichartigkeit der Bauweise und homogene Ausrichtung schafft keine erlebbaren Stadträume und führt zur mangelnden Identifikation mit dem Gebiet - stadtweit und strukturbedingt größte Konzentration an großflächigen Garagenstandorten in der Peripherie des Zuckeroder Wohngebietes - Leerstand der oberen Geschosse, eingeschränkte Erreichbarkeit oberer Etagen, insbesondere für Senioren - teilweise kritische Einschätzung des Wohnumfeldes in Bezug auf Ordnung, Sauberkeit, Lärm und Vandalismus, Imageproblem - fehlende gastronomische Einrichtungen (Qualität, ausreichende Größe) - zahlreiche Stadtumbaumaßnahmen bereits realisiert, künftig weitere Umfeldmaßnahmen notwendig (Fußwege/Freiflächen), ungenutzte Flächen/Flächenpotenziale auf Rückbauflächen - zentraler Bereich zwischen Glück-Auf-Straße und Ringstraße nur ungenügend entwickelt, erfüllt keine „Marktplatzfunktion“ - fehlende öffentliche WCs sowie in Teilbereichen Bänke und Müllbehälter - in Teilbereichen weitere Defizite: Erschließung Fuß-/Radwege sowie Zustand der Erschließungsanlagen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ weitere Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand nach aktuellen Standards, langfristig Nachverdichtungspotenzial ✓ dichtes Netz der sozialen Infrastruktur sowie von Angeboten für Kinder und Jugendliche (Spiel/Freizeit/Bildung) ✓ Flächenpotenziale/Gestaltung Übergang zum Wohngebiet (Pulverturmweg)/Gewerbstandort Wurgwitzer Straße sowie Nachverdichtungspotenziale im zentralen Wohngebiet zur Abrundung 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Segregation der Bevölkerung gerade durch den Wegzug junger Menschen und besser gestellter Familien +/- hoher Pflegebedarf der weitflächigen Grün- und Freiflächen (gleichzeitig Chancen für Mietergärten, Gemeinschaftsgärten) +/- kaum Potenziale für Wohneigentum, insbesondere für junge Familien

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- Erhalt der intakten **sozialen Infrastruktur** für die Bedürfnisse der Bevölkerung des Stadtteils sowie der **Angebote an Einrichtungen der Kinderbetreuung und an Bildungseinrichtungen**
- weitere **Qualifizierung von Grün- und Freiflächen**, insbesondere zur gemeinsamen Nutzung
- **Sicherung der Barrierefreiheit** (baulich sowie sozial/kulturell)
- Bewahrung der **Zeugnisse der Bergbaugeschichte Zuckerodes** als gemeinsame Identität des Dorfkernes und der Großsiedlung
- Prüfung der perspektivischen **Entwicklung der Garagenstandorte**

Schwerpunktmaßnahmen und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Nachverdichtung** im Bereich ehem. Rückbauflächen, u. a. Glück-Auf-Straße
- 2 Ausbau Fußwege
- 3 Weiterentwicklung **Schulstandort Zuckerode**
- 4 Weiterentwicklung des **Grün- und Freizeitareals Birkenwäldchen**

1.14 Ortskern Zauckerode



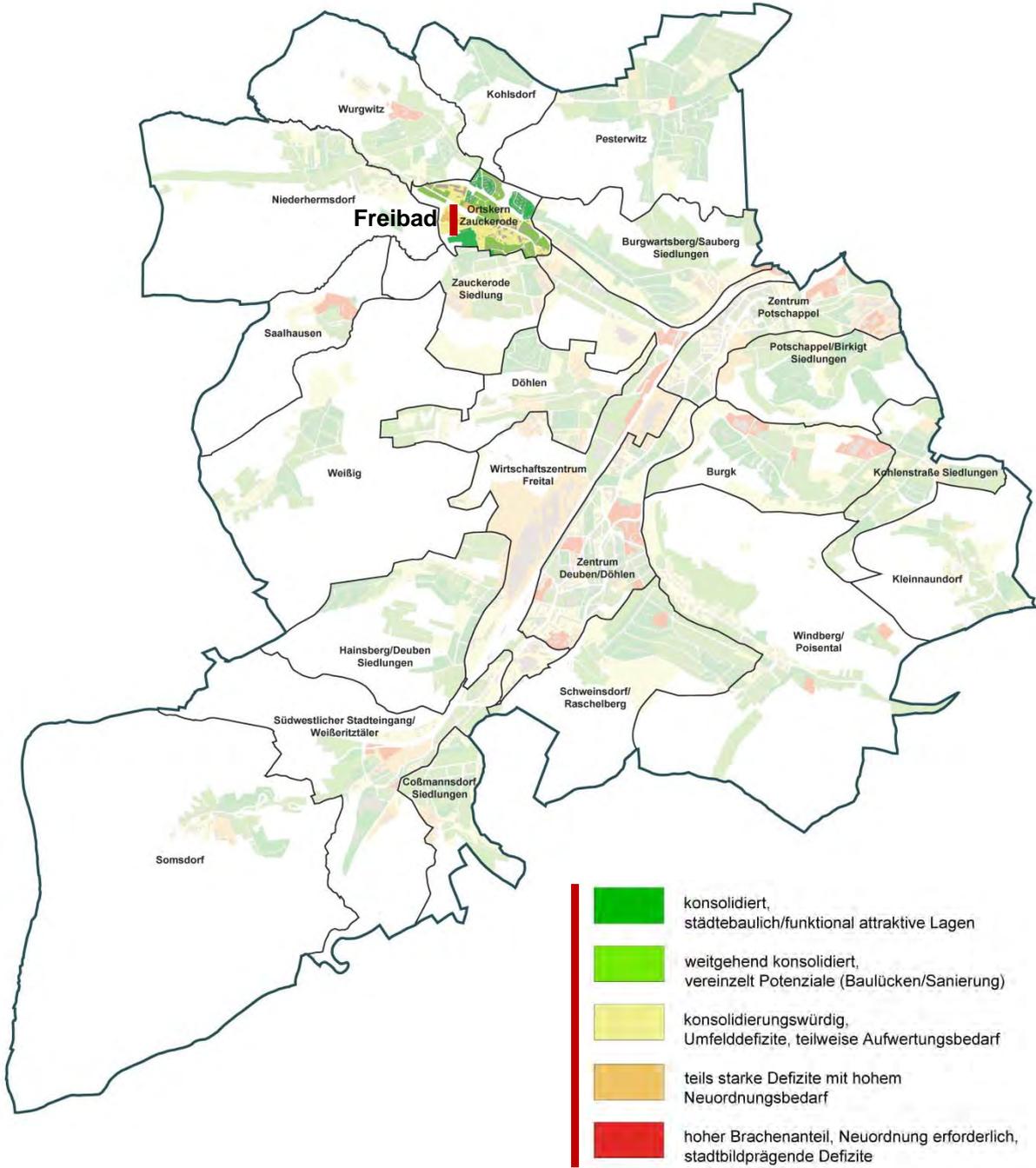
**Von Bombastus
bis Positano**

**Auf ehemaligen Gleisen
ins Umland und
ins Zentrum**

**Vom Freibad „Zacke“
ins Quänetal**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Freital
Wurgwitz, Siedlungen

Freital
Kohlsdorf, Obst- und Weinanbau

Freital
Pesterwitz

Freital
Niederhermsdorf

Stadtraum Ortskern Zuckerode

Freital
Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen

Freital
Saalhausen

Freital
Zuckerode Siedlung

Freital
Wirtschaftszentrum Freital

Beim Ortskern Zuckerode handelt es sich um einen alten und kleinen Dorfkern, welcher im Jahr 1922 nach Freital eingemeindet wurde. Der alte Ortskern wird vorwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert und zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt aus.

Bekanntheit erlangte Zuckerode besonders durch die Entwicklung von Dampfmaschinen sowie der weltersten elektrischen Grubenlokomotive für den Bergbau. Nach dem Ende des Bergbaus in Zuckerode sind vor allem die 1904 gegründeten Bombastus Werke ein großer Arbeitgeber für die Region. Des Weiteren bietet das in der Nähe des alten Ortskerns gelegene Freibad einen beliebten Erholungsort für die Einwohner Freitals.



Bombastus-Werke und neue Wohngebiete Ortskern mit Freibad

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- historisch gewachsener Dorfkern
- kleinere Neubau- und Gewerbeansiedlungen auf beiden Seiten der Wiederitz
- der Norden des Gebietes entlang der Wurgwitzer Straße sowie Am Grünen Tälchen ist durch Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen, die nach 1990 entstanden sind, geprägt
- entlang der Wilsdruffer Straße vorwiegend Altbau städtischer Prägung, teilweise Baulücken

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Erholungsfunktion durch Freibad „Zacke“
- Großunternehmen im Gebiet: Firmensitz/Produktionsstätte der Bombastus Werke zur Herstellung von Tee, Kosmetika und Gesundheitspflegemitteln
- im Zentrum des Gebietes befinden sich kleinere Handwerks- und Gewerbeunternehmen sowie Einzelhandelseinrichtungen mit starker Orientierung auf den Pkw-Individualverkehr
- abseits der Haupterschließungsachse überwiegend Wohnfunktion
- Grundversorgung der Bewohner ist gewährleistet

Infrastruktur und Erschließung

- Haupterschließung über die Wilsdruffer Straße: zentrale Verbindung ins Freitaler Zentrum sowie zum Autobahnanschluss an die A17, insbesondere für die nordwestlichen Stadtteile
- Anschluss an den regionalen Busverkehr, wodurch Verbindungen nach Dresden-Gompitz, Wilsdruff und nach Freital entstehen
- starkes Verkehrsaufkommen sowie erhöhter Verkehrslärm entlang der Wilsdruffer Straße

Grün- und Freiflächen

- große öffentliche Freifläche durch das Freibad Zacke mit angrenzenden Kleingartensiedlungen und Bereichen mit Großgrün
- landschaftlicher Übergang zum Quänetal



Wiederitz-Radweg
(Edgar-Rudolph-Weg)



neue Wohngebiete, hier Kurt-Heilbut-Straße



Wilsdruffer Straße

Misstände und Potenziale

Stärken

- + Anbindung an intakte und umfangreiche soziale Infrastruktur, wie Kinderbetreuung, medizinische Einrichtungen, Grundschule, Jugendklub in Zuckerode
- + zahlreiche Handels- und Gewerbeeinrichtungen vor allem entlang der Wilsdruffer Straße (Traditioneller Gewerbestandort Bombastus)
- + Erholungseinrichtungen Freibad „Zacke“ von zentraler Bedeutung
- + weitläufige Grünflächen und Großgrün, Anbindung an Grünzüge Quänetal und Hammerbachtal
- + schnelle Verbindung zur Autobahn sowie zum Freitaler Stadtzentrum
- + Café als zentrale Anlaufstelle im Ortskern
- + sehr gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn
- + gute Radwegeanbindung durch Edgar-Rudolph-Weg auf alter Bahntrasse zwischen Wilsdruff und Stadtzentrum (Potschappel) mit weiten Grünanlagen, teilweise Gestaltungsdefizite
- + zahlreiche neu entstandene Wohngebiete mit nur noch vereinzelt Bauflächen

Schwächen

- unüberwundene Trennung zwischen Großsiedlung und Altbebauung, zusätzliche strukturelle Konflikte und Barrieren durch Hauptverkehrsachse sowie Gewerbebauten
- starker Verkehrslärm/Verkehrsaufkommen, Handelsstandorte überwiegend auf Pkw-Verkehr ausgerichtet
- stark befahrene Hauptstraße als zentrale Verbindung zwischen Freital und Wilsdruff mit überwiegender Gewerbeprägung
- vereinzelt Baulücken und potenzielle größere Standorte zur Nachverdichtung (Siedlungsabrundung)

Chancen

- ✓ Entwicklung alternativer Mobilitätsangebote, Minderung der Autoabhängigkeit durch Verbesserung ÖPNV-/NMIV-Angebote

Risiken

- +/- Erschließung kann der Verkehrsentwicklung (Verkehrszunahme, ruhender Verkehr, insbesondere Bereiche Freibad/Wurgwitzer Straße) nicht folgen

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Schaffung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen**
- **Sicherung der Barrierefreiheit** (baulich sowie sozial/kulturell)
- **Bewahrung der Zeugnisse der Bergbaugeschichte Zuckerodes** als gemeinsame Identität des Dorfkernes und der Großsiedlung
- **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/Baulückenkataster

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Gewerbestandortentwicklung Bombastus:** stadtbildprägende Flächenentwicklung zur Wilsdruffer Straße (Tor nach Freital)
- 2 **Aufwertung/Gestaltung Umfeld Freibad** im Zusammenhang mit der Erschließung/Zufahrt zur Wilsdruffer Straße und neuer Stellplatzlösung
- 3 **Ausbau** (Sanierung/Straßenführung/ggf. Verbreiterung) der **Straße Zum Freibad**/nach Niederhermsdorf/Wurgwitz im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung von potenziellen Neubauflächen
- 4 weitere Entwicklung des unmittelbaren **Umfelds entlang der ehem. Bahntrasse**, insbesondere im Bereich der Garagenanlagen/am Bahnhofsweg

1.15 Kohlsdorf



Weinberg Hohe Straße mit Blick Richtung Zuckerode

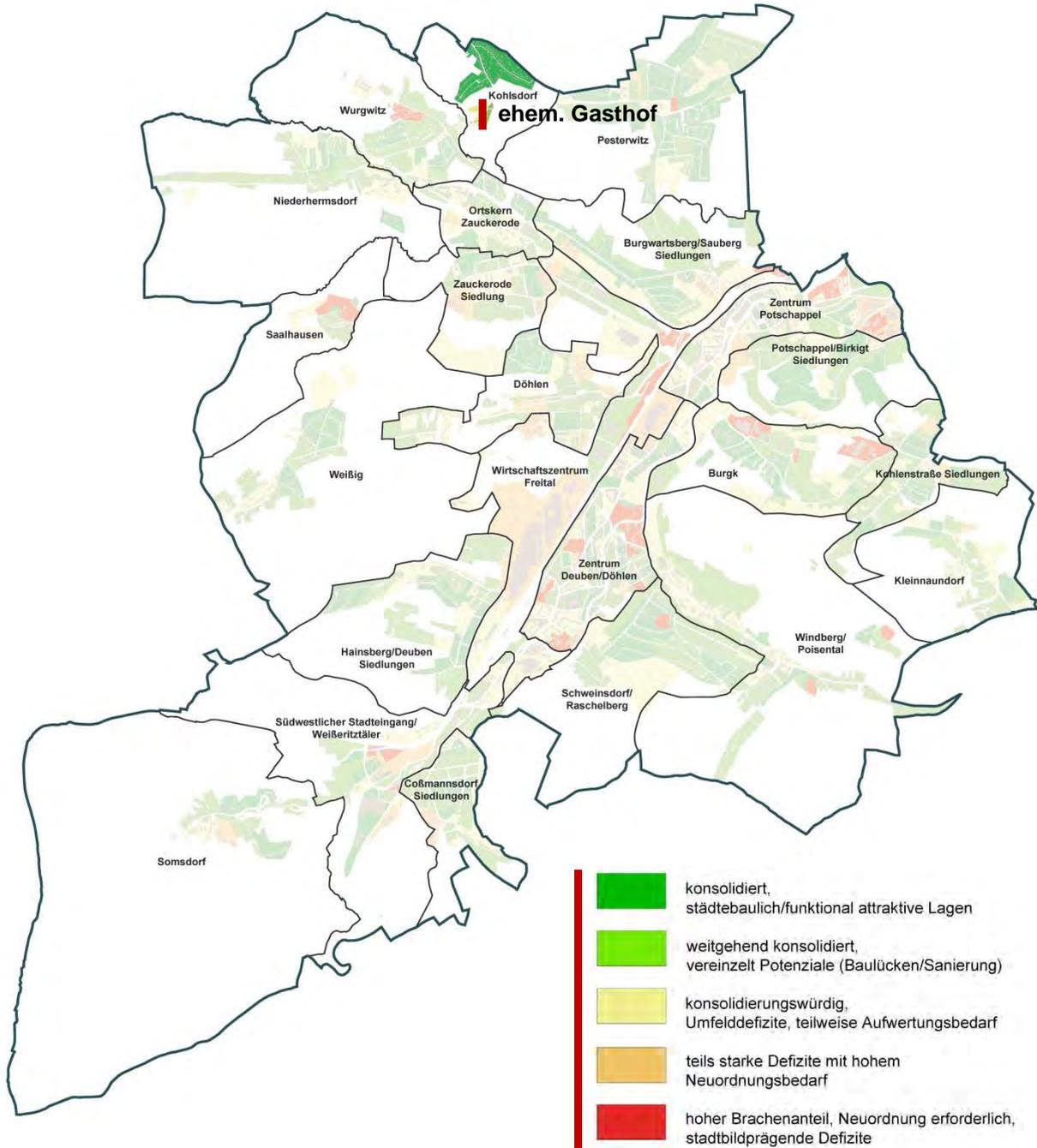
Schnittstelle zum Umland

**Weinbergblick
– die ganze Stadt zu Füßen**

**Naturraum
Hammerbach**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Dresden
Pennrich/Zöllmen, A 17/B 173

Dresden
Gompitz, Gewerbepark

Dresden
*Altfranken mit Altfränkener Park
und Gorbitzbach*

Freital
*Wurgwitz mit Hammerbach-
grund/Grünzug*

Stadtraum Kohlsdorf

Freital
Pesterwitz

Freital
Wurgwitz
Siedlungen und Ortskern

Freital
Zauckerode

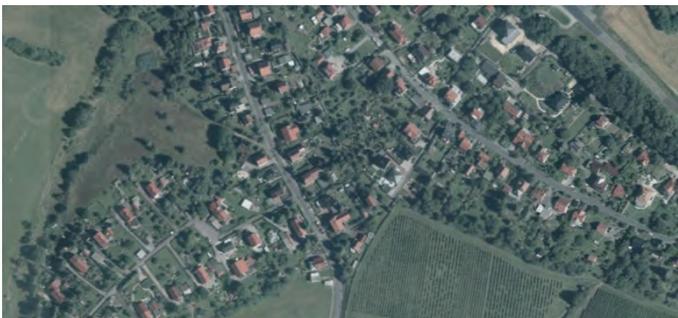
Freital
Pesterwitz
Obst- und Weinanbaugesamt

Der Stadtraum „Kohlsdorf“ wird den **peripheren Siedlungsbereichen** der Stadt Freital zugeordnet. Er wurde entsprechend den siedlungsstrukturellen Zusammenhängen und aus teils topographischen/landschaftlichen Gründen abgegrenzt.

Der Stadtraum setzt sich im Wesentlichen aus Siedlungen entlang der drei Straßen Hohe Straße, Pennricher Straße und Zum Hammerbach zusammen und liegt im Norden der Stadt.

Als östlicher Teil des Stadtteils **Wurgwitz** ist Kohlsdorf aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit am dünnsten besiedelt. In den letzten Jahren wurden verbliebene Baulücken nahezu vollständig bebaut.

Im Süden bzw. Richtung Zauckerode und Pesterwitz schließen sich großflächige Obst- und Weinanbaugesamte an. Im Westen befindet sich der eher natürlich geprägte Grünzug des Hammerbachs mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Höhenlage mit den damit verbundenen Blickbezügen ist Kohlsdorf lagebedingt als sehr attraktiv einzustufen.



offene Siedlungsstrukturen Pennricher/Hohe Straße
Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>



durch Obst-/Weinanbau geprägte Landschaft

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- ländlich geprägte Siedlungsstruktur
- überwiegend offene Eigenheimbebauung vor 1990

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- reine Bedeutung als Wohnstandort
- einige kleinere Gewerbeunternehmen

Infrastruktur und Erschließung

- direkte Anbindung an die Autobahn A 17 und Dresden im Norden sowie Pesterwitz im Südosten über die Kohlsdorfer Straße

Grün- und Freiflächen

- Kleingartenanlagen nördlich angrenzend auf Dresdner Flur
- hoher Anteil an Grün- und Freiflächen
- umgebender Landschaftsraum durch Landwirtschaft geprägt, u. a. Obst-/Weinanbau (Süden), Felder/Wiesen (Westen, Hammerbachtal) sowie Felder (Nordosten, Dresdner Flur)

Fotoauswahl



Weinberge am Übergang zu Pesterwitz mit Blick auf Zauckerode



Siedlungsbereiche Hohe Straße/Pennricher Straße



Bereich Wurgwitzer Straße/Pennricher Straße



Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktive Hanglage mit Blick über die Plantagen in die Freitaler Täler + Nähe sowie gute Anbindung an Pesterwitz sowie Dresden-Gompitz mit den entsprechenden infrastrukturellen Voraussetzungen und Versorgungsfunktionen + insgesamt sehr hoher Sanierungsfortschritt der eher älteren Siedlungsgebäude, sehr offene, lockere Bebauung mit hohem Grünanteil + unmittelbar angrenzend an Kleingartenanlagen am Kohlsdorfer Weg (zu Dresden) 	<ul style="list-style-type: none"> - periphere Lage - teilweise noch Freileitungen sowie sanierungsbedürftige Erschließungsanlagen vorhanden (insbesondere Fußwege, Bsp.: Pennricher Straße) - teils Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen (A 17/B 173), jedoch umfassende Lärmschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt - defizitäre infrastrukturelle Anbindung an die anderen Stadträume und die zentrale Tallage Freitals
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nähe zu Dresden, städtebauliche und funktionale Schnittstelle (u. a. Radweg Richtung Kesselsdorf) zwischen Freital und Nachbarkommunen ✓ Flächenpotenziale für hochwertige Fortentwicklung des Stadtraumes 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Erschließung kann der Verkehrsentwicklung (Verkehrszunahme, ruhender Verkehr, insbesondere Bereiche Pesterwitzer Straße um Hammerbach-Durchlass) nicht folgen

Strategie

**Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)**

- Erhalt vorhandener Grünflächen
- bestandsorientierte Weiterentwicklung des Siedlungskörpers unter Beibehalt der bisherigen Bebauungsgrenzen
- Erhalt/Ausbau Straßen-/Wegenetz

**Schwerpunktmaßnahmen* und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum**

- 1 Ausbau sicherer fußläufiger **Wegebeziehungen** zum Ortskern Wurgwitz (Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Grundschule)
- 2 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. Standort Pennricher Straße)

* Basis u. a. Zuarbeit Ortschaftsrat

1.16 Wurgwitz



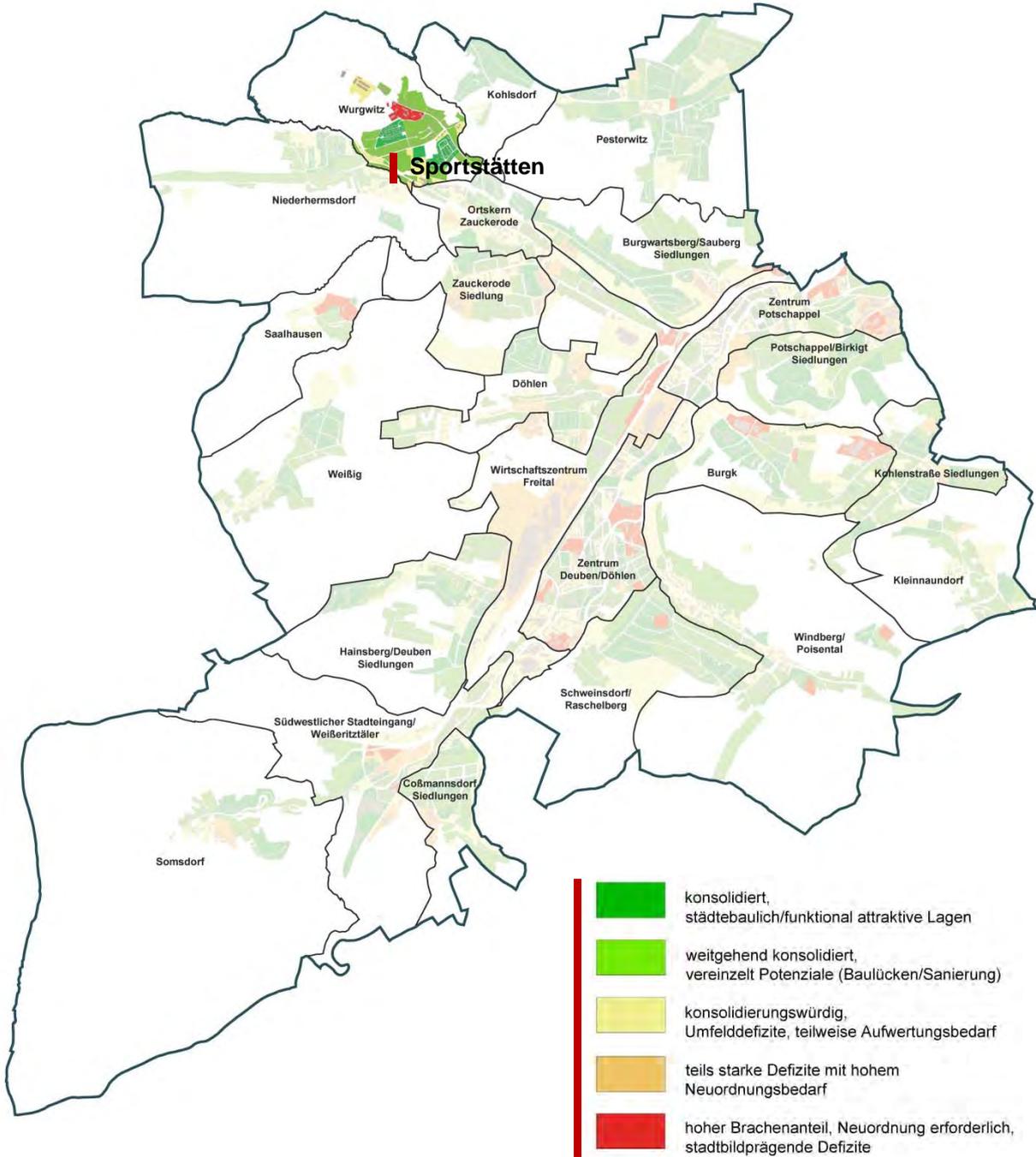
Kulturscheune mit Talblick

**Zwischen Hammerbach
und Wiederitz**

**Wohnen am Sonnenhang
Freital's**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum „Wurgwitz“ wird den **ländlich geprägten Siedlungsbereichen** der Stadt Freital zugeordnet. Er wurde entsprechend den siedlungsstrukturellen Zusammenhängen und aus teils topographischen/landschaftlichen Gründen abgegrenzt und umfasst im Wesentlichen die Gemarkung Wurgwitz zwischen Wilsdruffer/Kesselsdorfer Straße und dem Hammerbach.

Der Stadtraum wird geprägt durch den historischen und ländlich geprägten Siedlungskern im Bereich Am Weinberg/Zöllmener Straße sowie die angrenzenden Quartiere mit städtisch geprägten Altbauten (insbesondere dem ehem. Rathaus).

In den letzten Jahrzehnten sind zahlreiche neuere Siedlungen nördlich der Pesterwitzer Straße und südlich der Zöllmener Straße entstanden. Wurgwitz ist bevorzugtes Baugebiet für selbstgenutztes Wohneigentum in vergleichsweise ruhiger ländlicher Wohnlage.

Die Entwicklung des gesamten Stadtteils (inkl. Niederhermsdorf) **Wurgwitz** wurde durch den Steinkohlebergbau im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts befördert. Die Wilsdruffer/Kesselsdorfer Straße bildet eine Zäsur zwischen den zwei Stadträumen Wurgwitz und Niederhermsdorf. Im nördlichen Teil der Gemarkung zwischen Zöllmener und Kesselsdorfer Straße entwickelt sich am Abbaugelände (Steinbruch) ein größerer Gewerbestandort.



ländliche Bebauung Zöllmener Str. Siedlung Am Weinberg/Schafberg Steinbruch/Gewerbestandort Wurgwitz
Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- ländlich geprägt mit zunehmend baulicher Verdichtung durch Wohnbaumaßnahmen der letzten Jahre/Jahrzehnte mit vergleichsweise klarer stadträumlicher Trennung vom alten Ortskern
- überwiegend offene EFH-Bebauung, ehem. landwirt. Flächen seit Mitte des 20. Jahrhundert bebaut
- ein hoher Anteil der älteren Baustruktur ist in baulich gutem Zustand

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Existenz mehrerer Landwirtschaftsbetriebe sowie verschiedenster Handwerks- und kleinerer Gewerbebetriebe, großer und sich entwickelnder Gewerbestandort am Steinbruch
- zunehmende Bedeutung als Wohnstandort
- wichtiger Standort für Altenpflege- und Betreuungseinrichtungen (größere Pflegeeinrichtung südlich der Pesterwitzer Straße, unmittelbar am Sportplatz Wurgwitz gelegen)
- zentraler Sportplatz am Schnittpunkt zwischen Wurgwitz, Niederhermsdorf und Zuckerode

Infrastruktur und Erschließung

- verkehrsgünstige Anbindung zum Stadtzentrum Freital und dem Umland
- Haupteerschließung durch die Kesselsdorfer/Wilsdruffer Straße, die gleichzeitig die direkte Verbindung zur B 173 und A 17 sowie zum Zentrum von Freital über Zuckerode darstellt
- direkte Anbindung an den übergeordneten Wander-/Radweg der ehem. Kleinbahntrasse Richtung Potschappel bzw. Kesselsdorf

Grün- und Freiflächen

- hoher Anteil an Grün- und Freiflächen
- umgebender Landschaftsraum durch große Grünzüge mit eher geringer landwirtschaftlicher Prägung, u. a. Felder/Wiesen (Norden, Hammerbachtal mit Hammerteichen bzw. Westen mit Hanglagen am Schafberg bzw. im Wiederitztal)
- große Sportaußenanlage des Freital-Wurgwitz e.V.

Fotoauswahl



kleinteilige Siedlungserweiterungen



Wilsdruffer Straße mit nahem Radweg auf alter Bahntrasse



Kulturscheune mit teils defizitären Umfeld sowie Aussichtspunkt über Wurgwitz



Pesterwitzer Straße mit Rathaus, Sportplatz/Sportlerheim sowie kleinteiliger Bebauung angrenzender Siedlungen

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktiver Wohnraum, vorrangig im Eigenheimbereich + Erschließungsanlagen der Siedlungen weitgehend intakt/neu + attraktive städtische Randlage mit Höhenlagen und Blickbezügen, besondere Siedlungsstruktur aufgrund der topografischen Ausprägung + historisches Rathaus in exponierter Lage + Wanderwege in Höhenlagen mit Aussichtspunkt(en), ausgebauter Rad-/Wanderwege in Tallage mit Beschilderung entlang der alten Bahntrasse im Wiederitztal Richtung Kesselsdorf + hohe Bindung der Bewohner zum Ortsteil + günstige Verkehrsanbindung durch Autobahnzubringer A17 + Wurgwitz gilt als Faschingshochburg in der Region + moderne Sportanlagen im Umfeld des Alfred-Damm-Heims + attraktiv und zentral gelegenes Altenpflegeheim mit großzügigen Grünanlagen und Erweiterungspotenzial + Kulturscheune und Teil der Außenanlagen mit attraktiver Wegeanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - stark befahrene Hauptstraße als zentrale Verbindung zwischen Freital und Wilsdruff - teils sehr dicht bebaute Neubausiedlungen ohne Bezug zu den benachbarten Quartieren (Zöllmener Straße) - Haupteerschließungsstraßen teils mit besonderem Handlungsbedarf (Pesterwitzer Straße inkl. Fußweg, Zöllmener Straße mit Engstellen/Freileitungen) - Areal um Kulturscheune mit starken Defiziten, teils einsturzgefährdete Bausubstanz, hoher Brachenanteil - Freiflächen mit wenig Aufenthaltsqualitäten - Sanierungsbedarf alter Gasthof Zöllmener Straße inkl. Umfeld - fehlende fußläufige Beziehung zum Landschaftsraum Grünes Tälchen und nach Kohlsdorf - keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden - Anbindung ÖPNV nur über Pesterwitzer Straße, starke PKW-Abhängigkeit und -prägung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bauflächen für attraktives, energieeffizientes Wohnen zur Siedlungsabrundung ✓ Neuordnung der Grünflächen, Anlage von Sitzmöglichkeiten ✓ Flächenpotenziale im Bereich der Kesselsdorfer Straße sowie südlich der Pesterwitzer Straße, vereinzelt Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> +/- weitere Zunahme der PKW-Abhängigkeit durch fehlende Nahversorgung und lückenhafte ÖPNV-Anbindung

Strategie

**Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)**

- Entwicklung vorhandener Freiräume als **Grün- bzw. Freizeitflächen**
- **Entwicklung/Abrundung** und optional **Erweiterung des Siedlungskörpers**
- Erhalt/Ausbau **Straßen-/Wegenetz**
- Prüfung einer städtebaulich verträglichen und nachhaltigen **Gewerbeentwicklung**
- **Sanierung, alternativ Abbruch/ Ersatzneubau** leer stehender Bausubstanz

**Schwerpunktmaßnahmen* und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum**

- 1 **Weiterentwicklung des Areals um die Kulturscheune**, Revitalisierung/Nachnutzung, optional Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz im Zusammenhang mit einer umfassenden Grün- und Freiraumgestaltung
- 2 **Umnutzung und Weiterentwicklung der Gewerbestandorte** (u. a. Stallanlagen, Gewerbestandortentwicklung mit Erweiterung und Stilllegung Steinbruch)
- 3 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. Standort Pesterwitzer Straße)
- 4 Ausbau **fußläufige Wegeverbindung** zum Landschaftsraum Grünes Tälchen sowie nach Kohlsdorf
- 5 Entwicklung ergänzender, **öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen**

* Basis u. a. Zuarbeit Ortschaftsrat

1.17 Pesterwitz



Neues Baugebiet am Siedlungsrand nahe der Obstplantagen, Dölzschener Straße

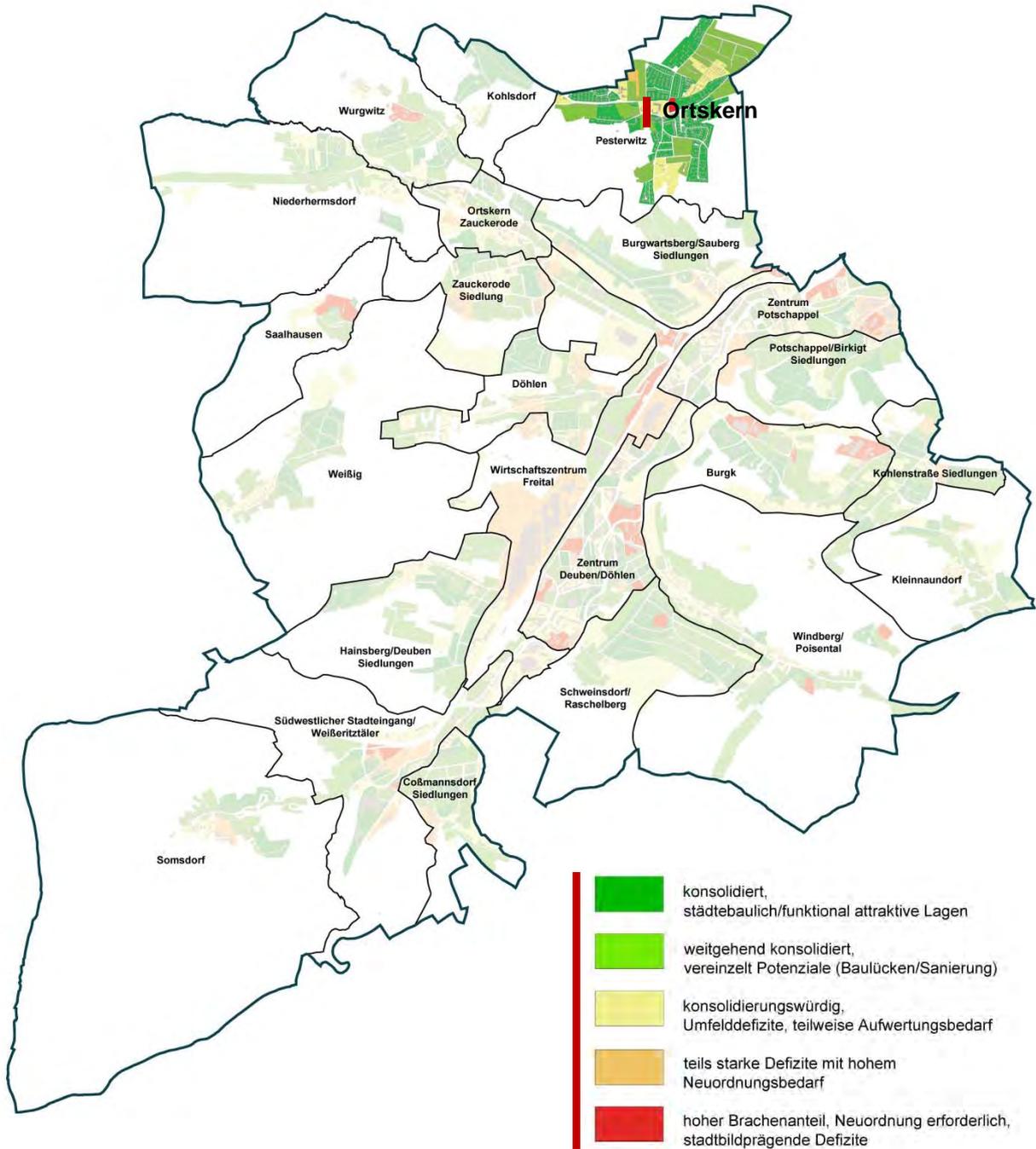
Sportlich und wohnlich

**Von A(pfel) bis W(ein) -
grünes Pesterwitz**

**Dorfkern mit Charme -
ältester Stadtteil Freital's**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Dresden
Altfranken mit Altfränkener Park
 und Gorbitzbach

Dresden
Altgorbitz mit Altfränkener Park
 und Gorbitzbach

Dresden
Roßthal, Obstanbau
 und Landwirtschaft

Freital
Kohlsdorf, Obst- und Weinanbau

Stadtraum Pesterwitz

Dresden
Dölzschen, Obstanbau
 und Landwirtschaft

Freital
Zuckerode mit Ortskern

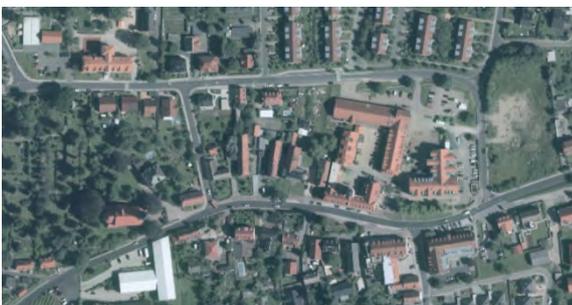
Freital
Niederpesterwitz
 sowie Grünzug/Hanglagen
 Burgwartsberg

Freital
Potschappel sowie Grün-
 zug/Hanglagen Am Jochhö

Der Stadtraum „Pesterwitz“ wird – trotz der Entwicklung der letzten Jahrzehnte und aufgrund der zumindest in Teilräumen nicht ausschließlichen Wohnfunktion – dem **ländlich geprägten Siedlungsbereichen** der Stadt Freital zugeordnet. Er wurde entsprechend den siedlungsstrukturellen Zusammenhängen und aus teils topographischen/landschaftlichen Gründen abgegrenzt und umfasst im Wesentlichen den gesamten Stadtteil Pesterwitz mit Ausnahme der südlichen Hanglagen (u. a. Niederpesterwitz/Jochhö/Burgwartsberg).

Der Stadtraum Pesterwitz liegt im äußersten Norden der Stadt Freital in Höhenlage mit Weitblick, u. a. ins Elbtal sowie das Weißeritztal. Als historisch ältester Stadtteil Freitals (Ersterwähnung 1068) galt bereits seit Jahrhunderten die Landwirtschaft einschließlich

des Weinanbaus als Haupterwerbszweig. Nach 1990 setzte ein starker Wandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum attraktiven Wohnstandort in (noch) dörflicher Umgebung ein. Inzwischen sind rings um den historischen Kern zahlreiche, großflächige Wohngebiete entstanden, die aufgrund der kleinteiligen Struktur sehr durchgrünt sind. Mit dem starken Wachstum stellten sich jedoch auch Herausforderungen insbesondere im Bereich der Infrastruktur ein, die im Rahmen eines teileräumlichen Konzeptes untersucht wurden und im vorliegenden Konzept eingeflossen sind. Mit dem Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ sowie der Entwicklung unmittelbar am Dorfplatz wird sich das Ortsbild in den nächsten Jahren weiter verändern.



Ortskern am Dorfplatz



Siedlungserweiterungen Dölzschener Straße

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- teils von städtischer Struktur in den neu entstandenen Wohnsiedlungen, vorrangig aber von ländlich geprägter Struktur, inzwischen überwiegend offene Eigenheimbebauung
- großflächige Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte mit Flächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf vormalig landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Geschosswohnungsbau/Zeilenbebauung nur nördlich des Dorfkernes
- ehemaliges Rittergut „Gut Pesterwitz“ dient neben dem Handel u. a. auch Wohnzwecken

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- dynamischster Wohnstandort in Freital
- Grundversorgung der Bewohner mit Produkten des täglichen Bedarfs ist gewährleistet
- Standort für Kinder- und Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten)
- Im Kernbereich dominieren Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Landwirtschaft und Obstanbau sind Haupterwerbszweig
- Weinanbau auf 8,4 ha Rebfläche

Infrastruktur und Erschließung

- durch öffentlichen Nahverkehr gut ins Freitaler Stadtzentrum und nach Dresden angebunden, Dresdner Stadtbuslinie (90) verbindet Pesterwitz mit Altfranken und Dresden-Löbtau
- Zum Weinberg und Freitaler Straße als stadtstrukturell bedeutende Verbindungsachsen
- durch die Straße Elbtalblick und Dölzschener Straße im Osten direkt an die Stadt Dresden angebunden

Grün- und Freiflächen

- gut ausgebaute Sportanlagen des SV Pesterwitz e. V. mit Erweiterungsbedarf
- hoher Grünanteil in den Wohngebieten
- Weinberge sowie Obstanbau im Westen des Stadtraums, Obstanbau und weitere landwirtschaftliche Nutzung vor allem im Osten
- mehrere Kleingartenanlagen ergänzen die Wohngebiete

Fotoauswahl



Dorfkern Pesterwitz, Konzentration an städtischer Infrastruktur



Flächenpotenzial in zentraler Lage (Dorfplatz), vereinzelte Leerstände (hier Wurgwitzer/Zauckeroder Straße)



hoher Neubauanteil (hier Zur Schafränke/Elbtalblick)

Ausweisung Neubaufächen

Missstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktiver Dorfkern mit zahlreichen Geschäften + attraktiver Wohnraum, vorrangig im Eigenheimbereich, mit hohem Grünanteil + höchster Anteil an Neubausubstanz (EFH/MFH) in ganz Freital mit teils sehr dichter Bebauung, sehr hoher Anteil sanierter Gebäude + großes Erweiterungsgebiet in peripherer Lage mit Blickbezug zum Elbtal + aktives Vereinsleben + hohe Identifikation mit dem Ortsteil + Wanderausflugsziel, Ausblick auf Freital (Potschappel/Wurgwitz/Zauckerode) + zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, u. a. mit Weinfest, Tag des offenen Weinberges, Pyramidenanschub, Konzertreihe („Pesterwitzer Konzerte“) 	<ul style="list-style-type: none"> - brachliegende Fläche am Dorfplatz - starke Zersiedelung ohne Bezug zum ursprünglichen Dorfkern - vereinzelt leer stehende historische Bausubstanz im Dorfkern und ungenutzte Flächen (u. a. Wurgwitzer/Zauckeroder Str.), wenige unsanierte Objekte - ungenutzte Fläche im Umfeld des ehem. Friedhofs (Parkweg) - Mangel an Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für Jugendliche - ungenügende Ausstattung im Bereich Handel/ Versorgung im Vergleich zum Einwohnerzuwachs - mangelnde Flächen für ruhenden Verkehr und öffentliche Freiflächen im Ortszentrum - Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestaltung vorhandener Freiflächen als öffentlich nutzbare Grünflächen zur Erhöhung der Stadtraumqualität 	<ul style="list-style-type: none"> +/- langfristig stark zunehmende Überalterung, strukturbedingt aufgrund der in kurzer Zeit entstandenen neuen Wohnsiedlungen mit nahezu ausschließlichem Fokus auf den Einfamilienhausbau +/- fehlende Identität und Gemeinschaftssinn für Pesterwitz/für Freital im stark durch Zuzug geprägten Stadtteil +/- mangelhafte (infra)strukturelle Anbindung an die Zentrallage Freitals

Strategie

**Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)**

- **Erhalt/Ergänzung der Infrastruktur** um den gewachsenen Stadtteil angemessen Rechnung zu tragen
- Schaffung von **Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum (u. a. Zugang Friedhof)
- Schaffung von **Freizeiteinrichtungen** für den nichtorganisierten Sport, Jugendarbeit
- **Erhalt der kulturellen Vielfalt** für Pesterwitz sowie umliegende Stadtteile
- **Sanierung, alternativ Abbruch/ Ersatzneubau** leer stehender Bausubstanz
- **erlebbare Grünflächen** gestalten
- **Stärkung der strukturellen Anbindung** an die Zentrallage Freital's

* Basis u. a. Zuarbeit Ortschaftsrat

**Schwerpunktmaßnahmen* und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum**

- 1 Entwicklung und **Neugestaltung des Dorfplatzes** zum Stadtteilzentrum mit Markt für Veranstaltungen, **städtebauliche Abrundung** im Bereich der bisher brach liegenden Fläche sowie **Gestaltung des Dorfangers**
- 2 Entwicklung **Gutshofbühne**, abschnittsweise Modernisierung/Instandsetzung (Sanierung/Umnutzung des Raumes auf der Basis eines Nutzungskonzeptes für ortsansässige Vereine und für Veranstaltungen/Aktivitäten für die breite Öffentlichkeit)
- 3 bedarfsgerechte Standortentwicklung der **Kindertagesstätte Pesterwitzer Märchenland**
- 4 bedarfsgerechte Schaffung von **Sportanlagen**
- 5 **Freiflächengestaltung des ehem. Friedhofs**

1.18 Windberg/Poisental



Zum Poisenwald, Blick Richtung Dorfanger Niederhäslich und Windberg

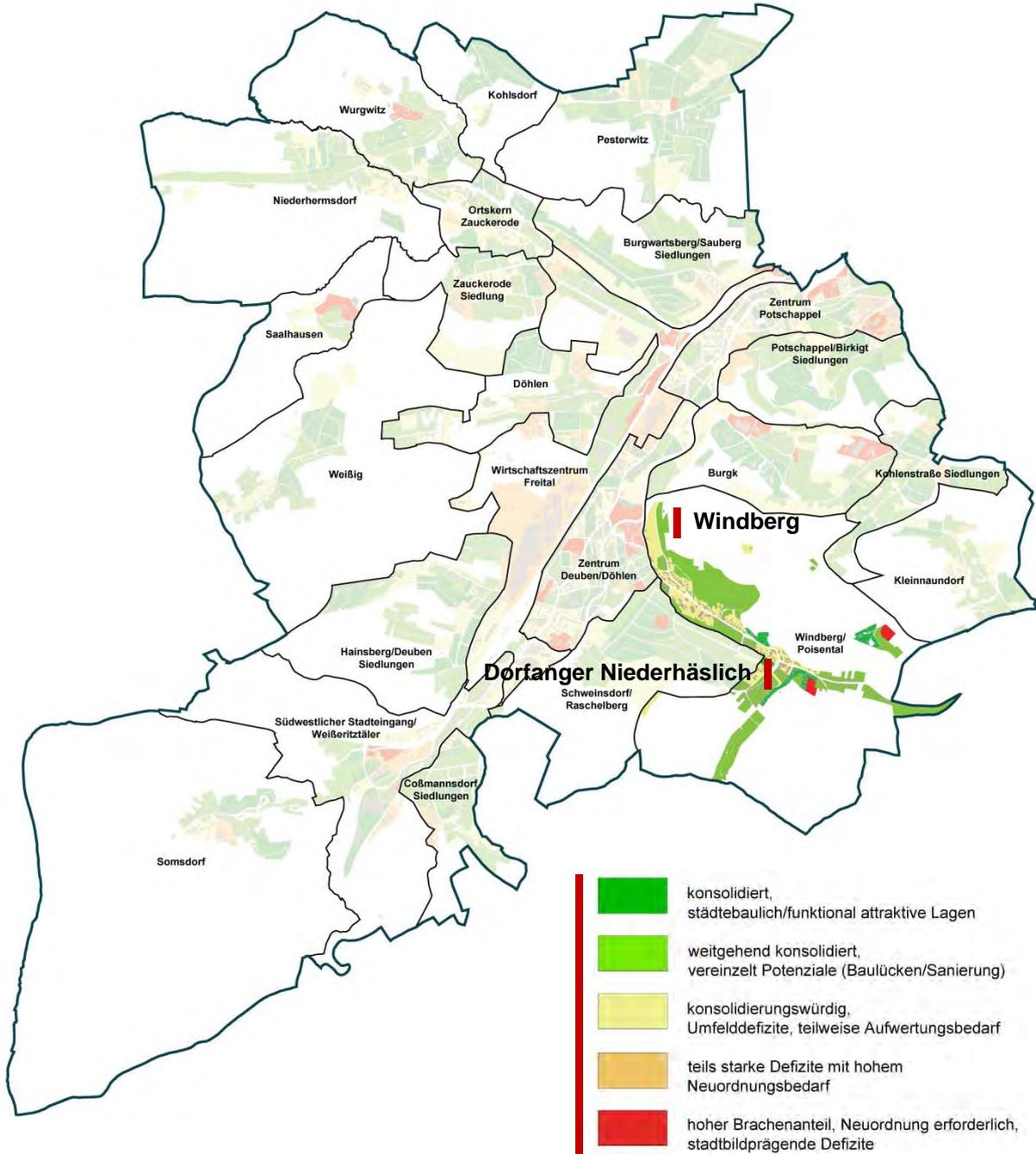
**Abwechslung im Poisentale:
vom „Windi“
in den Poisenwald**

Windberg als Stadtmarke

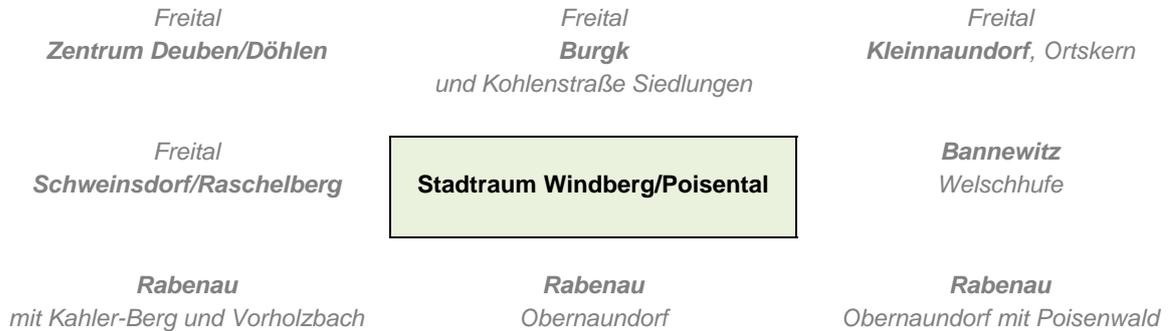
**Niederhäslich: ein Anger,
der verbindet**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum Windberg/Poisental befindet sich im Südosten der Stadt Freital auf den Gebieten der Stadtteile Niederhäslich, Kleinnaundorf und Burgk. Er wird vor allem durch die großen Waldflächen des Windbergs sowie des Poisenwaldes geprägt und definiert.

Die ausgedehnten Waldflächen dienen gemeinsam mit den großen Kleingartenanlagen sowie dem Freibad vorrangig der Erholung. Die Bebauung in Tallage ist sehr kleinteilig und insbesondere im alten Dorfkern Niederhäslich sehr ländlich geprägt.



alter Dorfkern (Anger) Niederhäslich



kleinteilige Bebauung im Poisental

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- entlang der zentrumsnahen Poisentalsstraße überwiegend offen bebauter Altbau
- die übrigen Siedlungsbereiche sind durch eine ebenfalls offene, teilweise ländliche Eigenheimbebauung geprägt
- größtenteils ältere Bausubstanz im Gebiet, vereinzelt Neubauten (Nachverdichtung)
- teilweise Baulücken und ungeordnete Grünflächen entlang der Poisentalsstraße
- ehemaliger Dorfkern des Straßenangerdorfes erkennbar

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- Naherholungsgebiet/Ausflugsziel durch Windberg mit König-Albert-Denkmal, Poisenwald sowie Freibad „Windi“
- überwiegend Wohnnutzung
- Standort für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulstandort am Übergang zum Wohngebiet Raschelberg
- kleinere Handwerks- und Gewerbeunternehmen an der Poisentalsstraße, u. a. in der Nähe des alten Dorfkernes
- Nahversorgung der Bewohner ist gewährleistet (Netto Discounter)

Infrastruktur und Erschließung

- Poisentalsstraße als Hauptverkehrsachse zwischen Freital Zentrum und Possendorf
- Verbindung ins Freitaler Zentrum sowie nach Dresden-Gompitz und Wilsdruff über regionalen Busverkehr
- überwiegend Fußwege und Radschutzstreifen entlang der Poisentalsstraße vorhanden

Grün- und Freiflächen

- auf dem Gebiet befindet sich der Windberg mit dichten, ausgedehnten Laubwäldern (u. a. LSG/NSG)
- südlich der Poisentalsstraße liegt ein weiteres großes Waldgebiet (Kiefernberg/Poisenwald)
- mehrere große Kleingartensiedlungen im Gebiet in attraktiver Hanglage
- größere Landwirtschaftsflächen zwischen Poisentalsstraße und Poisenwald

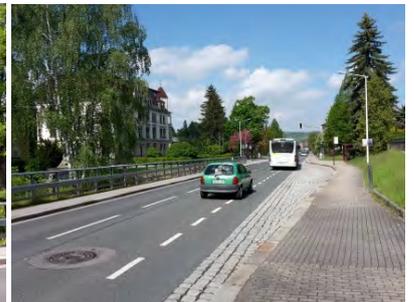
Fotoauswahl



Dorfkern Niederhäslich



Schulstandort am Wohngebiet Raschelberg



Poisentalstraße, Gewerbestandort, Grundschule Poisental sowie Straßenverlauf mit Radschutzstreifen



Tallage am Poisenwald mit Blick auf den Windberg



Windbergareal mit Wanderwegen sowie markanten Denkmälern



Am Segen (Streusiedlung in Windbergnähe)

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + hoher Anteil von Kleingartenanlagen und Wochenendsiedlungen in attraktiver Hanglage + charakteristischer, langgestreckter Dorfplatz mit Feuerwehrstandort und weiteren Flächenpotenzialen in Randlage + Schulstandort am Poisenbach, sanierte historische Bausubstanz (Grundschule Poisentäl) + Schul- und Kita-Standort Waldblick + attraktive, noch zentrumsnahe Wohnstandorte in Hanglagen (Wohnen im Grünen) sowie entlang der Poisentälstraße + Naherholungsgebiet mit Wäldern am Windberg, Poisenwald und der sogenannten Schweinsdorfer Alm + ländliche Umgebung/überwiegend ruhige Lage + gute Anbindung der zentrumsnahen Lagen (u. a. Bahnhof), vergleichsweise gute fußläufige Erreichbarkeit + Freibad am Windberg 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung Poisentälstraße - landwirtschaftliche Brache Am Segen (Kleinnaundorf) in exponierter Randlage - ungenutzte Brachfläche südlich der Bebauung entlang der Poisentälstraße (ehem. Gärtnerei mit Umfeld) - vereinzelte Baulücken und Leerstände vorhanden - Parkplatzsituation an Kleingartenanlagen sowie Schulen und Kindertageseinrichtungen - Erschließung Windbergareal sowie Poisenwald, Anbindung und Gestaltung Areal Windbergdenkmal - viele Straßen ohne Fußwege - Schließung von Geschäften, Nachfolgeproblematik, immer weniger gastronomische Einrichtungen - Spielplatz am Waldblick in schlechtem Zustand - zu wenig Kinderärzte, Hausärzte, Fachärzte
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ touristische Erschließung sowie Ausbau der Potenziale der Naherholung am Windberg und Poisenwald ✓ qualitative Verbesserung und Ergänzung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der Ladenstruktur ✓ weiterer Ausbau der Radwegeinfrastruktur (stadtauswärts, Poisentälstraße sowie Anbindung Naherholungsräume) ✓ Entwicklungspotenziale auf Kleingartenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Belastung durch Straßen-/Pendlerverkehr entlang der Poisentälstraße

Strategie

**Entwicklungsziele
(Schwerpunkte für den Stadtraum)**

- **Gestaltung Dorfanger Niederhäslich,**
Abrundung/Nachverdichtung der Siedlungsstruktur sowie weitere Aufwertung der Grün- und Freiraumgestaltung (u. a. Baumpflanzungen)
- **Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur**
(Einkaufsmöglichkeiten, u. a. kleinere Läden, Fleischer, Bäcker, regionale Produkte) sowie kleine Gaststätte/Café am Dorfanger Niederhäslich
- **Ausbau der Spielplätze** (Klettergerüst, Inlinerbahn/Skatepark, Tischtennisplatten) sowie von Treffpunkten für Jugendliche im öffentlichen Raum (Niederhäslich)
- **gestalterische Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume sowie des Wegenetzes** unter Berücksichtigung vorhandener/potenzieller **Wegeverbindungen** (u. a. Poisenwald/Windberg) in angrenzende Stadtteile sowie Nachbarkommunen sowie vorhandener **Aussichtspunkte** und Denkmäler (König-Albert-Denkmal, Denkmal des Grubenunglücks im Segen-Gottes- und Neuhoffnungsschacht)
- **Sanierung/Umnutzung/Revitalisierung** bisher leer stehender Bausubstanz, insbesondere entlang der Poisentalstraße

**Schwerpunktmaßnahmen und
Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum**

- 1 **Standortentwicklung Windberg:** Prüfung behutsamer Ausbau der (Wege)Infrastruktur unter Einbindung potenzieller/touristischer Naherholungsziele (sanfter Tourismus, u. a. neue Ausflugs-gaststätte, Erhalt/Sanierung Denkmale)
- 2 **Prüfung Standortverlagerung Tierheim am Windberg** (u. a. Potenzial ehem. Stallanlagen Am Segen, Kleinnaundorf)
- 3 **Fahrrad-/Wanderweg,** Poisental nach Obernaundorf
- 4 **Aufwertung Rotkopf-Görg-Park,** Schaffung von Sichtachsen ins Stadtzentrum
- 5 **Nachverdichtung** Baulücken und **Abrundung** entsprechend Flächenpotenzial-/ Baulückenkataster: Schwerpunkt **Brachenrevitalisierung** ehem. Stallanlage (Am Segen, Kleinnaundorf) sowie ehem. Gärtnerei (Poisentalstraße, Niederhäslich)
- 6 **Umsetzung Life Local Adapt im Poisental,** u. a. Renaturierung Poisenbach, westlich Müllers Weg

1.19 Kleinnaundorf



Glockenplatz, historischer Dorfkern

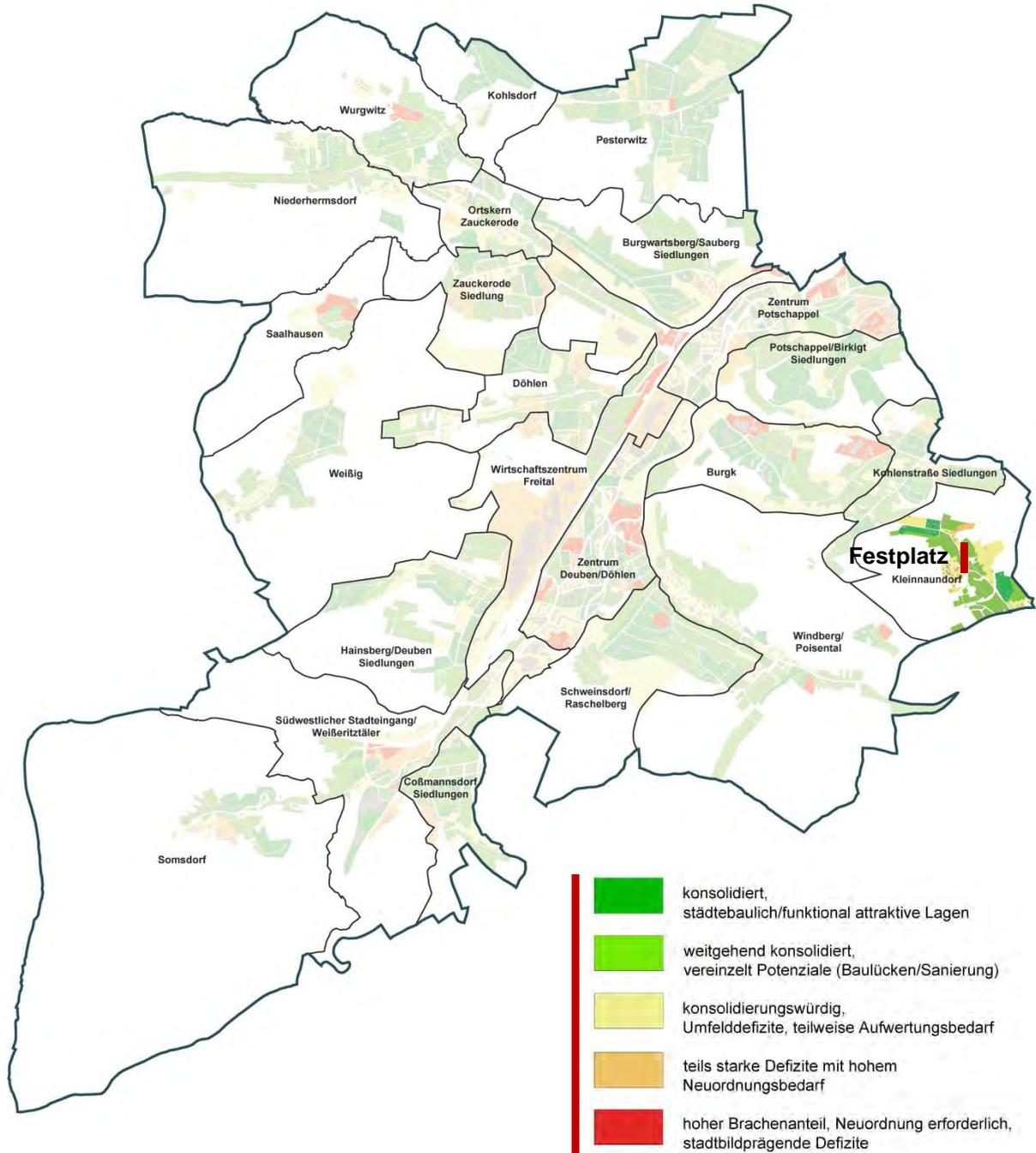
Aktives Dorf – spielerisch,
mit Rad oder Seifenkiste

Von der Kaitzbachquelle
in den Kaitzgrund

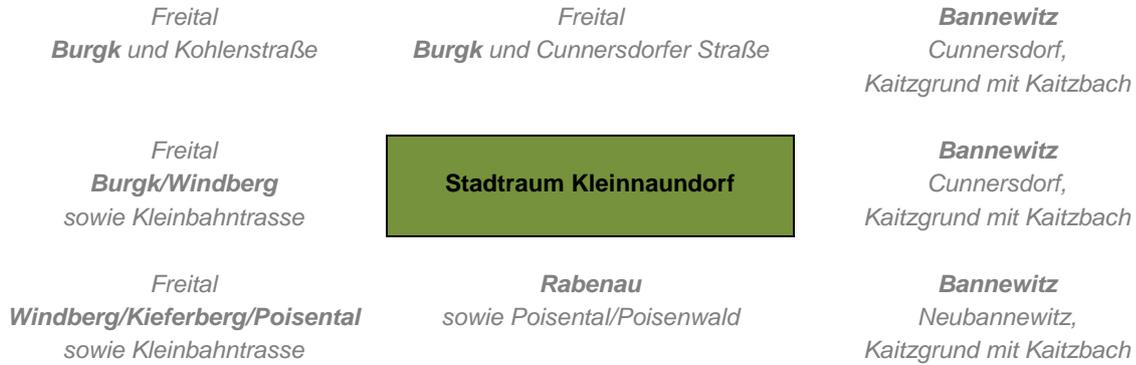
Ländliches Wohnen
im ruhigen Seitental

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



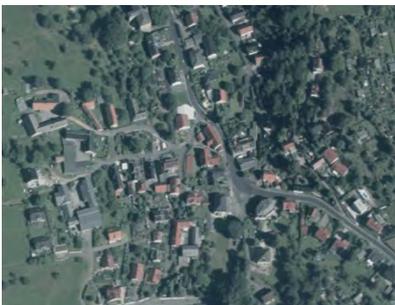
Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum **Kleinnaundorf** wurde entsprechend den siedlungsstrukturellen Zusammenhängen und aus teils topographischen/landschaftlichen Gründen abgegrenzt und den ländlichen Siedlungen zugeordnet.

Mit zugeordnet sind die Bereiche des Stadtteils Kleinnaundorf nordöstlich der Kohlenstraße/ Dresdner Landstraße bzw. des Verlaufs der ehem. Semmeringbahn sowie der Bereich des Kaitzgrundes (östlicher Gemarkungsteil von Kleinburgk). Somit ist der gesamte Grünzug entlang des Kaitzbachs bis zur Kaitzbachquelle (südlich Meßweg) einbezogen.

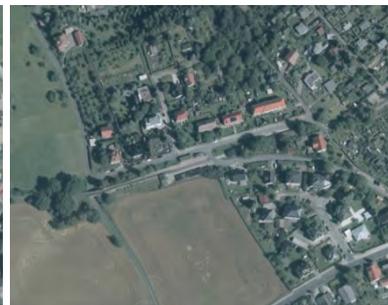
Der ursprüngliche Ortskern von Kleinnaundorf befindet sich in einer Talsenke am östlichen Rand Freitals und von den zentralen Lagen Freitals durch die Landschaftsbereiche des Wind- und Kieferbergs getrennt. Kleinnaundorf entwickelte sich von einer kleinen Bauernsiedlung zur Bergarbeiterwohnsiedlung durch die Entwicklung des Steinkohlebergbaus im 19. Jahrhundert. Heute hat der Stadtteil eine Bedeutung als Wohnort in zentraler Lage zwischen den Zentrumslagen Freitals sowie den Umlandkommunen Bannewitz und Dresden.



Ortskern (Steigerstraße)



Siedlungserweiterungen Meßweg



ehem. Haltepunkt der Kleinbahn

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- dörfliches Gebiet, intakter, denkmalgeschützter Dorfkern
- Attraktivitätsverlust durch teils leer stehende und unsanierte Bebauung
- im Vergleich zu Pesterwitz und Wurgwitz wenig Neubau, Fokus auf Erhalt und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- überwiegend offene Eigenheimbebauung (teils neue Siedlungen in der Peripherie), teilweise städtisch geprägter Altbau
- nahezu fließender siedlungsstruktureller Übergang nach Bannewitz im Bereich der Dresdner Landstraße

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- hauptsächlich Wohnstandort
- Standort einer Kinderbetreuungseinrichtung (Meßweg)
- Nähe zu großen Gewerbestandorten (u. a. Dresden-Gittersee sowie Bannewitz), aber nur geringe Anzahl an Handwerks- und Gewerbeunternehmen vorhanden
- keine Möglichkeiten der Nahversorgung im Ort

Infrastruktur und Erschließung

- Verbindung des Ortes mit Freital und Dresden über regionale Buslinien
- Rad- und Wanderweg über Kleinbahntrasse der ehemaligen Windbergbahn (Semmeringbahn) nach Dresden und Bannewitz
- neue, sichere Fußwege für das Unterdorf wurden 2013 realisiert
- gut ausgebautes und erschlossenes Straßennetz

Grün- und Freiflächen

- südlich des Siedlungsgebietes befindet sich der Kiefernberg, westlich davon der Windberg mit großen Waldflächen
- mehrere Kleingartensiedlungen sowie ein Sportplatz im Stadtraum
- weite Wald-/Feld- und Wiesenflächen umgeben den Ort und sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen
- Grünzug des Kaitzbachs zieht sich von der Quelle durch Kleinnaundorf bis in den Kaitzgrund nach Dresden
- keine Straßenbegrünung vorhanden, aber viele private Vorgärten und gestaltete Grünflächen

Fotoauswahl



Umfeld ehem. Kleinbahntrasse



Grün- und Freiräume im Ortskern (Kaitzgrund und Dorfplatz mit Potenzial)



Friedensstraße/Glockenplatz mit Potenzialen

Meßweg, neues Bauen (u. a. Kita-Standort)

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktiver Wohnraum, ergänzt durch Neubauten im Eigenheimbereich + intakter, denkmalgeschützter Dorfkern, tw. Potenziale zur Nachverdichtung + neu errichtete Kindertagesstätte Wurzelzwerge am Meßweg + attraktive Hanglagen + verbindendes Element durch die als Radweg umgebaute alte Bahntrasse + gute Anbindung nach Dresden und ins Freitaler Stadtzentrum + sehr gute Anbindung an die Naherholungsgebiete Windberg, Poisentäl und Kaitzgrund + ländliche Ruhe, große Anzahl von Ausflugszielen + aktiv durch Bürgerschaft gestaltetes Ortsleben, Entwicklung hin zu einem individuellen Stadtteil Freitals + zahlreiche Flächenpotenziale und Baulücken + ausgeprägte Vereinslandschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - leer stehende und unsanierte Bebauung (Attraktivitätsverlust) - eingeschränkte Mobilität ohne eigenes Auto aufgrund sehr peripherer Lage, vergleichsweise schlechte ÖPNV-Verbindungen - wenig Infrastruktur, keine Versorgungsmöglichkeiten - ausbaufähige Gestaltung des Ortskerns um den Dorfplatz - Schule sollte wieder hergestellt und genutzt werden - Umfeld der Kaizbachquelle ist ungepflegt - schwindende Grünflächen, immer stärkere Bebauung - mäßige medizinische Versorgung - fehlende Räumlichkeiten für Veranstaltungen innerhalb der Dorfgemeinschaft, Kindergarten kann nur zeitlich begrenzt genutzt werden (z. B. für Ortschaftsrat)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV ✓ Erweiterung der Kultur- und Freizeitangebote 	<ul style="list-style-type: none"> +/- mangelhafte (infra)strukturelle Anbindung an die Zentrallage Freitals

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Sanierung des Ortskernes,**
Entwicklung/Umnutzung oder alternativ Rückbau/Ersatzneubau ungenutzter und überalterter **Bausubstanz**
- **Wohnstandortentwicklung**
(Siedlungsabrundung/Nachverdichtung) unter Berücksichtigung/Sicherung der **öffentlichen Verkehrsanbindung**
- **Grün- und Freiflächengestaltung** sowie Ergänzung von **Sport- und Freizeitmöglichkeiten**
- **Stärkung der strukturellen Anbindung** an die Zentrallage Freital's

Schwerpunktmaßnahmen* und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Entwicklung der alten Schule Kleinnaundorf** sowie **Aufwertung Festplatz** (Optionen Schulstandort/multiples Haus)
- 2 Schaffung **Sportanlagen** mit Beachvolleyballplatz an der Turnhalle (für Breitensport)
- 3 Schaffung/Ausbau **Kinderspielplatz** (im Zusammenhang mit Gestaltung der Wohngebiete, u. a. Hoher Plan bzw. Alter Bahndamm)
- 4 Verbesserung der **Straßen** (u. a. Saarstraße, Friedensstraße, Kaitzbachstraße) und Ausbau Verbindungswege (u. a. Bergweg-Bahndamm)
- 5 Entwicklung des **Kaitzgrundes in Kleinnaundorf**, Aufwertung Kaitzbachquelle bis zum Dorfteich, ggf. Ausbau als Park (Integration "Weidendom") mit Wasserspielplatz, Zugang, Beschilderung, Erreichbarkeit u. a. über Bushaltestelle/Parkplatz sichern
- 6 **Aufwertung Umfeld ehem. Bahntrasse**, insbesondere im Bereiche des ehem. Haltepunktes
- 7 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. Abrundung Standort Meßweg an der Kita im Ergebnis der Standortsanierung)

* Basis u. a. Zuarbeit Ortschaftsrat

1.20 Somsdorf



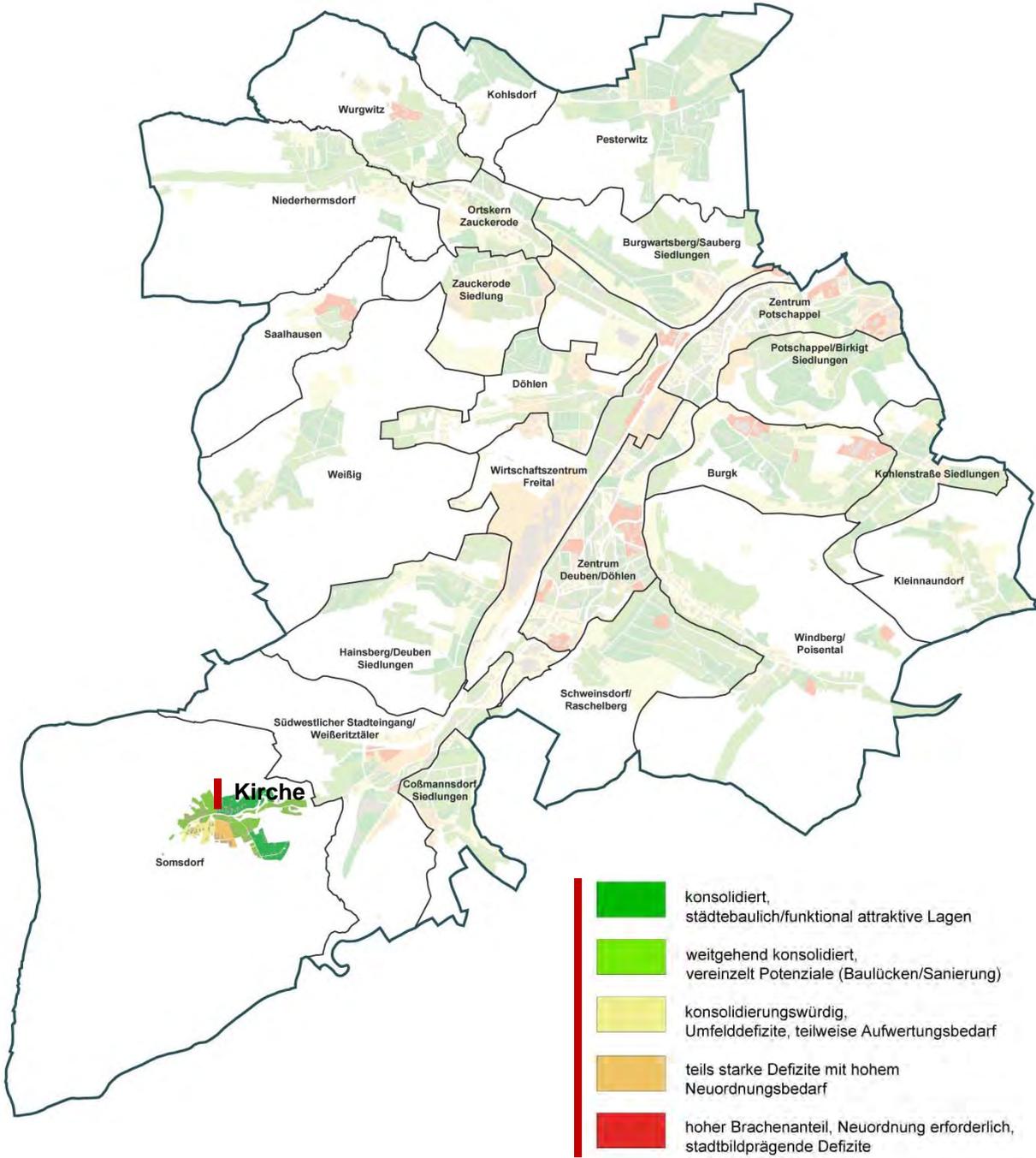
Talblick mit Serpentin

Nah an Natur
und Landwirtschaft

Auf der Höhe
zwischen Roter
und Wilder Weißeritz

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Tharandt
Stadtkern mit TU Außenstelle

Freital
Hainsberg mit Wilder Weißeritz
und Weißeritztalhängen

Freital
Hainsberg Schulstandort und
Parkanlagen an der Weißeritz

Tharandt
Tharandter Wald,
Weißeritztal(hänge)

Stadtraum Somsdorf

Freital
Coßmannsdorf Weißeritzpark und
Freizeitzentrum Hains

Tharandt
Edle Krone, Tharandter Wald,
Weißeritztal(hänge)

Somsdorfer Höhe sowie **Borlas**
und Viehweghöhe,
landwirtschaftliche Flächen

Rabenau
Rabenauer Grund und
Weißeritztalbahn

Der Stadtraum Somsdorf im äußersten Südwesten der Stadt Freital entspricht den Gemarkungs- bzw. Stadtteilgrenzen und wurde den ländlichen Siedlungen zugeordnet. Der stark ländlich geprägte Stadtteil befindet sich auf einer Hochfläche zwischen den Tälern von Roter und Wilder Weißeritz. Mit dem Tharandter Wald im Westen, dem Rabenauer Grund im Osten sowie den nördlich gelegenen Weißeritztalhängen (Leitenweg) sind attraktive Landschaftsräume unmittelbar angrenzend. Die Höhenlage bietet einen einmaligen Weitblick in die städtisch geprägte Tallage von Freital.

Als flächenmäßig größter Stadtteil von Freital ist jedoch nur ein kleiner Teil besiedelt. Die Höfe und Felder erstrecken sich ausgehend von einem zentralen Dorfkern, südöstlich ist ein kleineres Wohngebiet entstanden. Markant ist die Auffahrt auf die Hochfläche über eine kurze Serpentinstraße aus Richtung Hainsberg. In Richtung Süden erfolgt die Anbindung an Rabenau (Lübau).



Dorfkern mit Anbindung über die Serpentinstraße



Weißeritztal sowie Somsdorfer Höhe

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- dörflich geprägte Siedlungsstruktur (Waldhufendorf)
- ländlich geprägte Bebauung, teils offene Eigenheimbebauung mit vorwiegend älterer Bausubstanz

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- hauptsächlich Wohnnutzung
- die Wirtschaft ist geprägt durch mehrere Landwirtschaftsbetriebe mit Stallanlagen und kleinere Gewerbeunternehmen
- zusätzlich sind zwei gastronomische Einrichtungen vorhanden
- keine Nahversorgungsmöglichkeiten im Ort, jedoch gute Anbindung an Weißeritzpark in Hainsberg/Coßmannsdorf

Infrastruktur und Erschließung

- Erschließung über schmale Verbindungsstraße nach Rabenau (Lübauer Straße) sowie über die vergleichsweise steile Auffahrt aus Richtung Hainsberg/Coßmannsdorf
- attraktive Einbindung in das regionale Rad- und Wanderwegenetz

Grün- und Freiflächen

- von großen landwirtschaftlichen Flächen sowie bewaldeten Weißeritztalhängen umgeben
- östlich befinden sich der Rabenauer Grund und westlich der Tharandter Wald
- starke Durchgrünung der Siedlungsflächen, jedoch teils fehlende Strukturierung der Feldflächen
- Kleingartenanlagen angrenzend an den Siedlungsbereich im Nordwesten und straßenbegleitend im Südwesten

Fotoauswahl



Wegebezüge zum Weißeritztal



Vereinshaus und Sportplatz mit Ausblick



Friedenshöhe



Alter Berg/Höckendorfer Straße



Am Graben, teils leer stehende Höfe



landwirtschaftliche Prägung

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Dorfkern zum Teil erhalten, inzwischen zahlreiche Neubauten in peripheren Siedlungsbereichen entstanden + attraktive Lage in der Hochebene zwischen den Weißeritztälern mit Hanglagen Richtung Tharandt/Rabenau, Ausblick Friedenshöhe + stark ländlich geprägtes Dorfzentrum mit Dorfteich + Nähe zum Tharandter Wald/Rabenauer Grund, Wanderwegenbindung Richtung Tharandter Stadtzentrum sowie Leitenweg + Vereinshaus Eibe in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz mit Aussicht + landwirtschaftlich geprägte Struktur (Kuhställe mit Milchtankstelle) + unmittelbare Nähe zu Freital mit Versorgungseinrichtungen (Weißeritzpark) sowie S-Bahn-Anbindung Haltestelle Hainsberg West + Georgenkirche am Dorfzentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr dezentrale Lage mit hoher Abhängigkeit zum Pkw-Individualverkehr, eingeschränkte Mobilität ohne eigenen PKW - nur eine Haupteinfahrtsstraße (steile Serpentinstraße nach Coßmannsdorf) vorhanden, schmalere Zugangsstraße zudem über Lübau - kaum Baugrundstücke vorhanden, Mietwohnungen rar - leer stehende Höfe oberhalb der Straße Am Graben, stark ländlich geprägte Bereiche mit zum Teil hohem Handlungsbedarf beiderseits der Lübauer Straße am Ortsrand - ausbaufähige Gestaltung der Ortsmitte (Kreuzungsbereich Am Graben/Höckendorfer Straße) - starke Geruchsbelästigung durch Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere abends - keine Läden mehr vorhanden, ausbaufähige Öffnungszeiten Gaststätte
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ mehr Beteiligung der Bürger an der öffentlichen Gestaltung des gesellschaftlichen Zusammenlebens, insbesondere bei der Konfliktlösung 	<ul style="list-style-type: none"> +/- Einschränkungen der Lebensqualität durch die Landwirtschaft, Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung +/- zunehmende Überalterung durch fehlende Potenziale für Zuzüge, geringe Attraktivität infolge sehr peripherer Lage +/- weitere Zunahme der PKW-Abhängigkeit durch fehlende Nahversorgung und lückenhafte ÖPNV-Anbindung

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Siedlungsabrundung sowie Gestaltung der Ortsmitte**
- Sicherstellung der Erschließung und einer modernen **Infrastruktur für den Stadtteil**
- stärkeres Miteinander zwischen Landwirtschaft und Anwohnern (Rücksicht)
- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile
- Weiterentwicklung/Aufwertung von **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Sicherung Infrastruktur: Straßenausbau inkl. Serpentinaen und Stützmauern** (Höckendorfer Straße bzw. Somsdorfer Straße Richtung Coßmannsdorf), **Brückenbau** im Tal, **Ausbau technische Infrastruktur**
- 2 **Revitalisierung landwirtschaftlicher Höfe**, ggf. unter Einbeziehung neuer Nutzungen
- 3 **Abrundung der Siedlungsstruktur** inkl. Erschließung/Infrastruktur
- 4 Ausbau **Rad- und Wanderwege** (Butterstraße sowie Asphaltierung Höckendorfer Straße)
- 5 **Entwicklung Areal um das Vereinshaus Eibe**

1.21 Weißig



Weitblick bis ins Elbtal, Deubener Weg

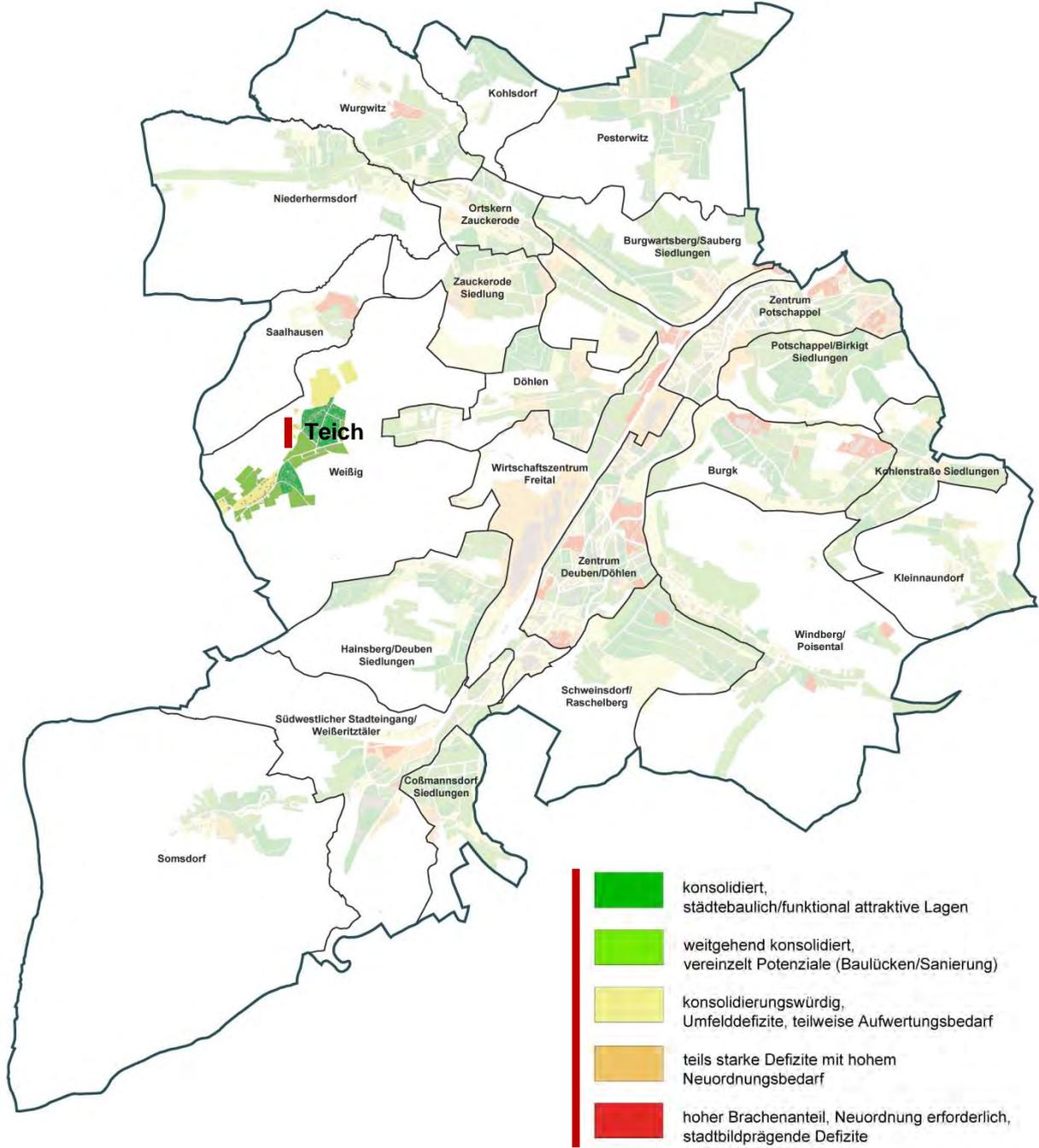
Wohnen mit Weitsicht

**Sportlich stark – aktiver
und lebenswerter Stadtteil**

**Nah an der Natur -
zwischen Weißiger Bach
und Pfaffengrund**

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum

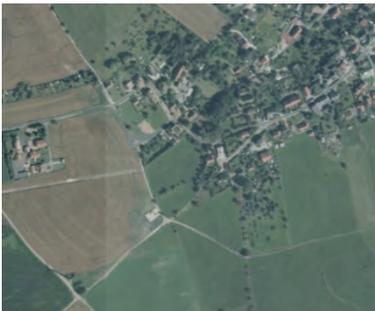


Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet



Der Stadtraum Weißig im Westen der Stadt Freital entspricht den Gemarkungs- bzw. Stadtteilgrenzen und wurde den ländlichen Siedlungen zugeordnet. Der Stadtteil ist geprägt durch ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und ehemalige Bauernhöfe, bevorzugt im selbstgenutztem Wohneigentum. Ein klarer Ortskern ist nicht zu erkennen, es überwiegt eine kleinteilige, offene und sehr durchgrünte Bebauung.

Die auf Tharandter Flur liegende Opitzhöhe bietet einen landschaftlichen Weitblick. Nach Süden und Osten (Weißeritztal) hin fallen die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Hochflächen ab. Im Norden schließen sich die Grünzüge um das Quänetal sowie das Tal des Weißiger Bachs Richtung Saalhausen an. Nördlich der Siedlungsbestandteile befinden sich eine größere Gartenanlage sowie die Sportanlagen.



südlicher Bereich mit Opitzhöhe



zentraler Bereich Schul-/Hauptstraße



Buschfeld/Sportanlagen

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- geprägt durch ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und ehemalige Bauernhöfe
- Baulücken durch kleinteilige Wohnungsbebauung ergänzt
- teilweise überalterte Bausubstanz, Rückbau von nicht sanierungswürdiger Bausubstanz
- kleinere Gewerbeeinrichtungen
- Zeilenbebauung sowie Wohnbebauung städtischer Prägung in der später entstandenen Ortslage Unterweißig
- im restlichen Stadtraum überwiegend ländliche, offene Eigenheimbebauung

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- hauptsächlich Wohnstandort
- Existenz mehrerer Handwerks- und kleinerer Gewerbebetriebe

Infrastruktur und Erschließung

- Haupterschließung über die Hauptstraße/ Weißiger Straße in Richtung Freital-Döhlen bzw. Tharandt
- von Weißig führt ein Radweg nach Tharandt
- durch zwei Buslinien mit dem Stadtzentrum Freital verbunden

Grün- und Freiflächen

- nördlich angrenzend an das Siedlungsgebiet von Unterweißig befinden sich eine große Kleingartenanlage sowie ein Fußballplatz der Sportgemeinschaft Weißig 1861 e. V.
- im Nordosten des Gebietes grenzt ein großflächiges Waldgebiet an
- das restliche Gebiet ist von Landwirtschaftsflächen umgeben
- im Allgemeinen hoher Anteil an Grün- und Freiflächen

Fotoauswahl



Flächenpotenziale Hauptstraße (südlicher Ortseingang), landschaftlicher Bezug u. a. Opitzer Höhe (zu Tharandt)



Pfaffengrund/Deubener Weg



Deubener Weg



Hauptstraße



Querstraße



Schulstraße



Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + bevorzugt zum Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum + intakter Ortskern + kleine Gewerbeeinrichtungen + attraktive städtische Randlage mit Höhenlage (nahe Opitzhöhe/Deubener Weg) und Ausblick, umgeben von großen Waldflächen sowie Landwirtschaftsflächen + Wander- und Radwegeverbindung, u. a. nach Saalhausen und Hainsberg + weitgehend sanierte, durch Siedlungshäuser geprägte Quartiere + kaum Leerstand, bestandsorientierte Entwicklung + aktiver Sportverein 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise überalterte Bausubstanz - brachliegende Fläche am östlichen Ortseingang (ebenfalls Haltestelle) - teils noch Freileitungen vorhanden - Umfeld/Gestaltung Feuerlöschteich - fehlende Kapazitäten für Neubauten und Vermietung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prüfung Siedlungsabrundung/-erweiterung 	<ul style="list-style-type: none"> +/- weitere Zunahme der PKW-Abhängigkeit durch fehlende Nahversorgung und lückenhafte ÖPNV-Anbindung

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Rückbau** leer stehender und überalterter Bausubstanz
- Nachnutzung **Flächenpotenziale, Siedlungsabrundung**
- **Förderung und Ausbau der Sport- und Freizeitstandorte**

Schwerpunktmaßnahmen und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **städtebauliche Weiterentwicklung** am westlichen Ortseingang (Nachverdichtung Schäfereiweg/ Baumschulenstraße)
- 2 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. Abrundung Schäfereiweg sowie Standortentwicklung Deubener Weg)
- 3 **Entwicklung/Ausbau des Weißiger Klitscherweges** als 12 km langer Rundwanderweg um Ober- und Unterweißig (LEADER)
- 4 **Aufwertung Dorfteich und Umfeld** (Grün- und Freiraumgestaltung, Denkmal)
- 5 **Grün- und Freiflächenentwicklung Zum Grund** unter Berücksichtigung von Aufenthaltsbereichen
- 6 **Realisierung Beachvolleyballplatz**

1.22 Saalhausen



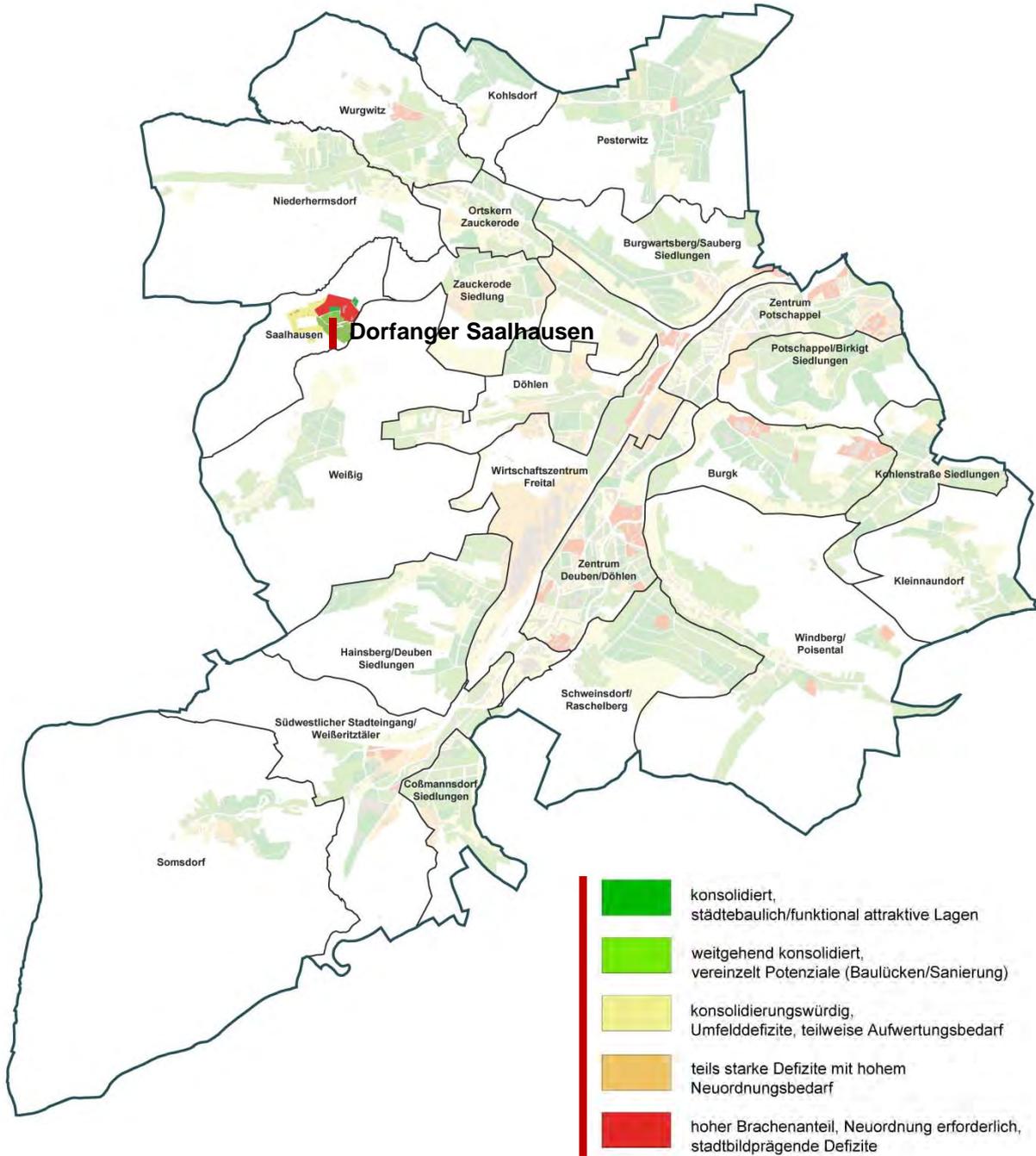
Historisches Ensemble
mit Denkmalwert

Zwischen Quänetal und
Weißiger Wald

Kleinster Stadtteil
mit größter Ruhe

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Wilsdruff
Oberhermsdorf sowie Salbeian-
baubaufflächen **Niederhermsdorf**

Freital
Niederhermsdorf
mit Grünzug Quänebach

Freital
Wurgwitz/Zuckerode
Ortskern mit Freibad

Wilsdruff
Kleinopitz sowie Quänetal

Stadtraum Saalhausen

Freital
Zuckerode
Großwohnsiedlung

Wilsdruff
Kleinopitz mit
landwirtschaftlichen Flächen

Freital
Weißig mit Tallage
Weißiger Bach

Freital
Weißig
Weißiger Wald

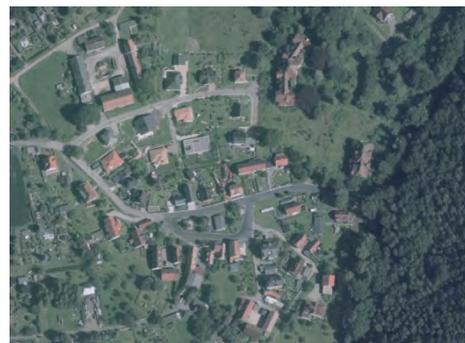
Der Stadtraum, im Nordwesten der Stadt Freital gelegen, entspricht den Gemarkungsgrenzen und damit dem Stadtteil Saalhausen und wurde den ländlichen Siedlungen zugeordnet. Der eigentliche Siedlungsbereich liegt kompakt am landschaftlich attraktiven Quänetal und ist ausschließlich über Zuckerode zu erreichen.

Geprägt wird Saalhausen durch das brach liegende Gelände des ehem. Pflegeheims nordöstlich der zentralen Dorfstraße. Neben der überwiegend ländlichen Bebauung sind vereinzelt Neubauten entstanden. Westlich schließen sich größere Gartenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Bereiche an.

Der Stadtraum wird vom Quänetal im Norden und dem Weißiger Wald im Süden eingegrenzt. Weite Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.



Quänetal mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen



kompakter Siedlungsbereich in Tallage

Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- ländlicher Siedlungsbereich mit neuem Einfamilienhausstandort am Ortskern
- ruhiger und grüner Wohnort in Tallage
- geprägt durch das denkmalgeschützte und leer stehende Gebäudeensemble (Brache) am Ortseingangsbereich

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- nahezu ausschließlicher Wohnstandort
- ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb im Nordwesten
- Nachnutzung des leer stehenden ehem. Pflegeheim inkl. der Parkanlage entscheidend für die Weiterentwicklung des Stadtraums

Infrastruktur und Erschließung

- Verbindung nach Saalhausen nur über eine Straße möglich (Dorfstraße nach Freital Zuckerode)
- Bus Linie C verbindet den Ort mit dem Freitaler Zentrum (stündlich, jedoch am Sonntag nicht)
- attraktive Einbindung in umgebendes Wegenetz (u. a. Waldweg Richtung Weißig)

Grün- und Freiflächen

- unmittelbar am Weißiger Wald angrenzend (größter Grünbereich im Freitaler Nordwesten)
- sehr hoher Anteil an Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlagen im Süden
- umgeben von landwirtschaftlichen Flächen
- attraktive Lage zwischen den Bachläufen im Quänetal (Quänebach) sowie dem Weißiger Bach

Fotoauswahl



Anlage ehem. Pflegeheim mit verwilderter Parkanlage



Dorfstraße



Krug-von-Nidda-Straße, Hof mit Handlungsbedarf

Misstände und Potenziale

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + ruhige ländliche Lage mit Naturnähe (Quänetal/Weißiger Wald) zwischen Quänebach und Weißiger Bach + engagierter Ortsverein (u. a. Freizeitangebote) + alter Dorfkern zum Teil erhalten, inzwischen zahlreiche Neubauten entstanden 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr dezentrale Lage mit hoher Abhängigkeit zum Pkw-Individualverkehr, eingeschränkte Mobilität ohne Auto, da Anbindung an den ÖPNV ungenügend - ortsbildprägendes, brach liegendes Gelände des ehem. Pflegeheims, leer stehende und teils ruinöse denkmalgeschützte Bausubstanz, inzwischen stark verwilderte Parkanlage - leer stehende alte Schule im Dorfkern und unsaniertes, teils leer stehender Hof in der nördlichen Ortslage - Qualität des Spielplatzes - Zustand der Wanderwege aufgrund der starken landwirtschaftlichen Nutzung - nur eine Erschließungsstraße vorhanden - leer fallende landwirtschaftliche Flächen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als Impuls für die weitere Entwicklung in Saalhausen ✓ Umnutzung ungenutzter Bausubstanz bzw. künftiger Flächen mit anstehender Nutzungsänderung 	<ul style="list-style-type: none"> +/- langjähriger Leerstand des ehem. Pflegeheims

Strategie

Entwicklungsziele

(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Sanierung/Umnutzung/Revitalisierung** bisher leer stehender Bausubstanz sowie kurz- bis mittelfristig leer fallender landwirtschaftlicher Anlagen
- **Entwicklung und Ausbau des Rad- und Wanderwegnetzes** in die umliegenden Stadtteile (insbesondere Weißig/Wurgwitz)
- Infrastrukturentwicklung: Schaffung eines den Anforderungen entsprechenden **Erschließungsnetzes** unter Berücksichtigung einer ausreichenden **ÖPNV-Anbindung** gemäß der Wachstumspotenziale des Stadtteils

Schwerpunktmaßnahmen und

Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 **Revitalisierung des ehem. Pflegeheims**, Nachnutzung und Sanierung der Bausubstanz, Prüfung einer behutsamen Nachverdichtung mit Einzelgebäuden unter Berücksichtigung der Entwicklung und des Erhalts der Parkanlage
- 2 Sanierung/Weiterentwicklung der alten **Hofstruktur Krug-von-Nidda-Straße, Potenzial für Einrichtung eines Mehrgenerationenhofs** (u. a. Modell Bauherrngemeinschaft), alternativ Wohnstandortentwicklung und Abrundung der Siedlungsstruktur
- 3 Entwicklung **Dorfkern**, Nachnutzung/ Sanierung alte Schule sowie Erhalt/ Nutzung Vereinshaus, Einbindung und ggf. qualitative Aufwertung des Spielplatzes
- 4 **Sanierung Erschließungsanlagen/ Wegeanbindung** insbesondere in den Randlagen

1.23 Niederhermsdorf



Salbeifelder am Flugfunkfeuer

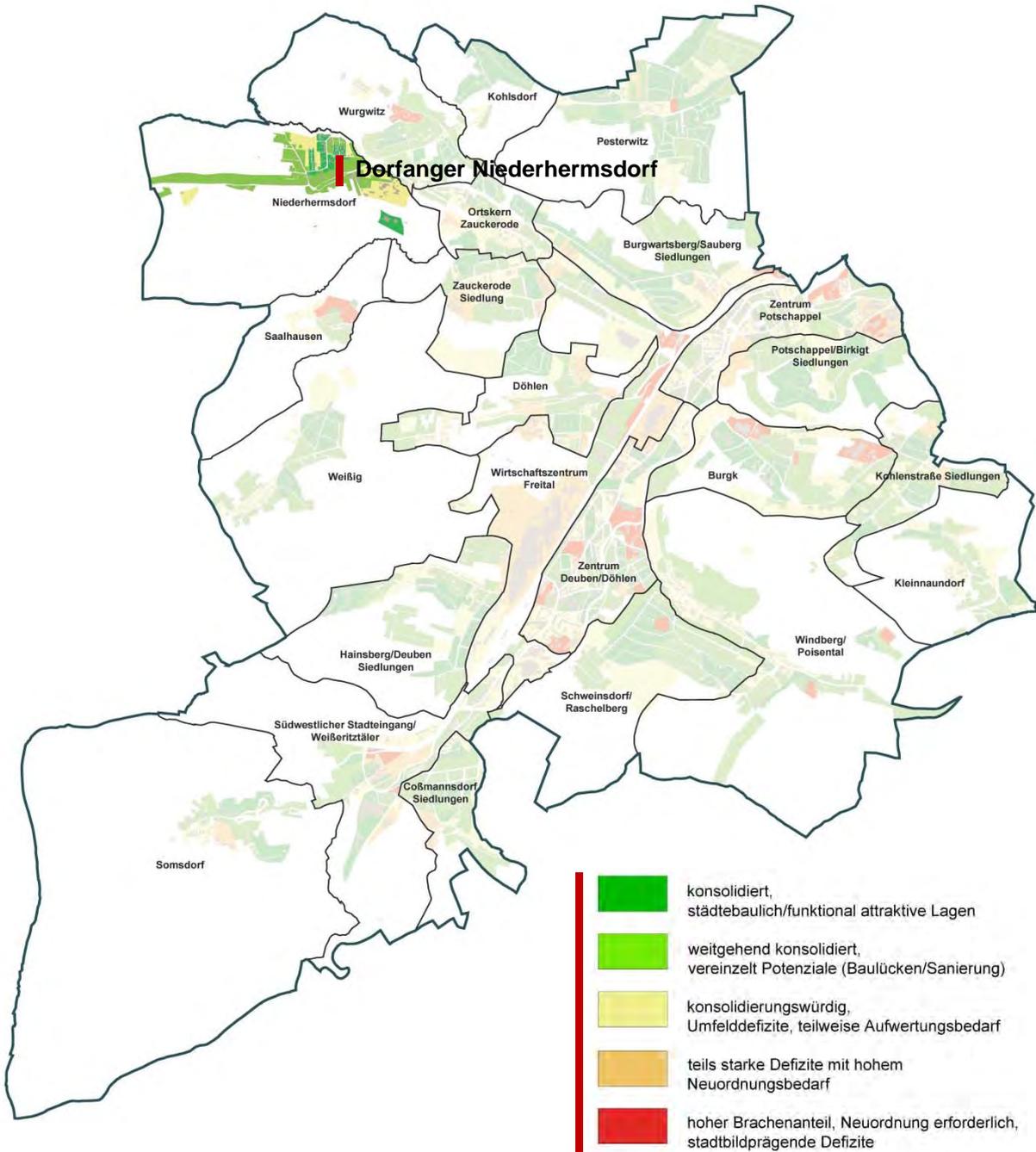
Ober- und
Niederhermsdorf – trotz
Grenzen verbunden

Blühende Landschaft –
Salbeifelder von Freital

Alter Dorfkern
mit Potenzial

Einordnung im Stadtgebiet

auf Basis der Karte Strategiegebiete nach Stadträumen mit Orientierungspunkt im Stadtraum



Kurzbeschreibung und Einordnung im Stadtgebiet

Wilsdruff
Kesselsdorf mit ehem. Schmal-
 spurbahntrasse/Wiederitztal

Wilsdruff
Kesselsdorf mit ehem. Schmal-
 spurbahntrasse/Wiederitztal

Freital
Wurgwitz mit Sportanlagen

Wilsdruff
 Oberhermsdorf mit
 landwirtschaftlichen Flächen

Stadtraum Niederhermsdorf

Freital
Wurgwitz/Zauckerode
 Ortskern mit Freibad

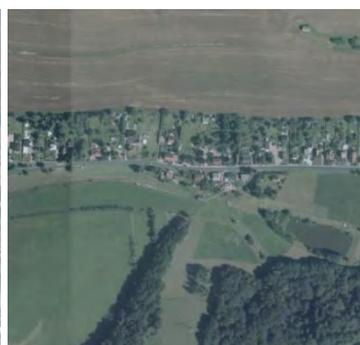
Wilsdruff
 Kleinopitz mit
 landwirtschaftlichen Flächen

Freital
Saalhausen

Freital
Zauckerode
 Großwohnsiedlung

Der Stadtraum Niederhermsdorf als südliche Gemarkung des Stadtteils Wurgwitz, im Nordwesten der Stadt Freital gelegen, entspricht den Gemarkungsgrenzen und wurde den ländlichen Siedlungen zugeordnet. Niederhermsdorf ist geprägt durch die langgestreckte Tal-lage, welche sich Richtung Wurgwitz aufweitet. Der ländliche geprägte Ortskern (Ober-/ Unterstraße) mit zahlreichen ehem. Bauernhöfen und teils gewerblich genutzten Flächen grenzt sich von der weiteren kleinteiligen, eher offenen Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ab.

Nördlich und südlich wird das Siedlungsgebiet eingerahmt durch großflächige, landwirtschaftlich genutzte Hochflächen. Prägend sind dabei vor allem die Salbeifelder des örtlichen Bombastus-Werkes, von denen sich ein Weitblick über die umgebenden Stadtteile ergibt.



Siedlungsflächen im Tal der Wiederitz Oberhermsdorfer Straße, Tallage Salbeifelder (südliche Höhen)
 Quelle Luftbildauszüge: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Lage und Funktion

Siedlungsstruktur

- ländlich geprägte Ortslage mit zunehmend baulicher Verdichtung im östlichen Bereich
- alter, dörflicher Ortskern im Zentrum (Unterstraße/Oberstraße)
- inzwischen überwiegend offene Eigenheimbebauung
- entlang der Kesselsdorfer Straße ausschließlich Altbau städtischer Prägung
- in peripherer Lage im Süden befinden sich gewerbliche Flächen
- ein hoher Anteil der älteren Baustruktur ist in baulich gutem Zustand

Funktionale Bedeutung und Nutzungsstruktur

- hauptsächlich Wohnstandort
- Standort für Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (Grundschule mit Hort Wurgwitz)
- Landwirtschaftsbetriebe sowie kleinere Handwerks- und Gewerbeunternehmen prägen die Wirtschaft
- größere Unternehmen sind ein Großhandel für Holz sowie ein Autohaus
- 40 ha Fläche im Westen des Gebietes sind Salbefelder für die Bombastus-Werke in Zuckerode

Infrastruktur und Erschließung

- West-Ost-Erschließung durch Oberhermsdorfer/Oberstraße/Pesterwitzer Straße
- asphaltierter Radwanderweg entlang der ehemaligen Strecke der Schmalspurbahn nach Nossen

Grün- und Freiflächen

- insgesamt hoher Anteil von Grünflächen, geprägt durch weitläufige Acker- und Weideflächen
- Kleingartenanlagen im Wohngebiet im Norden des Dorfkernes

Fotoauswahl



Grundschule Wurgwitz



Siedlung Zur Wiederitz



alter Dorfkern



Alte Bahntrasse nach Wilsdruff mit alten Relikten und Beschilderung zum historischen Verlauf



Quänetal



Salbeifelder und Landwirtschaftsflächen in Höhenlage



Zur Quäne



Braunsdorfer Straße



Oberhermsdorfer Straße

Misstände und Potenziale

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> + Landwirtschaft von hoher Bedeutung, u. a. Salbei-Anbaugebiet (Bombastus-Werke) + attraktive Lage + Standort der Grundschule Wurgwitz mit angeschlossener Turnhalle/Sportplatz sowie unmittelbarer Nähe zum Freibad Zauckerode in zentraler Lage der Ortslagen Wurgwitz, Zauckerode, Saalhausen und Niederhermsdorf + Höhenlage erschlossen durch attraktive Rad-/Wanderwege: ehem. Bahntrasse nach Kesselsdorf sowie entlang der Salbeifelder (Bombastus-Werke) und im Quänetal 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr geringe Zufahrtsbreiten zu den Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Schule - teils ausbaufähige Wanderwege - alter Dorfkern mit teils hohem Sanierungsbedarf, defizitäres Nahversorgungsangebot - Fußweg Oberhermsdorfer Straße, Gestaltung Kohlenplatz in der westlichen Ortslage - verbesserungswürdiges ÖPNV-Angebot vor allem im Bereich der Grundschule (Erreichbarkeit aus der Zentrallage)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Verbesserung der Verkehrsanbindung Richtung Stadtzentrum 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> +/- weitere Zunahme der PKW-Abhängigkeit durch fehlende Nahversorgung und lückenhafte ÖPNV-Anbindung, insbesondere des Schulstandortes +/- Überlastung der Verkehrsinfrastruktur/Entstehung von Verkehrsproblemen vor allem in der Sommersaison (Freibad), insbesondere in den Bereichen Zum Freibad/Zur Quäne

Strategie

Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Stadtraum)

- städtebauliche Entwicklung als **Wohnstandort** (kleinteilige energieeffiziente Wohnbebauung u. a. entsprechend SEKO Wurgwitz 2011) mit kleineren Gewerbeeinheiten, Abrundung/ Ergänzung des Siedlungskörpers durch eine sanfte Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Infrastruktur
- **Entwicklung des alten Dorfkerns** (Sanierung, Grün- und Freiraumgestaltung, Dorfteich, Nachverdichtung)
- Erhalt/Ausbau **Straßen-/Wegenetz**
- Anlage von ruhigen **Aufenthaltszonen** für Familien, Kinder und ältere Menschen

* Basis u. a. Zuarbeit Ortschaftsrat/SEKO 2011

Schwerpunktmaßnahmen* und Schlüsselmaßnahme(n) für den Stadtraum

- 1 Entwicklung neuer **Wohnbaustandorte** (Prüfung u. a. Standort Zum Freibad, Einbindung eines neuen Quartiersspielplatzes)
- 2 Herstellung eines **fußläufigen Wegenetzes** zur Verbindung der Bebauung mit den sozialen Einrichtungen sowie die Anlage sicherer Schulwege/Schaffung einer ordnungsgemäßen Erschließung zu den Kinder- und Bildungseinrichtungen
- 3 Sanierung der **Oberhermsdorfer Straße**, Prüfung Ausbau **Kohlenplatz**
- 4 Ausbau (Sanierung/Straßenführung/ggf. Verbreiterung) der **Straße Zum Freibad/** nach Zauckerode im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung von potenziellen Neubauf Flächen