

*Fachkonzepte*

*B*

# Städtebau

Stadtgestalt im stetigen Wandel



# 1 Bestandsanalyse Städtebau

Stadtplanung und integrierte Stadtentwicklung sind u. a. die bedeutendsten Steuerungsinstrumente der Kommunen, aus diesem Grund kommt diesem Fachkonzept eine besondere Bedeutung zu. Die städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung der gesamten Stadt zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen.

Der demografische und damit einhergehende wirtschaftliche Wandel hat die Stadt geprägt. Mit unterschiedlichen Förderinstrumenten hat die Stadt in den letzten Jahren die Entwicklung vor allem in zentralen Lagen entlang der Dresdner Straße gesteuert.

## 1.1 Siedlungsstruktur

Im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Stadträume wird die Siedlungsstruktur vertiefend untersucht und teilräumlich Zielstellungen sowie Maßnahmen festgelegt.

Die insgesamt 15 Stadtteile konzentrieren sich im Tal der Weißeritz und den Nebentälern sowie auf den Hochlagen. Dadurch ergibt sich die charakteristische schlanke Gestalt des Stadtkörpers in Nordost-Südwest-Richtung mit Verästelungen in Ost-West-Richtung.

Bereits nach erfolgtem Zusammenschluss der alten städtischen Siedlungskerne Döhlen, Deuben und Potschappel 1921 galt das Augenmerk einer gemeinsamen Stadtentwicklung. Die aus einer Phase der Schrumpfung und des Stadtumbaus folgende Stabilisierung mit einem teilräumlichen Wachstum der Wohn- und Gewerbestandorte bietet für die Zukunft eine Chance, die sehr heterogene und teils lückenhafte Stadtstruktur abzurunden und neue Stadtquartiere zu entwickeln.

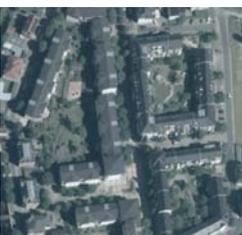
Die Stadt Freital, geprägt durch ihre exponierte Lage zum Oberzentrum Dresden und ihre reizvollen Höhenlagen, ist zunehmend ein beliebter Wohnstandort. Maßgebliche Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes werden im Fachkonzept Wohnen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein, da sie doch im Wesentlichen die Standortentwicklung im Innen- und Außenbereich bestimmen.

Des Weiteren tangieren im Rahmen der städtischen Entwicklung die weiteren Fachkonzepte, insbesondere zur sozialen und kulturellen Infrastruktur, aber auch zur Wirtschaft, in großem Maße das Fachkonzept Städtebau.

In der Karte Siedlungsstruktur erfolgt eine weiterführende Differenzierung der überwiegenden Bauformen. Neben der starken industriellen und gewerblichen Prägung der Tallage entlang der Bahntrasse zeigt sich eine Konzentration der Flächenpotenziale entlang der Längsachse der Stadt von Nordost nach Südwest. Die anschließenden Tal- und Hanglagen mit einer überwiegend offenen Bebauung zeichnen sich durch einen hohen Grünanteil mit vergleichsweise geringen Flächenpotenzialen aus. Größere, jüngere Stadterweiterungen, insbesondere für selbstgenutztes Wohneigentum, sind vor allem in Wurgwitz und Zauckero-de sowie in Pesterwitz vorhanden. Insgesamt zeigt sich bereits heute eine starke Zersiedelung dieser und weiterer Stadtbereiche.

### Anlage

Übersichtskarte: **Siedlungsstruktur**

Kategorie	Schwerpunktbereiche/Charakteristik
<b>Siedlungsstruktur</b>	
	<p><b>unmittelbar verdichteter Stadtkernbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teils geschlossene Blockrandbebauung entlang der Hauptachse in Tallage zwischen Bahntrasse und Weißeritz mit hohem Verdichtungsgrad</li> <li>- insbesondere in Potschappel und Deuben, entlang der an der Dresdner Straße anschließenden Quartiere</li> </ul>
	<p><b>Altbau städtischer Prägung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgelockerte, verdichtete, vorrangige Einzelbebauung, überwiegend größere Stadthäuser bzw. Gründerzeithäuser, z. T. mit Siedlungscharakter</li> <li>- überwiegend entlang der städtischen Einfallstraßen (Wurgwitz/Zauckerode, Niederhäslich, Hainsberg) sowie an zentrale Lagen anschließende Quartiere, nur vereinzelt in den ländlich geprägten Stadtteilen</li> </ul>
	<p><b>Geschosswohnungsbau/Plattenbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aus DDR-Zeiten, 1970 bis 1980</li> <li>- vorrangig durch die Hanglage geprägte Siedlungsbereiche in Zauckerode, in Tallage in Deuben-Süd zwischen Dresdner Straße und Weißeritz sowie in Coßmannsdorf</li> </ul>
	<p><b>Geschosswohnungsbau/Zeilenbebauung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- konzentrierte Standorte des Siedlungsbaus der 1950er, 1960er Jahre mit Ergänzungen bis 1990</li> <li>- größere Siedlungen insbesondere in Hainsberg sowie Am Raschelberg (Schweinsdorf/Niederhäslich) in exponierter Hanglage</li> <li>- kleinere Quartiere in Deuben und Döhlen</li> </ul>
	<p><b>Geschosswohnungsbau/nach 1990</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser teils in Einzelbebauung, überwiegend jedoch in hoch verdichteter Blockrandbebauung</li> <li>- Mühlenviertel in Deuben sowie Quartiere in Pesterwitz</li> </ul>
	<p><b>offene Bebauung bis 1990</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangig kleinteilige Bebauung (Einfamilien-/Reihenhäuser)</li> <li>- vereinzelt Mehrfamilienhäuser, die nicht konzentrierte Standorte sind</li> <li>- Kleinnaundorf, Burgk, Potschappel, Pesterwitz, Wurgwitz, Weißig, Deuben, Hainsberg</li> </ul>

Schwerpunktbereiche/Charakteristik	Kategorie
<p><b>offene Bebauung nach 1990</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangig kleinteilige Bebauung (Einfamilien-/Reihenhäuser)</li> <li>- Wurgwitz, Pesterwitz, Birkigt, Burgk, Döhlen</li> </ul>	<p><b>Siedlungsstruktur</b></p> 
<p><b>offene Bebauung, überwiegend ländlich geprägt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- historische, teils angerförmige Dorfkerne sowie daran anschließende, gewachsene Bereiche</li> <li>- Pesterwitz, Wurgwitz, Saalhausen, Weißig, Niederhäslich, Somsdorf</li> </ul>	
<p><b>besondere Baustruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insbesondere größere Standorte von Schulen, Kindereinrichtungen, Pflege- und Altenheimen, Bahnhöfen, Rathäusern, Museen, Krankenhaus, Garagenanlagen, größere öffentliche Parkplatzanlagen, Friedhöfe, Gedenkstätten, Feuerwehr</li> <li>- Pesterwitz, Zauckerode, Döhlen, Burgk, Niederhäslich, Deuben, Hainsberg</li> </ul>	
<p><b>Gewerbeflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großflächige durch Industrie und Gewerbe geprägte Bereiche</li> <li>- vor allem in Deuben/Döhlen entlang der Bahntrasse</li> <li>- weitere Schwerpunkte in Potschappel/Birkigt, entlang der Wilsdruffer Straße in Deuben/Zauckerode sowie Einzelstandorte in Hainsberg und Wurgwitz</li> </ul>	
<p><b>Brachen- und Konversionsflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit wenigen Ausnahmen überwiegend bereits freigelegte Flächen, durch Nicht- oder Unternutzung geprägt</li> <li>- Standorte konzentrieren sich in der Tallage überwiegend angrenzend an Gewerbe- oder Mischgenutzte Quartiere u. a. in Birkigt, Potschappel, Döhlen, Deuben und Hainsberg, einzelne Flächen auch in peripherer Lage</li> </ul>	
<p><b>Kleingärten/Freizeitanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- außerhalb der dicht bebauten Gebiete angrenzend an Wohngebiete sowie Landschaftsräume wie den Windberg und den Poisenwald</li> <li>- Birkigt, Burgk, Potschappel, Zauckerode, Weißig, Niederhäslich, Schweinsdorf</li> </ul>	

Quelle Luftbildausschnitte: [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html); 12.2018

### 1.2 Prägende Bauformen – Stadträume

Aufgrund der Entwicklung der Stadt Freital durch den Zusammenschluss von bis Anfang des 20. Jahrhunderts vollkommen eigenständigen Ortschaften ergibt sich eine Grobstruktur, die sich aus der **Kernstadt**, den **kernstadtnahen Siedlungsbereichen**, den **dezentralen Siedlungsbereichen**, den **ländlich geprägten Siedlungsbereichen** und den **ländlichen Siedlungen** zusammensetzt.

Eine Einzelbetrachtung der Stadträume erfolgt im Rahmen der Umsetzungsstrategie im **Kapitel Stadträume** und der darin enthaltenen **Stadtraumprofile**.

Als Grundlage der Stadtraumprofile wurden die Stadträume auf Basis folgender Kriterien abgegrenzt:

- Stadtteil- und Gemarkungsgrenzen
- siedlungsstrukturelle und funktionale Zusammenhänge
- landschaftliche Bezüge

#### Anlage

*Übersichtskarte: Stadträume*

#### Kernstadtbereiche

Die Kernstadt besteht hauptsächlich aus den Stadtteilen **Potschappel**, **Deuben** und dem südöstlich der Bahnstrecke gelegenen Teil von **Döhlen**. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet von der Durchmischung der Siedlungsstruktur mit industriell und gewerblich genutzten Flächen, den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen der Stadt und vorwiegend kleinteiligen Handelseinrichtungen. Ein weiteres prägendes Merkmal ist die Trennung der Stadtteile durch Verkehrsanlagen, wie der Dresdner Straße und der Eisenbahnlinie sowie die natürliche Trennung durch den Flussverlauf der Weißeritz.

Gemeinsamkeiten dieser Gebiete sind weiterhin das Alter der ursprünglich entwickelten Strukturen sowie der hohe Anteil gewerblich geprägter Strukturen, bereits in Hainsberg beginnend bis hin nach Birkigt.

Den Kernstadtbereichen werden folgende Stadträume zugeordnet:

- **Zentrum Potschappel**
- **Zentrum Deuben/Döhlen**
- **Wirtschaftszentrum Freital**

#### Kernstadtnahe Siedlungsbereiche

Die kernstadtnahen Siedlungsbereiche zeichnen sich durch ihre **Nähe zur Innenstadt** aus, werden aber vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Insbesondere in Burgk aber auch in Coßmannsdorf sind jedoch auch zusätzliche Funktionen (u. a. Kultur-, Bildungs-, Versorgungsstandorte) angesiedelt.

Den kernstadtnahen Siedlungsbereichen werden folgende Stadträume zugeordnet:

- **Potschappel/Birkigt Siedlungen**
- **Burgk**
- **Schweinsdorf/Raschelberg**
- **Südwestlicher Stadteingang/ Weißeritztäler**
- **Döhlen**
- **Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen**

### Periphere Siedlungsbereiche

Im Gegensatz zu den kernstadtnahen Siedlungsbereichen zeichnen sich die peripheren Siedlungsbereiche durch eine **nahezu ausschließliche Wohnnutzung** aus. Lagebedingt sind sie von den Kernstadtbereichen abgehängt und prägen die Tal- bzw. Hanglagen im Norden, Südwesten bzw. Osten der Stadt.

Den peripheren Siedlungsbereichen werden folgende Stadträume zugeordnet:

- **Kohlenstraße Siedlungen**
- **Coßmannsdorf Siedlungen**
- **Hainsberg/Deuben Siedlungen**
- **Zauckerode Siedlung**
- **Ortskern Zauckerode**
- **Kohlsdorf**

### Ländlich geprägte Siedlungsbereiche

Wurgwitz, Pesterwitz und Niederhäslich sind teils von städtisch, vorrangig aber **von ländlicher geprägter Struktur** mit – wie in Wurgwitz und vor allem Pesterwitz – teils großflächigen Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte (Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung).

Den ländlich geprägten Siedlungsbereichen werden folgende Stadträume zugeordnet:

- **Wurgwitz**
- **Pesterwitz**
- **Windberg/Poisental**

### Ländliche Siedlungen

Eine Besonderheit der Großen Kreisstadt Freital sind die erhaltenen dörflichen Siedlungsgebiete, die trotz der Nähe zur Kernstadt immer noch von einer intakten ländlichen Umgebung geprägt sind. Den Charakter der dörflichen Siedlungsgebiete haben sich diese Stadtteile auch aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage erhalten.

Weitere dörfliche Siedlungskerne haben sich auch in Pesterwitz, Kohlsdorf, Wurgwitz und Niederhäslich erhalten.

Den ländlichen Siedlungen werden folgende Stadträume zugeordnet:

- **Kleinnaundorf**
- **Somsdorf**
- **Weißig**
- **Saalhausen**
- **Niederhermsdorf**



*Blick in die Tallage von Freital vom Windberg in Richtung Deuben/Hainsberg*

### 1.3 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

#### Wohnen

In der Großen Kreisstadt Freital wurden in den vergangenen Jahren durch Instrumente der Bauleitplanung Gebiete entwickelt, die den anhaltenden Bedarf an attraktivem Wohnraum vorrangig im Eigenheimbereich auch für die Zukunft decken sollen. Beispiele dafür sind **Pesterwitz, Kleinnaundorf, Döhlen und Wurgwitz**.

Neben den ausgewiesenen Flächen verbleiben in den Klarstellungs-, Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzungen noch über **10 WE**.

In einigen Baugebieten wurden weniger WE realisiert, als ursprünglich geplant. So wurden teils EFH statt Reihenhäuser gebaut oder Grundstücke zusammengelegt. Obwohl die Gebiete rechnerisch laut ursprünglicher Planung nicht ausgelastet sind, sind die Kapazitäten dennoch mit Ausnahme der zwei großen Gebiete in der Entwicklung erschöpft.

#### Bebauungsplangebiete mit Neuausweisungen

- 20 Bauflächen (ca. 100 ha) ausgewiesen
- 2 Gebiete in Aufstellung
- 1.392 WE realisiert
- über 90 % der Flächen in Anspruch genommen, nur rund **100 WE** Reserve (davon 10 bereits verkauft)

#### Bebauungsgebiete mit V+E-Plan mit Neuausweisungen

- 11 Flächen (ca. 29 ha) ausgewiesen
- alle Projekte erschlossen
- 1.482 WE realisiert
- etwa 97 % Auslastung, rund **40 WE** verbleibende Kapazitäten

→ **gute Auslastung, jedoch absehbar und in Teilbereichen bereits heute Mangel an Neubauf Flächen**

→ **noch 154 WE Reserve** (vgl. Anlagen)

#### Industrie und Gewerbe sowie sonstige Ausweisungen

Von 1991 bis 2017 wurden im Stadtgebiet Freital elf Bauflächen für Industrie, Gewerbe und Handel neu ausgewiesen. In jüngerer Zeit bestimmt vor allem die Entwicklung des Freitaler Technologieparks in mehreren Bauabschnitten die Planung.

Drei Flächen, in den Stadtteilen **Pesterwitz, Zauckerode und Burgk**, wurden als Sondergebiete ausgewiesen.

#### Industrie und Gewerbe

- 9 Gebiete komplett erschlossen, 8 sind zu 100 % ausgelastet
- 2 Flächen in der Realisierung (ca. 6,5 ha)

#### Sondergebiete

- 2 Gebiete bereits erschlossen/ abgeschlossen
- 1 Fläche in der Realisierung
- 2 Gebiete in Aufstellung

➔ **Fokus auf neue Flächen, integrierte Standorte als neue Flächenpotenziale**

#### Anlage

Übersichtskarte: **Siedlungsentwicklung**

## 1.4 Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung

### Flächenpotenziale

Das bereits vorliegende **Flächenpotenzialkataster** wurde für die gesamte Stadt mit allen Stadtteilen im Jahr 2017 erstellt und dient auch als Grundlage für das INSEK. Es wurde bereits in Teilbereichen fortgeschrieben.

**Leer stehende (Wohn)Gebäude** und **Baulücken** waren 2017 in Freital noch nicht flächendeckend erfasst, Grundlagen lagen aber aus teilräumlichen Planungen (z. B. Stellplatzbilanzen Deuben/Potschappel 2016/2017) vor. Diese Grundstücke sind im Rahmen des vorliegenden Flächenpotenzialkatasters unberücksichtigt geblieben, sofern sie nicht im direkten Zusammenhang mit einer angrenzenden großflächigen Brache standen und sich eine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit anbot. Die Erarbeitung eines zusätzlichen **Baulückenkatasters** wurde Mitte 2019 abgeschlossen, so dass jetzt umfassende Unterlagen zu Brachen und Baulücken in der Stadt vorliegen.

Das Flächenpotenzialkataster sollte in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden, um gezielt die Innenentwicklung zu forcieren:

- **Flächenpotenzial-/Baulückenkataster**, kontinuierliche Prüfung/Ergänzung der Angaben als Basis der Innenentwicklung sowie eines städtischen Flächenmanagements
- **Konversionsflächen**, Kartierung der ungenutzten Flächen der Bahn
- **Wohnbaustandorte**, vertiefende Studie der größeren Wohnbaustandorte entsprechend Empfehlung
- **Einzeleerstände**, Erfassung leer stehender Einzelgebäude und Wohnungen auf Basis der bereits vorliegenden, allerdings unvollständigen Daten für Teilräume

Ein **Kleingartenentwicklungskonzept** oder eine **Untersuchung der Garagenstandorte** liegt für Freital nicht vor, so dass etwaige Leerstände ebenfalls unberücksichtigt bleiben müssen. Auch diese Flächen sind daher nicht Bestandteil des Flächenpotenzialkatasters.

Alle weiteren größeren Einzelflächen sind Teil des Flächenpotenzialkatasters. Die betrachteten Flächen sind i. d. R. ungenutzt.

### Anlage

*Übersichtskarte:  
Gebäude- und Flächenpotenziale*

➤ **hoher Erfassungsstand der Innenpotenziale**

⬆ **Potenziale sowohl für Industrie- und Gewerbe als auch Wohn- und Mischgebiete in integrierten Lagen**



*Brachfläche Bergerschachtweg*

**Flächenpotenziale (FP) nach Stadtteilen**

Stadtteile	Anzahl EW	EW-Dichte (EW/km <sup>2</sup> )	Stadtteil, Fläche in ha**	Flächenpotenzialkataster, Flächen in ha**	Baulückenkataster, Flächen in ha**	Anteil an allen FP	FP je Stadtteil
<b>Birkigt</b>	972	1.127	86,23	10,9	0,7	13,3 %	13,5 %
<b>Burgk</b>	2.455	1.029	238,65	7,4	1,6	10,3 %	3,8 %
<b>Deuben</b>	5.671	3.672	154,44	6,2	2,2	9,6 %	5,4 %
<b>Döhlen</b>	3.434	1.296	264,93	14,7	2,3	19,5 %	6,4 %
<b>Hainsberg***</b>	4.305	963	447,18	8,2	1,2	10,8 %	2,1 %
<b>Kleinnaundorf</b>	1.060	652	162,55	1,8	1,1	3,3 %	1,8 %
<b>Niederhäslich</b>	2.829	822	344,22	1,2	0,7	2,2 %	0,6 %
<b>Pesterwitz</b>	3.263	1.214	268,75	1,8	0,7	2,9 %	0,9 %
<b>Potschappel</b>	5.468	2.456	222,65	5,9	3,5	10,8 %	4,2 %
<b>Saalhausen</b>	128	127	101,18	2,1	-	2,4 %	2,1 %
<b>Schweinsdorf</b>	1.510	1.173	128,77	3,3	1,0	4,9 %	3,3 %
<b>Somsdorf</b>	638	100	635,07	-	0,5	0,6 %	0,1 %
<b>Weißig</b>	893	251	356,06	0,5	0,5	1,1 %	0,3 %
<b>Wurgwitz</b>	2.495	518	481,64	2,7	1,8	5,1 %	0,9 %
<b>Zauckerode</b>	4.785	3.158	151,54	0,8	2,1	3,3 %	1,9 %
<b>Gesamt</b>	<b>39.906</b>	<b>987</b>	<b>4.044,00</b>	<b>ca. 67,3</b>	<b>ca. 19,8</b>	<b>100 %</b>	<b>2,2 %</b>

Quelle: eigene Berechnungen STEG, Flächen gerundet, Baulückenkataster 2019

Mit der Teilfortschreibung des Flächenpotenzialkatasters 2018 und 2019 liegt eine aktuelle Auswertung vor (vgl. auch Auswertung Baulückenkataster 2019). Für mehr als 20 Flächen liegen separate Flächenpässe vor.

Ergänzend zum vorliegenden Flächenpotenzialkataster wurden die kleineren Einzelstandorte der klassischen Baulücken erhoben, die noch nicht im Flächenpotenzialkataster enthalten waren.

→ **87 ha Flächenpotenziale aus Flächenpotenzialkataster und Baulückenkataster, dies entspricht in etwa der Größe des gesamten Stadtteils Birkigt**

↓ **Leerstände bisher kaum zu verorten, separate Erhebung notwendig**

Aufgrund der bereits vorliegenden Daten (u. a. IÖR 2014) war eine komplette Bestandserhebung des gesamten Stadtgebietes im Rahmen einer detaillierten Vor-Ort-Erfassung vorerst nicht geplant. Diese sollte wenn, dann im Rahmen einer kompletten Gebäudebestands- und Leerstandserhebung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Gerade die Konzentration der Leerstände ließ sich durch die Erhebung der Wohnungsunternehmen nur bedingt lokalisieren.

## Baulückenkataster

Klassische Baulücken umfassen i. d. R. unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Siedlungsstrukturen bzw. im unmittelbaren Anschluss daran. Sie sind i. d. R. bereits erschlossen und können ohne größere Neuordnungsmaßnahmen kurzfristig wieder bebaut werden. Ergänzend werden noch verfügbare Bauflächen in ausgewiesenen Wohngebieten mit berücksichtigt, sofern die Bauvorhaben noch nicht in Vorbereitung sind bzw. bereits begonnen haben.

Das abgeschlossene Erhebungsverfahren war mehrstufig angelegt und wurde im September 2019 abgeschlossen.

Die Potenziale könnten künftig durch eine gezielte Eigentümeransprache gehoben werden. Gleichzeitig ist der Aufbau einer Online-Flächenmanagementdatenbank denkbar.

Insgesamt wurden über **450 Standorte** untersucht. Darin eingeschlossen waren die 357 Grundstücke der IÖR-Untersuchung, die teils zur Abgrenzung bebaubarer Grundstücke zusammengefasst worden sind (vgl. Baulückenkataster 2019). **Abschließend konnten 216 Flächen bestätigt werden.**



Baulücke Dresdner Straße

- Abgleich der **Flächen der IÖR-Studie** hinsichtlich Aktualität/Darstellung im Flächenpotenzialkataster 2017 (ca. 350 Flächen, „echte Baulücken“)
- Abgleich der Flächen, die bereits im Rahmen der **Flächenpotenzialkataster-Erarbeitung** erhoben/bestätigt worden sind (ca. 150 Flächen erhoben/80 vor Ort bestätigt)
- parallel **Ergänzung weiterer (bekannter) Flächen** im Rahmen der Luftbild-/FNP-Auswertung
- **Darstellung der verbleibenden Baulücken im Kataster/im Plan** als Basis eines fortlaufenden Baulücken-/Flächenmanagements, Bewertung der Baulücken

Der überwiegende Teil der Baulücken ist als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen. Eine Nachverdichtung ist grundsätzlich vorstellbar und sowohl in städtisch geprägten Lagen als zum Teil auch im ländlichen Bereich aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

- **sehr starke Dynamik erkennbar, zahlreiche Baulücken inzwischen bebaut, Chance für eine innerstädtische Nachverdichtung unter Berücksichtigung charakteristischer Bebauungsstrukturen**
- **vereinzelt untergenutzte Grundstücke sowie Baulücken in schwierigen Lagen, teilweise untypische Wiederbebauung von Grundstücken in integrierten Lagen**

## 1.5 Städtebau- und EU-Förderung

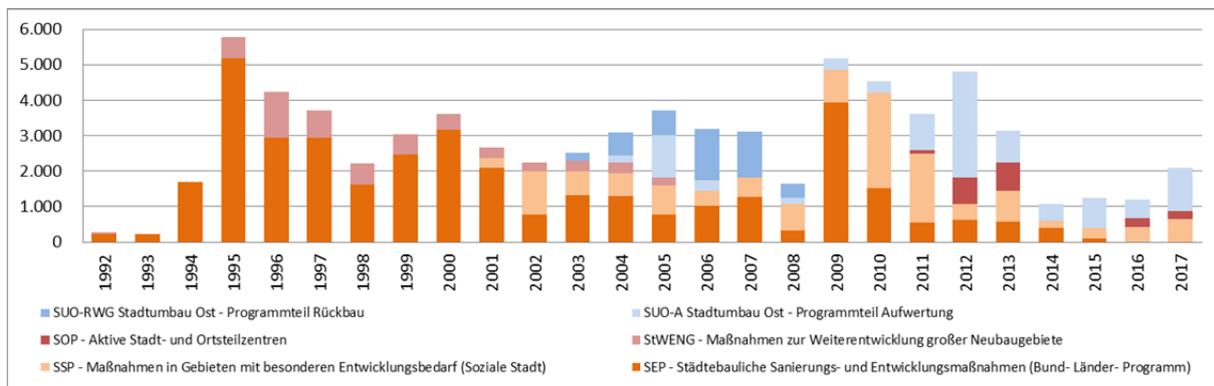
### Städtebauförderung

Bereits 1992 wurde Freital in die Städtebauförderung des Bundes und des Freistaates Sachsen aufgenommen. In den vergangenen Jahrzehnten prägten unterschiedliche Prioritäten und Phasen die städtische Entwicklung.

War es in den **1990ern** die gezielte Entwicklung der innerstädtischen Gebiete Potschappel und Deuben (SEP), welche durch den wirtschaftlichen Umbruch sowie einen hohen Sanierungsstau geprägt waren, setzte in den **2000ern** aufgrund des demografischen Wandels und einhergehender Schrumpfungsprozesse der Stadtumbau ein.

Während die Stadtumbaugebiete und die Sanierungsgebiete inzwischen abgeschlossen worden sind bzw. kurz vor der Abrechnung/Schließung stehen, erfolgte in den letzten Jahren (**2010er Jahre**) eine differenzierte Zielstellung. So wurde in Potschappel parallel ein Gebiet der Sozialen Stadt (SSP) ausgewiesen. In Deuben wiederum wurde ein SOP-Gebiet festgelegt (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren), welches das künftige Stadtzentrum umfasst und die Anbindung und Entwicklung der Quartiere über die Weißeritz hinaus zum Ziel hat.

#### Förderrahmen in T€ nach Programmen der Bund-Länder-Städtebauförderung



Quelle: Stadtverwaltung Freital/die STEG Stadtentwicklung GmbH; Stand September 2018

Die Übersicht der vergangenen fast 25 Jahre zeigt den Wandel im Bereich der Städtebauförderung. Insgesamt wurden fast 74 Millionen Euro Förderrahmen seit 1992 eingesetzt, im Mittel rund 2,8 Millionen Euro pro Jahr.

#### Anlage

Übersichtskarte:  
Städtebau- und EU-Förderung

- ↑ Umsetzung in den verschiedenen Bereichen der Städtebauförderung entsprechend aktueller Problemlagen
- starke Konzentration auf die Tallagen, neue Entwicklungsschwerpunkte im SOP, periphere Bereiche bisher kein Schwerpunkt der Städtebauförderung
- Herausforderung Innenentwicklung (auch Branchenrevitalisierung) im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung

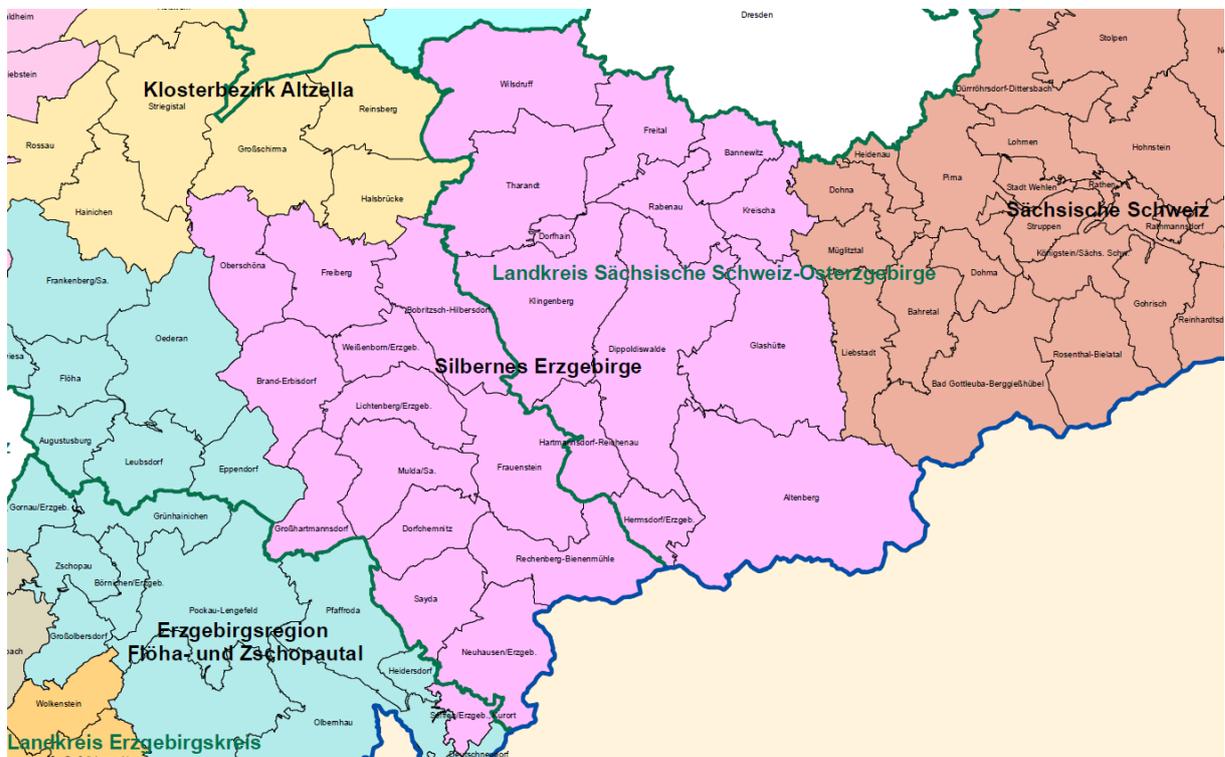
## Ländliche Entwicklung – Förderung im ländlichen Raum

Die Stadt Freital gehört zur **LEADER-Region „Silbernes Erzgebirge“**. Im jetzigen Zeitraum der Förderperiode 2014 bis 2020 sowie in der vorangegangenen 2007 bis 2013 (ILE) konnten bereits zahlreiche Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes gefördert werden. **Investive Maßnahmen** können dabei ausschließlich in den ländlich geprägten Stadtteilen (vgl. Karte Städtebau- und EU-Förderung) **Somsdorf, Kleinnaundorf, Saalhausen und Weißig** umgesetzt werden.

Im sonstigen Stadtgebiet sind ausschließlich **nicht-investive Maßnahmen** förderfähig. **Größere Maßnahmen** waren u. a.:

- Erstellung Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) für die Stadt Freital
- Ersatzneubau Kindertageseinrichtung „Wurzelzweige“ Kleinnaundorf
- Erschließungsmaßnahmen in Kleinnaundorf, Somsdorf und Weißig
- Flurneuordnungsverfahren in Wurgwitz

### Anerkannte LEADER-Gebiete in Sachsen 2014 bis 2020



Quelle: LfULG, Stand 22.04.2015

## Brachflächenrevitalisierung und Brachenentwicklung

Zahlreiche ehem. industriell bzw. gewerblich genutzte Standorte konnten bereits im Rahmen einer Förderung (u. a. EFRE-Brachflächenrevitalisierung, Landesbrachenprogramm) einer neuen Nutzung zugeführt werden bzw. wurden für eine neue Standortentwicklung beräumt. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem Flächenpotenzialkataster.

Mit dem Abbruch der ehem. Lederfabrik (Poientalstraße) ist 2019 eine der zentralen Maßnahmen der Brachflächenentwicklung (im Rahmen EFRE-IBE) begonnen worden. Als kurzfristige Nachnutzung ist die Gestaltung des Mühlenparks am denkmalgeschützten Graben geplant. Mittelfristig soll u. a. ein neues Bürgerzentrum entstehen.

## 1.6 Denkmale

Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Denkmale der Bau- und Technikgeschichte. Die Bedeutung des Bergbaus in der Freitaler Region wird an zahlreichen Gebäuden sichtbar.

Neben den an exponierten Stellen aufgebauten Fördertürmen und Hochbauten der Montangeschichte gibt es zahlreiche Mundlöcher und Reste baulicher Anlagen, die wichtig für den gesamten historischen Kontext der Stadt Freital sind.

- ↑ **zahlreiche prägende Denkmale der Bau- und Technikgeschichte: 25 Sachgesamtheiten und mehr als 300 Einzeldenkmale, vor allem in Deuben und Potschappel**
- ↘ **Zeugnisse der industriellen Vergangenheit zum Teil gefährdet**

### Kulturdenkmale

Themen	Beispiele
<b>Einzeldenkmal und/oder Sachgesamtheiten</b>	
<b>Technikdenkmale</b>	<b>Windbergbahn Freital mit Streckenverlauf</b> , Eisenbahnbrücken und Durchlässen, Bahnstationen mit Funktionsbauten, erbaut 1855 bis 1856, von industriegeschichtlicher- und eisenbahngeschichtlicher Bedeutung
<b>Baugeschichte</b>	<b>Schloss Burgk mit Herrenhaus</b> , Verwalterhaus, Wirtschaftshof, Einfriedungsmauer, Gutspark sowie Kräutergarten, 1709 Neuaufbau nach Brand, geschichtlich, baugeschichtlich und gartenkünstlerisch von Bedeutung  <b>Rittergut, in Wurgwitz</b> , um 1850, Herrenhaus eines Rittergutes, weiterhin Gutsanlage mit Wirtschaftsgebäuden, Einfriedung und Torbäumen sowie Garten, ortsbild- und strukturprägende Anlage von lokalgeschichtlicher Bedeutung
<b>Städtebau und Industrie-geschichte</b>	<b>Egermühle, Deubener Mühle (ehem.)</b> , erbaut 2. Hälfte 19. Jh., Gebäudeensemble der früheren Egermühle; architektonisch wertvoll, städtebauliche und geschichtliche Bedeutung  <b>Buntgarnwerke, Woll-Spinnerei (ehem.)</b> , in Coßmannsdorf, um 1880, Spinnereihallen und Verwaltungstrakt; von baugeschichtlicher und besonderer ortsgeschichtlicher Bedeutung
<b>Kunst und Denkmale</b>	<b>Edelstahlwerk</b> , in Deuben, 1950er Jahre, Stahlguss-Plastik, Zeugnis der früheren DDR-Auftragskunst  <b>Goetheplatz, Albertdenkmal</b> , in Deuben, um 1902, Stadtplatz mit König-Albert-Denkmal, von gartenkünstlerischer Bedeutung

Themen	Beispiele
<b>Einzeldenkmal und/oder Sachgesamtheiten</b>	
<b>Kirchen und Friedhöfe</b>	<p><b>Lutherkirche mit Kirchhof und Denkmalhalle</b>, Pfarrkirche im neoromanischen Stil, Denkmalhalle mit Grabsteinen von 1356 bis 1769, Kirche erbaut um 1883, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich sowie personengeschichtlich und wissenschaftlich von Bedeutung</p> <p><b>Friedhof Döhlen</b>, Bergmannsgräber, Friedhof bestehend aus zwei Teilen, „Terrassenfriedhof“ und „Neuer Friedhof“, 1851 bzw. 1868 angelegt, geschichtlich und gartenkünstlerisch von Bedeutung</p>
<b>Bergbaumonumente</b>	<b>Bergbaumonumente</b> Freital, optische Einheit von Hochbauten, Halden, Schächten, Wasserbauten, erbaut 18. Jh. – 20. Jh., Bergbau als wichtiges Zeugnis Freitaler Ortsgeschichte
<b>Wasserläufe</b>	<b>Weißeritz-Mühlgraben</b> , in Niederhäslich, 15. Jh., Mühlgraben mit zwei Wehren; Gesamtanlage des von mehreren anliegenden Produktionsstätten genutzter künstlich angelegter Wasserlauf, besondere stadtentwicklungsgeschichtliche Bedeutung für Dresden und Freital
<b>Gartendenkmale</b>	<b>Heilsberger Freigut (sog. Engländerei) mit Park (sog. Heilsberger Park)</b> : Herrenhaus, Gedenkstein und historische Wasserstelle und Park im landschaftlichen Stil (Baumgruppen und Solitärbäume, Gartendenkmale); bau- und ortsgeschichtlich sowie gartenkünstlerisch und gartenhistorisch von Bedeutung

**Egermühle**

Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH; Juli 2018

1.7 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute Ergebnisse in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung</li> <li>+ gelungene Verflechtung von Wohnen und Arbeiten durch die Nutzung traditioneller Gewerbestandorte</li> <li>+ zahlreiche Wohnsiedlungen als städtebauliche und architektonische Kleinode (tw. 1920er Jahre im Sinne der Gartenstadtidee konzipiert und gebaut, u. a. Reichardstraße)</li> <li>+ aktive Erschließung von Flächenpotenzialen in der Vergangenheit</li> <li>+ zusammenhängende Entwicklungsflächen im Innenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- noch vorhandene Flächen, die als städtebaulicher Missstand einzuordnen sind</li> <li>- teilweise zu starke Vermischung von Wohnen, Verkehr und Gewerbe (Nutzungskonflikte)</li> <li>- geringe Konzentration von publikumswirksamen Einrichtungen in einigen Siedlungskernen</li> <li>- städtebauliche Brüche und daraus folgende Konflikte</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ innerstädtisches Entwicklungspotenzial bei gewerblichen Flächen</li> <li>✓ starke Verflechtung Wohnen/Gewerbe sowie topographische Rahmenbedingungen (auch Risiken)</li> <li>✓ gelungene Verflechtung von Wohnen und Arbeiten durch die Nutzung traditioneller Gewerbestandorte</li> <li>✓ Potenziale für hohe Wohnqualität (Fluss/Natur)</li> <li>✓ Bevölkerungswachstum Dresden und Umland</li> <li>✓ Neuausweisung von Gebieten der Städtebauförderung zur Umsetzung der integrierten Ziele der Stadtentwicklung in den Zentren aber auch in den ländlichen Ortskernen sowie in Bereichen mit Umstrukturierungsbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- Bandstadtcharakter ohne gewachsenes/historisches Zentrum</li> <li>+/- auslaufende bzw. bereits abgeschlossene Gebiete der städtebaulichen Erneuerung ohne Folgeprogramm</li> <li>+/- Industriebrachen, die durch hohe Rückbaukosten die Neuansiedlung erschweren</li> <li>+/- starke Verflechtung Wohnen/Gewerbe sowie topographische Rahmenbedingungen (auch Chance)</li> <li>+/- „Schlafstadt“ für Dresden i. V. m. abnehmender Nutzungsvielfalt</li> </ul>

## 1.8 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Siedlungsstruktur

- ↑ sehr differenzierte Siedlungsstruktur und Wohnlagen im Stadtgebiet
- ↘ weiterhin hoher Flächenverbrauch zu Lasten i. d. R. landwirtschaftlich genutzter Flächen (Zersiedlung durch Stadterweiterung)
- ↗ neue Phase des Stadtwachstums als Chance für Siedlungsabrundungen im ländlichen/peripheren Bereich sowie Nachverdichtung und neuer Quartiersvernetzung in integrierten Lagen

### Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

- ↘ fast vollständige Auslastung der bestehenden Flächen für Wohnen sowie Industrie- und Gewerbe
- ↗ neue Standorte in der Vorbereitung/Planung

### Flächenpotenziale

- ↘ große Flächenpotenziale entlang der Längsachse (Tallage) der Stadt, weiterhin zahlreiche Baulücken im Stadtgebiet, Revitalisierung mit Vorrang vor Neuausweisung auf Außenflächen notwendig
- ↗ Flächenpotenzial- und Baulückenkataster erstellt – Grundlage für künftiges, nachhaltiges Flächenmanagement mit Fokus Innenentwicklung

### Städtebau- und EU-Förderung

- ↗ stetiger Wandel der Prioritäten der Stadterneuerung in den letzten Jahren je nach Problemlage, Fokus Entwicklung zentraler Lagen
- Herausforderung des Erhalts zentraler Versorgungsbereiche sowohl in den Stadtteilzentren als auch in den ländlichen Bereichen sowie der Entwicklung von Einzelstandorten
- ↗ kein flächendeckender Leerstand sowie keine Konzentration unsanierter Bausubstanz in Einzelquartieren
- ↗ kontinuierlich Prüfung neuer Gebietskulissen u. a. der Städtebauförderung zur Umsetzung wesentlicher Zielstellungen der Stadtentwicklung sowie u. a. der Brachflächenrevitalisierung zur Neuordnung von Einzelstandorten

# Wohnen

Wohnen – unerwartet anders



## 2 Bestandsanalyse Wohnen

Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Stadt Freital. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu Rückbaumaßnahmen Bestandteil des Konzeptes. Der Fokus wird in den nächsten Jahren auch auf die Entwicklung integrierter Flächen (Flächenpotenziale/Baulücken), insbesondere in zentralen Lagen, gelenkt.

Zusammengefasst soll die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Für die Entwicklung dieser Flächenpotenziale ist der **Flächennutzungsplan** (FNP) maßgeblich. Weitere Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und Flächenpotenzialen werden im **Fachkonzept Städtebau** getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

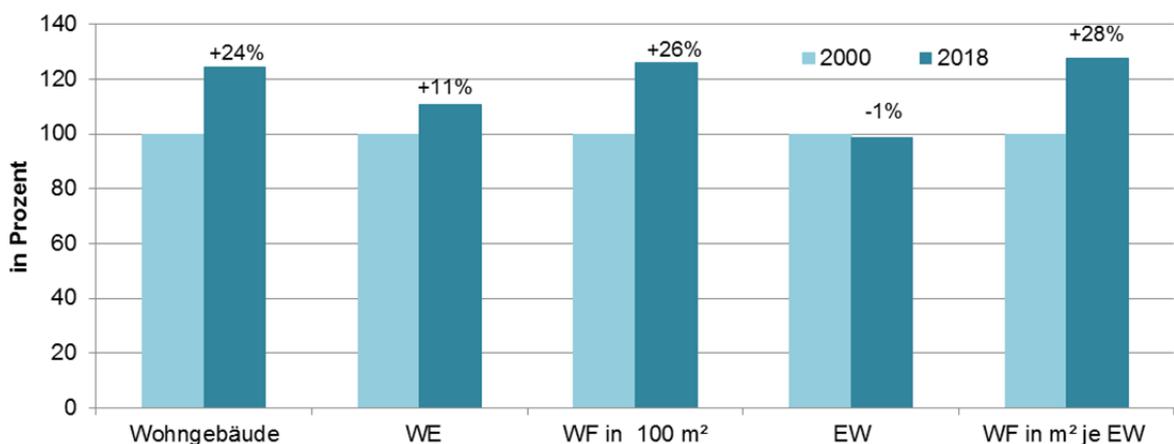
### 2.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Freital zum 31.12.2018 einen Bestand von ca. 21.870 Wohnungen in 7.433 Wohngebäuden. Die Zunahme des Wohnungsbestands seit 1995 ist vor allem durch Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen, zuletzt sind jedoch auch wieder zahlreiche Neubauten von Mehrfamilienhäusern realisiert worden. Der Anteil der Wohngebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen beträgt inzwischen ca. 71,6 % und ist damit relativ hoch.

In Freital war im Zeitraum 2000 bis 2018 eine Zunahme von 1.460 **Wohngebäuden** (+24,4 %) bzw. 1.808 **Wohnungen** (+9,0 %) zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum hat sich die **Anzahl der Einwohner** um 567 (-1,4 %) verringert.

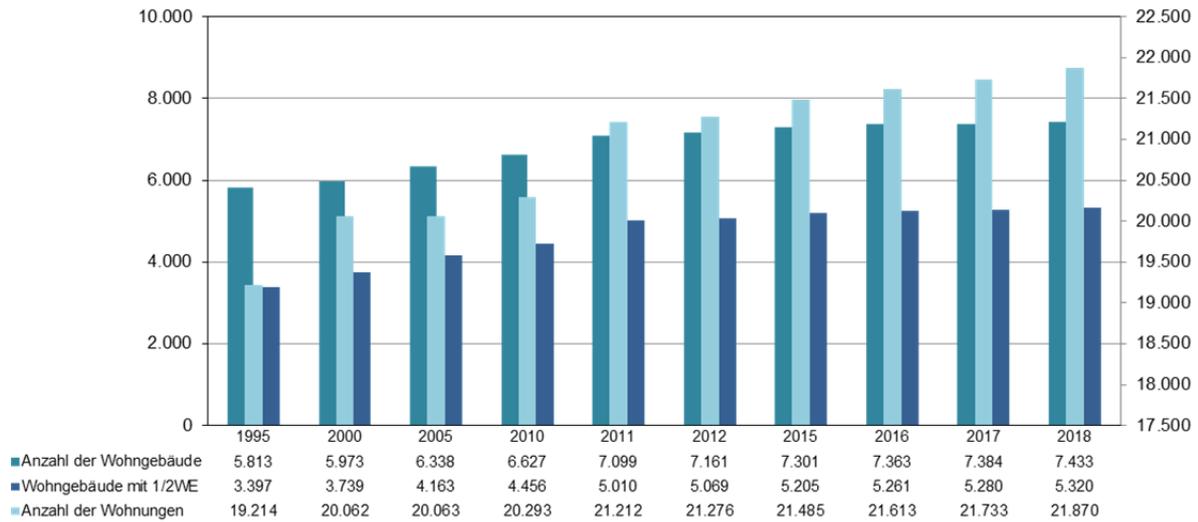
Aufgrund der Neubewertung im Rahmen des Zensus 2011 sind die Zahlen vor/nach 2011 nur bedingt vergleichbar. Die Anzahl der Wohnungen stieg in den letzten Jahren wieder deutlich an.

#### Wohnraumentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2020

**Wohnungs- und Gebäudebestand**

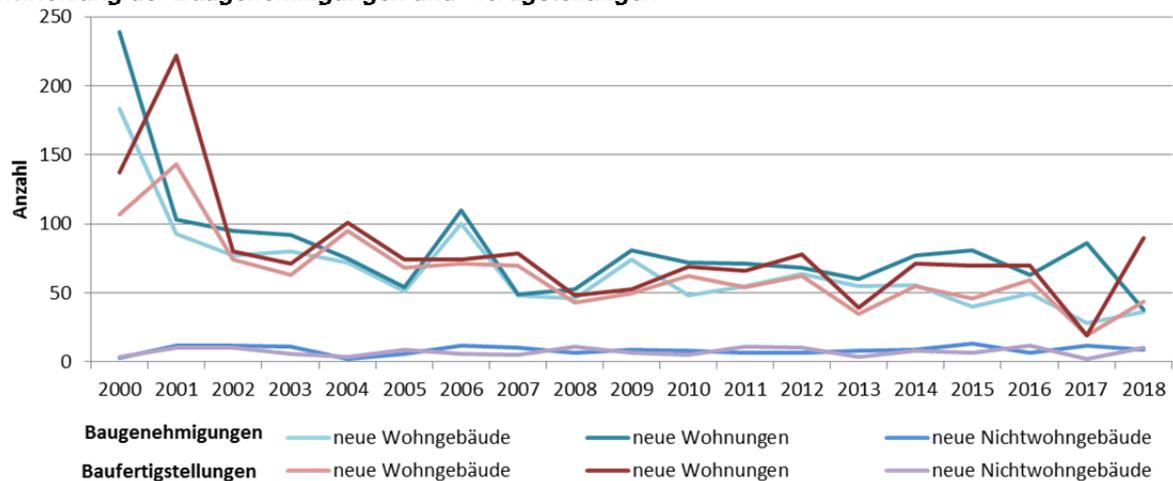


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung, mit Zensusjahrgang; 2020

Seit dem Jahr 2000 ist die **Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** insgesamt deutlich zurückgegangen, jedoch seit rund 10 Jahren vergleichsweise stabil. Der Mittelwert seit 2010 lag bei den Baugenehmigungen deutlich unter dem Mittelwert des gesamten Betrachtungszeitraums. Auch bei den Baufertigstellungen lassen sich ähnliche Entwicklungen beobachten.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung könnte der Neubau in den nächsten Jahren wieder leicht ansteigen. Jedoch gilt es, in erster Linie, dem noch bestehenden Leerstand entgegenzuwirken. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Nichtwohngebäude bleibt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Diesbezüglich unterscheiden sich die Mittelwerte seit 2010 mit denen der Gesamtbetrachtung seit 2000 nur marginal.

**Entwicklung der Baugenehmigungen und –fertigungen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (GENESIS-online-Datenbank), eigene Berechnung und Darstellung; 2020

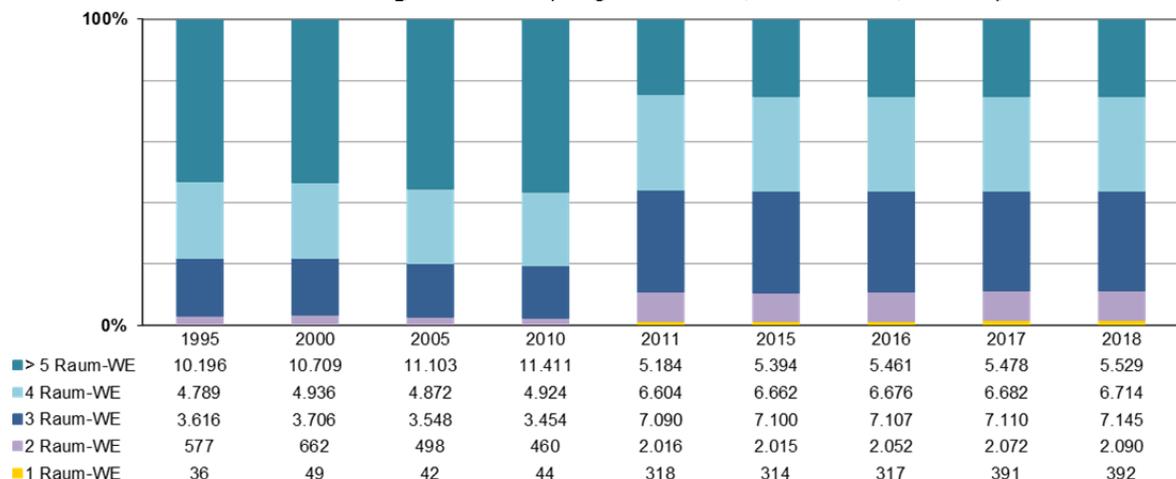
## 2.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Die durchschnittliche **Wohnungsgröße** sowie die **Wohnfläche je Einwohner** sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Die Werte sind daher mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leer stehenden Wohneinheiten einfließt. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger.

- **21.870 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 73,45 m<sup>2</sup>**
- **2016 erstmalig mehr als 40 m<sup>2</sup> durchschnittlich je EW zur Verfügung**
- ➔ **Zuwachs fast ausschließlich in größeren Wohnungen (4-RWE/5-RWE, vorrangig im EFH-Sektor), erst 2017/2018 wieder neue 1-2-RWE**
- ↘ **Wohnungsneubau bei stabiler bzw. zwischenzeitlich gesunkener Einwohnerzahl erhöht den Leerstand**

Bis 2010 nahm mit geringerer Wohngröße auch der Wohnungsbestand ab. So waren über die Hälfte der Wohnungen in Freital bis 2010 5-RWE oder größer. Knapp ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes waren bis 2010 4-RWE, 20 % 3-RWE und etwa nur 3 % 1- bzw. 2-RWE. Aufgrund der Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen ist die Verteilung der Wohnungsgrößen seit 2011 eine andere. Seit 2011 ist der Anteil der 1-RWE mit nun 1,8 % und 2-RWE mit nun 9,6 % vergleichsweise konstant geblieben und gegenüber des restlichen Wohnungsbestandes sehr gering. Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes sind 5-RWE und größer, ca. 31 % 4-RWE und 33 % 3-RWE. Zwischen 2011 und 2018 gab es nur geringe Veränderungen der Anteile, da in allen Segmenten neu gebaut worden ist.

**Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes** (Vergleich 5 Jahre, Zensus 2011, ab 2015)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StaLa-Definition; 2020

### 2.3 Baualter und Bausubstanz

Der Wohnungsbestand für die gesamte Stadt wurde zuletzt im Rahmen des Zensus am 09.05.2011 erhoben.

1995 fand bereits eine Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen statt:

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 1995	Wohnungen	Anteil 1995
<b>bis 1918</b>	2.013	35,6	7.221	37,5
<b>1919 bis 1948</b>	2.123	37,6	4.527	23,5
<b>1949 bis 1971</b>	472	8,4	2.462	12,8
<b>1972 bis 1990</b>	648	11,5	3.984	20,7
<b>1991 bis 1995</b>	393	7,0	1.044	5,4
<b>gesamt</b>	5.649	100,0	19.238	100,0

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995  
Statistisches Landesamt Sachsen

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011	Wohnungen	Anteil 2011
<b>bis 1918</b>	1.525	21,6	4.904	23,8
<b>1919 bis 1948</b>	2.052	29,1	3.986	19,3
<b>1949 bis 1978</b>	814	11,5	4.759	23,1
<b>1979 bis 1990</b>	402	5,7	2.000	9,7
<b>1991 bis 1995</b>	467	6,6	1.469	7,1
<b>1996 bis 2000</b>	933	13,2	2.360	11,4
<b>2001 bis 2011</b>	863	12,2	1.166	5,6
<b>gesamt</b>	7.056	100,0	20.644	100,0

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 09.05.2011;  
Statistisches Landesamt Sachsen

Ein bedeutender Teil des Wohngebäude- (über 50 %) und Wohnungsbestandes (etwa 43 %) in der Stadt Freital entstand bis 1948 (Stand 09.05.2011). Der Anteil an Wohngebäuden und Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, ist verhältnismäßig gering. Aktuell beträgt der Anteil der nach 1990 errichteten Wohngebäude 24,1 %. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist, dies betrifft vor allem die Baualtersklassen bis 1948.

Es gibt bei allen Baualtersgruppen gewisse Standortkonzentrationen in bestimmten Quartieren. Das erleichtert sowohl die analytischen Untersuchungen hinsichtlich städtebaulicher Schwerpunkte als auch die Ableitung von zu ergreifenden Maßnahmen.

- Anteil der vor 1948 errichteten Gebäude durch Neubautätigkeit stark gesunken
- nahezu ein Drittel der Wohnungen zwischen 1949 und 1990 errichtet (vorrangig Geschosswohnungsbau)
- ↗ inzwischen fast 25 % des Wohnungsbestandes nach 1990 errichtet

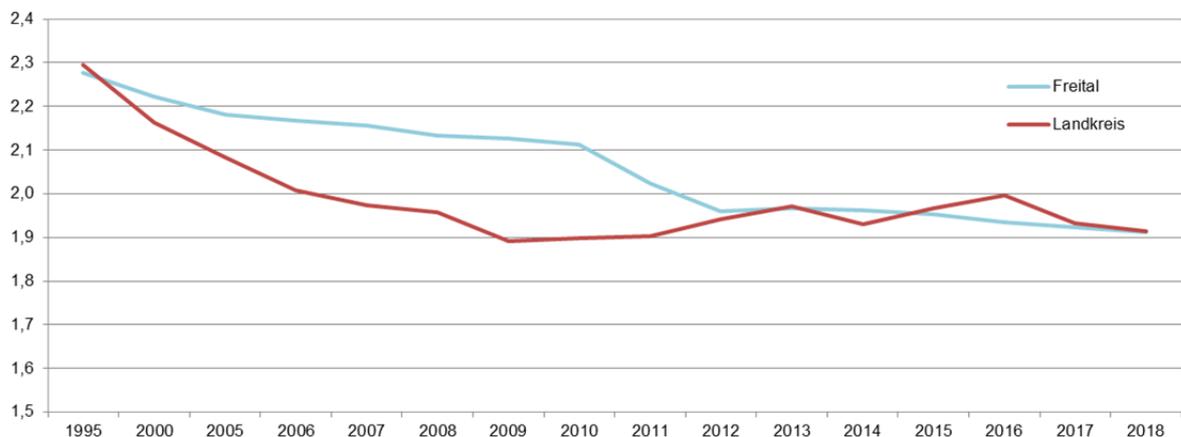
## 2.4 Haushaltsstruktur

Die für die Stadt Freital existierenden Daten zur Bevölkerung in Haushalten stammen aus dem Zensus 2011. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für kreisfreie Städte und Landkreise vor. Nach den StaLa-Daten für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat sich die Anzahl der Haushalte besonders seit 2011 stark verringert. Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert. Die Einwohner pro Haushalt sind im Landkreis in den letzten Jahren mit wenigen Ausnahmen leicht gesunken, dieser Trend wird auch für Freital in der Berechnung zugrunde gelegt.

- Anteil der Einpersonenhaushalte bei 38,1 %
- ↘ durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,91 – weiter sinkend
- erkennbare Angleichung an den Durchschnitt des Landkreises

Der Hauptbestandteil der Mehrfamilienhaushalte sind Paare. Der Anteil der Paare ohne Kinder war 2011 fast doppelt so hoch wie der Anteil der Paare mit Kind bzw. Kindern. In rund 28 % der Haushalte lebten 2011 Personen, die 65 Jahre und älter waren. Der Anteil der Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund lag 2011 bei 6 %.

### Haushaltsgrößen im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung; 2018

Im Vergleich der Landkreis-Angaben zu den Daten zur städtischen Entwicklung (Anzahl der Wohnungen, Bevölkerungsentwicklung, geschätzter Leerstand) zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen. Die **Verkleinerung der Haushaltsgrößen**, vor allem durch Auszug von Kindern und den höheren Wanderungsbewegungen seit 1990, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt.

Für die Stadt Freital wird in Anbetracht der derzeitigen durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich dort die Haushaltsgröße noch etwas weiter abmindern wird, vor allem durch eine Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte.

## 2.5 Eigentümerstruktur

Der Anteil privater Einzeleigentümer ist in der Stadt Freital sehr hoch. 2011 gehörten 74,2 % der Gebäude und 40,4 % des reinen Wohnungsbestandes Privatpersonen. In kommunalem und kirchlichem Eigentum befinden sich zu diesem Zeitpunkt nur wenige Wohngebäude.

Die 3.673 Wohneinheiten, die 17,3 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, befanden sich 2011 in Besitz von Wohnungsgenossenschaften. Zudem waren im Mai 2011 16,8 % des Wohnungsbestandes in kommunaler Hand und 2,1 % in der Hand privatwirtschaftlicher Unternehmen.

### Eigentümerstruktur

Angaben lt. Zensus 09.05.2011	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>7.262</b>	<b>100</b>	<b>21.269</b>	<b>100</b>
<b>Eigentümer</b>				
Privatpersonen	5.392	74,2	9.417	44,3
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	591	8,1	3.738	17,6
Juristische Person des Privatrechts	872	12,0	4.463	21,0
Wohnungsgenossenschaften	677	9,3	3.673	17,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	59	0,8	437	2,1
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	136	1,9	353	1,7
Juristische Person des öffentlichen Rechts	407	5,6	3.651	17,2
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	386	5,3	3.583	16,8
Bund, Land	-	-	7	0,0
Organisation ohne Erwerbszweck	21	0,3	61	0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Die größeren Wohnungsunternehmen sowie Verwaltungs-/Vermietungsgesellschaften wurden im Rahmen der INSEK-Fortschreibung mit einbezogen (vgl. Kapitel Beteiligung), um insbesondere Angaben zum Wohnungsbestand aber vor allem auch den Leerstand zu erhalten.

Für 7.354 Wohnungen liegen daher aktuelle Angaben zur Wohnungsgröße, zum Baualter, zum Gebäudetyp, zum Bauzustand und zum Leerstand vor. Vier größere Wohnungsunternehmen decken damit ungefähr allein ein Drittel des Wohnungsbestandes ab. Im Rahmen der Beteiligung konnten so wichtige Aspekte für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Erfahrung gebracht werden und im INSEK berücksichtigt werden.

### Anlage

Tab. Wohnungsbestand Eigentümer

### Neubau- bzw. Rückbaubedarf

- Rückbau in Freital inzwischen abgeschlossen, kein weiterer Bedarf aufgrund des geringen Leerstands
- Neubau abhängig der Leerstandsentwicklung denkbar, Ziel: barrierefreies/-armes Wohnen bzw. in bestimmten Segmenten
- teilweise Bauerwartungsland (Genossenschaft) ausgewiesen
- Nachfrage insbesondere bei kleineren 2- bis 4-RWE im Neubausektor, jedoch im ständigen Wechsel
- neues Modell bei Neubebauung von Grundstücken wünschenswert (Genossenschaften vor Privatinvestoren, Ziel: sozialverträglichere Mietpreise)

↗ **kein Rückbaubedarf, künftig Fokus Neubau in Einzelsegmenten**

→ **großzügig geschnittene Neubauwohnungen kaum bezahlbar**

↗ **neuer, innerstädtischer Wohnungsbau vor allem im engeren Innenstadtbereich (Deuben/Hainsberg/Zauckerode) aber auch in Pesterwitz vorstellbar**

↘ **Potenzialflächen für Neubau teilweise nicht bekannt**

### Gestaltung

- Gestaltungssatzung bzw. Aufstellung gestalterischer Leitlinien seitens der Wohnungsunternehmen als nicht notwendig erachtet
  - engere Auslegung des § 34 BauGB notwendig, um bessere Integration von Neubauten ins Stadtbild zu sichern
- **Einfügen von Neubauten ins Stadtbild**
- **enger Ermessensspielraum, hohe Abhängigkeit vom Gestaltungswillen des Investors**

### Herausforderungen Leerstand

- längerfristige Leerstände oftmals lagebedingt, teils höhere Leerstände bei 2-RWE vorhanden, 1-RWE teils kaum nachgefragt
- Vermietbarkeit eher bei Vorhandensein von Balkonen und altersgerechten Bädern gewährleistet
- Wünsche von Wohnungsnutzern auf Anfrage umsetzbar

→ **keine spezifischen Herausforderungen**

↗ **Leerstand zwischen 1,4 % und 6,5 % bei größeren Wohnungsunternehmen**

### Anpassungsbedarf Wohnungsbestand

- Umbau der Altbestände (u. a. barrierearm/altersgerecht) insbesondere bei Plattenbauten i. d. R. nicht möglich/wirtschaftlich
- Anbau von Fahrstühlen in einigen Beständen nicht möglich, da der Fahrstuhl auf halber Treppe enden würde, Änderungen in der Erschließung wirtschaftlich nicht tragbar
- Anpassungsbedarf insbesondere an Großwohnstandorten (vgl. auch Herausforderungen Leerstand)
- Angebot von größeren Wohnungen, teils Zusammenlegung kleiner 1- bis 2-RWE
- teils umfangreiche Nachrüstung von Balkonen an sanierten Gebäuden geplant

↘ **Umbau wirtschaftlich oft nicht umsetzbar, aber qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands notwendig, Kostenerhöhungen für Mieter als zu hoch eingeschätzt**

→ **größere Wohnungen in Teilbereichen, Anpassung auf aktuelle Standards**

↘ **höchster Aufwertungsbedarf wird im Wohngebiet Deuben-Süd gesehen**

### Stellplatzsituation

- tw. Engpässe an Großwohnstandorten
  - Garagenhöfe oftmals nicht mehr zeitgemäß und offensichtlich fehlgenutzt, alternativ Schaffung neuer Stellplätze oder Standort für Mietwohnungsbau vorstellbar (da i. d. R. gute Lagen)
  - tw. Vorbereitung von Anschlüssen für Ladestationen u. a. in Tiefgaragen, Elektromobilität seitens der Mieterschaft jedoch bisher überwiegend kaum nachgefragt
- ↘ Engpässe bei gleichzeitiger Fehlnutzung von Garagenstandorten
- ↗ Nachnutzung Garagenstandorte zu prüfen
- ↘ Nachrüstung Elektromobilität bisher kaum verbreitet und nachgefragt

### Wohnumfeld

- Mietergärten i. d. R. gut angenommen, teils Interesse an Balkonen vorrangig
  - Interesse an Nutzung der Grünanlage für Hausgemeinschaften
- ↗ Nutzung der Grünflächen i. d. R. möglich, gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen (u. a. Obstwiesen)
- ↗ insgesamt sehr grünes Wohnumfeld in Freital und insbesondere im Bereich der Wohnsiedlungen

### **Wohngebiet mit Generationenpark Zauckerode**



Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH; April 2019

## 2.6 Leerstand

Im Jahr 1995 standen für 39.368 Einwohner 19.214 Wohnungen zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,28 Einwohner. Laut GWZ 1995 hatte (Pesterwitz war bereits in der Freitaler Statistik berücksichtigt) eine Leerstandsquote von 10,0 %. (Quelle: GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen). Damit lag Freital über der sachsenweiten Leerstandsquote von damals 8,6 % und etwas unter dem damaligen Leerstand in Groß- und Mittelstädten mit 11,2 %.

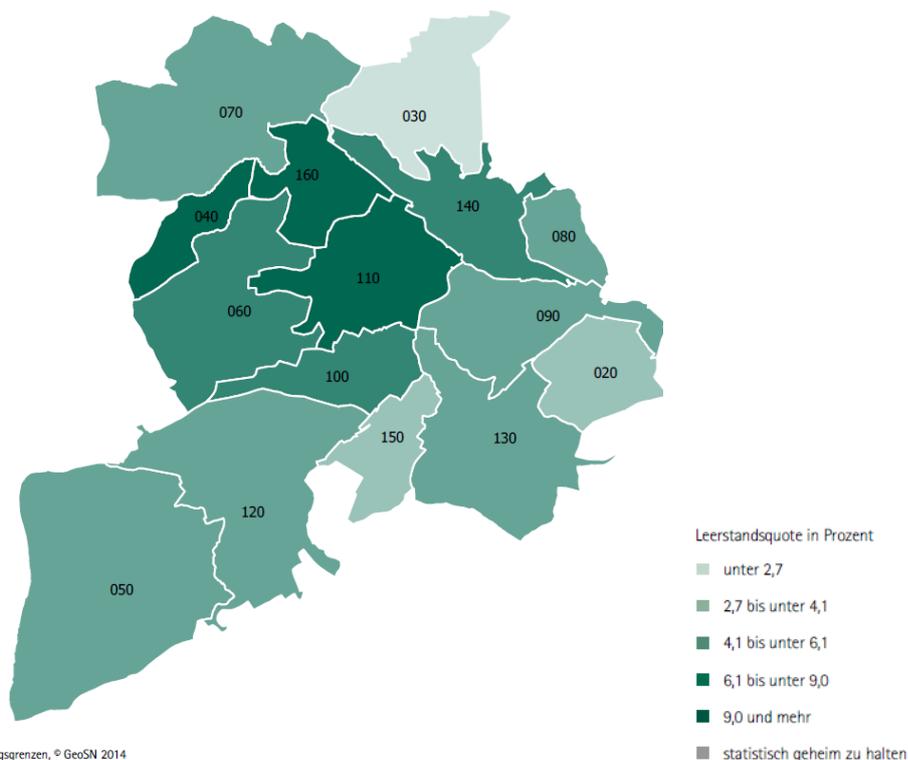
Der Wohnungsleerstand der gesamten Stadt Freital lag auch laut Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung am 30.09.2011 – **unter den durchschnittlichen Leerstandsquoten der meisten Städte in Sachsen.**

Demnach waren in Freital 7.262 Gebäude mit Wohnraum und 21.269 Wohnungen registriert, davon 7.056 reine Wohngebäude und 20.644 reine Wohnungen. Die **Leerstandsquote betrug 7,7 %**. Für die weitere Betrachtung werden diese Angaben zur Hochrechnung genommen. (Quelle: Gemeindeblatt Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014; Statistisches Landesamt Sachsen).

In der folgenden Grafik wird die unterschiedliche Verteilung des Wohnungsleerstandes innerhalb des Stadtgebietes deutlich sichtbar. Dabei weisen Pesterwitz und Schweinsdorf die geringste Leerstandsquote mit ca. 3,0 % und Saalhausen, Döhlen und Zauckerode die höchste Quote zwischen 11,3 und 18,6 % auf. Laut Aussagen der größeren Wohnungsunternehmen kann der Leerstand inzwischen als deutlich niedriger eingeschätzt werden.

### Leerstand nach Stadtteilen (mit Stadtteilschlüssel)

Gebietsstand 1. Januar 2014



Kartengrundlage: Verwaltungsgrenzen, © GeoSN 2014

Quelle: Gemeindeblatt Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014; Statistisches Landesamt Sachsen

Der **Leerstand** wird für **Ende 2018** - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der letzten Jahre - mit **knapp 1.200 WE** angenommen. Der zwar vorhandene aber vergleichsweise noch geringe Leerstand in der Stadt Freital ist auf die relativ hohe Eigentumsquote zurückzuführen. Der Leerstand konzentriert sich vor allem im zentralen Stadtlagen im Mehrfamilienhausbestand. Hier werden auch die größten Herausforderungen bei einer sinkenden oder gleichbleibenden Einwohnerzahl liegen. Vor dem Hintergrund der eher stabilen Einwohnerentwicklung bei einer nach wie vor steigenden Wohnungszahl ist davon auszugehen, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Prognose nur teilträumlich von einem Neubaubedarf in den nächsten Jahren auszugehen ist.

Erschwerend für die Auswertung ist die Tatsache, dass keine flächendeckende Erhebung des Gebäudebestands vorliegt. Ein umfassendes Wohnungs- und Gebäudemanagement bzw. Leerstandsmanagement ist daher nicht möglich. Im Rahmen der INSEK-Erarbeitung sowie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebietskonzepte für Teilräume sind einzelne, komplett leer stehende Objekte aufgenommen worden. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Erfassung von Brachen im Rahmen des Flächenpotenzialkatasters sowie der Baulücken im Rahmen des Baulückenkatasters. Es wird empfohlen, insbesondere Daten zu Leerständen u. a. in Zusammenarbeit mit den größeren Wohnungsunternehmen regelmäßig zu aktualisieren und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu prüfen. Damit lassen sich mögliche Stadtumbau- bzw. Rückbaumaßnahmen sowie die vorhandenen Potenziale für Neubau (insbesondere Baulücken) besser lokalisieren.

- **Leerstand in den letzten Jahren in Teilbereichen deutlich gesunken**
- **aktuelle Leerstandsangaben nur für den Gebäudebestand größerer Unternehmen verfügbar (291 von 7.354 Wohnungen leer stehend; 2019)**
- **Leerstand im Privatbereich schwer erfassbar, ca. 900 statistisch leer stehende WE nicht verortet**

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Sicht sind aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung und trotz des noch vorhandenen Leerstands von Wohnungen zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Neubaustandorte sollen zukünftig allerdings auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

---

### **Anlage**

*Übersichtskarte:  
**Gebäude- und Flächenpotenziale**  
(vgl. Fachkonzept Städtebau)*

## 2.7 Baulandentwicklung und Wohnungsbedarf

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognose zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass bis 2030 ein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. In Anlehnung an die erstellten Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss auch die Wohnungsbedarfsprognose in einem Korridor erstellt werden, der beide Entwicklungsoptionen berücksichtigt. Der Handlungsbedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gesamtstadt, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet. Die zwei Varianten werden tabellarisch in Orientierung an die vorliegende 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose dargestellt.

Im Vergleich der aktuellen Daten von 2016 bis 2018, nach denen die Bevölkerung wieder leicht zurückgegangen ist bzw. stagniert, wird die Prognose als eher kritisch betrachtet. Die Prognose zeigt im Unterschied zu aktuellen Trends einen sehr starken Anstieg des Wohnungsbedarfs bis 2025. Gleichzeitig würde dies bedeuten, dass bis 2030 und im Zeitraum danach ggf. wieder Rückbaubedarfe entstehen. Aufgrund der dann prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung steigt die Gefahr eines drastischen Anstiegs des Leerstands in den Folgejahren. Dabei ist zu prüfen, ob der hohe ermittelte Wohnungsbedarf, den tatsächlichen aktuellen Bevölkerungszahlen und die damit einhergehenden Bedarfe sich decken.

### Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt, Basis StaLa, Prognosewerte 2020/2025 angepasst
- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Zensus mit Schätzung für 2018 (1.185 WE) entsprechend Wohnraumentwicklung
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2020 0,01 PHH, bis 2030 0,005 PHH, jeweils jährlich), Basis entsprechend Wohnraumentwicklung
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. ca. 60/50/40 WE pro Jahr bis 2020/25/30
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 5 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquoten: 3 % (positive Variante) bzw. 3 – 4 % (negative Variante)

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung sowie die Nebenwohner, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate sowie der realistisch erreichbaren Zielleerstandsquoten wird insgesamt genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen. Der Grenzwert für einen tragfähigen Wohnungsmarkt liegt in etwa bei 10 % Leerstand. Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass rein quantitativ in den nächsten Jahren zusätzliche Bedarfe entstehen. Der Wohnungsmarkt kann durch einen gezielten und gesteuerten Wohnungsneubau (u. a. Innenentwicklung) stabilisiert werden.

In der **positiven Variante** wandelt sich der theoretisch notwendige Rückbaubedarf zur Zielerreichung (3 % Leerstandsquote) bis 2020 zu einem nicht unerheblichen Neubaubedarf von jährlich knapp 125 WE bis 2025 und jährlich 160 WE bis 2030.

In der **negativen Variante** wurde bis 2020 ein jährlicher Rückbaubedarf von rund 50 WE, anschließend bis 2030 ein jährlicher Neubaubedarf zwischen 40 und 50 WE ermittelt.

Im Vergleich mit den noch verbleibenden Kapazitäten der ausgewiesenen Bauflächen (vgl. **Fachkonzept Städtebau**) zeigen sich folgende Herausforderungen für die nächsten Jahre:

- **erwartete Einwohnerzahl von 40.615 bis 42.195 im Jahr 2030** (positive/negative Prognose)
- **aktuell 39.562 Einwohner (Ende 2018)**, Wachstumsphase bis 2015 wurde unterbrochen
- beide **Prognosen** zeigen hohen Neubaubedarf bis 2030, jedoch abhängig der tatsächlich eintretenden Entwicklung (vgl. aktuelle Einwohnerentwicklung)

- insgesamt **Neubaubedarf von ca. 1.230 WE** (positive Variante) **bzw. 350 WE** (negative Variante)
- verbliebene **Kapazitäten von ca. 154 WE in den Bebauungsplan-/Satzungsgebieten**
- Qualifizierung des Flächenmanagements (Flächenpotenzial-/Baulückenkataster) nach Größe und Verfügbarkeit, ggf. neuer Schwerpunkt Bauen in der 2. Reihe
- **Baulücken:** 216 Baulücken aus Baulückenkataster 2019 mit einer durchschnittlichen Größe von rund 920 m<sup>2</sup> (Annahme: 80 EFH (80 WE) + 123 MFH (599 WE) **679 WE**)
- **Flächenpotenziale** (entsprechend Flächenpotenzialkataster 2018): mind. 9,8 ha Wohnen bzw. 22,4 ha Mischnutzung (davon Annahme ca. 25 % für Wohnen), Annahme ca. 15,4 ha für Wohnungsneubau – entsprechend der vorliegenden Studien für größere Wohnbaustandorte auf Bestandsflächen (vgl. folgende Tab.) **ca. 640 WE** (ca. 5 WE je 1.000 m<sup>2</sup>)
- zzt. (Stand Oktober 2018) ca. 45 ha in 7 Stadtteilen als **Wohnbauflächen in der Untersuchung**, rund 600 WE (vorrangig EFH-Grundstücke) auch für den Bedarf über 2030 hinaus

Neubaubedarf	negative Variante	positive Variante
<b>zusätzlicher Neubaubedarf aus Berechnung bis 2030</b>	<b>350</b>	<b>1.230</b>
Kapazitäten <b>Bebauungspläne</b> (vgl. FK Städtebau)	-154	-154
EFH Baulücken 20 % aktivierbar (vgl. FK Städtebau)	-16	-16
MFH Baulücken 20 % aktivierbar (vgl. FK Städtebau)	-120	-120
Flächenpotenziale 20 % aktivierbar (vgl. Folgeseite)	-128	-128
<b>Überkapazitäten (-) bzw. Neubaubedarf nicht abgedeckt (+)</b>	<b>- 68</b>	<b>+ 812</b>
verbleibende Baulücken 80 % (vgl. FK Städtebau)	-554	-554
verbleibende Flächenpotenziale 80 % (vgl. Folgeseite)	-512	-512
Wohnbaufl. in der Untersuchung (45 ha) (vgl. Karte Siedlungsentw.)	-600	-600
<b>Überkapazitäten (-) bei voller Aktivierung bekannter Potenziale</b>	<b>-1734</b>	<b>-854</b>

## 2.8 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ in dörflich geprägten Stadtteilen und kernstadtnahen Siedlungsgebieten starke Bindung der Einwohner an ihr Stadtteilgebiet, oft über Generationen</li> <li>+ in dörflich geprägten Stadtteilen: geringer Wohnungsleerstand, gute Wohnqualität, hoher Grünanteil</li> <li>+ kernstadtnahe Siedlungsgebiete: geringer Wohnungsleerstand in den sanierten Objekten, gute Wohnqualität, hoher Grünanteil</li> <li>+ guter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Dresden</li> <li>+ ausreichender Wohnraum nach Lage, Mietpreis und Wohnungsgröße</li> <li>+ in den meisten Stadtbereichen positives, intaktes Wohnumfeld</li> <li>+ Flächen für modernes Wohnen</li> <li>+ bezahlbarer Wohnraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktive Wohnstandorte in Stadtrandlagen, jedoch mit schlechter ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt und zur gewerblichen Wirtschaft</li> <li>- attraktive Wohnlagen in der Innenstadt, jedoch umgeben von Industriestandorten und mit z. T. hoher Verkehrsbelastung</li> <li>- Bebauung entlang der Dresdner Straße ist beidseitig mit 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden räumlich gefasst, deren Wohnqualität derzeit noch durch hohe Lärm- und Schmutzbelastung stark gemindert ist</li> <li>- hohe Lärm- und Immissionsbelastung durch die Dresdner Straße und Eisenbahntrasse</li> <li>- fehlende Stadtteilzentren</li> <li>- hoher Leerstand an Wohn- und Gewerberäumen entlang der Dresdner Straße sowie in kritischen Lagen (u. a. Verkehrsbelastung/Gewerbe)</li> <li>- unsanierte Mehrfamilienhäuser sind besonders vom zunehmenden Leerstand betroffen</li> <li>- Leerstand auch aufgrund von ungenügender Wohn- und Verweilqualität in den jeweiligen Wohnquartieren</li> <li>- eingeschränkte Möglichkeiten des Einflusses im privaten Wohnungsbestand (Rückbau/Sanierung)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bevölkerungsprognosen erfordern Neubaubedarf, gezielte Steuerung in die Innen- und Außenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- Baugenehmigungen und -fertigstellungen nach Auslastung vieler Wohngebiete auf niedrigem Niveau</li> <li>+/- höherer Leerstand durch hohe Anzahl an Neubauten (Wohnungen/Gebäude) im Vergleich zur eher stabilen bis teilräumlich sinkenden Bevölkerung</li> </ul>

## 2.9 Trendbewertung

↘ stark negative Entwicklung ↘ negative Entwicklung → Stabilisierung/neutrale Bewertung ↗ eher positive Entwicklung ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Wohnraumentwicklung

- ↘ vergleichsweise hoher Zuwachs (Wohngebäude/Wohnungen) im Vergleich zur eher stabilen Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsgröße tendenziell geringer sinkend
- ↘ Vermarktung Freitaler Wohnlagen ausbaufähig

### Größenstruktur

- ↗ stetig steigende Wohnungsgrößen auch als limitierender Faktor für den Leerstand
- ↘ aktueller Bestand nur bedingt nachfragegerecht (tw. kaum Nachfrage 1/2-RWE)

### Baualter

- ↘ hoher Anteil bestimmter Segmente (insbesondere Geschosswohnungsbau zwischen 1949 und 1990) erfordert langfristig kostenintensive Anpassungen
- ↗ Ausgleich durch Neubau insbesondere in integrierten Lagen
- stärkere Berücksichtigung der Einfügung ins Stadtbild, insbesondere bei Neubauten, notwendig

### Wohnungsunternehmen

- ↗ zunehmend Fokus auf Neubau in Einzelformen, Rückbau abgeschlossen
- ↘ Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand nur bedingt möglich, wirtschaftlich oft nicht umsetzbar

### Wohnumfeld und Stellplätze

- Wandel im Nutzerverhalten, insbesondere bei Großgaragenstandorten, erfordert Berücksichtigung bei der Standortentwicklung
- ↗ grünes Wohnumfeld in besonderen Freitaler Lagen als Standortfaktor, zunehmend gemeinschaftliche Nutzung der Grün- und Freiflächen

### Leerstand

- ↘ weitere Leerstandsentwicklung im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel zu prüfen, nur für Teilbereiche verlässliche Leerstandsdaten verfügbar
- ↗ insgesamt Leerstand in Teilsegmenten deutlich gesunken und entsprechend Prognose weiter rückläufig

### Baulandentwicklung

- entsprechend Bevölkerungsprognose grundsätzlich Handlungsdruck vorhanden, jedoch Fokus auf Teilräume/-segmente
- ↑ zahlreiche aktivierbare Flächenpotenziale (Kapazitäten Bebauungspläne, Baulücken, größere Revitalisierungsstandorte) insbesondere in integrierten Lagen, insbesondere Gewerbegroßansiedlungen mit direkten Auswirkungen und Handlungsdruck auf den Wohnungsmarkt
- ↘ Risiko der Schaffung von Überkapazitäten bei verstärkter Außenentwicklung, Fokus auf Innenentwicklung sowie teilräumliche Abrundung der Siedlungsstrukturen notwendig

# Wirtschaft – Arbeitsmarkt – Handel

Wirtschaft – das Herz von Freital



## 3 Bestandsanalyse Wirtschaft – Arbeitsmarkt – Handel

### 3.1 Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur

Wirtschaftsentwicklung wird nicht nur von einzelnen Standorten, sondern auch vom jeweiligen Wirtschaftsraum geprägt. Durch die geografischen Verhältnisse entwickelte sich ein nahezu **innerstädtischer Wirtschaftsraum** entlang der Weißeritz bis hin zu den ursprünglich teils bergbaulich genutzten Hanglagen. Aufgrund des Zusammenschlusses mehrerer Orte zur Stadt Freital im zeitlichen Zusammenhang zur Industrialisierung entstand in Verbindung mit der überwiegend kleinteiligen Durchmischung von Industrie-Gewerbe-Handwerk-Wohnen die städtisch geprägte Hauptachse in Tallage.

#### ➤ innerstädtischer Wirtschaftsraum mit enger Vernetzung zwischen Stadt und Umland

Das Freitaler Becken stellt heute wirtschaftsräumlich die Südwestachse des übergeordneten Wirtschaftsraumes Dresden/Oberes Elbtal dar. Durch die Nähe zu den Autobahnen A 4 und A 17 sowie zur Landeshauptstadt Dresden mit deren Wirtschaftskraft und Infrastruktur, besonders der Verkehrsinfrastruktur, bietet die Große Kreisstadt Freital gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Es existieren bereits **Kooperationen und Vertragsbeziehungen** Freitaler Unternehmen mit der Wirtschaft von Dresden.

Die Entwicklung und die zukünftigen Chancen der Wirtschaft in Freital hängen nicht nur von den eigenen Wirtschaftspotenzialen, sondern im hohen Maße auch von der Wirtschaftsentwicklung in der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge und im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ab.

#### Anlage

Übersichtskarte: **Wirtschaftsstandorte**



Blick vom Windberg, Gewerbestandorte Edelstahlwerk, F1 Technologiezentrum und F2 Gewerbepark

**Wirtschaftsstruktur in der Region und im Landkreis**

Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge u. a. durch die **in Freital angesiedelte Stahlindustrie**, der **Herstellung von Papier- und Glaserzeugnissen**, der **Ziegelherstellung** aber auch von **Technologieunternehmen** sowie den weiteren Wirtschaftsstandorten Wilsdruff und Pirna aus. Aber auch das traditionelle Handwerk, wie z. B. die Glashütter Uhrenindustrie und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nehmen vor allem in den ländlichen Gebieten einen hohen Stellenwert ein.

Ein Teil der Wirtschaft ist vom Tourismus geprägt. Beliebte Skigebiete in Altenberg und Umgebung und gut erschlossene Wandergebiete im Elbsandsteingebirge, zum Beispiel der „Malerweg“, bieten Einheimischen und Touristen attraktive Ziele. Mit der Zusammenlegung der Landkreise im Rahmen der Kreisreform haben sich aber auch **Behördenstandorte** verändert, was örtlich nicht immer zum Vorteil der Bevölkerungsnähe gereicht hat. Hier gilt es durch die Nutzung moderner Medien und Digitalisierung von Behördenprozessen eine Minimierung notwendiger Behördenwege zu erreichen.

**Wirtschaftsstruktur in der Stadt Freital**

Der **traditionelle Industriestandort Freital** war insbesondere durch die strukturbestimmenden Einrichtungen, wie das Edelstahlwerk und die Betriebe der Metallverarbeitung oder des Maschinenbaues geprägt. Mit den durch die Vereinigung von Deutschland notwendigen Anpassungen an die soziale Marktwirtschaft Anfang der 1990er Jahre begann eine rückläufige Entwicklung im industriellen Bereich in Freital. Diese hatte einen erheblichen Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge. Viele Einrichtungen bemühten sich mit unterschiedlichem Erfolg um die Privatisierung und Reprivatisierung, sowie Sanierung der häufig sehr maroden Betriebe.

Durch das Herausbilden der BGH Edelstahl Freital GmbH ergaben sich für den Standort Freital hinsichtlich der Stahlerzeugung und der Metallbe- und -verarbeitung Synergieeffekte. Aber auch Unternehmen wie die Papierfabrik Hainsberg GmbH und die heutige Glashütte Freital GmbH führen heute sehr erfolgreich ihre traditionellen Gewerke fort. Mit der Ziegelwerke Eder GmbH ist ein weiteres – auch deutschlandweit bekanntes - Industrieunternehmen in Freital ansässig. Weiterhin ist es für Freital auch wichtig, dass sich mit der Bombastus-Werke AG ein wichtiges Traditionsunternehmen der Pharmazie am Markt etabliert hat und expandiert.

**Schwerpunkte der industriellen Branchen in Freital**

<b>Metallurgie</b>	<b>Maschinen- und Anlagenbau</b>	<b>Metallbe- und -verarbeitung</b>
<b>Kunststofftechnik</b>	<b>Gerätebau</b>	<b>Porzellanherstellung und -verarbeitung</b>
<b>Papierherstellung</b>	<b>Gewinnung von Ton, Ziegelherstellung</b>	<b>Herstellung von Glas</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittelherstellung</b>	<b>Pharmazie</b>	<b>Bauindustrie</b>

## Synergieeffekte und Potenziale der Wirtschaftsstruktur

Synergieeffekte und Potenziale für die Wirtschaft wurden im Rahmen des INSEKs sowohl durch die jeweiligen Arbeitsgruppen als auch mit Vertretern der Wirtschaft beraten und werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

### Flächenentwicklung und -management

- Flächenpotenzialkataster noch nicht bekannt, geklärte Eigentumsverhältnisse und Erweiterungsflächen in Nähe zu vorhandenen Standorten entscheidend
- vor allem zusammenhängende, ebene Flächen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> werden gesucht
- ➔ **Flächenbevorratung für gewerbliche Flächen durch die Stadt für gezieltes Agieren und Steuern**
- **jeweils 25 % der Gesamtfläche lt. Flächenpotenzialkataster sind 5.000 bis < 10.000 m<sup>2</sup> bzw. sogar 20.000 bis < 30.000 m<sup>2</sup>, jeweils 20 % der Gesamtfläche sind 10.000 bis < 20.000 m<sup>2</sup> bzw. größer als 30.000 m<sup>2</sup>, nur 20 Flächen bzw. 10 % der Gesamtfläche sind kleiner als 5.000 m<sup>2</sup>**
- **Eigentumsverhältnisse sind im Rahmen des Flächenpotenzialkatasters erfasst, Flächen sind oftmals in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbestandorten (vgl. Plan Wirtschaftsstandorte)**

### Freitaler Vielfalt

- differenzierte und kleinteilige Struktur mit Vor- und Nachteilen, hat sich aber in den letzten Jahren bewährt
- Synergien ergeben sich überwiegend da, wo Firmen von selbst und anlassbezogen zueinander finden

- Kenntnis der eigenen Branchen untereinander bekannt („man kennt sich“)
- ➔ **Klärung der Anforderungen und Funktionen einer allgemeinen und ständigen, institutionalisierten Vertretung der Wirtschaft erforderlich**

### Aktives Geschäftsstraßenmanagement

- Chancen für Geschäftsstraßen werden als gering eingeschätzt, eher noch Potenziale für sich gegenseitig beeinflussende/fördernde „Inseln“ (Ankerpunkte, vgl. auch EHZK sowie SEKO SOP)
- ➔ **Synergieeffekte durch ganzheitliche Entwicklung vom Stadtzentrum und geplanten Behörden-/Dienstleistungszentren zu erwarten**

### Zusammenarbeit mit Bildung/Forschung

- Einfluss der Forschungsinstitute auf die Freitaler Wirtschaft wird als eher gering eingeschätzt, punktuelle Zusammenarbeit durch die Firmen selbst
- ➔ **Forschungseinrichtungen sind im Bedarfsfall „vor der Tür“ (Standorte Dresden/Tharandt/Freiberg)**

### Perspektive 2030

- Wirtschaftsförderung im Sinne der Bestandspflege, Flächenakquise und als „Netzwerk“ wird als sinnvoll erachtet
- Digitalisierung und/oder Verfügbarmachung vorhandenen Wissen zielführend (Bsp. Flächenpotenziale)
- INSEK-Zielstellungen (u. a. „Aktive kommunale Gewerbepolitik – neue Industriekultur“) entsprechen den Auffassungen der Wirtschaftsvertreter
- ➔ **Rahmenbedingungen zur Einrichtung einer Wirtschaftsförderung klären**

### 3.2 Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung

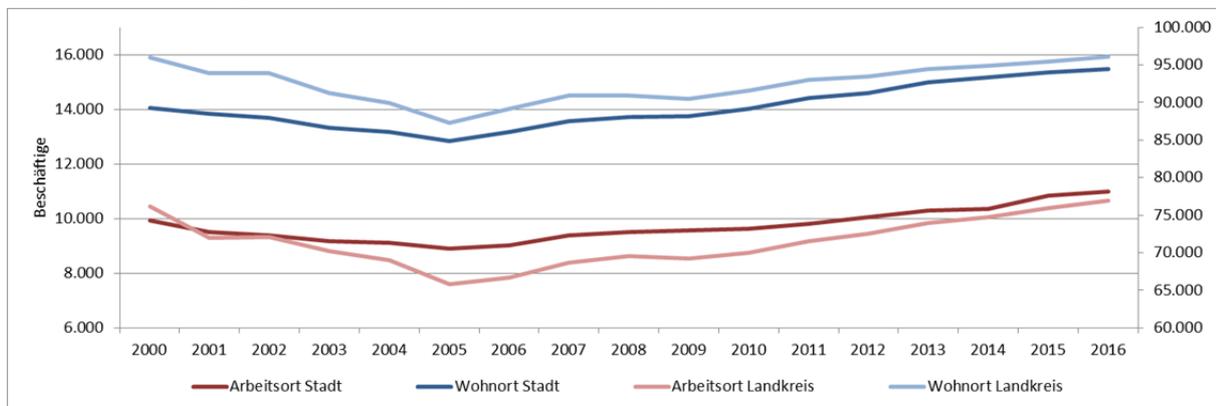
Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass in der Region ein Strukturwandel der Wirtschaft in weiten Bereichen vollzogen wurde. Zugleich fand im großen Umfang der Abbau von Arbeitsplätzen statt, der erst in den letzten Jahren durch neu geschaffene Arbeitsplätze wieder ausgeglichen werden konnte.

Es deutet sich eine heterogene Entwicklung an: Wirtschaftsbereiche, wie neue fortschrittliche hochproduktive Betriebe im produzierenden Gewerbe sowie innovative Betriebe im tertiären Sektor, die sich verhältnismäßig gut entwickeln und sichere gut bezahlte Arbeitsplätze bieten auf der einen Seite und eher traditionell orientierte Wirtschaftsbereiche mit begrenzter Produktivität, in denen letztlich ein niedriges Lohnniveau vorherrscht und in denen es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben mit

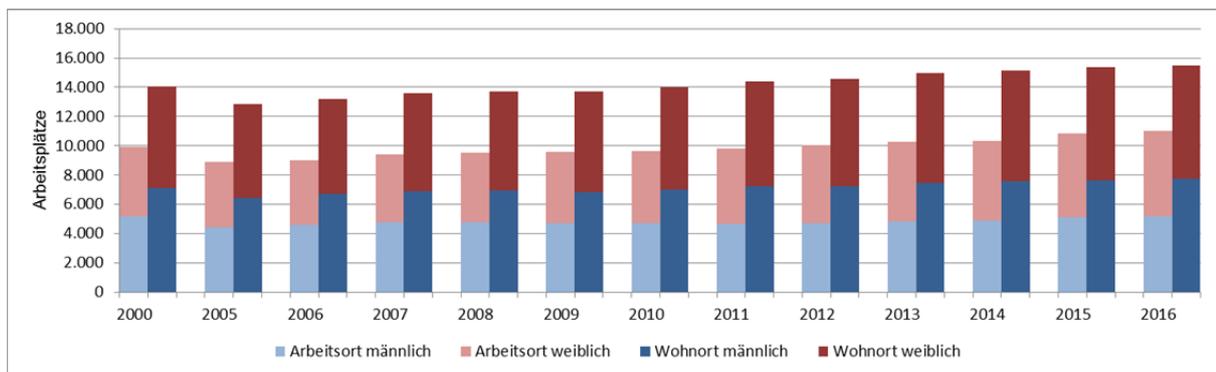
Arbeitsplatzabbau kommen kann auf der anderen Seite.

- radikaler Umbruch in der Nachwendzeit verbunden mit Arbeitsplätzeabbau
- neue Wirtschaftszweige, positive Entwicklung in Stadt und Landkreis, dadurch sinkende Arbeitslosigkeit (-58 % im Landkreis 2000 bis 2015 und -55 % in der Stadt 2000 bis 2016) und steigende Beschäftigtenzahlen (+10 % in der Stadt Freital 2000 bis 2016)
- Stadt Freital mit überdurchschnittlich positiver Beschäftigtenentwicklung, weiterer Schub durch Neuansiedlungen zu erwarten (u. a. Behördenstandorte)

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Stadt/Landkreis sowie Stadt m/w)



(linke Achse Stadt, rechte Achse Landkreis)



Quelle: Statistisches Landesamt/Bundesagentur für Arbeit; Datenstand: Jahreszahlen 2018, eigene Auswertung

### 3.3 Gewerbestandortentwicklung

Freitals Lage im Verdichtungsraum Dresden ermöglicht günstige Entwicklungschancen für die Unternehmen. Die attraktive Lage der Stadt (landschaftlich, räumlich, wirtschaftlich) bietet für die Ansiedlung neuer Unternehmen mit mittelständischem Charakter ein Potenzial. Zu berücksichtigen sind jedoch die aufgrund der topografischen Struktur bei der Ansiedlung von Betrieben auftretenden spezifischen Probleme. Die weitere Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete ist daher kaum möglich.

Der Auslastungsgrad der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen bietet kaum noch Reserven. Die verfügbaren Ressourcen sind in der Anlage zum Fachkonzept Städtebau aufgelistet. Freie Bauflächen für Gewerbe sowie vorhandene Gewerbebrachen sind ein Flächenpotenzial für Gewerbeneuansiedlungen und die Erweiterung von Gewerbebetrieben. Die Potenziale müssen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Dazu zählt neben der guten Verkehrsanbindung auch das Vorhandensein von erschlossenen Bauplätzen für Gewerbebetriebe.

Neben der möglichen **Neuerschließung weiterer neuer Standorte**, so u. a. in Wurgwitz (Zöllmener Straße) in Ergänzung des bestehenden Gebietes mit unmittelbarer Anbindung an die A 17, spielt die **Reaktivierung von Bestandsflächen** (u. a. Brachflächen) eine wichtige Rolle. Die **Brachflächenrevitalisierung** sowie **Neuordnung ungenutzter oder untergenutzter Flächen** sind in den nächsten Jahren eine Herausforderung an die Stadtentwicklung. Für die Stadt Freital besteht die Chance, ihre Gewerbeflächen weiterzuentwickeln bzw. Einzelstandorte stärker auszubauen.

Jüngstes Beispiel für die Nachnutzung langer Zeit brach liegender Bereiche ist das B-Plan-Gebiet „**F2\_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung**“. Angeboten werden größere zusammenhängende gewerbliche Flächenpotenziale (Platz für ca. 12 GE), die bereits erschlossen werden.

Standort F2/F2\_A



Quelle: Stadtverwaltung Freital

- ↘ **kaum noch verfügbare, großflächige Flächenressourcen, Neuerschließung neuer Standorte erforderlich**
- ↗ **Aktivierung neuer Flächen durch Neuordnung ungenutzter oder untergenutzter Flächen u. a. im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung in begrenztem Maße möglich**

Aufgrund der Vorgaben des SMI zur Brachflächenrevitalisierung werden die vorhandenen Flächenpotenziale/Brachflächen neu im **Fachkonzept Städtebau** zusammengefasst. Darin wird auf das 2017 erarbeitete Flächenpotenzialkataster der Stadt hingewiesen. Eine Karte verortet potenzielle Entwicklungsflächen. Das Ziel ist es, die innerstädtischen Gewerbebrachflächen einer städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist die Lösung teilweise schwierig. Die Stadt bemüht sich zunehmend um den Erwerb von Altstandorten, um die Entwicklung dieser Flächen positiv beeinflussen zu können.

Neben dem o. g. Schwerpunkt (F2\_A) ist u. a. die **Weiterentwicklung der großen Gewerbebestände unter Einbeziehung untergenutzter oder bereits brach liegender Bereiche** wie z. B. in Birkigt oder in Döhlen geplant.

**Anlage**

*Übersichtskarte:  
Gebäude- und Flächenpotenziale*

**Entwicklung potenzieller Gewerbebestände**

Quelle: Auszug Flächenpotenzialkataster

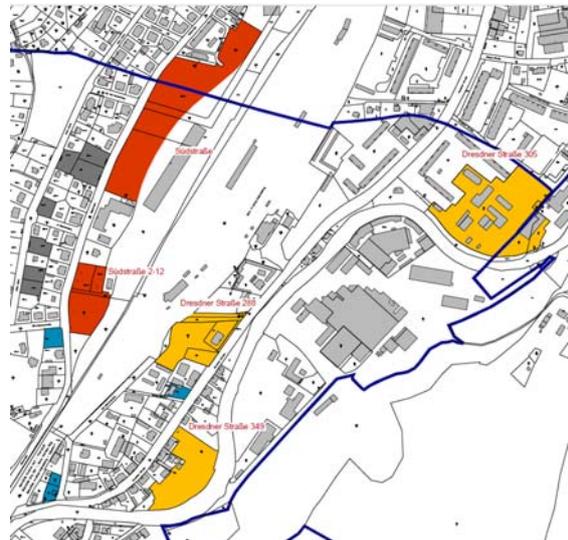
**Potschappel/Birkigt**

Gewerbebestände an der Windbergbahn



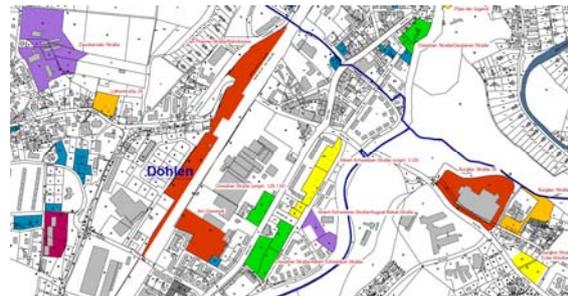
**Deuben/Hainsberg**

Gewerbebestände an der Weißeritz/Bahntrasse



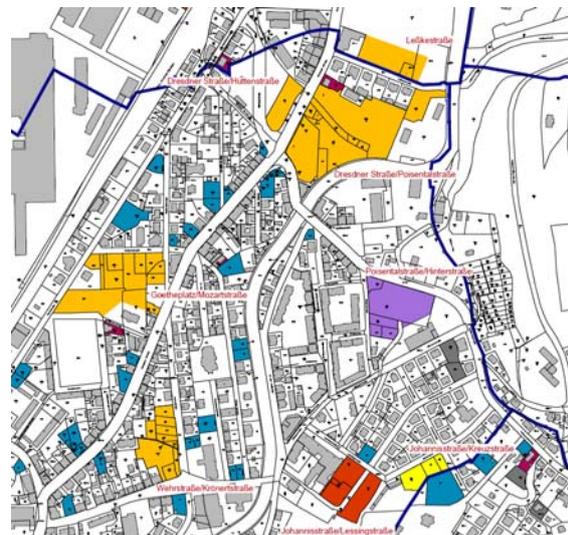
**Döhlen**

Gewerbebestände an der Bahntrasse (u. a. F2\_A)



**Döhlen/Deuben**

Entwicklungsstandorte im Stadtzentrum



### 3.4 Einzelhandel und Geschäftszentren

Im Stadtgebiet existieren **13 großflächige bzw. größere Einzelhandelseinrichtungen**. Zwei Discounter an der Wilsdruffer Straße und an der Poidentalstraße haben in den letzten Jahren geschlossen. Zum Zeitpunkt der Erhebung (EHZK) lag die Versorgungsdichte in Freital jedoch über dem deutschlandweiten Durchschnitt, so dass nach wie vor von einer guten Abdeckung auszugehen ist.

Die **Kaufkraftentwicklung** lag zuletzt weit unterhalb des Bundesdurchschnitts: laut Handelsatlas IHK 2015 beträgt diese im Landkreis 5.662 €/Kopf, im IHK-Bezirk Dresden 5.706 €/Kopf, im Freistaat Sachsen 5.676 €/Kopf und in der Bundesrepublik Deutschland 6.246 €/Kopf. Basis ist der Bevölkerungsstand vom 31.12.2013. Freital hat **nach Pirna die größte Einzelhandelsverkaufsfläche im Landkreis**.

Für die Stadt liegt ein – allerdings nicht beschlossenes – **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** (2011) vor. Es beinhaltet u. a.:

- allgemeine Rahmenbedingungen des Einzelhandelstandortes
- Strukturanalyse des Einzelhandels
- Trends und Nachfrageverhalten
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept
- planungsrechtliche Steuerung
- Handlungsleitfaden mit Leitzielen

Als **zentrale Versorgungsbereiche (AZentren)** werden die Geschäftsstraße der Kernstadt abgegrenzt, hier Potschappel und Deuben. Als **Ergänzungsstandort** gilt der Weißeritzpark. Weitere **Nahversorgungszentren** sind in Pesterwitz und Zauckerode ausgewiesen.

Kleinräumige **Nahversorgungslagen** sind zusätzlich in der Ooppelstraße, in Potschappel

Süd, in der Rabenauer Straße, im Bereich Poidentalstraße I und II sowie in der Körnerstraße ausgewiesen. **Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels** befinden sich in der Wilsdruffer Straße, der Schachtstraße sowie in der Burgker Straße (Umnutzung Oskarshausen bereits erfolgt).

Eine **Herausforderung** bleibt die weitere **Entwicklung der Hauptgeschäftsachsen in Deuben bzw. in Potschappel**. Kundenorientierte Funktionen sind die Schwerpunktfunktion vor allem entlang der Dresdner Straße. Ein wichtiger Ansatz ist, neben der Leerstandsbekämpfung, der Baulückenschluss und die Nachnutzung teils größerer Flächenpotenziale, wie dem am Rathaus Deuben angrenzenden Areal Goetheplatz/Mozartstraße. Dadurch bietet sich die Chance, die Dresdner Straße als Flaniermeile wieder zu beleben. Es wird eine Mischnutzung mit innerstädtischen Wohnformen angestrebt, um kurze Wege zu erreichen. Ein im Rahmen eines **Quartiersmanagements** einzurichtender **Verfügungsfonds**, in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort, vor allem den Händlern, kann als Basis kleinteiliger Maßnahmen Chancen für die weitere Entwicklung bieten. Ein Ansatzpunkt wird im **SOP-Gebiet** gesehen, welches sich entlang der Dresdner Straße und weiterführend der Rabenauer Straße zwischen neuem Stadtzentrum und dem Weißeritzpark erstreckt.

- ↘ **Kaufkraftentwicklung im Landkreis eher unterdurchschnittlich**
- ↗ **hohe Versorgungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen**
- ↘ **Entwicklung der Hauptgeschäftsachsen kritisch, jedoch Potenziale durch Ankerflächen**

### 3.5 Verwaltung und Dienstleistung

Historisch durch den Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Stadtteile bedingt, sind die Verwaltungsstandorte in Freital dezentral verteilt. Neben dem Standort im **Rathaus Potschappel** (Norden) wird das **Rathaus Deuben** (Zentrum) als weiterer Verwaltungsstandort genutzt. Der **Bahnhof Potschappel** wurde saniert und im Oktober 2019 als Ergänzungsstandort für das Rathaus Potschappel eröffnet.

Das ehem. Rathaus in Hainsberg (Süden) ist Sitz einiger kommunaler Gesellschaften (**Haus der Stadtbetriebe**). In den Stadtteilen finden sich vereinzelt weitere ehem. Gemeinde- bzw. Rathäuser (Bsp. Wurgwitz), die zum Teil umgenutzt worden sind.

**Mehr als 400 Beschäftigte** sind in den verschiedenen kommunalen Dienststellen tätig.

**Potschappel**



**Deuben**



**Hainsberg**



Perspektivisch ist ein gemeinsamer Standort von WBF, FSG, TWF sowie dem Eigenbetrieb Abwasser in einem **Haus der städtischen Unternehmen** geplant.

Weiterhin ist geplant, perspektivisch am Standort Poisenttalstraße (Quartier am Mühlgraben/ ehem. Lederfabrik) ein neues **Bürgerzentrum** zu errichten, ein Wettbewerb (ab 2020) soll sowohl städtebaulich-architektonisch als auch funktional Lösungsansätze für die weitere Umsetzung liefern.

Eine öffentliche Nutzung wird angestrebt mit einer überwiegenden Nutzung durch den Freistaat Sachsen als Haus der Bildung.

- **hoher Sanierungsstand der Verwaltungs- und Dienstleistungsstandorte**
- ➔ **zentrale Anlaufstellen im Stadtgebiet verteilt, Ausbau der Kapazitäten u. a. durch die Umnutzung des Bahnhofs Potschappel erreicht**
- ➔ **weitere Synergieeffekte durch gemeinsamen Standort „Haus der städtischen Unternehmen“ erwartet**

#### **Kommunale Gesellschaften in Freital**

<b>WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital</b>	<b>FREITALER STROM+GAS GmbH</b>	<b>TWF-Technische Werke Freital GmbH</b>
<b>Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH</b>	<b>Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE)</b>	
	<b>Wohnungsgesellschaft Freital mbH</b>	<b>Eigenbetrieb Abwasser</b>

### 3.6 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ regionale Kooperationen sowie Vertragsbeziehungen Freitaler Unternehmen mit der Wirtschaft im Verdichtungsraum Dresden</li> <li>+ weiteres Ansteigen der Anzahl der Unternehmen in Freital, insbesondere auf den Flächen von „F1 – Freitaler Technologiezentrum“, „F2 – Freitaler Gewerbe- und Technologiepark“, „F2_A – Erweiterung Freitaler Technologiepark“, „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ und dadurch neue Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Wirtschaft</li> <li>+ gefestigte und stabile Unternehmen als Arbeitgeber der Region, ausgeprägte mittelständische Unternehmensstruktur mit Anstieg der Beschäftigtenzahl</li> <li>+ unternehmensübergreifende Synergieeffekte für den Standort Freital u. a. hinsichtlich der Stahlerzeugung und der Metallbe- bzw. -verarbeitung</li> <li>+ guter Branchenmix von Industrie, Handwerk, Dienstleistung, Handel</li> <li>+ vorangeschrittener Glasfaserausbau als Voraussetzung für „Gigabit-Gesellschaft“</li> <li>+ Lage im Verdichtungsraum Dresden ermöglicht günstige Entwicklungsmöglichkeiten für die Unternehmen (u. a. erweiterter Kundenkreis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschlechterung der Arbeitgebersituation durch branchenübergreifenden Fachkräftemangel, besonders betroffen Handwerk und Baubranche</li> <li>- Ausbildungsplätze oft unbesetzt, aufgrund fehlender Nachfrage</li> <li>- Abzug von Fachkräften nach Dresden durch attraktivere Arbeitsbedingungen in Dresdner Unternehmen</li> <li>- Standortverlagerung öffentlicher Behörden in der jüngeren Vergangenheit aus Freital weg (Arbeitsagentur, Finanzamt)</li> <li>- geografische Bedingungen Freitals erlauben mit Ausnahme der ehemaligen Industriestandorte kaum eine großflächige Gewerbeansiedlung</li> <li>- Nähe zu Dresden wirkt sich negativ auf die Ansiedlung des Fachhandels aus</li> <li>- fehlendes historisches Stadtzentrum, dadurch keine „gewachsenen“ Einzelhandelsflächen</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Nähe zur Landeshauptstadt und deren Wirtschaftskraft/Hochschuleinrichtungen sowie attraktive Lage der Stadt (landschaftlich, räumlich, wirtschaftlich), dadurch Impulse zur Ansiedlung neuer Unternehmen, auch durch sehr gute (Verkehrs)Infrastruktur</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+/- Rückgang von Gewerbesteuern aufgrund konjunktureller Schwankungen großer Industrieunternehmen</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Arbeitskräftepotenzial in Freital bzw. der Region vorhanden, gutes Berufsschulangebot und Nähe zu den Hochschulen (Dresden, Tharandt und Freiberg)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+/- sinkende Leistungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeit durch Fachkräftemangel</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Zuführung innerstädtischer Flächenpotenziale zu einer städtebaulich verträglichen Nutzung (sowohl im Rahmen der Sanierung als auch Neuordnung/Nachverdichtung)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+/- konkurrierende Unternehmen im Verdichtungsraum</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ gemeinsame Entwicklung Freitals zum sogenannten „Speckgürtel“ mit weiteren Dresdner Umlandkommunen als Industrie- und Gewerbestandort, kleinteilige Erschließung von Gewerbeflächen für KMU</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+/- Ausdünnung im Handelssektor insbesondere entlang der Dresdner Straße und in Wohngebieten aufgrund des großflächigen Einzelhandels sowie des sich wandelnden Einkaufsverhaltens (u. a. Online-Handel)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Stärkung der Arbeitgebermarke (attraktivere Arbeitsplätze/bessere Vermarktung dieser) der Freitaler Unternehmen und Behörden (Stadtverwaltung) zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ größere Gewerbeansiedlungen am Standort Wurgwitz (Autobahnnähe)</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ rechtlich präferierter Erhalt der gewachsenen Nutzungsmischung (Anpassungen im Immissionsrecht/Städtebaurecht)</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ weitere Stärkung und Diversifizierung als Beschäftigtenstandort durch Neuansiedlung u. a. neuer Behörden (BSI, LaSuB)</li></ul>	

### 3.7 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

#### Wirtschaftsstruktur

- innerstädtischer Wirtschaftsraum mit lagebedingten Herausforderungen bei der Standortentwicklung (Innen-/Außenentwicklung)
- ↗ Anbindung an den Wirtschaftsraum Dresden sowie Lage entlang der zentralen Erschließungsachsen (Bahn/Verkehr) Potenzial für die weitere Entwicklung und Ansiedlung neuer Unternehmen
- ↗ traditioneller Industriestandort mit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Unternehmen

#### Arbeitsmarkt

- ↗ überdurchschnittlich gute Beschäftigtenentwicklung
- Standortentwicklung, Beschäftigtenwachstum sowie Pendlerkorridore (Umland-Freital-Dresden) setzen eine effektive verkehrliche Anbindung (sowohl Individualverkehr als auch ÖPNV) verbunden mit kurzen Arbeitswegen und u. a. ausreichend Fachkräfte voraus
- überdurchschnittlich starker Anteil des produzierenden Gewerbes zeigt Nachholbedarf u. a. in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleistungen
- ↘ Bereich Forschung und Entwicklung ausbaufähig, Kooperationen mit Hochschulen sowie eigene Standorte im Stadtgebiet bisher kaum vorhanden

#### Gewerbestandortentwicklung

- ↘ kaum großflächige Neuausweisungen möglich, absehbar Konflikte mit Schutzgebieten, landwirtschaftlichen Bereichen und etablierten Wohnstandorten
- ↗ Chancen für die Entwicklung in integrierten Lagen, schrittweise Umsetzung der Revitalisierung von Einzelstandorten entsprechend Flächenpotenzialkataster im Zusammenhang mit angrenzenden Quartieren (Bsp. Potschappel/Birkigt)
- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur erfordert moderne, mischgenutzte Ansätze integrierter und gut angebundener Quartiere in zentralen Lagen

#### Einzelhandel und Geschäftszentren

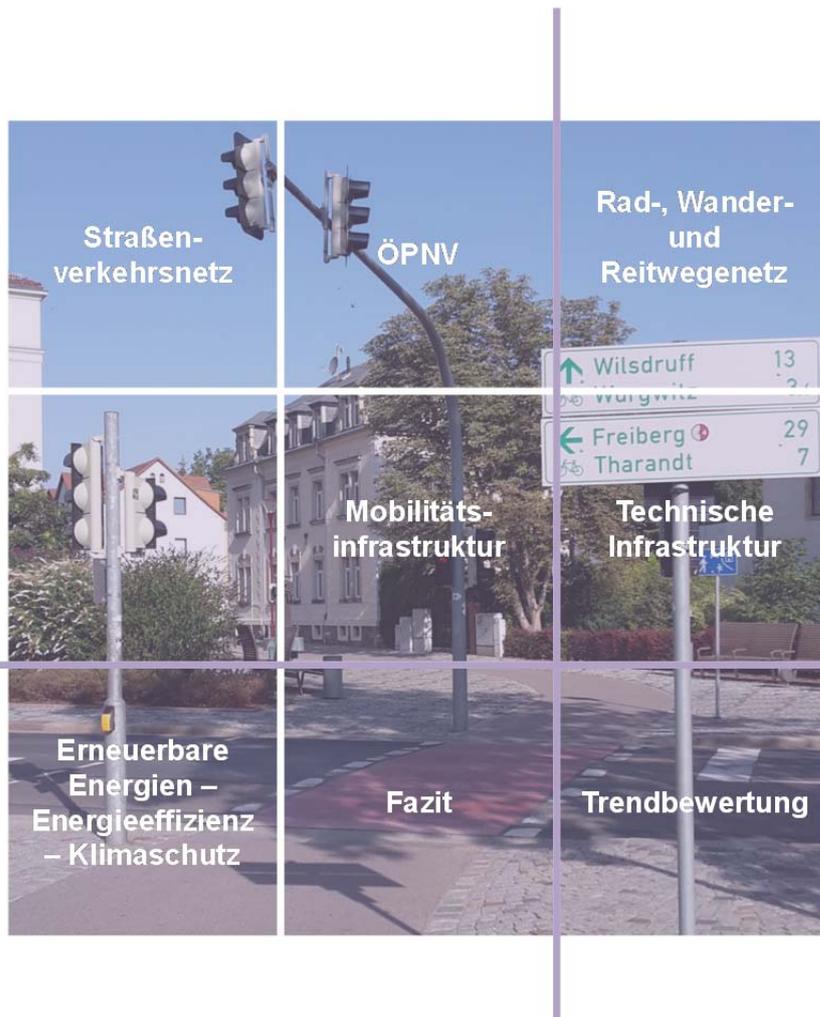
- ↗ Versorgungsdichte mit großflächigem Einzelhandel sehr hoch, Konzentration auf verbesserte Standortentwicklung in Verbindung mit der Stärkung von Ankerpunkten und Geschäftsachsen (Zentrenentwicklung)
- Chance für die Revitalisierung innerstädtischer Geschäftslagen durch Verkehrsberuhigung, weitere Belebung im Rahmen von Quartiersmanagements, gezielter Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte zur Kundenbindung und Vernetzung von Online-Angeboten

#### Verwaltung und Dienstleistung

- ↗ Unterstützung der Zentrenbildung sowie verbesserte Kundenfreundlichkeit durch Entwicklung gemeinsamer Standorte (u. a. Haus der städtischen Betriebe, Bürgerzentrum am Mühlenpark) sowie Ansiedlung neuer Behörden

# Mobilität und Energieeffizienz

Freital – immer in Bewegung



## 4 Bestandsanalyse Mobilität und Energieeffizienz

Als Grundlage des Fachkonzeptes dienen insbesondere Aussagen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge, des Landesverkehrs-

plans Sachsen sowie des Flächennutzungsplans. Für die Stadt liegt zudem u. a. eine überarbeitete Radverkehrskonzeption vor.

### 4.1 Straßenverkehrsnetz

#### Autobahnen

Die Verkehrslagegunst von Siedlungen und Regionen orientiert sich vor allem an einer guten Anbindung an das Autobahnnetz. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 17 Dresden – Prag mit Anschlüssen in Dresden-Gorbitz (über Wurgwitz/B 173) bzw. Dresden-Südvorstadt (über Poisentäl/B 170). Von der A 17 erhält man Anschluss an die A 4 bzw. weiterführend an die A 13 Richtung Berlin und die A 14 Richtung Leipzig. Auf Oberpesterwitzer Gemarkung führt die A 17 auf einer kurzen Strecke (rund 300 Meter) über das Freitaler Stadtgebiet.

- ↗ **Erreichbarkeit der Autobahnen über die Bundes- und Landstraßen gewährleistet**
- **Freital eines der wenigen Mittelzentren Sachsens, die ausschließlich über Staatsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind**

#### Bundes- und Staatsstraßen sowie Ortsnetz

Die Verkehrsachsen der Bundesstraßen liegen östlich (B 170) bzw. westlich (B 173) des Stadtgebietes. Die Verbindungsfunktion der Staatsstraßen ist daher von besonderer Bedeutung. Die B 173 verbindet als überregional bedeutsame Verkehrsachse das Oberzentrum Dresden mit dem Mittelzentrum Freiberg und reicht darüber hinaus bis zum nächsten Oberzentrum Chemnitz. Die B 170 verbindet in südlicher Richtung Dresden mit dem Mittelzentrum Dippoldiswalde und führt auf tschechischer Seite weiter Richtung Prag. Die S 36 dient mit der Verbindung Kreischa – Wilsdruff dabei als Querverbindung der beiden Bundesstraßen über Freital.

Die zentrale Tallage von Freital wird durch die S 194 (Dresdner Straße) erschlossen. Diese dient als Hauptverkehrsachse zwischen Dresden und (weiterführend als S 193) Tharandt. Sie zweigt in Hainsberg Richtung Rabenau ab.

Aufgrund der Tallage wird der innerstädtische Verkehr auf der S 36 und der S 194 gebündelt. Mit dem endgültigen Ausbau der A 17 kam es nach 2006 zu einer deutlichen Entlastung durch den Wegfall des Transitverkehrs zwischen A 4 und B 170.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das Stadtgebiet verkehrsinfrastrukturell ausreichend und flächendeckend erschlossen ist. Laut Landesverkehrsplan Sachsen 2025 sind **keine Um- oder Neubaumaßnahmen für Staatsstraßen** in Freital geplant.

Wesentlichste Änderung stellte bereits die im Jahr 2006 fertiggestellte Erschließungsstraße (Carl-Thieme-Straße) für die gewerbliche Wirtschaft mit ihrer **Entlastungswirkung** für die S 194 zwischen dem Ortseingang aus Richtung Dresden und dem Kreuzungspunkt mit der Poisenttalstraße dar. Die damit einhergehende Entflechtung des Verkehrs führte zu einer spürbaren Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität entlang der Dresdner Straße in Potschappel und Döhlen. In diesen Abschnitten wurden bereits zusätzliche Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenbereich (Verkehrsquerung/-einengung sowie Begrünung) begonnen. Um gleiche Effekte für den Deubener und Hainsberger Raum zu erzielen, ist die **Verlängerung der sogenannten Nord-West-Tangente in Richtung Südstraße** weiterzuführen. Konkrete Zeitvorgaben für deren Realisierung bestehen nicht. Fragen der Finanzierung und der Verfügbarkeit der Grundstücke sind derzeit noch offen. Vorrang wird zzt. einer südlichen Trassenführung mit Anbindung an die Poststraße im Osten sowie über die Güterstraße bzw. alternativ mit Überleiter über die Südstraße im Westen gegeben. Diese Varianten wurden bis zum Vorentwurf geführt.

Darüber hinaus sind im Hauptstraßennetz keine Neubauten geplant. Der Fokus wird auf der Unterhaltung und Verbesserung des bestehenden Straßennetzes liegen, wobei das Hauptaugenmerk auf die Ingenieurbauwerke wie **Brücken, Tunnel und Stützwände** zu richten sein wird. Alters- und belastungsbedingt steht hier in den kommenden Jahren ein **erheblicher Sanierungsbedarf** bevor.

Auf Grund der Tallage(n) Freitals sind ein weiterer Ausbau oder eine zusätzliche Ortsumfahrung nahezu unmöglich.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr wird in der **Verkehrsmengenkarte des Freistaates** für einzelne Abschnitte dargestellt. Das überregionale Straßennetz um Freital ist größtenteils gering bis mittelmäßig belastet.

- **inzwischen hoher Sanierungsfortschritt erreicht**
- **erheblicher Sanierungsbedarf im Bereich der Ingenieurbauwerke zu erwarten**
- ➔ **keine Umbau- oder Neubaumaßnahmen bei Staatsstraßen geplant, jedoch Verlängerung Tangente in Richtung Südstraße als künftiger Schwerpunkt**
- ➔ **überregionales Straßennetz um Freital eher gering bis mittelmäßig belastet, jedoch Konzentration in zentralen Stadtbereichen deutlich höher**

---

### Anlage

*Übersichtskarte: Verkehrsnetz*

#### Hainsberg



S 194 mit Radstreifen am Bahnhof Hainsberg

## Ruhender Verkehr

Laut FNP 2006 wurden entlang der Hauptverkehrsachsen S 36 und S 194 im Stadtgebiet stellenweise öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr hergerichtet. Alle Parkplätze im Innenstadtbereich Freitals sind kostenfrei. Diese sind vor allem an öffentlichen Einrichtungen zu finden. Insgesamt verfügt das Stadtgebiet über **sechs Großparkplätze**, welche über ein Leitsystem ausgewiesen sind. Des Weiteren verfügt die Stadt über **zwei P+R-Plätze am Busbahnhof Deuben und am Bahnhof in Hainsberg**. Am Bahnhof Pottschappel ist die **Errichtung eines weiteren P+R-Platzes** geplant.

### Hainsberg



P+R Bahnhof Hainsberg

Weiterhin stehen in den Ortsteilen Zauckerde, Döhlen, Niederhäslich und Hainsberg **größere Garagenanlagen** zur Verfügung. Eine Erhebung der größeren Standorte erfolgte durch die Stadtverwaltung. Aufgrund der Lage sowie des Bauzustandes, teilweise Defiziten im Umfeld sowie oftmals städtebaulichen Konflikten, sind die Bereiche unter Beobachtung. Etwaige Maßnahmen sind zu prüfen, um die Einordnung der oftmals peripheren Standorte ins Wohnumfeld zu verbessern.

### Döhlen



Garagenstandort Am Langen Rain

Aufgrund der besonderen innerstädtischen Rahmenbedingungen wurden 2016 bzw. 2017 **teilräumliche Stellplatzbilanzen** für die Gebiete der städtebaulichen Erneuerung in Pottschappel und Deuben erarbeitet. Obwohl dort zzt. kein akuter – zumindest flächendeckender – Handlungsbedarf wahrgenommen wird, wird sich aufgrund der hohen Anzahl potenzieller Neubauf Flächen die Situation in den nächsten Jahren voraussichtlich verändern.

Grundsätzlich sollte jedoch der Individualverkehr aufgrund der relativ kurzen Strecken und der guten ÖPNV-Anbindung gezielt auf den Rad- und ÖPNV-Verkehr ausgerichtet werden. Derzeit wird das Stadtbild häufig vom PKW-Verkehr dominiert, die Hauptverkehrsachsen stellen sich dabei als hemmende Barrieren dar.

- **zahlreiche Großparkplätze sowie zwei P+R-Standorte vorhanden, aufgrund gestalterischer Defizite teilweise ausbaufähig (Burgk)**
- ➔ **Standortplanung größerer Garagenanlagen zu prüfen (künftige Nutzung/ Umfelddefizite/bauliche Gestaltung)**
- **Ansätze für Verknüpfung mit ÖPNV-/Radverkehr vorhanden und ausbaufähig**

## 4.2 Öffentlicher Personennah- und -regionalverkehr

### Bahnverkehr

Freital ist Teil der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs zwischen den Oberzentren Dresden und Chemnitz. Die **Regional- und S-Bahn-Verbindung zum Oberzentrum Dresden** spielt eine entscheidende Rolle. Von hier aus besteht **weiterer Anschluss an das Regional- und Fernverkehrsnetz**.

#### Erreichbarkeit Ober- und Mittelzentren mit ÖPNV, Auszug



Quelle: Landesverkehrsplan 2025

#### Hainsberg



Haltepunkt Hainsberg-West

Angebunden ist die Stadt an die Linien S 3, RE 3 und RB 30.

Freital ist zudem Ausgangspunkt der **Weißeritztalbahn** mit der Strecke Freital/Hainsberg – Rabenau – Dippoldiswalde – Altenberg/Kipsdorf. Auf einer Gesamtlänge von 26,3 km führt die Strecke über 34 Brücken von Hainsberg entlang der Roten Weißeritz ins Osterzgebirge und überwindet einen Höhenunterschied von 350 m. Die Bahn verkehrt ganzjährig täglich dreimal in beide Richtungen. 2017 wurde die Strecke wieder bis Kipsdorf erweitert, sodass die komplette Strecke wieder befahrbar ist. Diese war seit dem Hochwasser 2002 teilweise zerstört. Die Schmalspurbahn ist die älteste mit Dampflok betriebene Kleinbahn Deutschlands. Sie dient vorrangig dem Tourismus, weniger dem öffentlichen Personennahverkehr. Mit der Erschließung des Osterzgebirges nimmt sich auch für den regionalen Tourismus einen hohen Stellenwert ein.

Somit spielt der SPNV für die Verbindung zum Oberzentrum Dresden und als Anbindung an die Naherholungsräume Rabenauer Grund, Tharandter Wald, Malter und Osterzgebirge eine wichtige Rolle, wobei vor allem die Verflechtung mit Dresden Entwicklungspotenziale für die Stadt birgt. Für die innerstädtische Verbindung ist der SPNV bisher von nachgeordneter Bedeutung, bietet aber gerade hierfür ein vielversprechendes Entwicklungspotenzial.

- **sehr gute Bahnanbindung in der zentralen Tallage (Nord-West-Richtung)**
- **Startpunkt der Weißeritztalbahn**
- **zum Teil ungenutzte Bahnanlagen mit Umfelddefiziten**

## Busverkehr

Zuständig für den Busverkehr in der Region Freital ist der **Verkehrsverbund Oberelbe (VVO)** mit seinen Verbundpartnern. Die **Regionalverkehr Dresden GmbH (RVD)** betreibt im Stadtgebiet 6 Linien (A bis F), teils mit Anbindung an die Nachbarkommunen. Weiterhin sorgen 15 zusätzliche Buslinien für die regionale Personenbeförderung.

Die Linien 90 (über Pesterwitz) und A (ab Busbahnhof Deuben) verbinden das Stadtgebiet mit Dresden-Löbtau. Die Linien 366 und 66 (B) ermöglichen sogar eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Dresden. Jedoch sind nur die Linien 66 (B) und A vom Stadtzentrum Freital aus zu erreichen.

Die Schülerbeförderung zu den Schulen und Sportstätten ist in die Buslinien des ÖPNV integriert und erhöht damit die Rentabilität und Auslastung des Busverkehrs.

Die Verbindung vom Busverkehr zum SPNV erfolgt über die Bahnhöfe Hainsberg, Deuben und Potschappel.

- neben 6 Stadtlinien weitere Linien im Regionalverkehr
- Frequentierung und Anbindung einzelner Stadtteile bzw. –quartiere ausbaufähig, insbesondere Anbindung an das Freitaler Zentrum

## Schnittstellen

Die Stadt Freital verfügt über ein dichtes ÖPNV-Netz mit den Bahnhöfen in Potschappel, Deuben und Hainsberg sowie dem zusätzlichen Haltepunkt Hainsberg-West. In Deuben befindet sich zudem mit dem Busbahnhof die zentrale ÖPNV-Schnittstelle.

- **Bahnhof Potschappel:** insgesamt eine günstige Verbindung, da die Entfernung zwischen Bahnhof und Bushaltestelle nicht mehr als 150 m beträgt
- **Bahnhof Deuben:** Verbindung Busverkehr und SPNV ist für alle Linien durch den zentralen Busbahnhof in einer Entfernung vom Bahnhof Deuben von 2 Minuten gegeben
- **Bahnhof Hainsberg:** optimaler Übergang von Überlandlinien des RVD und der Stadtlinie A Coßmannsdorf – Dresden zur S-Bahn und zur Weißeritztalbahn Freital – Kipsdorf durch Anordnung der Haltestellen des ÖPNV vor dem Bahnhof
- **Haltepunkt Hainsberg-West:** verbesserungsfähige Anbindung

Das Fahrgastaufkommen am **Busbahnhof Deuben** hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. In Verbindung mit der eingestellten Bustaktung bringt dies die vorhandene Anlage an die Kapazitätsgrenze. **Untersuchungen zum perspektivischen Entwicklungsbedarf** sind bereits angelaufen.

- Schnittstellen mit zentraler Anbindung in der gesamten Nord-West-Tallage mit gutem Ausbauzustand und Anbindung an das Umland, teilweise Entwicklungsbedarf
- ➔ ausbaufähig ist die Anbindung an Park+Ride- bzw. Bike+Ride-Stellplätze sowie die Einbindung der Weißeritztalbahn in regionale Rad-/Wanderangebote

## Anlage

Übersichtskarte: **ÖPNV/ÖPRV**

### 4.3 Rad-, Wander- und Reitwegenetz

Die Lage Freital zwischen den von der Weißeritz tief eingeschnittenen **Felstälern des Rabenauer und Plauenschen Grunds sowie des Döhlener Beckens**, bietet viele Möglichkeiten für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Auch der **Windberg und zahlreiche Park- und Grünanlagen** sind bei Einheimischen und Touristen ein beliebtes Ausflugsziel. Zahlreiche markierte Wander- und Radwege sowie Stadtteilrundwege führen zu lohnenswerten Ausflugszielen und Aussichtspunkten. In südwestlicher Richtung schließt sich an Freital mit dem Tharandter Wald eines der schönsten und größten Waldgebiete Sachsens an.

#### Hainsberg



Aussichtspunkt Backofenfelsen

#### Anlage

Übersichtskarte: **Wegenetz**

#### Reitwege

Im Stadtgebiet ist, außer einem 3,2 km langen **Reitrundweg im Naturschutzgebiet Windberg**, kein weiterer offizieller Reitweg vorhanden.

Jedoch bietet der nahegelegene **Tharandter Wald** genug Möglichkeiten für einen Ausritt. Auch im **Poisenwald**, östlich an das Stadtgebiet angrenzend auf Rabenauer Flur, wurde ein offizieller Reitweg hergerichtet.

#### Wanderwege

Freital besitzt ein facettenreiches, ausgeschildertes, klassifiziertes **Wanderwegenetz**. In Freital selbst gibt es Wanderwege mit einer Gesamtlänge von 120 km. Am nördlichen Stadtrand erhält man Anschluss an den sächsischen **Jakobsweg**. Die Jakobus-Kirchgemeinde Pesterwitz bietet Pilgern eine Übernachtungsmöglichkeit an und verteilt auch Stempel für den Pilgerausweis. Ein von der Stadt Freital empfohlener Wanderweg ist der **Leitenweg** von Tharandt kommend, an der Wilden Weißeritz entlang, durch Hainsberg führend bis nach Obernaundorf (grüner Punkt).

Weiterhin führt der **ENSO-Energie-Erlebnis-Pfad** durch den Rabenauer Grund entlang der Roten Weißeritz bis nach Klingenberg.

Darüber hinaus gibt es u. a. einen **Rundwanderweg** um Hainsberg („Hainsberg mit allen Sinnen“, der auch den sogenannten Backofenfelsen mit Aussicht auf die Weißeritztäler beinhaltet. Das markierte Wanderwegenetz ist im Stadtplan eingetragen, welcher von der Stadt Freital und der Sachsen Kartographie GmbH herausgegeben wurde.

- **Vielzahl an Wanderwegen**
- **Vernetzung/Anbindung der Wanderziele/Aussichtspunkte ausbaufähig, insbesondere innerstädtische Verknüpfung eher lückenhaft**

## Radwege

Der Freistaat Sachsen hat 2014 eine Radverkehrskonzeption aufgestellt, welche die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des touristischen und alltäglichen Radverkehrs darstellt. Ziel ist dabei, den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen und die dafür benötigte Infrastruktur vorzubehalten oder auszubauen. Weiterhin soll die Sicherheit der Radfahrer im Straßenverkehr erhöht oder gewährleistet werden. Auch die Vernetzung mit dem ÖPNV soll verbessert werden.

**Ausgeschrieben als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur verkehrlichen Nutzung, u. a. für den Radverkehr, wurden laut des Regionalplanentwurfs (2016) Oberes Elbtal-Osterzgebirge die stillgelegten Eisenbahnstrecken Freital – Nossen und Freital – Possendorf.**

Als Alternative zum motorisierten Individualverkehr und dem ÖPNV ist dem Radverkehr mehr Bedeutung beizumessen. Ausdruck dessen war das vom Stadtrat akzeptierte ursprüngliche **Radwegekonzept** vom Mai 1997 und ist aktuell die Fortschreibung von 2016. Mit der Schaffung der Infrastruktur für den Radverkehr soll Rad fahren in Freital flächendeckend sicherer und attraktiver werden. Inzwischen gibt es an überwiegend allen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet Radfahrangebote neben den Fußwegen oder auf den Straßen. Für den innerstädtischen Verkehr entlang der Hauptachse Dresdner Straße liegt eine Studie zum Radverkehr vor, die schrittweise umgesetzt wird. Der **Weißeritzradweg** führt quer durch Freital von der Stadtgrenze Dresdens bis nach Tharandt. Die Wegeführung liegt dabei teilweise entlang der Hauptverkehrsachsen und teilweise auf separaten Trassen. Durch Trassensprünge und -wechsel sind die Kontinuität und Wahrnehmbarkeit der Wegeführung in Teilbereichen eingeschränkt.

Als Fernradweg führt die **Deutschlandroute D4** (Aachen – Zittau, auch als Mittellandroute vermarktet) durch Freital. Dafür wurde 2017 das neue Teilstück zwischen Tharandt und Freital entlang der S 194 fertig gestellt. Im Abschnitt Dresden bis Freiberg wird diese Strecke von der „**Radroute an der Silberstraße**“ **II-08** (SachsenNetz Rad, Kategorie II) überlagert. Beide Trassen folgen im Freitaler Stadtgebiet dem Weißeritzradweg.

Der Radweg (**Hauptradroute II-19** der RVK Sachsen) von Altenberg über Dippoldiswalde und Freital-Somsdorf nach Freital-Coßmannsdorf führend, weist nach Angaben der RVK eine fehlende Beschilderung auf und ist nur schwierig nutzbar (u. a. Butterstraße, Sanierung erfolgt über LEADER gemeinsam mit der Stadt Rabenau). Hier sollte zusätzlich eine Wegweisung realisiert oder vervollständigt werden.

Des Weiteren gibt es einige regional attraktive Radwanderwege oder Freizeittrouten. Die **Erlebnisregion Dresden** bietet ebenfalls eine Vielzahl von Tourenvorschlägen, auch für die Region Freital, an. Eine Besonderheit in Freital ist das ausgeprägte Netz entlang der historischen Bahntrassen in landschaftlich attraktiven Tal- aber auch Höhenlagen. So ergeben sich beliebte Routenmöglichkeiten, u. a. entlang:

- der ehem. Bahntrasse der Windbergbahn in Kleinnaundorf mit Anschluss nach Bannewitz
- der ehem. Schmalspurbahntrasse Freital – Wilsdruff (u. a. über Edgar-Rudolph-Weg)
- der Weißeritztalbahn im Rabenauer Grund (ENSO-Energie-Erlebnis-Pfad)
- der Weißeritz durch das Stadtgebiet (in Potschappel noch lückenhaft)

**Potschappel**



Innerstädtische Radwegeverbindung

**Wurgwitz**



Radweg Richtung Kesselsdorf

**Kleinnaundorf**



Alter Bahndamm

Aufgrund der topographischen Situation rückt die Stadt Freital sowie die Umgebung zunehmend in den Fokus des Mountainbikers. Neben den vorhandenen, ausgeprägten Tourenmöglichkeiten mit Anbindung u. a. an den Tharandter Wald, den Poisenwald bzw. den Rabenauer Grund ist ein Alleinstellungsmerkmal (neben der Dresdner Heide) ein vergleichsweise dichtes Trailnetz. Ziel sollte die möglichst konfliktfreie Entwicklung der Freizeitmöglichkeiten von Radfahrern und Wanderern auch unter Berücksichtigung des Naturschutzes sein. Ab 2019 wird in Zuckerode ein erster professioneller Bikepark in Freital entstehen, der jedoch vorerst nur für die Vereinsmitglieder nutzbar sein wird (Areal Birkenwäldchen).

Für eine zunehmende Bekanntheit der städtischen Radstrecken sorgen auch Radtourenfahrten. So waren auch 2018 wieder Strecken in das jährliche SZ-Fahrradfest eingebunden, so u. a. das gesamte Weißeritztal vom Rabenauer Grund bis Dresden sowie die ehem. Bahntrasse von Kesselsdorf nach Freital.

- großes Radwegepotenzial in Verbindung mit bestehendem Radwegenetz (u. a. auf alten Bahntrassen) und dem innerstädtischen Alltagsrouten
- überwiegend gute Beschilderung (u. a. mit Infotafeln Bahntrasse)
- ↓ stark unterdurchschnittliche Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr trotz innerstädtischer Alternativwegeführungen abseits der Hauptverkehrsstraße

#### 4.4 Mobilitätsinfrastruktur

Das Thema der **Elektromobilität** spielt in der zukünftigen Stadt- und Regionalentwicklung eine immer bedeutendere Rolle. Elektromobilität steht hierbei für einen smarten und ressourcenschonenden urbanen Lebensstil. Elektrofahrzeuge sind leise, umweltfreundlich und besonders für Kurzstrecken geeignet.

Mit Unterstützung der städtischen Gesellschaften ist der **Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur** in den kommenden Jahren vorgesehen. Erste Ergebnisse liegen bereits vor. Mit Stand 2018 besteht an zwei Standorten die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge öffentlich zu laden. Diese befinden sich auf der Wilsdruffer Straße und der Coschützer Straße.

##### **Elektromobilität**



*Städtisches Elektroauto*

Große Bedeutung bei der Einführung der E-Mobilität kommt auch der **halböffentlichen und privaten Errichtung von Ladeinfrastruktur** zu. Die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (TGF) bietet zehn Stellplätze für Elektroautos an, von denen vier bereits mit entsprechender Ladetechnik ausgestattet worden sind. Die Energie für die Ladestationen wird dabei direkt aus der hauseigenen Photovoltaikanlage gewonnen.

Für die weiteren sechs Stellplätze sind die Anschlüsse für die Ladestationen bereits vorge-rüstet. Diese werden an die Mieter des Technologiezentrums vermietet. An weiteren öffentlichen Standorten wurden bereits **vorbereitende Maßnahmen zur Errichtung von Ladestationen** getroffen, u. a. am neuen Verwaltungszentrum am Bahnhof Freital-Potschappel und demnächst im Freizeitzentrum Hains. Die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH, die FSG und die TWF errichten für den Einsatz eigener Elektrofahrzeuge die erforderliche nichtöffentliche Ladeinfrastruktur. Mehrere städtische Gesellschaften sowie die Stadt Freital selbst, planen die Anschaffung von Elektroautos. Zukünftige Potenziale für den Einsatz von Elektrofahrzeugen in Freital bestehen im **gewerblichen Flottenbetrieb** und in **Carsharingmodellen** in Zusammenarbeit mit dem öffentlichen Nahverkehr bzw. den Nachbarkommunen.

Neben den Elektroautos gewinnen vor allem **E-Bikes** immer mehr an Beliebtheit. Sie sind variabel einsetzbar, wirken motivierend und bewegungsfördernd. Für Freital sowie weitere Gemeinden entlang des Radwegenetzes bietet sich daher die Möglichkeit, den Fahrradtourismus in dieser Hinsicht auszubauen. Ausleihstationen für E-Bikes existieren zurzeit keine.

- **Ausbau Ladeinfrastruktur in Vorbereitung**
- **Potenziale der Elektromobilität sowie von Sharing-Modellen zzt. noch nicht ausreichend genutzt**

## 4.5 Technische Infrastruktur

Die **Anlagen und Netze der kommunalen Infrastruktur**, insbesondere die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Energieversorgung, sollen die nachgefragten Leistungen möglichst effizient bereitstellen. Ressourcen sparende Produktionsverfahren, verändertes Verbraucherverhalten und die Auswirkungen der eingeleiteten Energiewende und den damit verbundenen Vorgaben der Energieeinsparverordnung, aber auch die Ansiedlung von Gewerbe und der Ausbau von Wohnstandorten führen zu **Bedarfsänderungen** in Bezug auf die Kapazitäten der technischen Infrastruktur. Eine gute Ausstattung mit technischer Infrastruktur ist für die Entwicklung der Stadt in zweifacher Hinsicht von großer Bedeutung. Sie ist unerlässliche Voraussetzung als kommunale Daseinsfürsorge für die Attraktivität als Wohnstandort und genauso unerlässliche Voraussetzung für die Sicherung und Entwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort.

### 4.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet obliegt der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH, einer 100%igen Eigengesellschaft des Trinkwasserzweckverbandes Weißeritzgruppe, dessen Mitglied auch die Stadt Freital ist. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zu 100 % aus dem Wasserwerk Klingenberg (Fernleitung 500/450 mm). Die durch das Hochwasser schwer zerstörte Fernleitung ist durch eine neue Trasse, die über die Gemarkung Somsdorf geführt wird, ersetzt worden. Durch komplizierte topographische Verhältnisse sind 14 Wasserhochbehälter an den Geländehochpunkten zur Aufrechterhaltung des Druckes angeordnet.

Bezüglich der technischen Infrastruktur sind zu betrachten:

- Trinkwasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Energieversorgung mit Wärme, Strom und Gas
- Digitale Infrastruktur

Es liegen **keine Versorgungsengpässe bei den Medienversorgungen** – Trinkwasser, Wärme, Strom, Gas – und der Abwasserentsorgung vor. Es wurde bereits intensiv in diese technischen Infrastrukturen investiert. Sie können insgesamt als gut angesehen werden. Bei der digitalen Infrastruktur verfolgt die Stadt Freital den flächendeckenden **Glasfaserausbau mit Bandbreiten bis 1 Gbit/s**.

➤ **keine Versorgungsengpässe, umfassende Investitionen erfolgt**

**Infolge der Bevölkerungsstabilität und eines umweltorientierten, sparsameren zukünftigen Wasserverbrauchs wird die Entnahmemenge voraussichtlich weiter zurückgehen. Die einzelnen Stadtgebiete sind davon unterschiedlich betroffen.**

Bei sehr geringen Netzauslastungen kann die hygienische Qualität des Trinkwassers abnehmen. Im Bereich der Trinkwasserversorgung macht die Bevölkerungsstabilität im prognostizierten Rahmen zunächst **keine Änderungen an den Ver- und Entsorgungsnetzen notwendig**.

#### 4.5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Hauptsammler Tharandt – Dresden** in die **Kläranlage Dresden-Kaditz**. Angeschlossen sind ca. 99 % der Haushalte und Gewerbebetriebe. Das innerstädtische Bestandsnetz wird vorwiegend im Mischsystem betrieben.

##### **Abwasserkanalnetz der Stadt Freital**



Quelle: Stadtverwaltung Freital; September 2018

Neue Siedlungsschwerpunkte bzw. die Erweiterung des Kanalnetzes werden im Trennsystem ausgebaut. Neben dem Kanalnetz mit einer Gesamtlänge von ca. 260 km sind folgende öffentliche Abwasseranlagen im Stadtgebiet vorhanden:

- zwei zentrale Kanalnetzsteuerungsbauwerke mit integrierten Mengensammelanlagen an den Übergabestellen zur Landeshauptstadt Dresden
- zwei Regenüberlaufbecken an der Dresdner Straße/Zum Güterbahnhof sowie an Damms Weg
- 17 Schmutzwasserpumpwerke
- 25 Regenüberlaufbauwerke

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl kleinerer Regenrückhalteanlagen in Bebauungsplangebiet – mittlerweile sind 16 derartige Anlagen zu bewirtschaften.

Das **Abwasserbeseitigungskonzept** wurde mit den letzten Kanalbaumaßnahmen in Weißig im Jahr 2014 vollständig umgesetzt. Somit sind alle zentral zu entwässernde Bereiche an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. So konnten in den letzten 15 Jahren nahezu die gesamte Ortslage Somsdorf, Teile von Weißig, die Siedlung Neue Heimat und Teile von Wurgwitz schmutzwasserseitig erschlossen werden. Flächen, für die entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept eine zentrale Abwasserbeseitigung dauerhaft nicht vorgesehen ist, befinden sich im gesamten Stadtgebiet verteilt, u. a. in Zuckerode (Am Bach/Am Kunstteich) und Niederpesterwitz (Am Jochhö, nördlicher Bereich). Die gesetzlichen Vorschriften, dass bis 31.12.2015 auch dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend dem Stand der Technik umgerüstet werden mussten, wurden bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt. Insgesamt entsorgen ca. 300 Einwohner das anfallende Abwasser über dezentrale Entsorgungseinrichtungen.

**Schwerpunkte** in den letzten Jahren als auch **in naher Zukunft** bilden zum einen die weitere schrittweise bauliche Sanierung des Bestandsnetzes mit einem Alter von teilweise über 100 Jahren. Ein weiterer Schwerpunkt stellt die **Umsetzung des Generalentwässerungsplanes** dar, welcher v. a. die hydraulische Ertüchtigung einzelner Netzabschnitte betrachtet. So ist mittelfristig u. a. der Neubau eines Entlastungskanals im Bereich Dresdener Straße/Höhe Schachtstraße geplant.

Aufgrund der auch zukünftig erforderlichen **Ausweisung weiterer Baugebiete** werden fortlaufend Auswirkungen auf das Entwässerungssystem zu betrachten sein, um daraus gegebenenfalls erforderliche Folgemaßnahmen abzuleiten.

Planungsunsicherheit besteht gegenwärtig aufgrund eventuell geplanter **Anpassungen gesetzlicher Regelungen** zur Misch- und Regenwasserbehandlung. So muss langfristig mit der Verschärfung entsprechender Bemessungs- und Einleitbedingungen gerechnet

### 4.5.3 Abfallbeseitigung

Freital liegt im **Entsorgungsgebiet des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal**.

Die durch den Zweckverband betriebene Deponie „Saugrund“ in Freital-Döhlen für Hausmüll, Sperrmüll, Baustellenabfälle, Aschen, Schlacken sowie Industrie- und Gewerbemüll wurde inzwischen geschlossen. Am ehemaligen Deponiestandort gibt es nur noch eine Umladestation. Das Einsammeln des Mülls erfolgt im Auftrag des Landkreises durch private Unternehmen.

Die östlich der ehemaligen Deponie „Saugrund“ betriebene Kompostierungsanlage der Weißeritzer Humusgesellschaft verfügt über geschlossene Hallen, so dass witterungsunabhängig produziert werden kann.

Die Rekultivierung des Haldengeländes der BGH Edelstahlwerke GmbH ist inzwischen abgeschlossen (Deponierung/Abdeckung).

In den vergangenen Jahren war eine **Zunahme an illegalen Müllablagerungen** zu verzeichnen. Eine Trendwende ist bisher nicht erkennbar, so dass diese Thematik zukünftig mehr in den Fokus rücken wird.

werden, aus welchen sich unter Umständen größere Investitionen ableiten könnten.

Daneben werden **Folgen der klimatischen Veränderungen**, zum Beispiel Starkregenereignisse, stärker in den Fokus rücken.

- ➔ **Anpassungsbedarf u. a. bei der Ausweisung neuer Wohngebiete**
- ➔ **Anschlussgrad von ca. 99 % nahezu vollständig erreicht und auch bis 2030 erwartet, nur wenige Bereiche dezentral erschlossen**
- ➔ **Rekultivierung weitgehend abgeschlossen**
- ➔ **neue Halde als Landmarke und Aussichtspunkt in Wege-/Grün- und Freiflächen bisher nicht einbezogen**

#### Döhlen



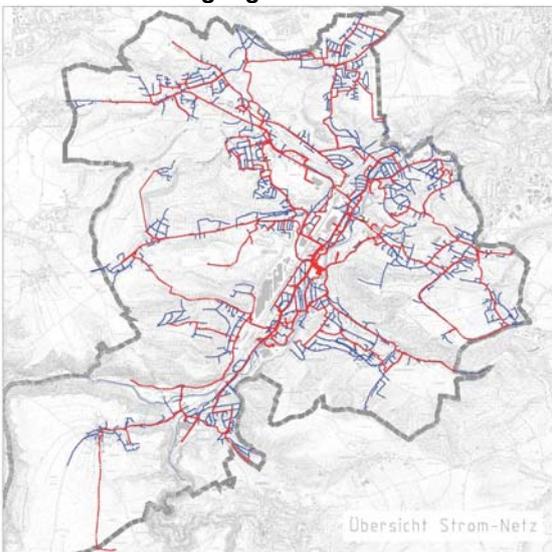
Rekultivierte Halde mit neuem Windbergblick

#### 4.5.4 Energieversorgung

##### Stromversorgung

Die FSG betreibt in der Stadt Freital ein **flächendeckendes 20 kV-Mittelspannungsverteilnetz** zur Versorgung von Sondervertragskunden und ca. **150 Umspannstationen**. Die Versorgung der Haushalte und Gewerbekunden erfolgt über ein flächendeckendes engmaschiges Niederspannungsverteilnetz.

##### Netz Stromversorgung der Stadt Freital



Quelle: Stadtverwaltung Freital; September 2018

Der allgemeine **Zustand** des Mittel- und Niederspannungsnetzes ist in großen Teilen **als sehr gut einzustufen**. Dies ist umfangreichen Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Vorjahren zu verdanken.

Der **Anteil an Freileitungen** beträgt nur noch ca. 21 % im Niederspannungsnetz und unter 1 % im Mittelspannungsnetz. Moderne Kunststoffkabelleitungen stellen den Hauptanteil dar. Die FSG forciert auch in Zukunft die **Ablösung von Freileitungen durch Kabelleitungen** und die **Erneuerung des älteren Kabelleitungsrestbestandes**. Dadurch werden Versorgungsunterbrechungen, aufgrund von Störungen im Netz, zunehmend minimiert und die Versorgungsqualität erhöht. Mit zunehmender Modernisierung des Stromnetzes konzentrieren sich die Aufgaben des Netzbetriebes vorrangig auf die Instandhaltung und den Erhalt des Netzes.

Die ENSO betreibt als regionaler Versorger ebenfalls Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie ein 110 kV-Umspannwerk im Versorgungsgebiet Freital. Dadurch ist dieser Versorger bei Genehmigungsverfahren mit einzu beziehen.

➤ **Zustand Mittel- und Niederspannungsnetz weitgehend sehr gut**

➔ **weitere Ablösung von Freileitung sowie Erneuerung alter Leitungen in Planung**

##### Fernwärmeversorgung

Die TWF betreiben

- 8 Nahwärmenetze,
- 158 Hausanschlussstationen,
- 219 Einzelanlagen

mit unterschiedlichen Liefergrenzen und Dienstleistungsangeboten.

Die Gesamtanschlussleistung beträgt zurzeit 31,4 MW bei einem Wärmeabsatz von ca. 50.000 MWh. Die großen Wohngebiete in Zuckerode, Deuben, Schweinsdorf/Niederhäslich (Raschelberg) sowie der Bereich Albert-Schweitzer-/August-Bebel-/Leßkestraße (in Döhlen) werden durch **Nahwärmenetze** versorgt.

Weitere über das komplette Stadtgebiet verteilte Liegenschaften der Wohnungswirtschaft werden mit dezentralen Anlagen versorgt. Ebenfalls betreiben die TWF die **Wärmeerzeugungsanlagen in den öffentlichen Gebäuden** wie Schulen und Rathäusern. Der in den vergangenen Jahren durchgeführte Rückbau von Gebäuden ist als abgeschlossen anzusehen, sodass für die zukünftige Entwicklung der Wärmeversorgung **mit keinem weiterem Netzurückbau zu rechnen** ist.

Um den steigenden Anforderungen an eine effiziente und umweltgerechte Erzeugung Rechnung zu tragen, wurden in den vergangenen Jahren bestehende sowie neu errichtete **Anlagen mit Blockheizkraftwerken (BHKW)** im Bereich von 2 kW bis 260 kW elektrischer Leistung ausgerüstet. Die Installation von **Solarthermie** sowie **Wärmepumpen** ergänzt diese Entwicklung in Richtung nachhaltiger Versorgung.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf durch Sanierungsmaßnahmen auch weiterhin sinkt. Um dies auszugleichen, wird die Realisierung verschiedener Neuanlagen angestrebt, u. a. im Zusammenhang mit Neubauvorhaben in zentralen Lagen. Die Erweiterung bzw. Ergänzung von Bestandsanlagen zur primär-energetischen Optimierung liegt ebenfalls im Fokus der Technischen Werke Freital GmbH. Für diese Vorhaben wird der Einsatz verschiedenster Technologien zur umweltfreundlichen Versorgung geprüft. Nach derzeitiger Einschätzung wird dabei die **Kraftwärmekopplung** weiterhin eine entscheidende Rolle spielen. Die **Betriebe** BGH Edelstahlwerke GmbH und Hainsberger Glas- und Kunststofftechnik haben **eigene Wärmeerzeugungsanlagen mit dem Energieträger Erdgas**.

- **kein Netzurückbau geplant**
- **neue BHKW errichtet und im Rahmen von Neubaumaßnahmen weiterhin in Kopplung mit anderen Energieeffizienzmaßnahmen geplant**

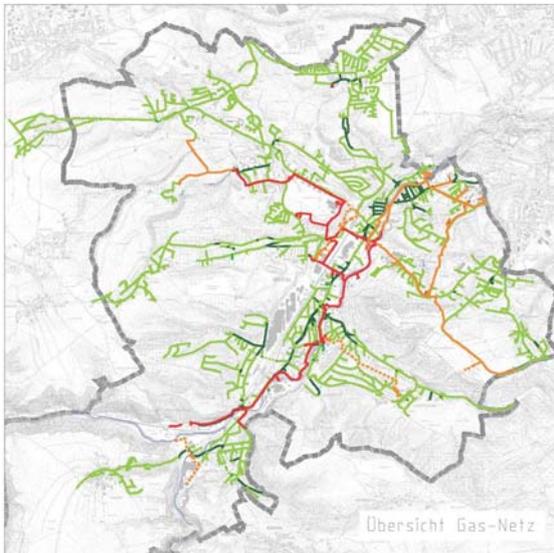
### Gasversorgung

Die FSG versorgt die Stadt Freital flächendeckend mit dem umweltfreundlichen Energieträger Erdgas. Über das **Hochdruck-Gasverteilnetz mit einer Gesamtlänge von ca. 30 km** werden Sondervertragskunden und ca. 30 Gasdruckregelanlagen versorgt. Die Versorgung der Haushalte und Gewerbekunden erfolgt über ein flächendeckendes, engmaschiges **Niederdruck-Gasverteilnetz mit einer Gesamtlänge von ca. 223 km**.

Durch umfangreiche Sanierungsarbeiten und Neuverlegungen wurde ein stabiles und ausbaufähiges Netz geschaffen. Der Anteil an alten Stahlrohrleitungen beträgt nur bspw. noch ca. 9 % im Niederdruck-Netz. Den überwiegenden Anteil stellen moderne Rohrleitungen aus Polyethylen (PE) dar.

Die FSG plant auch zukünftig die **Erneuerung des verbliebenen Altbestandes**, so dass störungsbedingte Unterbrechungen der Erdgasversorgung minimiert werden. Die Kernaufgaben stellen zunehmend die Instandhaltung und der Erhalt des Netzes dar.

### Netz Gasversorgung der Stadt Freital



Quelle: Stadtverwaltung Freital; September 2018

Da sich Hochdruck-Gastransportleitungen der ENSO und der Ontras Gastransport GmbH im Versorgungsgebiet der Stadt Freital befinden, sind beide Versorger bei Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

- **stabiles und ausbaufähiges Netz**
- **Erneuerung des verbliebenen Altbestandes geplant**

### Energieeffizienz/Straßenbeleuchtung

Der FSG obliegt die **Betriebsführung der stadt eigenen öffentlichen Beleuchtung** mit ca. 5200 Lichtpunkten im gesamten Stadtgebiet. Optimierungsmaßnahmen für eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung, in Form von moderner LED-Beleuchtungstechnik und Nachtabsenkung, sind bereits teilweise im Stadtgebiet umgesetzt. Bei Erneuerung und Erweiterungen werden nur noch LED-Leuchten eingesetzt.

Bis zum Jahr 2030 soll die Straßenbeleuchtung im gesamten Stadtgebiet auf diese energieeffiziente Technologie umgerüstet sein.

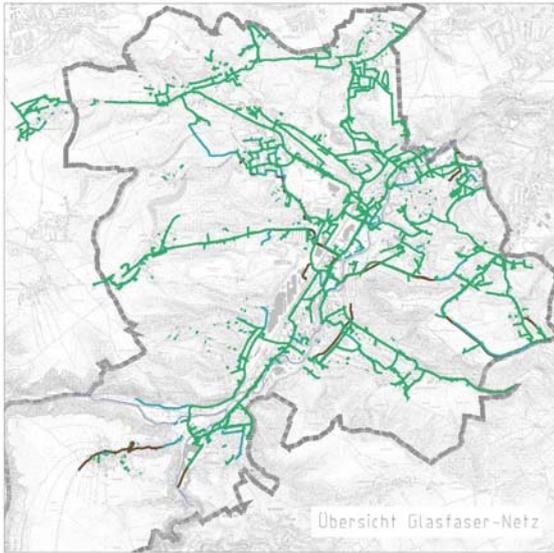
Dabei sollen auch **intelligente und bedarfsorientierte Steuerungslösungen** zum Einsatz kommen. In Zusammenhang mit der digitalen Infrastruktur sind auch **zusätzliche Dienste** wie bspw. W-LAN oder Kameraüberwachung über die Anlagen der Straßenbeleuchtung möglich.

#### 4.5.5 Digitale Infrastruktur

Bis 2015 wurde das Telekommunikationsnetz in der Stadt Freital durch die Deutsche Telekom AG (DTAG) repräsentiert. Die verfügbaren Bandbreiten betragen in großen Teilen der Stadt Freital weniger als 10 Mbit/s. Gut ausgebaute und flächendeckende Telekommunikationsinfrastrukturen bilden die grundlegende Voraussetzung für alle Digitalisierungs- und Vernetzungsprozesse.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates im Mai 2015 begann die FSG mit dem **Ausbau des Telekommunikationsnetzes** in Freital. Bereits in den Jahren 2015 bis 2017 wurden zahlreiche Stadtgebiete über die **Brückentechnologie Vectoring** mit Bandbreiten bis zu 50 Mbit durch die FSG versorgt. Die FSG bietet derzeit ca. 10.000 Haushalten Basisdienste wie schnelles Internet, VoIP-Telefonie und IP-TV an.

### Glasfasernetz der Stadt Freital



Quelle: Stadtverwaltung Freital; September 2018

Der Ausbau der verbleibenden Haushalte mit Vectoring wird durch die DTAG realisiert. Hier liegt die Umsetzung deutlich hinter den gesteckten Zielen zurück.

Als übergeordnetes Ziel verfolgt die Stadt Freital den Aufbau eines flächendeckenden modernen NGN-Netzes auf Basis der Glasfasertechnologie in der gesamten Stadt für **Bandbreiten bis 1 GBit/s** voranzutreiben. 10 % aller Gebäude in der Stadt Freital haben aktuell einen Glasfaserhausanschluss.

#### 4.5.6 Brand-/Katastrophenschutz und Rettungswesen

Der für das örtliche Feuerwehrwesen notwendige Bedarf gemessen an dem sich ändernden Gefährdungspotenzial wird regelmäßig im Zuge der Erarbeitung des **Brandschutzbedarfsplanes** der Großen Kreisstadt Freital erörtert und fortgeschrieben. Für die Stadt liegt ein aktueller Stand vom Dezember 2015 vor.

Der **Brandschutzbedarfsplan** bewertet insbesondere etwaige Risiken im Stadtgebiet.

Mit diesem Schritt gelingt die Transformation der Stadt Freital in das digitale Zeitalter. Mehrwertdienste wie SmartServices, SmartHome, SmartAdministration, Smart Mobility und Smart Health stehen allen Freitalern und Freitaler Unternehmen zur Verfügung.

Einen weiteren Baustein bei der Entwicklung der digitalen Infrastruktur stellt der **Aufbau von leistungsfähigen WLAN-HotSpots** in Freital – wie z. B. auf Schloss Burgk und am Neumarkt – dar. Diese führen zu einer Verbesserung der digitalen Lebensqualität der Freitaler und sind ein wichtiger Schritt in Richtung Gästeorientierung und Attraktivitätssteigerung. Die Stadt Freital möchte an einigen Publikumsorten und touristischen Attraktionen ein öffentlich zugängliches, kostenloses WLAN-Netz zur Verfügung stellen. Damit soll nicht nur die Möglichkeit eines kostenfreien Internetzugangs, sondern vielmehr auch die Basis neuer Potenziale der Gästekommunikation geschaffen werden.

➤ **Ausbau digitale Infrastruktur mit Zielstellung 1 Gbit/s-Bandbreite**

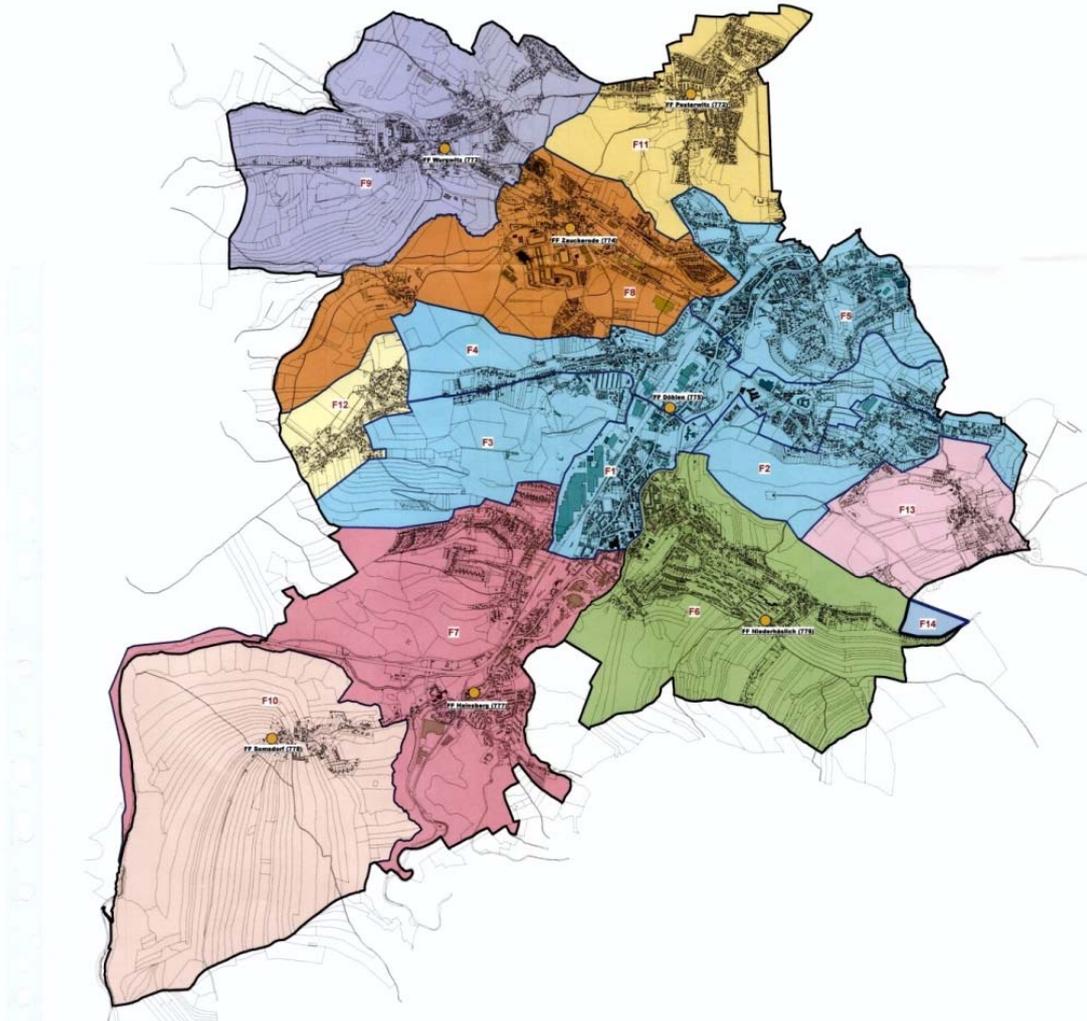
➤ **zunehmender Aufbau WLAN-HotSpots in zentralen Lagen**

Er soll die Arbeitsgrundlage für die Gewährleistung eines wirkungsvollen Schutzes der Freitaler Bevölkerung vor Bränden, bei benötigter technischer Hilfeleistung und im Falle öffentlicher Notstände bilden. Neben den Pflichtaufgaben spielt die **Hochwasserabwehr** eine wichtige Rolle. Weitere Aufgaben wie u. a. die Planung und Mitwirkung bei der Aus- und Fortbildung der Mitglieder der Feuerwehr, die Brandschutzerziehung bei Schul- und Kindergartenkindern und die Öffentlichkeitsarbeit werden ebenfalls übernommen.

Danach unterhält die Stadt gegenwärtig eine Freiwillige Feuerwehr mit sieben Löschzügen. Döhlen ist der zentrale **Standort der Feuer-**

**wache Freital**, in der einige Kameraden als hauptamtliche Angestellte beschäftigt sind.

**Feuerwehrstandorte und Einsatzbereiche in Freital**



Quelle: Brandschutzbedarfsplan Stadt Freital; 2015

Stadtteil	Standort	Handlungsbedarf
Döhlen	<b>Feuerwache Freital</b> , Am Glaswerk 5	Ersatzneubau in Planung
Hainsberg	<b>Gerätehaus</b> , Weißeritzgäßchen 1 b	angemietet
Niederhäslich	<b>Gerätehaus</b> , Am Dorfplatz 30	angemietet
Somsdorf	<b>Gerätehaus</b> , Dorfplatz 1	angemietet
Pesterwitz	<b>Gerätehaus</b> , Am Graben 8 b	angemietet
Wurgwitz	<b>Gerätehaus</b> , Kesselsdorfer Straße 9	angemietet
Zuckerrode	<b>Gerätehaus</b> , Ooppelstraße 8	Erneuerung Kanalisation (in Arbeit)

Quelle: Stadtverwaltung Freital; Oktober 2018

Der Brandschutzbedarfsplan differenziert nach Besonderheiten der einzelnen Stadtbereiche: **Hauptkriterium** für einen erfolgreichen Feuerwehreinsatz ist das schnelle Erreichen des Einsatzortes mit der erforderlichen Technik. **Hauptproblem** ist das rechtzeitige Eintreffen in den meist hängig am Stadtrand gelegenen Ortsteilen und bebauten Gebieten, sowohl aufgrund der größeren Entfernungen als auch wegen der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Infrastruktur. **Brücken und Unterführungen** im Zuge öffentlicher Straßen sind für Feuerwehrfahrzeuge, abgesehen von der o. g. Hochwasserproblematik, uneingeschränkt nutzbar.

Hinsichtlich der **Hochwasserabwehr im Bereich der Roten, Wilden und Vereinigten Weißeritz** ist mit Kenntnis der Charakteristik der Abläufe der Hochwasserereignisse festzustellen, dass Maßnahmen der Feuerwehr zur Schadensvermeidung oder -minderung an Gebäuden und baulichen Anlagen nur äußerst begrenzt und nur dann möglich sind, wenn der Abfluss noch weitestgehend über die Flussbetten erfolgt. In überflutungsgefährdeten Bereichen sollten deshalb, sofern möglich, bauliche Maßnahmen getroffen werden, um Keller- oder Erdgeschosse zu schützen.

Der aktuelle **Bestand an Gerätehäusern**, deren Standorte und der dort untergebrachten Ausrüstung sind Ergebnis sowohl der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte des Feuerwesens als auch der derzeitigen Anforderungen an eine leistungsfähige öffentliche Feuerwehr. Resultat des o. g. Brandschutzbedarfsplans ist der in den nächsten Jahren vorgesehene **Ersatzneubau der zentralen Feuerwache Döhlen**. Ebenso wird der gesamte **Fahrzeugbestand kontinuierlich modernisiert** und bei gegebener Notwendigkeit ergänzt.

Nach der Errichtung des Ersatzneubaus gilt es Überlegungen anzustellen, **weitere Gerätehäuser zu modernisieren bzw. zu erneuern**. Im letzteren Fall sind gleichzeitig deren Standorte hinsichtlich einer feuerwehrtaktisch sinnvollen Zusammenlegung von Löschzügen zu hinterfragen. Die steten Bemühungen zur Verbesserung der Löschwasserversorgung während der letzten Jahrzehnte führten dazu, dass mittlerweile von einer angemessenen Löschwasserversorgung als Grundschutz gemäß den einschlägigen Vorschriften in großen Teilen des Stadtgebietes ausgegangen werden kann. Dennoch sind weitere Anstrengungen erforderlich, um bspw. die witterungsbedingte Abhängigkeit von Wasserangebot und -qualität in Bezug auf kleinere Fließgewässer oder Teiche auszuschließen. Dies bedeutet, bei Bereitstellung entsprechend zweckgebundener Fördermittel und je nach örtlichem Bedarf zukünftig **weitere Löschwasserzisternen** zu errichten bzw. vorhandene Anlagen und Gewässer zu ertüchtigen. Der über viele Jahre stabile Bestand von aktiven Feuerwehrmitgliedern und die vorhandene Ausrüstung garantieren die geforderte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr. Somit ist zu konstatieren, dass die Gewährleistung eines wirkungsvollen Schutzes der Freitaler Bevölkerung vor Bränden, bei benötigter technischer Hilfe und im Falle öffentlicher Notstände gesichert ist.

- **Ersatzneubau zentrale Feuerwache als Schwerpunktmaßnahme geplant**
- **kontinuierliche Modernisierung Ausstattung/Gebäudebestand sowie Errichtung weiterer Löschwasserzisternen geplant**

#### 4.6 Erneuerbare Energien – Energieeffizienz – Klimaschutz

Aussagen zur Nutzung und Verteilung von erneuerbaren Energien bzw. der jeweiligen Anlagen können im Energieportal Sachsen der SAENA aktuell abgerufen werden. Insbesondere auch die Darstellung der regionalen oder lokalen Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich.

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Biomasseanlagen und eine Wasserkraftanlage. Windkraftanlagen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, die nächsten befinden sich an der Somsdorfer bzw. Opitzer Höhe sowie bei Oberhermsdorf direkt an der Stadtgrenze zu Freital. Photovoltaik- und Solaranlagen sind verbreitet, allerdings nicht einzeln aufgeführt.

##### Wasserkraft

Die Wasserkraftanlage (Freital, Rabenauer Grund) ist in den Energie-Erlebnis-Pfad im Rabenauer Grund eingebunden.

Sie weist eine elektrische Leistung von 980 kW auf.

Quelle: <http://www.energieportal-sachsen.de>

##### Photovoltaik/Solarwärme

Die Nutzung von Solarenergie wird in erster Linie durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen realisiert. Infolge der Solarstromvergütung entstehen sehr viele neue Anlagen im Rahmen privater Investitionsvorhaben. Anlagen sind als

Dach-, Fassaden- oder Freilandssysteme im Einsatz. Im Zuge von Baumaßnahmen an größeren Gebäuden (insbesondere Gewerbestandorte) bietet sich die Installation von Photovoltaikanlagen an.

##### Geothermie

Der Einsatz von Geothermie nimmt infolge der Verfügbarkeit technisch ausgereifter und preislich interessanter Systeme vor allem im Wohnungsbau stark zu. Bei der weiteren Planung von Wohn- und Gewerbegebieten (B-Pläne) muss die Möglichkeit zur Anlage von Tiefen-

bohrungen für die einzelnen Gebäude ein Planungsparameter sein (Grundstückstiefen, seitliche Gebäudeabstände usw.). Generell sind auch Varianten zur zentralen Versorgung zu untersuchen.

Quelle: <http://www.energieportal-sachsen.de>

##### Biomasse

In den Nachbargemeinden sind in den letzten Jahren vereinzelt größere Biomasseanlagen entstanden. Als problematisch erweist sich hier die permanente Verfügbarkeit von Biomasse. Im Hinblick auf Flächen und verwertbare Biomasse sind in erster Linie innerhalb der Flächen, auf denen Agrarbetriebe Nutzungen wahrnehmen (besonders in unmittelbarer Nähe der Stallanlagen) Möglichkeiten zum Bau

von Biomasseanlagen vorhanden. Im Rabenauer Ortsteil Lübau südlich von Somsdorf ist eine der größeren Anlagen im Umfeld vorhanden. Kleinere Anlagen wurden im Stadtgebiet vorwiegend in privaten Objekten in Betrieb genommen.

## Projekte in Freital und Umgebung

Zumeist werden Energieeffizienzmaßnahmen noch im privaten Bereich umgesetzt. Das Potenzial an Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, vor allem für die Eigenversorgung, ist dabei noch nicht ausgereizt. Auffällig ist das fast vollständige Fehlen einer Photovoltaiknutzung auf den größeren Dachflächen der örtlichen Industriegebäude bzw. Großwohnsiedlungen. Dieses Potenzial ob als Fläche für Solaranlagen oder zur Dachbegrünung sollte langfristig genutzt werden. Vereinzelt sind mögliche Aufbauten geprüft worden, konnten jedoch u. a. aus bautechnischer Sicht nicht umgesetzt werden.

Unabhängig von den Energiekonzepten und dem Aufbau eines kommunalen Energiemanagements setzen die Stadt und die Kommunen der Region bereits eigene energiebezogene Klimaschutz-Projekte um. Generell wird der Einsatz erneuerbarer Energien bei kommunalen Maßnahmen im Rahmen von Neubau- oder Sanierungsvorhaben vorab geprüft.

### **Sanierung/Umnutzung sowie Energieeffizienzmaßnahmen am Bahnhof Potschappel**



im Bau Mai 2018

Städtische Immobilien (Stand 09.2018), welche bereits mit Unterstützung von erneuerbaren Energien (unter Berücksichtigung der anteiligen Nutzung im Bereich der Fernwärme) betrieben werden:

- **Kita Kleinnaundorf:**  
Photovoltaik, Wärmepumpe, Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- **Kita Schreiberstraße 6:** Solarthermie
- **GS Wurgwitz:** BHKW, Geothermie
- **Kita Storchenbrunnen:** Fernwärme über BHKW, Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- **GS/OS Waldblick:** Solarthermie
- **Kita Waldblick:**  
Fernwärme über OS-Waldblick
- **GS/OS Hainsberg:** Fernwärme
- **Rathaus Potschappel:**  
Fernwärme über BHKW
- **Kita Zwergenland:** Fernwärme
- **GS/Turnhalle Glück Auf:** Fernwärme
- **Turnhalle Ringstraße:**  
Fernwärme, Solarthermie
- **Kita Schatzinsel:** Solarthermie
- **ehem. Bahnhof Potschappel:**  
Fernwärme mit BHKW, teilw. Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- **Mehrzweckraum Lessingschule:**  
Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Das ehem. Rathaus in Döhlen (WGF-Gebäude) wird mit Geothermie betrieben.

Das **Programm KfW 432 zur energetischen Stadtsanierung** wurde als Grundlage der Untersuchung in drei städtischen Quartieren genutzt:

- Energiekonzept Freital-Wurgwitz (06.2012)
- Integriertes quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept Freital Storchenbrunnen (02.2015)
- Integriertes Quartierskonzept Freital-Zauckerode (09.2015)

Daraus folgend wurden insbesondere in Freital-Wurgwitz in Verbindung mit dem dortigen Stadtumbaugebiet geeignete Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien realisiert bzw. sind weiter in Planung.

Entsprechend dem Konzept „Energie Plus Gebiet Wurgwitz“ wurde als wesentliche Maßnahme der Kita- und Grundschulstandort im Passivhausstandard ausgebaut und ertüchtigt. Weiterhin soll die angrenzende Freifläche basierend auf der vorliegenden fortgeschriebenen Energiebilanz Wurgwitz mit einer zukunftsweisenden Energieversorgung und energieeffizienten städtebaulichen Planung entwickelt werden.

Weitere Ansätze für Klimaschutz- und Energieeffizienzmaßnahmen finden sich im **Klimaschutzkonzept des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (2014)**. So ist beispielsweise anhand der Potenzialkarten u. a. für Photovoltaik oder Wasserkraft der aktuelle Stand im direkten Vergleich mit den weiteren Kommunen des Landkreises möglich.

Neben der Nutzung erneuerbarer Energien ist insbesondere auch ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung wesentliche Voraussetzung. Energieeffizienz und Klimaschutz können auch auf lokaler Ebene befördert werden. Allgemeine Potenziale sind bei allen Endverbrauchern vorhanden.

- ↘ bisher kaum großflächige PV-Anlagen realisiert, großes Flächenpotenzial auf Gewerbe- und Wohngebäuden ungenutzt
- ➔ umfassende Energieeffizienzmaßnahmen im kommunalen Gebäudebestand realisiert
- ➔ teilräumliche Energiekonzepte umgesetzt, darüber hinaus Klimaschutzkonzept mit Zielaussagen für den Landkreis und seine Kommunen verfügbar

### Beispiel Maßnahmenblatt Klimafolgenanpassung

#### Handlungsfeld 2: Klimafolgenanpassung

Handlungsfeld Klimafolgenanpassung			
Nr. 2.1 Klimaangepasste Innenentwicklung Albert-Schweitzer-Straße – B-Plan			
Ziel	Entsiegelung, Aufwertung Öffentlicher Raum		
Zielgruppe	potenzielle Wohninteressenten (Junge Familien, Senioren, Singles)		
Priorität	Hoch	Mittel	Niedrig
Kurzbeschreibung			
Zur Umsetzung der gesteckten Klimaziele der Stadt Freital für das Quartier Storchenbrunnen ist der Anstoß einer Nachnutzung der nach dem Hochwasser 2002 entstandenen Freiflächen an der Weißeritz nötig. Hier können Wohnbedürfnisse im städtischen Innenbereich befriedigt werden und eine zunehmende Flächenneuinanspruchnahme und Zersiedelung in den peripheren Stadtgebieten wird verhindert. Um den Anforderungen an Klimaanpassung und Energieeinsparung gerecht zu werden, müssen jedoch in einem Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Überbaubarkeit, Geschossigkeit, Begrünung und energetischer Standards gemäß einer Vorzugsvariante der im Konzept erarbeiteten Entwicklungsvarianten getroffen werden. Darüber hinaus kann ein städtebaulicher Vertrag die Entwicklung mit klimaschonenden Energieversorgungskonzepten sichern.			
Einsparpotenziale			
CO <sub>2</sub> -Ausstoß (t/a)	Nicht quantifizierbar		
Energieeinsparung (MWh/a)	Nicht quantifizierbar		
Kosten			
Kommunal:	15.000 €		
Privat:	keine		
Finanzierung / Förderung			
Umsetzungszeitraum			
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Akteure			
Stadt Freital, Anlieger, TÖB			
Einschätzung der Umsetzbarkeit / Risiken und Hemmnisse			
Risiko ist, dass keine Investoren (respektive Bauherren) zur Umsetzung gewonnen werden können			
Status / Nächste Schritte			
Status: Gestaltungsvorschlag			
Nächste Schritte: Öffentlichkeitsbeteiligung, Benennung einer Vorzugsvariante, Bebauungsplan			

Quelle: Integriertes quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept Freital Storchenbrunnen - Stadt Freital, seecon Ingenieure, TU Dresden; 2015

## 4.7 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ insgesamt gute Anbindung an das tangierende Autobahn- und Bundesstraßennetz</li> <li>+ innerstädtische Entlastung durch ersten Teil der Nord-West-Tangente erreicht</li> <li>+ sehr gute Anbindung an das regionale Schienennetz mit Schnittstellen ÖPNV/SPNV an den Bahnhöfen Hainsberg, Deuben und Potschappel</li> <li>+ Weißeritztalbahn von Hainsberg bis Kipsdorf erschließt das Osterzgebirge und ist die älteste mit Dampflok betriebene Kleinbahnstrecke Deutschlands</li> <li>+ Radrouten mit wichtiger Funktion für den Alltags- und Erholungsverkehr</li> <li>+ inzwischen guter infrastruktureller Ausbaustand, auch im Bereich Wasser/Strom/Gas etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenverkehr wird aufgrund der Tallagen auf den Staatsstraßen S 36 und S 194 gebündelt, dadurch Konzentration (Vorteil: bauliche Optimierungen leichter umsetzbar), aber auch Herausforderungen durch den Durchgangs- bzw. Arbeitsaus- und -einpendlerverkehr mit Stockungen an verschiedenen Knotenpunkten (teilweise inkohärente Trassenführung)</li> <li>- unvollendete Umgehungsstraße führt zu fehlender Entlastung auf Teilabschnitten der Dresdner Straße</li> <li>- Haltepunkt Hainsberg-West als Schnittstelle zu wenig angebunden (u. a. Bushaltestellen an der Tharandter Straße, fehlende Barrierefreiheit)</li> <li>- Topographie als Herausforderung hinsichtlich des Radverkehrs außerhalb der Tallage, Weißeritzradweg in Teilbereichen wenig attraktiv (u. a. Trassenführung, Lücken)</li> <li>- vorhandene Straßenquerschnitte erschweren/verhindern teilweise Einordnung von Radverkehrsanlagen</li> <li>- Kapazitätsgrenzen an Park&amp;Ride-Anlagen</li> <li>- bisher kaum großflächige PV-Anlagen realisiert, großes Flächenpotenzial auf Gewerbe- und Wohngebäuden ungenutzt</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Coschützer und Burgker Straße mit zunehmender Bedeutung für Anschluss an Dresden</li> <li>✓ weitere Entlastung der Innenstadt durch Umgestaltungsmaßnahmen der Dresdner Straße sowie die Fortführung der Nord-West-Tangente</li> <li>✓ enge Verflechtung mit den Oberzentren, insbesondere Dresden, und entsprechenden Entwicklungspotenzialen</li> <li>✓ Ergänzung der Infrastruktur für den Radverkehr soll in Freital das Radfahren weiter flächendeckend sicher und attraktiv machen</li> <li>✓ Elektromobilität im Radverkehr zur breiteren Akzeptanz außerhalb der Tallage</li> <li>✓ Energiekonzepte sowie Energieeffizienzmaßnahmen erarbeiten und realisieren</li> <li>✓ Verknüpfung ÖPNV-/PKW-/Radverkehr entsprechen umsetzen (autofreie Wohnquartiere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- verstärkte Pendlerbewegungen in der Region Dresden verursachen höheren Durchgangsverkehr</li> <li>+/- städtebauliche Verdichtung im Innenbereich erhöht Verkehrsaufkommen und Bedarf an Stellplatzanlagen</li> <li>+/- stark unterdurchschnittliche Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr erhöht das Verkehrsaufkommen zusätzlich zu den Pendlerbewegungen</li> <li>+/- ungenutzte Potenziale der Elektromobilität sowie von Sharing-Modellen erhöhen das Verkehrsaufkommen zusätzlich</li> <li>+/- Ausweichverkehr Autobahn, insbesondere bei Unfällen, Sperrungen und Staus</li> </ul>

## 4.8 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Straßenverkehrsnetz

- ↗ inzwischen sehr hoher Sanierungsfortschritt erreicht, Konzentration auf Erhalt
- Ingenieurbauwerke, wie Tunnel, Brücken und Stützwände, rücken in den Fokus
- keine größeren Umbau-/Neubaumaßnahmen im Straßennetz geplant, Schwerpunkt Verlängerung NW-Tangente sowie kleinräumige Erschließung von Gewerbe-/Wohnstandorten
- ↘ starke Verkehrsbelastung in zentralen Stadtbereichen (Hainsberg/Deuben/Döhlen/Potschappel), teilträumlich Umgestaltung der Hauptachse Dresdner Straße, Erhöhung PKW-Bestand trotz stabiler Einwohnerzahlen
- ↗ Stellplatzsituation durch Großparkplätze/P+R-Standorte sowie kleinteilige Maßnahmen in den Quartieren verbessert, in Teilbereichen ausbaufähig (Gestaltung/Erweiterung)
- Standortplanung Garagenanlagen: Prüfung der künftigen Potenziale notwendig

### ÖPNV/ÖPRV

- ↗ sehr gute Bahnanbindung in zentraler Tallage sowie Startpunkt der Weißeritztalbahn, zentral gelegene Mobilitäts-schnittstellen
- ↘ zum Teil ungenutzte Bahnanlagen mit Umfelddefiziten, sowohl peripher (Hanglage Birkigt/Potschappel) als auch zentral beidseitig der Bahntrasse
- ↘ Frequentierung Buslinien/Anbindung einzelner Stadtteile bzw. -quartiere ausbaufähig
- Ansätze für Verknüpfung mit ÖPNV-/PKW-/Radverkehr vorhanden und ausbaufähig

### Wegenetz

- ↘ Vernetzung/Anbindung der Wanderziele/-aussichtspunkte ausbaufähig
- ↗ weit verzweigtes Wander- und Radwegenetz mit Alleinstellungsmerkmalen (alte Bahntrassen, Aussichtspunkte, Stadtteilrunden) und guter Beschilderung
- innerstädtische Verknüpfung des Wander- und Radwegenetzes im Sinne einer Attraktivitätssteigerung ausbaufähig
- ↘ stark unterdurchschnittliche Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr, stärkere Förderung und höhere Akzeptanz notwendig (Stadt der kurzen Wege), starke PKW-Dominanz

### Mobilitätsinfrastruktur

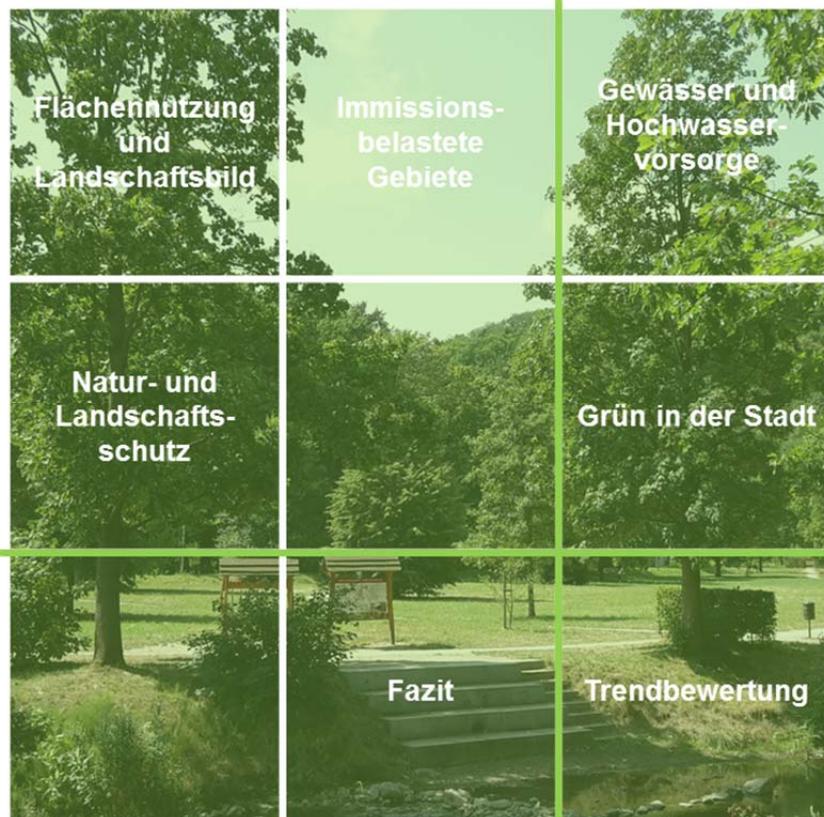
- ↗ Ausbau der Infrastruktur für alternative Antriebstechnologien
- ↘ Potenziale der Elektromobilität sowie von Sharing-Modellen zzt. noch nicht ausreichend genutzt

### Technische Infrastruktur

- ↗ kontinuierliche Investition in Erhalt und Ausbau, keine Versorgungsengpässe
- Anpassungsbedarf bei der Neuausweisung von Standorten
- ↗ Haldenstandort als Entwicklungspotenzial
- ↗ Ausbau digitale Infrastruktur mit Zielstellung 1 Gbit/s-Bandbreite
- ↗ Weiterentwicklung der Feuerwehrstandorte entsprechend Bedarfsplan, zentrale Feuerwache als Schwerpunkt
- Energiekonzepte sowie Energieeffizienzmaßnahmen realisiert, Nutzung erneuerbarer Energien ausbaufähig, zzt. hohe hohe externe Abhängigkeit in der Energiebereitstellung

# Klimaschutz und Umwelt

Stadtlandschaft Freital – Grün(er)leben



## 5 Bestandsanalyse Klimaschutz und Umwelt

Zusätzlich zu den in der Arbeitshilfe für integrierte Stadtentwicklungskonzepte des SMI vorgegebenen Inhalten (immissionsbelastete und hochwassergefährdete Bereiche) erfolgt u. a. auch die nähere Betrachtung der Flächennutzung und des Landschaftsbildes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie weiterer Grün- und Freiflächen, die das Stadtbild maßgeblich mitbestimmen. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Energieeffizienzmaßnahmen sind dem Fachkonzept Mobilität und Energieeffizienz zu entnehmen. Mit der Berücksichtigung dieser Themen werden ein erster Schritt zur Energieoptimierung und Kosteneinsparung getan und erste Handlungsfelder aufgezeigt.

Zugleich wird der **wachsenden Bedeutung des Grüns in der Stadt** sowie der Entwicklung **grüner, miteinander verbundener urbaner und ländlicher Räume im Zeichen des Klimawandels** entsprochen.

Als Grundlage dienen insbesondere Aussagen des Flächennutzungsplans. Gleichzeitig wird an dieser Stelle auf selbigen verwiesen, da im Rahmen des INSEKs eine entsprechende Detaillierung von Einzelthemen nicht vorgesehen ist. Der FNP enthält bereits zahlreiche Aussagen zur Bewertung, zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft im Stadtgebiet.

### 5.1 Flächennutzung und Landschaftsbild

Das **Stadtgebiet** von Freital umfasst nach neuen Angaben des Statistischen Landesamtes **40,45 km<sup>2</sup>** (31.12.2018). Im Vergleich zum Landkreis zeigt sich die **verdichtete, städtische Struktur** von Freital. So ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt mehr als dreimal so hoch wie im Landkreis. Der Anteil der Landwirtschafts- und insbesondere der Waldfläche ist hingegen bedeutend geringer, auch je Einwohner. Freital stellt eine Schnittstelle zwischen dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden sowie den südlich (Rabenau) und westlich (Wilsdruff) angrenzenden verdichteten Bereichen im ländlichen Raum bzw. dem ländlichen Raum (Tharandt/Klingenberg) dar. Damit einher geht eine sich ändernde Landschaftsnutzung (Waldräume Tharandter Wald/Rabenauer Grund/Poisenwald) sowie landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld der angrenzenden, zumeist kleinteilig und ländlich strukturierten, Siedlungslagen.

Im verdichteten Bereich Freitals haben u. a. die Neuausweisung von Wohnbau- und Gewerbestandorten sowie größere Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Nord-West-Tangente) hingegen zu einer größeren Versiegelung beigetragen. Zukünftig sollten daher noch stärker **Innenentwicklungsflächen** aktiviert werden, um einer weiteren Versiegelung, zumeist von Landwirtschaftsflächen, vorzubeugen. Das Flächenpotenzialkataster (vgl. Fachkonzept Städtebau) zeigt entsprechende Chancen auf.

- ↘ **trotz Bevölkerungsrückgang Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach bisheriger Zusammenstellung**
- ↘ **vergleichsweise starke Versiegelung**
- ↗ **aufgrund hoher Bevölkerungsdichte Siedlungs- und Verkehrsfläche (ca. 305 m<sup>2</sup>/EW) sowie Verkehrsfläche (ca. 73 m<sup>2</sup>/EW) weit geringer als im Landkreis/Freistaat**

### 5.2 Immissionsbelastete Gebiete

#### Luftschadstoffe

Freital ist Bestandteil des Verdichtungsraums Dresden. Die **Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid** wird direkt von der Stadtnähe Dresdens sowie dem Stadt-, Pendler- und Bahnverkehr beeinflusst. Der Jahresmittelwert liegt zwischen 10-25 µg/m<sup>3</sup> und ist damit innerhalb der neunstufigen Skala von <= 5 bis > 40 µg/m<sup>3</sup> den Stufen 3 bis 5 zuzuordnen (relativ geringe bis mittlere Belastung).

Die Flächenbelastung durch das **toxische Reizgas Ozon** beträgt im Jahresmittel zwischen 45 und 60 µg/m<sup>3</sup>. Innerhalb der neunstufigen Skala von <= 35 bis > 70 µg/m<sup>3</sup> liegt die Luftverunreinigung durch Ozon zwischen den Stufen 4 und 6 und ist damit als mittel einzustufen.

Die Messgröße PM10 bezeichnet die **Feinstaubfraktion** mit einem oberen Partikeldurchmesser bis zu 10 µm. Sie ist aufgrund der lungengängigen Partikel von gesundheitlicher Relevanz. Die Flächenbelastung durch Feinstaub beträgt im Jahresmittel im Stadtgebiet von Freital zwischen 16 und 24 µg/m<sup>3</sup>. Innerhalb der sechsstufigen Skala von <= 16 bis > 30 µg/m<sup>3</sup> ist der Wert der Stufen 2 bis 3 zuzuordnen. Die Belastung ist damit im geringen bis mittleren Bereich.

➤ **Belastung durch Luftschadstoffe vergleichsweise gering**

#### Altlasten/Altablagerungen

Im Flächennutzungsplan von 2006, Anlage 4 erfolgte die Auflistung von Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte gemäß Erstbewertung im Landkreis) entsprechend des **Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA)** des Altlandkreises (Weißeritzkreis). Im Rahmen der laufenden INSEK-Fortschreibung werden die Altlastenstandorte sowie die Standorte von Altablagerungen und Hausmülldeponien, sofern bekannt, mit berücksichtigt. Die aktuelle SALKA-Liste wurde vom LRA abgefragt (Stand September 2018). Geplante **Sanierungsmaßnahmen** sind an den Standorten Zschiedge/Eichberg, Am Geiersgraben, Burgwardsstraße und Hammerbach vorgesehen. Die zunehmende **Verdichtung im Innenbereich und Nutzung von Konversionsflächen** verbessert langfristig insgesamt die Situation hinsichtlich der Altlasten, da Maßnahmen mit einer nutzungsbezogenen Sanierung verbunden sind (Bsp. Areal ehem. Lederfabrik bzw. Sächsischer Wolf).

Freital liegt auf ehemaligem Uranabbaugebiet. Das Bundesamt für Strahlenschutz führte bis in das Jahr 2000 das **Projekt „Erfassung und Bewertung bergbaulicher Umweltradioaktivität – Altlastenkataster“** durch. Dadurch sollten bergbauliche Objekte oder Flächen identifiziert werden, für die aus Gründen des vorsorglichen Strahlenschutzes Sanierungsmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen in Betracht gezogen werden müssten.

Daraufhin stellten der Bund und der Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2012 jeweils 39 Millionen Euro für die Sanierung dieser Gefährdungsgebiete zur Verfügung. Die Ergebnisse zeigen, dass ca. 80 % der untersuchten Objekte den natürlichen Bereich der Radioaktivitätswerte nicht überschreiten. Für die restlichen Flächen müssten jedoch weitere objekt- und nutzungsbezogene Untersuchungen stattfinden, um eine abschließende Aussage zum Sanierungsbedarf treffen zu können.

## Lärmschutz

Neben den Luftverunreinigungen durch Luftschadstoffe und Treibhausgase wird die Umwelt durch Schalleinwirkungen belastet. Die Einwirkungen durch Lärm haben sich mittlerweile zu einem gravierenden Umweltproblem entwickelt. Als **potenzielle Lärmquellen** sind neben den Verkehrsstrassen im gesamten Stadtgebiet aufgrund deren Nutzung (Umschlag, Verkehr und Produktion) folgende Bereiche anzusehen:

- Staatsstraßen in ihrer Bedeutung für den Fernlast- und Transitverkehr (Bundesstraßen in Freital ohne Relevanz, Autobahn A 17 mit Auswirkung auf das nördliche Stadtgebiet)
- Schienenverkehr (Güter- und Personentransport)
- Gewerbe- und Industriegebiete
- Handelseinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen

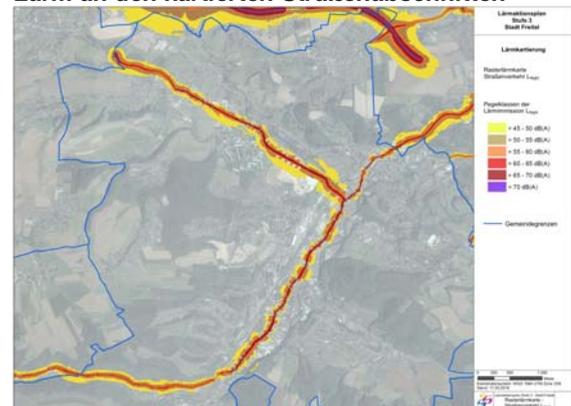
Gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, in Kraft getreten mit dem Ziel, schädlichen Umgebungslärm zu vermeiden, ihm vorzubeugen oder ihn zu verringern, sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, in einem mehrstufigen Verfahren die Geräuschbelastung entlang von Hauptlärmquellen mittels Lärmkartierung zu erfassen, die daraus resultierende Betroffenheit der Einwohner zu ermitteln und bei festgestellten Lärmproblemen mögliche **Minderungsmaßnahmen in Lärmaktionsplänen** festzuschreiben. Die **Lärmkartierung** wurde **2017** landeszentral in der Verantwortung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) für Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr durchgeführt.

In Freital wurden folgende Straßenabschnitte mit einer Gesamtlänge von 11,9 km kartiert:

- S 36 Wilsdruffer/Kesselsdorfer Straße
- S 194 Dresdner/Tharandter Straße
- A 17 Abschnitt im Bereich Pesterwitz

Die wichtigsten Ergebnisse der Lärmkartierung werden in strategischen Lärmkarten grafisch dargestellt – hier exemplarisch für den Nachtzeitraum (LNight 22 bis 6 Uhr).

### Lärm an den kartierten Straßenabschnitten



Quelle: Stadt Freital

Eine erste Auswertung der Lärmkartierung machte aufgrund der hohen Anzahl der durch Straßenverkehrslärm betroffenen Menschen eine **Lärmaktionsplanung (LAP)** nötig.

Mit der Lärmaktionsplanung (auf Rechtsgrundlage des BImSchG) werden neben formalen Angaben zur Lärmkartierung lärmmindernde bzw. lärmvermeidende Maßnahmen entwickelt. Das zentrale Element der Lärmaktionsplanung ist der Maßnahmenkatalog mit planerischen, verkehrsorganisatorischen, baulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen.

↳ **vergleichsweise starke Belastung in der Tallage (Bahn-/Straßenverkehr)**

➤ **LAP 2018 abgeschlossen**

### 5.3 Gewässer und Hochwasservorsorge

Im Stadtgebiet Freital befinden sich **keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete**. Das **Gewässernetz** hat eine Länge von über 80 km, davon ca. 10 km Gewässer I. Ordnung (**Rote, Wilde und Vereinigte Weißeritz**).

Hochwasserrelevante Gewässer sind die Rote sowie die Wilde Weißeritz und im weiteren Verlauf die Vereinigte Weißeritz. Vor allem im Stadtteil Hainsberg kann es am Zusammenfluss der Weißeritz zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Entlang der Vereinigten Weißeritz könnte das Stadtgebiet im Falle eines Extremhochwassers großflächig überschwemmt werden – dies betreffe insbesondere die verdichteten Stadtbereiche der Tallagen in Hainsberg, Deuben, Döhlen und Potschappel. Teile der Stadt liegen damit direkt in einem **Hochwasserrisikogebiet**. Für die Stadt Freital wurde im Mai 2005 ein **Hochwasserschutzkonzept (HWSK) im Schadensgebiet der Fließgewässer I. Ordnung „Weißeritz“** erarbeitet. Darin sind zahlreiche Gewässerbaumaßnahmen vorgeschlagen, darunter das Errichten von Rückhaltebecken, Brückenvergrößerungen, Flussprofilausweitungen und Hochwasserschutzmauern. Die Anlagen entlang der Weißeritz sind im Bau und werden abschnittsweise realisiert. Auch der **Poisenbach** und die **Wiederitz (Fließgewässer II. Ordnung)** sind bei entsprechenden Maßnahmen zu berücksichtigen. Zur Wiederitz wurde ein HWSK zur Hochwasservorsorge und -risikominimierung mit entsprechenden Maßnahmenpaketen erstellt. Diese wurden oder werden teilweise noch umgesetzt. Der **Hochwasserrisikomanagementplan Wiederitz** liegt voraussichtlich ab 2019 vor. Das Einzugsgebiet des HWSK beträgt ca. 14,1 km<sup>2</sup> und schließt die Gewässer Wiederitz, Hammerbach, Quänebach, Niederhermsdorfer Bach und Weißiger Bach mit ein.

Stadtbildprägend für die Stadt Freital ist die **Weißeritz**, deren Sanierung und Aufwertung besonders auch im Hinblick auf die Schäden des Auguthochwassers 2002 im Mittelpunkt der Umsetzung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stand. Besondere Bedeutung im Landschaftsplan (FNP) erhielt dabei die Aufwertung der weißeritznahen Uferareale durch Schaffung eines durchgängigen stark durchgrüneten Bereiches.

Darüber hinaus existieren in Freital eine Vielzahl von Fließ- und Standgewässern. Hier gilt das Hauptaugenmerk der Verbesserung der Gewässergüte u. a. durch Anlegen durchgehender Gewässerrandstreifen und die Offenlegung verrohrter Bachläufe.

Die **Erlebbarkeit der Weißeritz und ihrer Zuflüsse** sowie die Einbindung in die Stadt vernetzende grüne Bänder sollen künftig noch stärker die Stadtentwicklung bestimmen. Die Nähe zum Wasser und zu den angrenzenden Grünräumen bieten Chancen für die Entwicklung insbesondere der Flächenpotenziale der Quartiere in Tallage. Beispiele wie die Parkanlagen in Hainsberg/Coßmannsdorf oder der Windbergpark in Döhlen sind bereits vorhanden.

- **Hochwasserschutzmaßnahmen insbesondere entlang der Weißeritz werden abschnittsweise realisiert**
- **Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässer ausbaufähig**
- **attraktive Wohnlagen entlang der Weißeritz – sowohl im Bestand als auch Potenzial für neue Quartiere**

---

#### Anlage

Übersichtskarte: **Schutzgebiete**

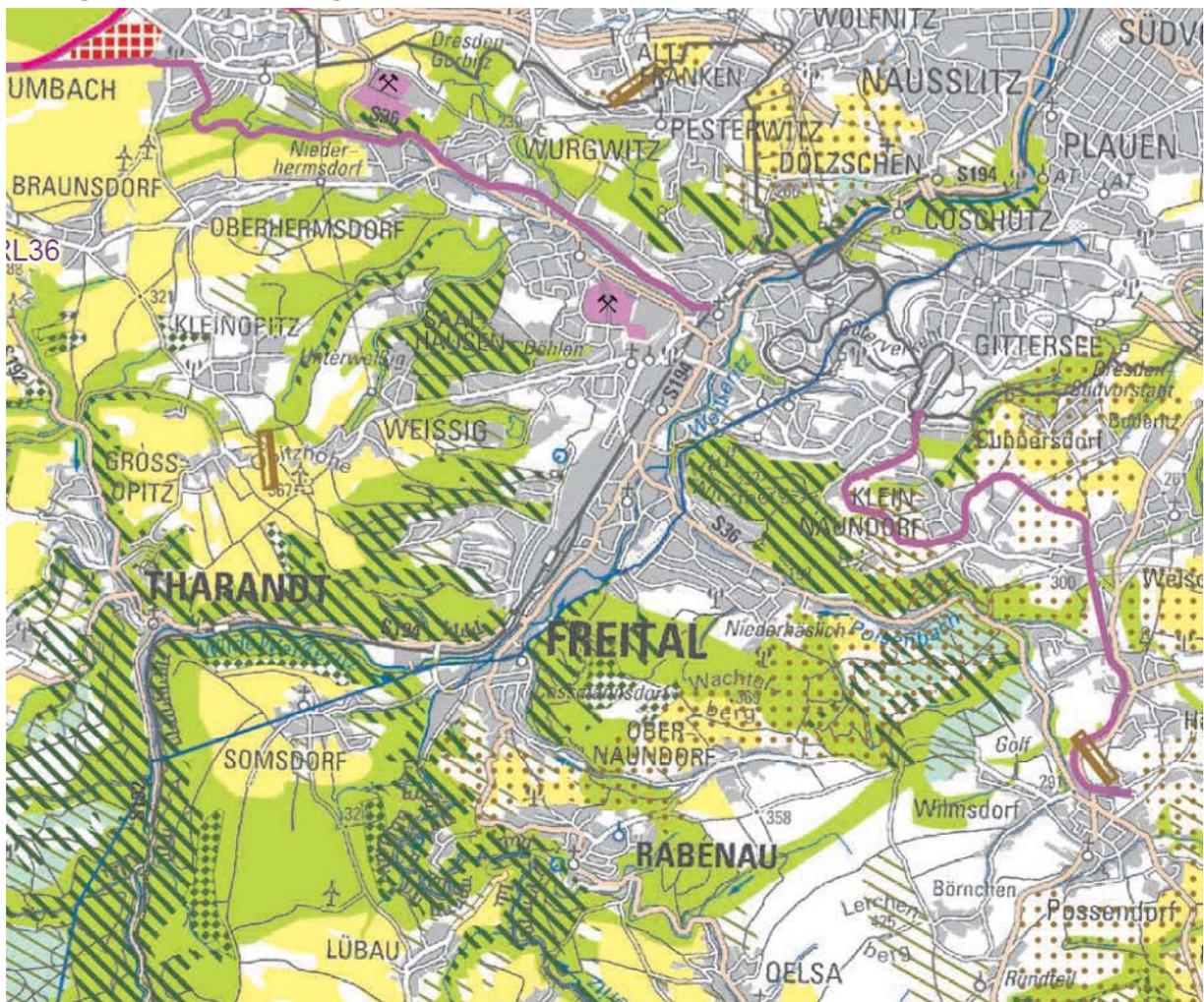
## 5.4 Natur- und Landschaftsschutz

### Vorgaben der Regionalplanung – Landschaftsrahmenplan

Entsprechend dem Sächsischen Naturschutzgesetz (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) übernimmt der Regionalplan im Rahmen der Primärintegration gleichzeitig die Funktion als Landschaftsrahmenplan.

Der für Freital relevante **Regionalplan „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“** wurde Mitte 2019 in der zweiten Gesamtfortschreibung beschlossen und befindet sich in der Genehmigungsphase.

#### Auszug Karte 2 Raumnutzung



Quelle: RP Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2019

Die **landschaftliche Erlebniswirksamkeit von siedlungsnahen Freiräumen** soll z. B. durch Pflege ortsnaher Streuobstwiesen oder ortstypischer Bausubstanz erhöht werden. Für die Region typische Elemente und Bereiche

der Kulturlandschaft sollen gepflegt, und in die touristische Nutzung mit eingebunden werden, soweit das mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist.

### Schutzgebiete im Stadtgebiet

Die folgenden Angaben wurden im Rahmen der INSEK-Fortschreibung aktualisiert. Mit der ab 2020 geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine komplexe Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichtes einhergehen.

- Anteile an drei **Naturschutzgebieten** (NSG)
- Anteil an fünf **Flora-Fauna-Habitat-Gebieten** (FFH)
- Anteil an vier **Landschaftsschutzgebieten** (LSG)
- Anteil an einem **Vogelschutzgebiet** (SPA-Gebiet) (Weißeritztäler)
- 12 **Flächennaturdenkmale** (FND) sowie 15 Naturdenkmale (ND)

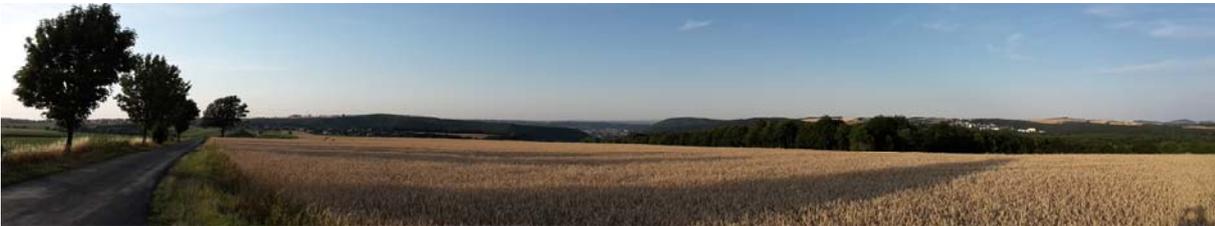
### Anlage

Übersichtskarte: **Schutzgebiete**

Mit Stand September 2018 befinden sich folgende Schutzgebiete im Stadtgebiet:

- zwei **geschützte Landschaftsbestandteile** (GLB)
- zahlreiche nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** bzw. geschützte Flächen und Einzelobjekte
- **Gehölzschutzsatzung** der Stadt mit GLB-Status)

### Somsdorf/Rabenau



Lübauer Straße mit Blick von der Hochebene über den Rabenauer Grund (FFH/NSG/LSG/SPA)

### Niederhäslich



Baumallee zum Poisenwald mit Blick auf den Windberg (FFH/NSG/LSG)

### Potschappel/Pesterwitz



Blick über Potschappel Richtung Jochhöh mit Hanglagen (FFH-Gebiet)

## Waldflächen und -schäden

Mit 806 ha liegt der **Waldanteil im Stadtgebiet bei 19,9 %** (31.12.2018) und damit weit unter dem Durchschnitt des Landkreises (35,5 %), der durch große Waldflächen des Osterzgebirges sowie der Sächsischen Schweiz geprägt ist. Aufgrund der relativ ertragreichen Böden, der dichten Besiedlung und des hohen Holzverbrauches im Bergbau ist die Waldfläche schon Jahrhunderte lang verhältnismäßig gering.

Die Waldstandorte sind zumeist steile, oft auch felsige Hanglagen entlang der Flüsse und Bäche oder auf geringwertigeren Böden. Diese Wälder haben hohe Erosionsschutzfunktion und werden weniger intensiv bewirtschaftet. So konnten sich relativ wertvolle Waldgesellschaften entwickeln. **Schutzwald** nach § 29 SächsWaldG sind Waldflächen an den Steilhängen entlang der Wilden und Roten Weißritz, am Windberg sowie entlang von Weißiger Bach und Quänebach.

Quelle: Flächennutzungsplan Freital 2006 mit Ergänzungen

### Waldgebiete nach SächsWaldG



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/>

Die Bewirtschaftung des Waldes hat gemäß § 16 bis 24 SächsWaldG nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich,

planmäßig und sachkundig sowie unter Beachtung ökologischer Grundsätze zu erfolgen. Die **Waldbewirtschaftung im Kommunal- und Landeswald** wird auf der Grundlage der mittelfristigen Forsteinrichtungsplanung und der jährlichen Wirtschaftsplanung vollzogen. **Waldschäden** spielten im Kommunalwald bisher eine untergeordnete Rolle, eine Herausforderung sind jedoch die Schäden durch Borkenkäfer sowie auftretende Sturmschäden. Im Bereich der Waldbewirtschaftung treten neben den **Herausforderungen aus veränderten klimatischen Bedingungen und Schädlingsbefall** auch **Fragen zum zukünftigen Umgang mit den Waldflächen und der Ausgestaltung der Waldbewirtschaftung** der gleichen auf. Das Ziel ist eine naturnahe Waldbewirtschaftung mit sensiblen Eingriffen und der langfristigen Entwicklung eines Laubmischwaldes der potentiell natürlichen Vegetation. Die aktuellen Problemlagen zeigen, dass Zusammenlegungen von städtischen Waldflurstücken zur besseren Pflege und Holzernte erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund sind Waldflurbereinigungsverfahren, mit dem Ziel der Schaffung von festen Polterplätzen und Rückewegen, notwendig. Im Bereich der **Waldgesetzgebung** erzeugen Neuerungen/Änderungen Klärungsbedarf bezüglich erforderlicher Kontrollen zu Verkehrssicherheit, zu Holzeinschlag und Holzverkauf erforderlich. Da der Sachsenforst zukünftig nur noch eine beratende Funktion einnimmt, ist dabei die Frage zu klären, ob die Stadt in eine Forstbetriebsgemeinschaft eintritt. Parallel zur Definition des Umgangs mit Schädlingen und Schadholz ist ein **Weg zur Wiederaufforstung** unter Beachtung der klimatischen Veränderungen zu entwickeln, u. a. mit der Frage, ob eine natürliche Sukzession oder eine gesteuerte Pflanzung erfolgen soll.

## 5.5 Grün in der Stadt

Aufgrund der verdichteten Bebauung der zentralen Stadtbereiche in Tallage kommt den zahlreichen Parkanlagen und teils begrünten Stadtplätzen eine besondere Aufenthalts- und Erholungsfunktion zu. Ergänzt wird dies durch eine hohe Anzahl an Spielplätzen im Umfeld der Wohngebiete sowie zahlreicher Kleingartenanlagen oftmals in peripheren Hanglagen.

→ zahlreiche urban geprägte Grün- und Freiflächen vorhanden, teils weitere Aufwertung und Anbindung an die Quartiere notwendig

### Anlage

Übersichtskarte: Grün- und Freiräume

#### Hainsberg



Heilsberger und Hainsberger Park

#### Deuben



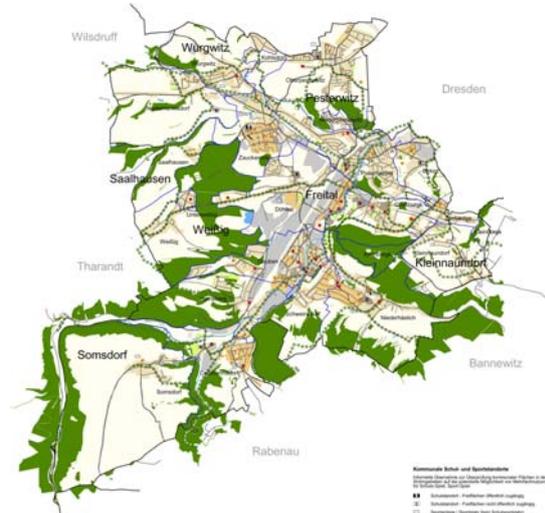
Windbergpark an der Weißeritz

### Öffentliche Spielplätze

In jedem Stadtteil gibt es durch kommunale Trägerschaft betreute Spielplätze. Insgesamt zählt die Stadt **39 Spiel-/oder Freizeitanlagen**. Weiterhin sind viele Spielplätze vorhanden, welche sich in anderen Trägerschaften befinden (Wohnungsgenossenschaften, freie Träger, Private) und nur bedingt öffentlich nutzbar sind. Quelle: <https://www.freital.de>; 2018

Für die Stadt liegt mit Stand Juni 2010 ein **Spielplatzentwicklungskonzept** vor, aus dem sowohl kurzfristig als auch langfristig notwendige Maßnahmen hervorgehen. Dabei steht u. a. die Vernetzung von „**Spiel – Wohnen – Landschaft**“ im Vordergrund mit dem Ziel eines **Spielraumentwicklungskonzeptes**.

#### Auszug Spielplatzentwicklungskonzept



Quelle: Spielplatzentwicklungskonzept Große Kreisstadt Freital – Erläuterungsbericht; 2010

Das Konzept wird zzt. fortgeschrieben und fließt in die Betrachtung der Stadträume im Rahmen des INSEKs mit ein.

➤ **Spielplatzentwicklungskonzept in der Fortschreibung**

## Kleingartenanlagen

Der Flächenanteil der Kleingartenanlagen pro Einwohner betrug zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2006 nach vorhandenen Flächenausweisungen 28 m<sup>2</sup> je Einwohner, und lag dabei deutlich über dem üblichen Richtwert von 15 m<sup>2</sup> je Einwohner. Deshalb war eine Erweiterung nicht vorgesehen. Größere Veränderungen hatten sich in den letzten Jahren hauptsächlich durch Hochwasserschutzmaßnahmen und den damit verbundenen Wegfall von Anlagen (u. a. in Hainsberg sowie in Döhlen) ergeben. Die Dauerkleingärten am Windberg und im Rabenauer Grund reichen bis an die jeweiligen Naturschutzgebiete heran.

2017/18 erfolgte eine Beteiligung der Stadt beim **Projekt „Kleingärten im Wandel – Innovationen für verdichtete Räume“**. Planungsrechtlich im FNP 2006 sind demnach 111,63 ha Kleingartenflächen (vgl. Tab.) erfasst. 78 der Anlagen (110 ha) waren im Verband der Kleingärtner des BDG organisiert. Zwei weitere Anlagen sind nicht organisiert. Die Nachfrage nach Kleingärten wird weiterhin als ausgewogen eingeschätzt. Es gibt kaum Leerstände und keine Engpässe, der Leerstand wird mit 20 Parzellen angenommen.

→ **Kleingartenkonzept nicht vorhanden, aber in Planung**

Lage	gesamt	Innenstadt	außerhalb der Innenstadt	eher am Stadtrand	außerhalb bebauter Gebiete
<b>Anzahl Kleingartenanlagen</b>	80	5	27	15	33
<b>Anzahl Kleingärten</b>	2.963	207	653	423	1.680

Eigentum	Kommune	weitere öffentliche Eigentümer (Bund/Land)	DB AG/ Bundes-eisenbahn-vermögen	private Eigentümer	sonstige Eigentümer-gruppen (Vereine)
<b>Fläche in ha</b>	72,82	9,58	0,59	16,38	12,26
<b>Anzahl Kleingartenanlagen</b>	48	7	1	16	8
<b>Anzahl Kleingärten</b>	2.018	267	18	417	243

Quelle: Projekt „Kleingärten im Wandel – Innovationen für verdichtete Räume“, 2018

## Friedhöfe

Freital hat **sieben Friedhöfe**. Die Anlagen sind überwiegend in kirchlicher Trägerschaft.

Ausnahme ist die städtische Anlage in Kleinaundorf. Eine Erweiterung von Flächen bzw. Handlungsbedarf ist zzt. nicht vorhanden.

5.6 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ zahlreiche positive Beispiele für anspruchsvolle Spiel- und Freizeitbereiche, u. a. Burgkania am Schloss Burgk (Thema Bergbau in Freital, eingebettet in den sog. Bergbaulehrpfad), Mehrgenerationenpark in Zuckerode (Thema Spiel- und Erholungsplatz für Jung und Alt), Spielplatz Neumarkt (Thema spielen, grillen, matschen) und Spielplatz Moritz-Fernbacher Straße (Thema Bergbau)</li> <li>+ Freital ist umgeben von hochwertigen Landschaftsräumen und einer reichhaltigen Naturlandschaft, das Stadtgebiet wird von zahlreichen NSG und LSG flankiert und besitzt viele flächige und Einzelnaturdenkmale (FND und ND) sowie geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)</li> <li>+ Einbettung in das Weißeritztal als natürlicher Standortvorteil</li> <li>+ reizvoller Landschafts- und Naturraum, sehr gute naturräumliche Ausgangsbedingungen für Naherholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmbelastungen betreffen vor allem die Dresdner Straße, die das gesamte Stadtgebiet der Stadt Freital durchzieht, sowie die Wilsdruffer Straße als Zubringer zur Autobahn und den Bahnkorridor</li> <li>- starke Immissionsbelastung zum Teil auch aufgrund der großflächigen Anlagen für Industrie und Gewerbe nordwestlich der Bahntrasse</li> <li>- Defizite in Bezug auf die gesamtstädtische Grünvernetzung</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ gezielte Öffentlichkeitsarbeit, um u. a. sowohl in ökologischer und ökonomischer als auch in kultureller und sozialer Hinsicht eine nachhaltige, umweltgerechte Entwicklung der Stadt anzustreben</li> <li>✓ Entwicklung von „Ruhebereichen“ für geschützte Arten im Zuge von Planungsverfahren (bspw. für Zauneidechsen)</li> <li>✓ unmittelbare Nähe hochwertiger Naturräume als Ausgangspunkt für innerstädtische Entwicklung</li> <li>✓ umfangreiche Bodensanierungen u. a. im Zuge innerstädtischer Entwicklungen und Beseitigung von Bergbaufolgen</li> <li>✓ Freilegung von Gewässern im Sinne der Hochwasservorsorge, Verbesserung der Gewässerqualität und zur Schaffung hochwertiger Freiräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- Verarmung der Landschaft und Zerschneidung von Grünzügen durch bauliche Entwicklungen</li> <li>+/- Flächenversiegelungen mit Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Lebensräume</li> <li>+/- Belastung des Bodens und des Grundwassers durch Schadstoffe sowie Neuversiegelung</li> <li>+/- Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden von landwirtschaftlichen Flächen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen</li> <li>+/- erhöhter Erholungsdruck auf hochwertige Biotope und Freiflächen</li> <li>+/- dichte innerstädtische Bebauung in unmittelbarer Gewässernähe der Weißeritz und weiterer Gewässer 2. Ordnung (bspw. Wiederitz, Poisenbach)</li> </ul>

## 5.7 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Flächennutzung

- weitere Versiegelung von Grünflächen (insbesondere Landwirtschaftsflächen) kann durch Nutzung der Innenentwicklungspotenziale vermieden werden
- ↗ Flächenpotenzialkataster zeigt Prioritäten der künftigen Umnutzung von Brachen
- ↗ keine größeren Infrastruktureubaumaßnahmen in den nächsten Jahren zu erwarten, bestandsorientierte Entwicklung

### Immissionsbelastung

- ↗ Belastung durch Luftschadstoffe eher gering
- Wachstum der Wohn- und Gewerbestandorte mit Orientierung auf nutzerfreundliche sanfte Mobilität mit kurzen Wegen in Kombination mit leistungsfähiger Verkehrserschließung notwendig, um hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden
- ↘ Altlasten stellen große Herausforderung bei der Nach-/Umnutzung der im Stadtgefüge integrierten Flächenpotenziale
- Ansätze für Verknüpfung mit ÖPNV-/PKW-/Radverkehr vorhanden und ausbaufähig

### Gewässer und Hochwasservorsorge

- ↗ Wohnlagen in Gewässernähe als Standortvorteil Freitals weiter ausbaufähig
- ↗ Maßnahmen zum Hochwasserschutz an Gewässern I./II. Ordnung in der Realisierung, langfristig neue Flächen entlang der Weißeritz erschließbar
- ↘ Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässerlagen im Zusammenhang mit Grün- und Freiräumen notwendig

### Natur- und Landschaftsschutz

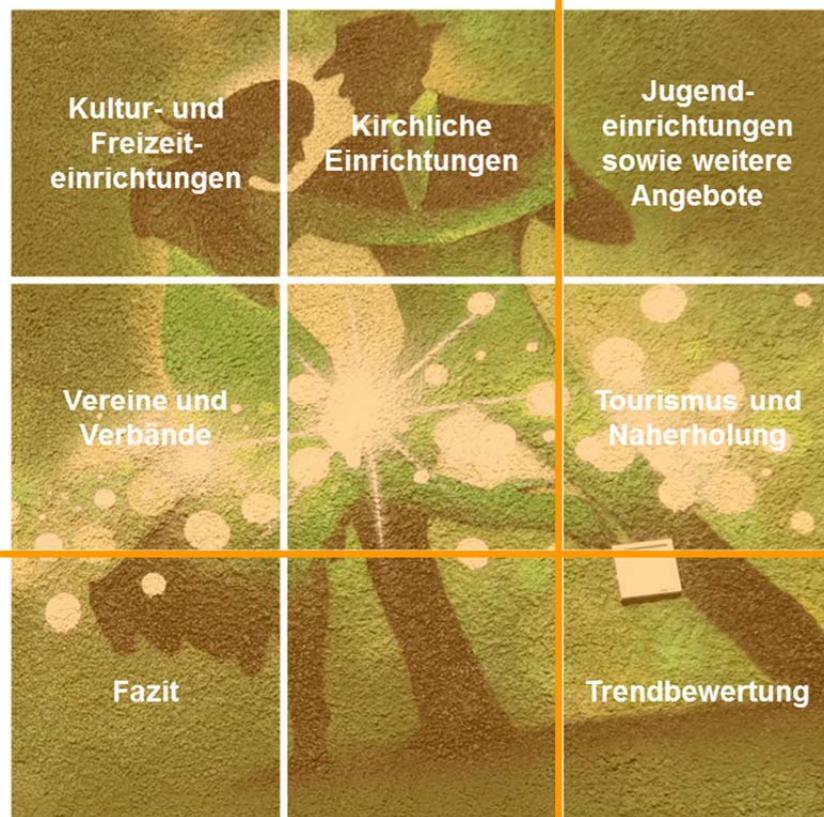
- ↗ vergleichsweise wenig Restriktionen, Konzentration an wenigen Standorten (Windberg/Täler der Roten und Wilden Weißeritz/Plauenscher Grund sowie Weißiger Wald)

### Grün in der Stadt

- ↗ Spielplatzentwicklungskonzept als Grundlage für die weitere Maßnahmenrealisierung, Einbindung in ein städtisches Grün- und Wegenetz unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnlagen
- kein Kleingartenkonzept vorhanden, geringer Leerstand und Anlagen in attraktiven peripheren Hanglagen i. d. R. ohne direkten Handlungsdruck
- ↘ Aufwertungsbedarf bei Parkanlagen und Stadtplätzen, kurzfristig nur prioritäre Maßnahmen umsetzbar
- Herausforderungen aus veränderten klimatischen Bedingungen und Schädlingsbefall, offene Fragen zum zukünftigen Umgang mit den Waldflächen und der Ausgestaltung der Waldbewirtschaftung

# Kultur und Freizeit

Freital erleben



## 6 Bestandsanalyse Kultur und Freizeit

### 6.1 Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche kulturelle Einrichtungen bereichern das **Stadtleben**. Insbesondere viele Denkmale und Gebäude aus der Vergangenheit und zahlreiche Kulturstätten sowie Vereine sind prägend für eine lange und intensive **Tradition**. Mit dem in Regie der Stadt regelmäßig durchgeführten Windbergfest, dem Bergmannstag und dem Weihnachtsmarkt wurden in der Stadt feste kulturelle Größen etabliert. Die verschiedenen Angebote kommunaler Einrichtungen erfreuen sich großer Beliebtheit, weisen jedoch einen niedrigen Kostendeckungsgrad auf.

Die **Städtischen Sammlungen Freital auf Schloss Burgk** sind weit in der Region bekannt und gehören zu den größten nicht staatlichen Museen des Freistaates Sachsen. Darüber hinaus hat sich Schloss Burgk als Veranstaltungszentrum etabliert und bietet Einblicke in die Historie der Stadt Freital, insbesondere hinsichtlich der bergbaulichen Anlagen.

Das **Stadtkulturhaus** ist Ankerpunkt vieler kultureller und künstlerischer Veranstaltungen. Sowohl mit den Angeboten des Kulturvereins Freital e. V., welcher das Haus in eigener Regie betreibt, als auch mit den Möglichkeiten, die das Haus Dritten zur Präsentation ihrer Arbeit bietet, ist das Stadtkulturhaus eine bedeutende Kultureinrichtung im Bereich der Unterhaltungsmusik und darstellenden Kunst.

**Spielbühne Freital, Ballsäle Coßmannsdorf, das Einnehmerhaus** oder auch soziokulturelle Zentren sind Orte an denen Kunst und Kultur miteinander verbunden werden und zu einem vielfältigen Kulturangebot beitragen.

#### Anlage

Übersichtskarte: **Kultur und Freizeit**

Sanierung und Umbau der **Ballsäle Coßmannsdorf** (BC) sind dabei von besonderer Bedeutung, da im Gebäude **einer der letzten größten Säle** nach Wegfall der Veranstaltungsstätten Goldener Löwe, Windbergarena, Sächsischer Wolf und Mozartstraße ist. Durch die Stadt werden mit der **städtischen Musikschule**, der **Stadtbibliothek** mit einer Außenstelle sowie den Städtischen Sammlungen auf Schloss Burgk mit seinen ständigen Ausstellungen und Sonderausstellungen Einrichtungen betrieben, die ihren **Schwerpunkt im Bereich kultureller Bildung** haben.

Sport und Freizeit finden ihre Entsprechung am Eingang des Rabenauer Grunds: im **Freizeitzentrum Hains**. Dieser und weitere Standorte in der Stadt werden im Fachkonzept Bildung und Sport detailliert beschrieben. 2018 neu eröffnet wurde zudem „**Oskarshausen**“, ein Entdeckerland mit Handwerk, Gastronomie und Erlebnis für die ganze Familie. Damit wurde nicht nur eine Branche wiederbelebt, sondern ein in der Region einmaliges Angebot geschaffen.

Die Stadt Freital gibt eine kostenlose **Familiencard (Carli)** heraus. Damit können Eltern und Alleinerziehenden ab einem im Haushalt lebenden Kind (bis zum vollendeten 18. Lebensjahr) vielfältige Möglichkeiten, Vergünstigungen, Gratisangebote und Sonderaktionen in Freital und der Umgebung in Anspruch nehmen. Dabei steht die gemeinsame Freizeitgestaltung von Familien in der Stadt im Vordergrund.

- **vielfältiges Angebot, jedoch ohne räumlich verbindende Elemente**
- ↘ **teils enormer Investitionsbedarf**

## 6.2 Kirchliche Einrichtungen

In Freital sind 11,7 % der Einwohner der evangelischen Kirche zugehörig; 2,5 % der Römisch-katholischen Kirche und 84,2 % sind ohne Zugehörigkeit zu einer öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft.

Quelle: Zensus 2011

In der Stadt Freital gibt es insgesamt **sieben evangelische Kirchen und Kapellen** und **eine katholische Kirche**:

- Christuskirche Deuben
- Emmauskirche Potschappel
- Friedenskapelle Kleinnaundorf
- Georgenkirche Somsdorf
- Hoffnungskirche Hainsberg
- Lutherkirche Döhlen
- St. Jakobuskirche Pesterwitz
- Kirche St. Joachim Freital

Die wohl markanteste Einrichtung ist die Christuskirche im Ortsteil Deuben. Dieser 1868 fertiggestellte Bau zählt zu den bedeutendsten Kirchenbauten Sachsens und den ersten eigenständigen neugotischen Kirchen im Raum Dresden. Der Entwurf stammt vom Architekten August Pieper. Aufgrund von Schwammbefall der Dachkonstruktion und Baufälligkeit des Turms musste sie 1988 saniert werden.

Neben dem vielfältigen Angebot für verschiedene Alters- und Zielgruppen gibt es in der Kirchgemeinde Freital ab August 2018 den „Hauskreis 18+“, bei dem sich junge Frauen und Männer, die aus der Jungen Gemeinde gewachsen sind, regelmäßig treffen.

- kirchliche Einrichtungen mit vielfältigen Angeboten vor allem in den zentralen Tallagen sowie in Kleinnaundorf, Pesterwitz und Somsdorf
- denkmalgeschützte Kirchgebäude prägen das Stadt- und Landschaftsbild sowie städtische Sichtachsen



Georgenkirche Somsdorf



Christuskirche Deuben

### 6.3 Jugendeinrichtungen sowie weitere Angebote

In Freital stehen den Jugendlichen mehrere **Jugendclubs und -treffs** zur Verfügung, welche über ein umfangreiches Angebot zur Freizeitgestaltung verfügen und wertvolle Arbeit in der Unterstützung junger Menschen leisten. Für die Kinder ab 11 Jahren lädt das „**Regenbogen**“ **Familienzentrum** jeden Donnerstag zur gemeinsamen spielerischen oder sportlichen Freizeitgestaltung ein.

Die **Jugendclubs in Freital** werden fachlich durch den Kinder- und Jugendhilfeverbund angeleitet und betreut, ebenso die offenen Straßengruppen. Letztgenannte sind nur sporadisch anzutreffen und lösen sich meist wieder auf, ohne dass eine feste Gruppe mit regelmäßigen Treffen entsteht.

➤ **mittelfristig Erhalt gesichert**

### 6.4 Vereine und Verbände

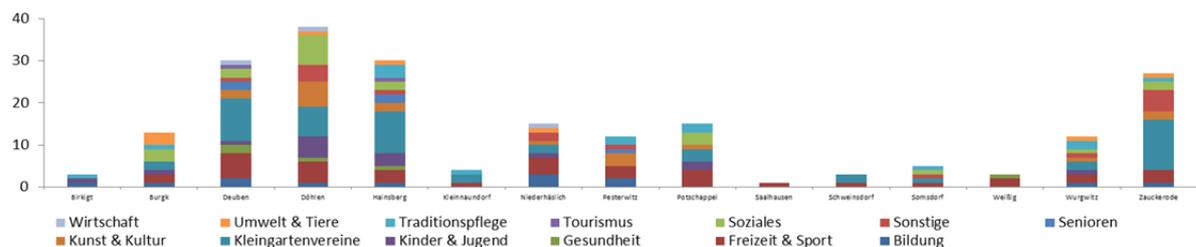
Die Breite des kulturellen Angebotes in der Stadt wird neben den städtischen Angeboten maßgeblich durch die **ehrenamtliche Arbeit in einer Vielzahl von eingetragenen Vereinen** bestimmt. Die Stadt fördert diese Aktivitäten durch jährlich wiederkehrende, relativ konstante Zuschüsse. Durch diese Vereinsarbeit ist in der Stadt ein vom Engagement und der Unabhängigkeit Freitaler Bürger geprägtes vielfältiges kulturelles und erlebnisreiches Leben entstanden. Durch die intakte Bildungsstruktur der Stadt und die Nähe zur Kunstmetropole Dresden sorgen **Theater-, Kunst- und Musikvereine** für die Pflege des kulturellen Erbes. Die Stadt mit ihrer reichen **Bergbautradition** und interessanten **Geschichte** hat eine Vielzahl von Vereinen zu bieten, die besonders die Bereiche der **Heimat- und Traditionspflege** und der **Pflege technikgeschichtlicher Sachzeugen** bedienen.

Ebenfalls bedeutend sind die Vereine, die sich gezielt sozialen Brennpunkten (vgl. Fachkonzept Soziales) widmen. Gerade die Einrichtungen der **Jugendhilfe**, von denen viele von Vereinen getragen werden und die **Stadtteilvereine** sind Eckpfeiler eines stabilen sozialen Gefüges in Freital. Eine intakte Sozialstruktur gemeinsam mit den städtebaulichen Maßnahmen sorgt für eine lebendige Stadt, in der die Schwerpunkte Wohnen, Arbeiten und Leben tatsächlich eine erfolgversprechende Entwicklung nehmen können.

Im Fachkonzept Bildung und Sport wird im Detail auf die **49 Sportvereine** eingegangen. Eine Auflistung der ca. **80 Kleingartenvereine** ist dem Fachkonzept Umwelt zu entnehmen.

➤ **234 Vereine und Verbände in 13 unterschiedlichen Kategorien in allen Stadtteilen und stadtteilübergreifend tätig**

Verteilung der Vereine – Anzahl innerhalb der 15 Stadtteile

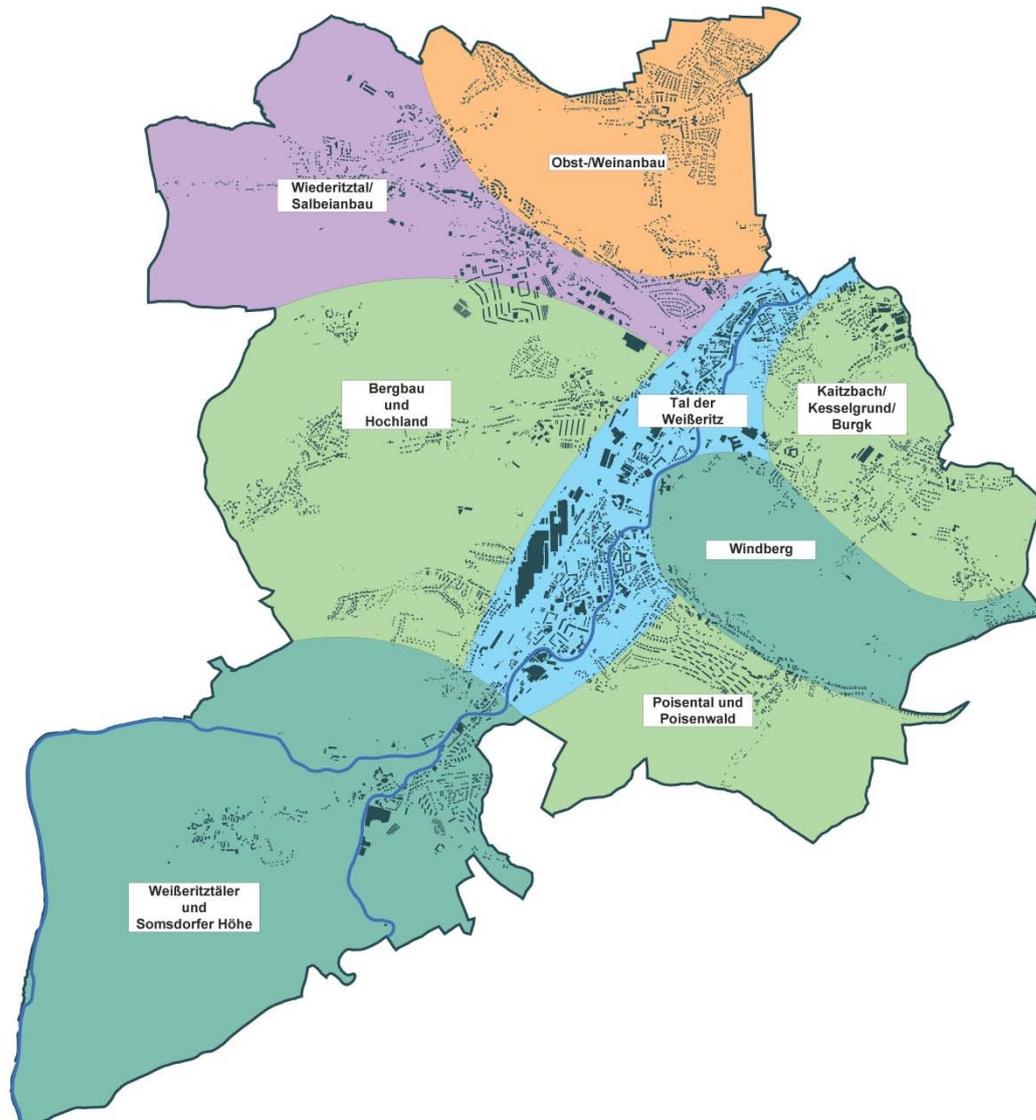


Quelle: Stadtverwaltung Freital (ohne stadtteilübergreifende Vereine); Stand 2018

## 6.5 Naherholung und Tourismus

Die räumliche Lage Freital und die unmittelbare Nähe zur sächsischen Landeshauptstadt machen Freital aus touristischen Gesichtspunkten sehr interessant, auch wenn dies überwiegend noch nicht wahrgenommen wird (vgl. Ergebnisse der Bürgerumfrage). Eine erste Abgrenzung differenzierter **Kultur- und Landschaftsräume** innerhalb der Stadt erfolgte im Rahmen des INSEK. Sie ist hinsichtlich der Zielstellungen im Tourismus- und Naherholungsbereich weiter zu vertiefen.

### *Kultur- und Landschaftsräume der Stadt Freital*



die STEG Stadtentwicklung GmbH

Landschaftlich ist Freital durch die von der **Weißeritz** geschaffenen Täler und Becken, ein interessantes Ausflugsziel für Rad- und Wandertouristen als auch für Naherholungssuchende. Dabei trifft man häufig auf **Zeugnisse des Wein- und Bergbaus** in der Region. Die nahen Waldgebiete wie Tharandter Wald und Poisenwald sowie die Weißeritztalhänge und der Rabenauer Grund sind unmittelbar erreichbar.

➤ **umfassendes Naherholungsangebot mit touristischem Potenzial**

Die Stadt Freital ist von einer Vielzahl von **Wanderwegen** durchzogen. Diese haben im Stadtgebiet insgesamt eine Länge von 120 km und bieten sich für entspannte Tagesausflüge sowohl für Touristen als auch für Naherholungssuchende an. Das **Radwegenetz** ist relativ gut ausgebaut. Auf dem Weißeritztal-Radweg können Erholungssuchende ungestört vom Autoverkehr durch die Stadt fahren. Radwege u. a. auf ehemaligen Bahntrassen machen die städtische Topographie erlebbar. Weitere Details zu dem Rad-, Wander- und Reitwegenetz sowie zur touristisch bedeutsamen **Weißeritztalbahn** mit Ausgangspunkt in Freital-Hainsberg sind auch dem **Fachkonzept Mobilität und Energieeffizienz** zu entnehmen. Die Eisenbahnstrecke der **Weißeritztalbahn** gilt durch die Landschaftsvielfalt als eine der schönsten in Europa. Die nostalgische Fahrt ist eine der wichtigsten touristischen Attraktionen der Stadt. Rund 155.000 Fahrgäste zählte der Betreiber, die Sächsische Dampfeisenbahn GmbH, im Jahr 2018. Die Kommunen entlang der Strecke – Freital, Rabenau, Dippoldiswalde und Altenberg – sind gemeinsam bestrebt, die Attraktivität der Angebote für verschiedene Zielgruppen entlang der Strecke auszubauen und zu vernetzen. Zahlreiche Veranstaltungen werden bereits von unterschiedlichen Veranstaltern erfolgreich umgesetzt und von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt. Der Höhepunkt ist das **Schmalspurbahn-Festival** im Juli mit dem großen Festgelände am Bahnhof Hainsberg. Mit dem neuen Veranstaltungsformat „Bimmelbahn und Lichterglanz“ am ersten Adventswochenende 2019 wird an die Tradition des Kleinbahnadvents angeknüpft. Mit dem Zielbahnhof im Kurort Kipsdorf im Osterzgebirge wird die Verbindung zur Tourismusregion Erzgebirge hergestellt. Eine projektbezogene enge **Zusammenarbeit der Stadt mit dem Tourismusverband Erzgebirge** besteht hinsichtlich der

Produktlinien „Bahnerlebnis“ und „Bergbau“. Zur Förderung des Geotourismus und der regionalen Identität im Gebiet rund um den Tharandter Wald unterstützt die Stadt Freital die Initiativen des Vereins „Geopark Sachsens Mitte“ e. V. beim Aufbau und der Vermarktung des **GEOPARKs Sachsens Mitte**. Die Belebung geologischer Lehrpfade, Erarbeitung von Tourenvorschlägen mit Bezug zur Geschichte des Steinkohlenbergbaus, Erlebniswandern, Fachexkursionen, Vorträge und die Schaffung eines Geoportals in Freital sind unter anderem Ziele des Vereins.

Für die Freitaler sowie Gäste der Stadt werden im Laufe des Jahres **zahlreiche Feste und Veranstaltungen** angeboten, welche exemplarisch nachfolgend aufgeführt werden:

- Karnevalsparade
- Mittelalterliches Osterspectaculum auf Schloss Burgk
- Lauf in den Frühling
- Bergmannstag auf Schloss Burgk
- Alttraktorentreffen Somsdorf
- Freitaler Kultur(All)Tage
- Seifenkistenrennen Kleinnaundorf
- Schmalspurbahn-Festival der Weißeritztalbahn
- Windbergfest
- Pesterwitzer Herbst- und Weinfest
- Freitaler Schlossadvent (Schloss Burgk)
- Bimmelbahn und Lichterglanz
- Potschappeler Advent

➤ **zahlreiche Veranstaltungen prägen das Stadtleben**

➤ **städtische, kulturelle und landschaftliche Potenziale sind für die Naherholung und den Tourismus zu wenig präsent, Freital wird touristisch kaum wahrgenommen, obwohl die Stadt in die touristisch geprägte Region Dresden Elbland eingebunden ist**

Wie aus dem Kartenauszug des Beteiligungsentwurfes mit Stand September 2017 des Regionalplans zu entnehmen ist, liegt das Stadtgebiet Freital in dem Reisegebiet „Sächsisches Elbland“, inzwischen „**Dresden Elbland**“ benannt.

### Tourismus und Erholung



#### Legende

Reisegebiete<sup>1</sup>

- Erzgebirge
- Sächsische Schweiz
- Sächsisches Elbland
- Dresden

touristische Straßen<sup>2</sup>

- Sächsisch-Böhmische Silberstraße
- Sächsische Weinstraße
- Deutsche Alleenstraße

Quelle: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge; Entwurf - 2. Gesamtfortschreibung 2017; Auszug

Freital ist Ausgangspunkt für **Städtereisende** (u. a. Meißen, Dresden, Pirna) oder für **Ausflüge in das Erzgebirgsvorland, das (Ost)Erzgebirge und in die Sächsische Schweiz**, welche sich sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto schnell erreichen lassen.

Freital ist Teil der touristischen Destination **Dresden Elbland**. Diese bezeichnet das Gebiet beiderseits der Elbe zwischen Pirna und Torgau. Die Stadt Freital ist seit 1998 Kooperationspartner des Verbandes. 30 markierte Radrouten verlaufen durch die gesamte Tourismusregion. Der bekannteste ist der Elberadweg, welcher sich entlang der Elbe über das gesamte Gebiet erstreckt. Freital ist über den Plauenschen Grund direkt in das Radwegenetz eingebunden.

Die Tradition des Weinanbaus wird seit 1552 gepflegt. Mit dem Gut Pesterwitz liegt das **höchstgelegene Weinanbaugebiet in Sachsen** in Freital, gleichzeitig ist es das einzige nicht direkt im Elbtal gelegene.

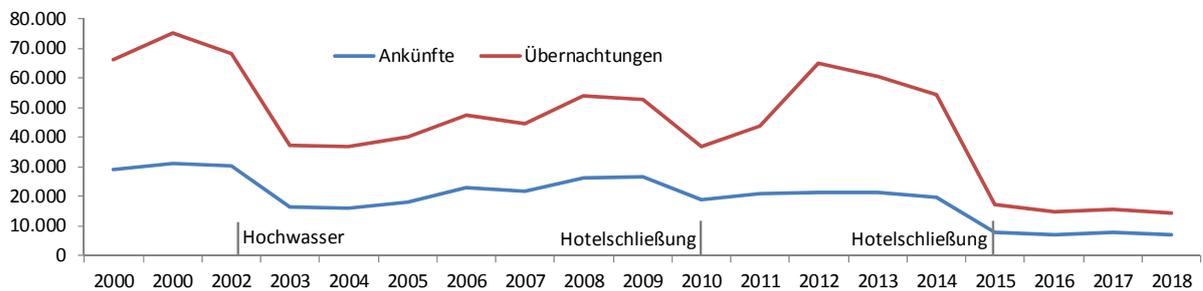
Die **ErlebnisREGION DRESDEN** ist seit 2003 ein freiwilliger Zusammenschluss von Städten und Gemeinden (neben Freital und Dresden noch 15 weitere Kommunen). Sie vereint vielfältige Kulturgüter, einmalige Landschaftsbilder und attraktive Wohn- und Arbeitsangebote. Zielstellung dieser Kooperationen ist es, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu verbessern. Durch Projekte der einzelnen Regionen soll die regionale Identität und das Regionalbewusstsein gestärkt werden. Im Mittelpunkt stehen dabei Naherholung, Familienfreundlichkeit und der demographische Wandel.

## Übernachtungsmöglichkeiten sowie Gastronomie

Die Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten ist seit 2000 von ursprünglich acht bzw. neun Beherbergungsstätten auf nur noch fünf im Jahr 2018 zurückgegangen. Damit einhergehend ist ein sehr starker Einbruch in den Ankunfts- und Übernachtungszahlen zu verzeichnen.

Dies ist u. a. auf die Schließung zweier größerer Hotels zurückzuführen. Bis 2018 ist die Anzahl der Übernachtungen in Freital im Vergleich zum Jahr 2000 um 78 % zurückgegangen. Damit wurde ein neuer Tiefpunkt erreicht.

### Touristische Kennzahlen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung; 2019

Nach Angaben der Broschüre „Freital erleben“ 2017 und dem Gastgeberverzeichnis Freitals aus dem Jahr 2013 sind in Freital noch drei Hotels, elf Pensionen/Gasthöfe, 25 Ferienwohnungen und ein Wohnmobilstellplatz vorhanden.

Die größeren Hotels befinden sich in Deuben (Hotel Stadt Freital) sowie dezentral in Birkigt (Hotel & Restaurant Zur Linde) sowie in Pesterwitz (Hotel Pesterwitzer Siegel).

Restaurants und Gaststätten sowie Cafés und Imbisse konzentrieren sich vor allem auf die zentrumsnahen Lagen mit einem vielfältigen, wenn auch teils qualitativ ausbaufähigem Angebot.

### Anlage

Übersichtskarte:  
Naherholung und Tourismus

- nur noch drei Hotels verblieben, insgesamt fehlende Übernachtungsmöglichkeiten auch in zentraler Lage
- Pensionen und Ferienwohnungen überwiegend in attraktiven Stadtlagen mit Aussicht bzw. Nähe zu Ausflugszielen (insbesondere Windberg/Poisental sowie Pesterwitz/Burgwartsberg)
- westliche Stadtteile deutlich unterrepräsentiert, insbesondere fehlende Übernachtungsmöglichkeiten in Weißig/Saalhausen bzw. Coßmannsdorf
- Naherholungsbereiche ohne direkte gastronomische Versorgung (Bsp. Windberg)

## 6.6 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ großes Potenzial an Kultur-, Freizeit- und Erholungsangeboten in der Stadt und im Umfeld</li> <li>+ Kulturangebote für verschiedene Altersgruppen</li> <li>+ starke Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtteil</li> <li>+ vielseitiges, umfassendes Angebot u. a. in den Bereichen Brauchtum und Tradition durch Vereine mit Unterstützung der Stadt, 234 Vereine/ Verbände in 13 Kategorien, finanzielle Förderung aktiver Vereine</li> <li>+ Stadtkulturhaus hat überregionale Bedeutung, einzige Veranstaltungsstätte mit Vollbühne im Landkreis</li> <li>+ touristische Anziehungspunkte wie z. B. Weißeritztalbahn oder Schloss Burgk</li> <li>+ FEZ Hains – überregional bedeutende Freizeitanlage</li> <li>+ vielfältige, aber ausbaufähige Freizeit- und Tourismusangebote</li> <li>+ (zertifiziertes) Rad- und Wanderwegenetz u. a. mit verschiedenen Themenwegen (z. B. Silberstraße, Jacobsweg, Weinlehrpfad)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- derzeitige touristische Schwerpunkte in Freital sind über das Stadtgebiet verteilt und haben kaum verbindende Elemente</li> <li>- Sanierungs- und Entwicklungsbedarf der Kultureinrichtungen (u. a. Kulturhaus)</li> <li>- fehlendes Stadtzentrum bei Übernachtungen von Reisegruppen bemerkbar</li> <li>- gemütliche Kneipen/Cafés inmitten der Stadtteilzentren oder an Einkaufsstraßen fehlen, ebenso wie ein großer Tanzsaal für alle Generationen</li> <li>- fehlende Hotelbetten, kein Hotel im 4-Sterne-Bereich, insgesamt eher fehlende Übernachtungsmöglichkeiten</li> <li>- gastronomisches Angebot in Teilbereichen eher unterdurchschnittlich</li> <li>- fehlende zentrale Tourismusinformation</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Etablierung von Freizeitmöglichkeiten</li> <li>✓ durch Nähe zu Dresden, günstigen Lage zum Erzgebirge und Sächsischer Schweiz sowie aufgrund eigener kultureller und touristischer Anziehungspunkte hat Freital gute Voraussetzungen, den Tourismus und die touristische Infrastruktur zu wahren und auszubauen</li> <li>✓ Klassifizierung der Übernachtungsmöglichkeiten nach Qualitätsstandards</li> <li>✓ Bildung von touristisch-verbindenden Elementen</li> <li>✓ Dresden sowie der Tharandter Wald und u. a. die Talsperre Malter bieten vielfältige Synergieeffekte zur Entwicklung von Freital</li> <li>✓ Zusammenarbeit mit den Tourismusverbänden und den touristischen Anbietern, um weitere Freizeitangebote zu schaffen</li> <li>✓ traditionelle Veranstaltungen wie Windbergfest, Schmalspurbahnfest, Stadtteilstädte usw. sind geeignet, die Identifizierung mit der Stadt zu erhöhen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- gesunkener Anteil von Kindern/Jugendlichen und jungen Erwachsenen</li> <li>+/- Freital wird nicht als Tourismusgebiet wahrgenommen, Verfall der touristischen Ausflugsziele</li> <li>+/- Überalterung der bestehenden Vereinsstrukturen</li> </ul>

## 6.7 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Kultur- und Freizeiteinrichtungen

- ↑ regional bedeutsame, traditionelle (Bsp. Städtische Sammlungen) aber auch neue (Bsp. Oskarshausen) Einrichtungen im Stadtgebiet
- fehlende räumliche Verbindung, jedoch Konzentration in Burgk und Döhlen sowie Hainsberg/Coßmannsdorf – Stärkung eines räumlich verbindenden Kulturbandes notwendig
- ↘ teils dringender Handlungsbedarf sowohl an der Bausubstanz als auch bei den Außenanlagen sowie der Einbindung ins nähere Umfeld (insbesondere Schlossensemble Burgk, Stadtkulturhaus in Döhlen und Ballsäle Coßmannsdorf), ganzheitliche konzeptionelle Betrachtung der Standorte und Entwicklungspotenziale notwendig

### Kirchliche Einrichtungen

- ↑ sehr breites Spektrum an Angeboten
- ↗ überwiegend guter Bauzustand mit nur geringfügigem Handlungsbedarf an Einzelstandorten
- ↗ auch städtebauliche Bedeutung als Landmarken im Stadtgebiet

### Jugendeinrichtungen/Angebote

- ↘ mit Ausnahme des Treffpunktes Oppelschacht vergleichsweise hoher Sanierungsbedarf
- ↘ fehlende Angebote insbesondere in den nordwestlichen Stadtteilen sowie in Kleinaundorf

### Vereine und Verbände

- ↑ stark ausgeprägtes Vereinsleben sowohl auf Stadtteilebene als auch gesamtstädtisch
- ↘ Herausforderung Nachwuchsarbeit und langfristige Perspektive einzelner Vereine

### Tourismus und Naherholung

- ↓ stark sinkende Übernachtungszahlen
- ↘ fehlende Wahrnehmung und geringe Einschätzung der touristischen Bedeutung sowohl durch Freitaler selbst als auch durch das Umland
- ↑ im Gegensatz dazu sehr großes Angebot in den Bereichen Kultur – Freizeit – Sport in Verbindung mit den attraktiven Lagen entlang der Weißeritz sowie den Höhen (Windberg, Osterberg, Burgwartsberg...)
- ↑ Besucherzahlen bei Festen (u. a. Mittelalterfest, Schmalspurbahnfest, Schlossadvent u. a.), Freizeiteinrichtungen (Hains, Bäder) und Naherholungsgebieten (u. a. Rabenauer Grund) lassen jedoch ebenfalls auf hohe Nachfrage schließen
- Einbindung und räumliche Vernetzung (inkl. Ausbau/Anbindung Infrastruktur) der einzelnen Kultur- und Landschaftsräume unter Einbeziehung der durch Halden und Bergbau sowie die Industriekultur geprägten Stadträume notwendig
- ↗ Potenzial der Sichtachsen/Aussichtspunkte in Verbindung mit neuen Wegebeziehungen

# Bildung und Sport

Bewegtes Freital



## 7 Bestandsanalyse Bildung und Sport

### 7.1 Allgemeinbildende Schulen

Die Stadt Freital verfügt über insgesamt sieben Grundschulen, vier Oberschulen und das Weißeritzgymnasium. Die Einrichtungen sind größtenteils saniert. Die Bildungseinrichtungen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

In Freital besteht eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen, deren Erhalt und Weiterentwicklung ist damit für die Stadt von zentraler Bedeutung. Sie bieten neben dem schulischen Spektrum zusätzliche Angebote für Kinder und Jugendliche und übernehmen wohnortnahe Teile der Kinderbetreuung.

Die Schülerzahlen der Grund- und Oberschulen sowie des Gymnasiums steigen weiter an. Durch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen in der Stadt müssen keine weiten Entfernungen zu anderen Orten zurückgelegt werden. Für Kinder aus den Stadtteilen und anderen Orten bestehen Schulbuslinien.

#### Anlage

Übersichtskarte: **Bildung und Sport**

#### Sanierungsschwerpunkte (Auswahl)



OS Sabel Freital gAG mit Außenanlagen



OS Geschwister-Schöll

### Grundschulen

In den **Grundschulen** lernen Schüler der 1. bis zur 4. Klasse. Jede der **sieben Grundschulen** bietet ein vielfältiges Ganztagsangebot sowie einen hauseigenen Hort zur Betreuung der Kinder an. Die Grundschulen sind alle fußläufig, mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen und in einem guten baulichen Zustand. Neben den modernen Klassenräumen steht in jeder Schule eine Turnhalle für den Sportunterricht zur Verfügung. Die Grundschulen selbst unterscheiden sich aufgrund ihrer bestimmten Schwerpunkte:

- Konzept bewegter Unterricht
- Stammschule für katholischen Religionsunterricht
- Integration von Kindern mit Förderschwerpunkt „Sprache“
- Lernen in Anlehnung an die Ideen von Maria Montessori
- Förderung von LRS-Schülern und Kinder ohne deutsche Sprachkenntnisse (DaZ)

In Freital ist seit dem Schuljahr 2013/2014 jede öffentliche Grundschule dem einheitlichen städtischen Grundschulbezirk zugeordnet.

- ↑ **Grundschulen sind inzwischen vollständig saniert, alle Standorte mit Hort, Turnhalle und Ganztagesangeboten**
- **alle Oberschulen weitgehend saniert bzw. Sanierung bereits in Planung (OS Geschwister-Scholl in Hainsberg), teils Defizite im Bereich der Außenanlagen/Ausstattung**
- **zwischenzeitlich größtes Gymnasium in Sachsen, Kapazitätsgrenzen nahezu erreicht**

### Oberschulen

In den **vier Oberschulen** werden 1.230 Schüler (5. bis 10. Klasse) unterrichtet. Nachdem die Oberschule Wurgwitz zum Schuljahresende 2006/2007 schließen musste, wurde die Oberschule Sabel Freital gAG zum Schuljahr 2013 als Weiterentwicklung der Oberschulen in Sachsen staatlich genehmigte Ersatzschule. Sie wird auch als „Oberschule plus“ bezeichnet. Sie beginnt auch mit der 5. Klasse, gibt den Eltern jedoch mehr Entscheidungs- und den Kindern mehr Entwicklungsfreiraum um nach der 5. oder 6. Klasse an das Gymnasium zu wechseln. Dabei werden besonders leistungsbereite Schüler gefördert. Darüber hinaus ist die Oberschule Sabel Freital gAG eine Fachoberschule in den Bereichen Gestaltung, Sozialwesen, Wirtschaft und Verwaltung.

### Gymnasium

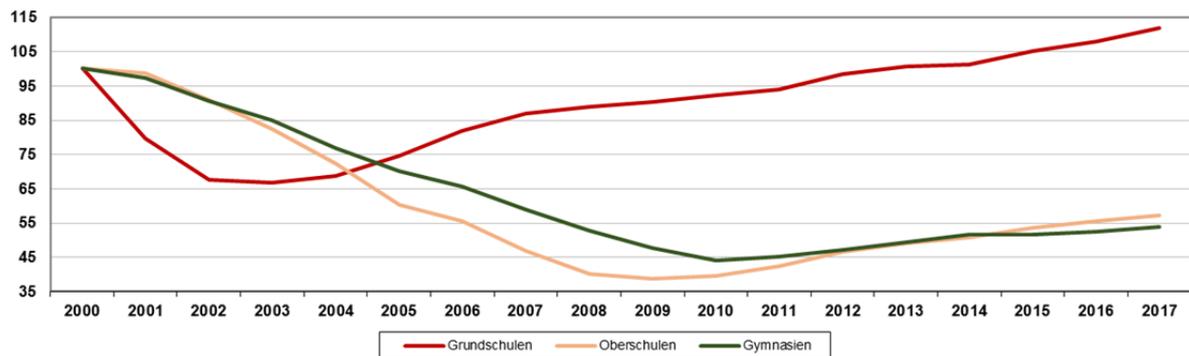
Im **Weißeritzgymnasium** werden zum Schuljahr 2017/2018 1.080 Schüler von 97 Lehrkräften unterrichtet. Das Gymnasium ging in seiner heutigen Form aus der EOS Freital hervor, von welchem bereits 1992 zwei der drei Schulgebäude saniert worden sind. Im Jahr 2003 fusionierten das Kreisgymnasium Freital-Deuben und das Manfred-von-Ardenne Gymnasium in Freital-Zauckerode. Daraus entstand das heutige Weißeritzgymnasium mit 1.500 Schülern. Seit der Kreisreform 2008 ist der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für diese Schule zuständig. Zum 100-Jährigen Bestehen des Hauptgebäudes wurde der Name „Weißeritzgymnasium“ verliehen. In den Folgejahren entstand neben dem Hauptgebäude eine Sporthalle mit drei Feldern. Seit 2012 werden jährlich sechs neue Klassen aufgenommen. Das Hauptgebäude befindet sich seit Februar 2018 in einer etwa einjährigen Generalüberholung.

## Schülerzahlen und Schullandschaft in den umgebenden Städten

Folgende **Entwicklungstrends** zeigen sich inzwischen

- Höchstzahl Schulen/Schüler zu Beginn des Betrachtungszeitraums, Ausnahme: Anzahl der Grundschüler steigt seit 2003 und hat 2017 einen neuen Höchststand erreicht
- Trendumkehr bei Oberschulen bzw. am Gymnasium seit 2009/2010
- stabile Entwicklung der Schülerzahlen in Grundschulen bis 2022 bzw. an Oberschulen bis 2026
- teilräumlich werden unterschiedliche Entwicklungen bei den Grundschulen erwartet (starker Zuwachs in Potschappel, geringere Zahlen in Pesterwitz und Wurgwitz)
- Entwicklung auch stark abhängig von Bevölkerungsstruktur künftiger Zuzügler
- Zuwächse können durch Kapazitäten abgedeckt werden
- Einflüsse durch SchulG sind zu berücksichtigen (u. a. Inklusion/Bildungsempfehlung)

### Entwicklung der Schülerzahlen an allgemeinbildenden Schulen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindestatistik des jeweiligen Jahres, eigene Darstellung; 2018

## Schullandschaft in den umgebenden Städten

Entsprechend dem Verwaltungsatlas des Freistaates Sachsen ist die Schullandschaft in den umgebenden Städten und Gemeinden vielfältig geprägt. Neben Dresden sind weitere Ober- schulstandorte u. a. in Bannewitz, Rabenau sowie in Wilsdruff.

Weitere Standorte von Gymnasien sind in Dresden, Tharandt und Dippoldiswalde. Ein neuer Standort wird zzt. in Wilsdruff errichtet und ist mit dem Schuljahr 2019/2020 am Ausweichstandort Kleinnaundorf mit drei 5. Klassen gestartet.

### 7.2 Berufsbildende Schulzentren

In Freital können drei berufsbildende Schulen mit unterschiedlicher Spezialisierung besucht werden. Der Standort des Berufsausbildungszentrums Freital e. V. ist seit 30.04.2016 geschlossen.

→ **teils laufende Baumaßnahmen, am Standort Hainsberg (Sabel gAG) fehlt eine Turnhalle**

### 7.3 Förderschulen

Freital besitzt zwei Förderschulen. Die Schule für geistig Behinderte „Schule im Park“ und die Wilhelmine-Reichard-Schule als Schule zur Lernförderung.

Der Trend geht hin zu mehr Inklusion in den allgemeinbildenden Schulen und damit einem verringerten Bedarf an Förderschulen. Zur konkreten Entwicklung des Schulstandortes Döhlen sowie zur generellen Entwicklung der Schulstandorte der Schulen mit Förderschwerpunkt lässt sich laut Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Jugend- und Bildungsamt (Stand Nov. 2018) aus schulnetzplanerischer Sicht zum aktuellen Zeitpunkt nur bedingt Stellung nehmen. Gemäß § 4c Abs. 5 Satz 1 SächsSchulG i. V. m. § 64 Abs. 8 bis 10 SächsSchulG werden seit dem Schuljahr 2018/2019 an ausgewählten Grundschulen im Rahmen einer Pilotphase Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf auf Wunsch der Eltern, bei volljährigen Schülern auf eigenen Wunsch, in allen Schularten gemeinsam mit

Schülern ohne sonderpädagogischen Förderbedarf inklusiv unterrichtet. Über die Umsetzung der Inklusion berichtet die oberste Schulaufsichtsbehörde dem Landtag bis zum 30.09.2021, dieser entscheidet bis 30.06.2022 über die Verlängerung. Die Auswirkungen dieser Gesetzesänderung können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Eine mögliche Abschaffung der Förderschulen würde jedoch einen enormen Anpassungsbedarf an den inzwischen weitgehend sanierten Schulstandorten der Stadt Freital bedeuten, der aus jetziger Sicht jedoch nicht absehbar ist.

→ **abhängig der Gesetzeslage zzt. Nicht absehbarer Anpassungsbedarf**

➤ **umfassende Maßnahmen am Standort Wilhelmine-Reichard-Schule in Döhlen in Realisierung/Planung**

#### **Standort Döhlen (s. a. Flächenpotenzialkataster der Stadt Freital 2018)**



Plattenbauschule (vor Abbruch)



Sanierung Schulgebäude



Turnhalle

## 7.4 Weiterführende Bildungsangebote

Ergänzend zu den Bildungseinrichtungen verfügt die Stadt über weitere Bildungsangebote, so u. a. eine Volkshochschule, eine Musikschule, eine Stadtbibliothek sowie das Umweltzentrum.

Die 1956 gegründete **Musikschule** befindet sich in der Trägerschaft der Stadt Freital. Musikschüler jeden Alters können hier instrumental, vokal oder musikpädagogisch in Einzel- oder Gruppenunterricht unterrichtet werden. Die **Stadtbibliothek** befindet sich im City-Center und besitzt eine ehrenamtliche Zweigstelle im Stadtteil Zauckerode. Sie stellt auf einer Gesamtfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> insgesamt 55.000 Medien zur Ausleihe zur Verfügung. Im **Fachkonzept Kultur und Freizeit** gibt es weitere Informationen zur Stadtbibliothek und zur Musikschule. Die **Volkshochschule Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e. V.** befindet sich – als eingetragener Verein in freier Trägerschaft mit kommunaler Anbindung – ebenfalls im City-Center. Sie ist für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zuständig. Das **Umweltzentrum** wurde 1996 von dem gemeinnützigen Verein „Umweltzentrum Freital e. V.“ gegründet und beschäftigt sich aktuell im Bereich Umweltberatung, -schutz und -bildung im Kontext der Stadt Freital und im gesamten

Landkreis. Das Umweltzentrum arbeitet vor allem mit Kindertagesstätten, Schulen, Vereinen und Verbänden zusammen. Eine umfangreiche Umweltbibliothek ist Teil der Einrichtung.

Die HELIOS Weißeritztal-Klinik in Freital wurde 2002 als **Akademisches Lehrkrankenhaus der Technischen Universität Dresden** anerkannt und gilt seither als ergänzender Ausbildungsstandort des Medizinstudiums. Außerdem sind die **Universitätsstandorte in Tharandt sowie in Dresden** zu nennen. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landeshauptstadt und nach Tharandt ist Freital zudem ein attraktiver Wohnort vieler Studierenden.

- **umfassendes ergänzendes Bildungsangebot zusätzlich zu den Schulstandorten**
- **Konzentration der Einrichtungen im zentralen Stadtbereich (u. a. City-Center am Neumarkt)**
- **Synergieeffekte mit Hochschulstandorten (u. a. auch studentisches Wohnen) noch nicht ausgereizt**

## 7.5 Sporteinrichtungen

Die Sporteinrichtungen Freitals wurden 2018 im Rahmen der **Sportbedarfsermittlung (s. a. Übersichtskarten Anlagen/Vereine)** detailliert analysiert. Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung erfolgt daher ein kurzer Überblick mit Fokus auf den künftigen Handlungsbedarf an den wesentlichen Sportstätten.

In Freital besteht ein breites Angebot zur sportlichen Betätigung, welches mit seiner sozialen und gesamtgesellschaftlichen Bedeutung ein hohes Maß an Interesse und Unterstützung findet.

- **Sportbedarfsermittlung als Grundlage der künftigen Entwicklung**
- **fehlende Mehrzweckhalle**

Die Stadt verfügt über **zwei Freibäder** („Zacke“ und „Windi“), welche sowohl für Familien als auch Sportschwimmer ein beliebter Anlaufpunkt sind. Das Freibad „Windi“ ist speziell auf junge Familien ausgerichtet und bietet viele Wasserspiele und andere Spielgeräte an. Das Freizeitbad „Zacke“ hingegen besitzt neben einer 93 m langen Rutsche ein 2.000 m<sup>2</sup> großes Schwimmbecken. Das beliebteste Sport- und Freizeitzentrum in Freital ist das **Freizeitzentrum Hains**, welches neben einem Fitness- und Bowlingbereich sowie Ballsportfelder auch eine eigene Schwimmhalle mit fünf 25-m-Bahnen hat.

Zwischen dem Kreissportbund als Dachorganisation der Sportvereine und dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge besteht eine **partnerschaftliche Zusammenarbeit im Bereich Sport**.

Etwa 70 % der in der Stadt befindlichen Sportanlagen sind **Eigentum** der Kommune, weitere 9 % sind im Besitz anderer Träger oder Eigentümer. Die Sportvereine besitzen 6 % der Anlagen und 7 % gehören privaten Eigentümern oder der jeweiligen Schule und dem dafür zuständigen Landkreis. Den größten **Nutzungsanteil der Sportanlagen** nehmen mit 46 % die Sportvereine ein. Rund 30 % der Anlagen werden von Schulen oder Kindergärten genutzt und 24 % stehen der Allgemeinheit, größtenteils kostenpflichtig, zur Verfügung. Lediglich 9 % der Sportfläche ist kostenlos für Jedermann nutzbar.

### Turn- und Sporthallen

Freital besitzt insgesamt 17 Sporthallen, welche zum Großteil zu den einzelnen Schulen gehören. Darunter zwei Dreifeldhallen, eine Zweifeldhalle und fünf Einfeldhallen. Die restlichen Hallen sind kleinere Turnhallen. Zusätzlich sind zwei Kampfsporthallen und eine Reithalle vorhanden.

Im Zuge der Sportbedarfsermittlung wurde bei den Sporthallen ein **Fehlbedarf von drei Einfeldhallen** ermittelt. In der Prognose steigt dieses Defizit weiter stark an. Dieses Defizit, welches vor allem in den Wintermonaten zum Tragen kommt, ist durch den **Neubau einer Dreifeldhalle** zu decken. Dies soll nach Möglichkeit mit der **Errichtung einer zentralen Mehrzweckhalle** erfolgen, welche Zuschauerplätze und Raum für höherklassigere Wettbewerbe bietet. Bisher gibt es in Freital keine Halle, welche solche Möglichkeiten bietet.

### Sportplätze

Freital besitzt elf Großspielfelder und vier Fußballkleinspielfelder. Außerdem gibt es zehn weitere Kleinspielfelder als Mehrzweckflächen. In Verbindung mit drei Großspielfeldern oder Schulanlagen sind auch Leichtathletikanlagen vorhanden. Bei diesen besteht ein leichtes Überangebot, welches sich jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung und Veränderung im Vereinssport abbauen wird.

### Weitere Sportanlagen

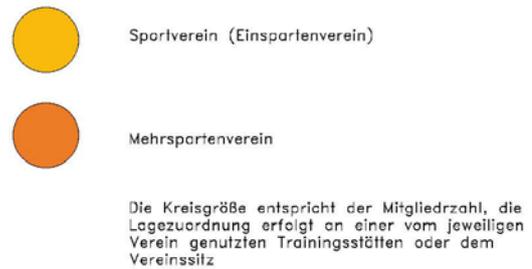
In Freital gibt es drei gewerblich betriebene Fitness-Studios, vier Kegel-/Bowlinganlagen, Beachsportflächen und eine saisonal betriebene Eisfläche. Weiterhin befinden sich im Stadtgebiet drei Skilifte (Oberhermsdorfer Straße, Ski-Lift "Wachtelberg", Ski-Lift "Kuhberg"), welche jedoch nur für Vereinszwecke genutzt werden. Eine Reitsportanlage befindet sich seit vier Jahren im Aufbau und bietet einen Reitplatz, eine Reithalle sowie Ställe und Nebenanlagen. Diese werden privat betrieben und vermietet. Im Birkenwäldchen wird derzeit ein Fahrradparcour errichtet, welcher eine Fläche von 8.900 m<sup>2</sup> einnehmen soll und sich in einen Anfänger- und Profibereich gliedert. Rollsportflächen sind an der Turnhalle Turnerstraße und im Mehrgenerationenpark Ringstraße zu finden. Beide sind über 500 m<sup>2</sup> groß.

## 7.6 Sport- und Freizeitvereine

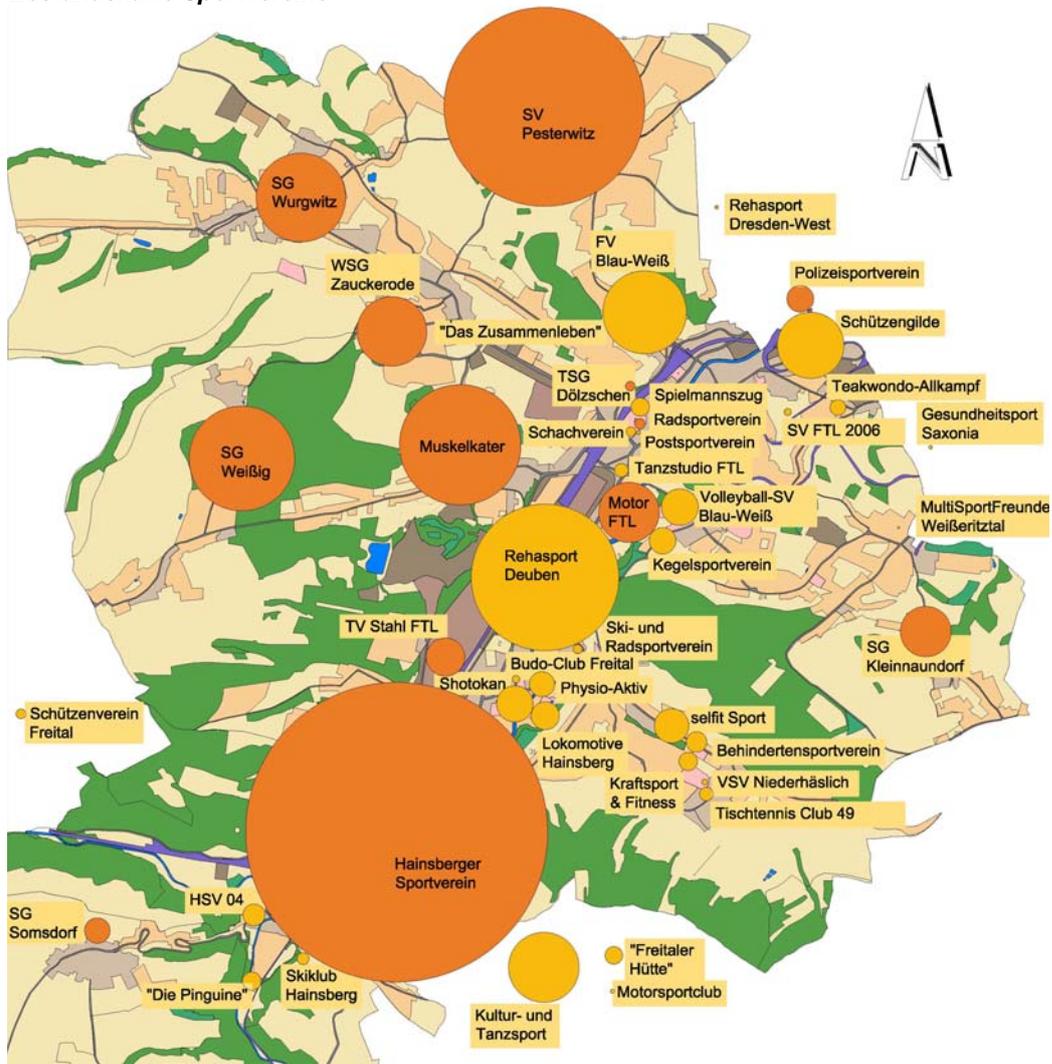
Im Jahr 2017 waren laut Angabe des Kreis-sportbundes 6.748 Mitglieder in ortsansässigen Sport- und Freizeitvereinen registriert, darunter 1.845 Kinder und 413 Jugendliche.

Neben dem Training erfolgt durch die Vereine u. a. auch die Teilnahme an Meisterschaften sowie die Organisation von Festen (z. B. Schützenfest). Die Vereinshäuser können z. T. auch für größere Veranstaltungen genutzt werden.

➤ neben zwei größeren, zahlreiche kleinere und mittlere Sportvereine mit breitem Angebotsspektrum



Bestandskarte Sportvereine



Quelle: Sportbedarfsermittlung Freital 2017

## 7.7 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ intaktes, stabiles und umfangreiches Bildungsangebot bei sehr hohem Sanierungsstand der einzelnen Einrichtungen (letzter größerer städtischer Gebäudekomplex in Sanierung)</li> <li>+ flächendeckendes Angebot an Grundschulen mit sehr guter Ausstattung</li> <li>+ Standort des Gymnasiums als zentrale öffentliche Einrichtung, regional bedeutsam</li> <li>+ umfangreiche Bildungs-, Sport- und Kulturangebote</li> <li>+ vielfältiges Freizeit- und Sportvereinsangebot und größtenteils in sehr gutem Zustand, gute räumliche Verteilung</li> <li>+ Einrichtungen in zentraler Lage (wie Bibliothek, VHS, Musikschule) sowie ergänzende dezentrale Angebote</li> <li>+ gleichmäßige Verteilung der Sportstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teils noch offene Sanierung an wenigen Bildungs- und Sporteinrichtungen</li> <li>- Defizite im Bereich des Schulkomplexes der Förderschule in Döhlen (Zauckeroder Straße)</li> <li>- teilräumliches Fehlen von Turnhallen (u. a. in Hainsberg)</li> <li>- sehr kleinteiliges Angebot bei Sporthallen, Fehlen einer multifunktionalen Mehrzweckhalle</li> <li>- Fehlbedarf von Großspielfeldern, teils Überangebot von Kleinspielfeldern</li> <li>- Weißeritzgymnasium an Kapazitätsgrenzen</li> <li>- keine größeren sportlichen Aushängeschilder für die Stadt Freital</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erweiterung der Angebote von Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen, um junge Familien von der Qualität des Wohngebietes zu überzeugen (Zauckerode)</li> <li>✓ stabile Bevölkerungsstruktur, daher vergleichsweise gute Planbarkeit künftiger Investitionen</li> <li>✓ Sport- und Bildungsstätten des Landkreises</li> <li>✓ Ausbau Stadion des Friedens als zentraler Standort inkl. Wettkampfbahn, 3-Feldhalle und Hartplatz mit Bogenschießanlage</li> <li>✓ „große“ Vereine mit mehr Ressourcen (können mehr bewegen/betreiben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- sinkender Anteil junger Erwachsener bei gleichzeitig stabiler bis leicht positiver Entwicklung der jungen Jahrgänge</li> <li>+/- Entwicklung des Bildungssystems (Bsp. Abschaffung der Förderschulen würde neue Anforderungen an den Bestand ergeben)</li> <li>+/- Wegfall von Vereinen (u. a. durch Überalterung)</li> <li>+/- Vereinsverbundenheit über aktive Phase hinaus (ruhende Teilnahme)</li> </ul>

## 7.8 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung  
 ↘ negative Entwicklung  
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung  
 ↗ eher positive Entwicklung  
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Allgemeinbildende Schulen

- ↗ inzwischen sehr hoher Sanierungsstand erreicht
- Sanierung der Geschwister-Scholl-Oberschule in Hainsberg in Planung
- damit mittel- und langfristig Konzentration auf Verbesserung der Ausstattung, des Schulumfelds sowie der kontinuierlichen Anpassung an Standards (Bsp. Brandschutz)
- ↗ Trendumkehr der sinkenden Schülerzahlen inzwischen in allen allgemeinbildenden Schulen erreicht, Zuwächse sind durch Kapazitäten derzeit abgedeckt (Prüfung Entwicklung Gymnasium)
- ↘ kaum berechenbarer Einfluss durch Entwicklungen im Umland sowie Auswirkungen auf den Auslastungsgrad der Freitaler Schulen (Entwicklung Schulstandorte in den Nachbarkommunen, zunehmende Nachfrage aus Dresden durch verstärkten Zuzug)

### Sonstige Schulstandorte

- ↑ teils laufende Baumaßnahmen zur Verbesserung der Standorte, u. a. umfassende Neuordnung des Schulstandortes der Wilhelmine-Reichard-Schule in Döhlen
- weitere Entwicklung aufgrund der Gesetzeslage insbesondere der Förderschulen zzt. nicht absehbar (Bsp. Inklusion in allgemeinbildenden Schulen)

### Weiterführende Bildungsangebote

- ↗ umfassende zusätzliche Angebote vor allem im gut erreichbaren zentralen Stadtbereich
- ↘ damit Verbesserung der Anbindung einiger dezentraler Stadtlagen notwendig
- ↘ Zusammenarbeit mit Hochschulstandorten Dresden/Tharandt ausbaufähig (insbesondere Synergieeffekte Wirtschaft/Bildung/Wohnen)

### Sporteinrichtungen

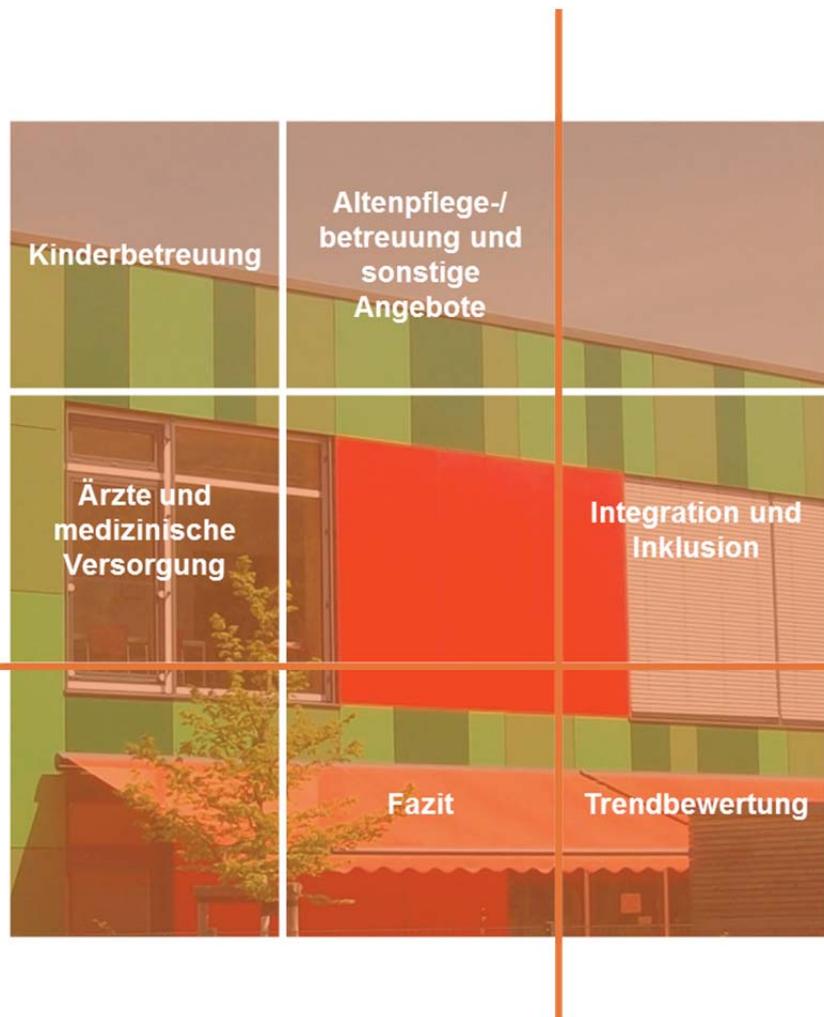
- ↗ Sportbedarfsermittlung Basis der weiteren Entwicklung der Einzelstandorte, jedoch kontinuierliche Prioritätensetzung notwendig
- Neubau einer bisher fehlenden Mehrzweckhalle als Chance für die weitere Stärkung des Sportstandortes Freital in zentraler Lage
- ↘ hoher Handlungsbedarf sowohl im Bereich der Anlagen des Schulsports als auch im Bereich des Vereins- und Freizeitsports

### Sport- und Freizeitvereine

- ↗ breites Angebot im gesamten Stadtgebiet
- ↘ Risiko Überalterung und Nachfolge
- ↗ Potenzial großer Vereine
- ↘ relativ geringer Anteil kostenlos nutzbarer Sportflächen

# Soziales

Freital vernetzt sich



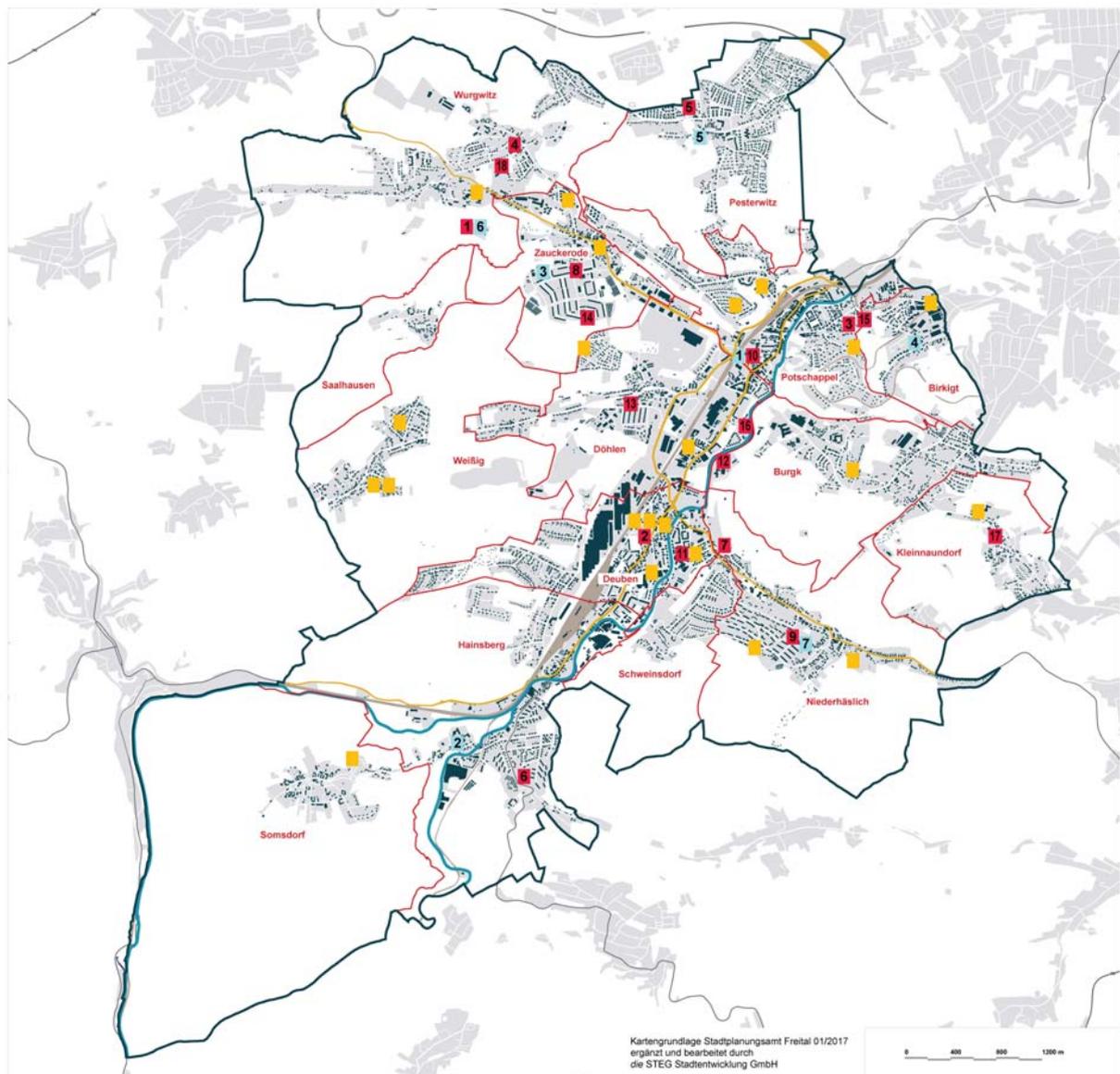
## 8 Bestandsanalyse Soziales

### 8.1 Kinderbetreuung

In Freital steht ein Netz von **49 Kinderbetreuungseinrichtungen** (inkl. Tagesmütter/-väter) über das gesamte Stadtgebiet verteilt zur Verfügung.

Diese unterschiedlichen Betreuungsformen sind sowohl in öffentlicher als auch in freier Trägerschaft und bieten Platz für mehr als 3.500 Kinder.

#### Anlage



Diese Plätze verteilen sich auf die einzelnen Betreuungsarten wie folgt:

**Kinderkrippe/Tagesmutter/Tagesvater**  
(Betreuungsalter bis 3 Jahre)

**635 Plätze**

**Kindergarten** (Betreuungsalter 3 bis 6 Jahre)  
**1.381 Plätze**

**Hort** (Betreuungsalter 6 bis 10 Jahre)  
**1.492 Plätze**

Quelle: Stadtverwaltung Freital; August 2018

Übersichtskarte: **Kinderbetreuung**

**Kinderbetreuung**

-  Stadtgebiet Freital
-  Stadtteil mit Bezeichnung
-  Hauptstraßen | Weißeritz | Bahngelände
-  **Kindertagesbetreuung**
  1. Kita "Am Albertschacht"
  2. Kita "Am Goetheplatz"
  3. Kita "Kinderland am Wiesenhang"
  4. Kita "Kinderland Wurgwitz"
  5. Kita "Pesterwitzer Märchenland"
  6. Kita "Regenbogen"
  7. Kita "Rotkopf-Görg"
  8. Kita "Sonnenblume"
  9. Kita "Waldblick"
  10. Kita "Willi"
  11. Kita "Mühlenwichele"
  12. Kita "Am Windberg"
  13. Kita "Schatzinsel"
  14. Kita "Zwergenland am Birkenwald"
  15. Kinderhaus "Samenkorn"
  16. Kita "Storchenbrunnen"
  17. Kita "Wurzelzwerge"
  18. Kita "Sonnenkäfer"
-  **Hort**
  1. Schulhort GS G.E. Lessing
  2. Schulhort GS Geschwister Scholl
  3. Schulhort GS Glückauf
  4. Schulhort GS Ludwig Richter
  5. Schulhort GS Pesterwitz
  6. Schulhort GS Am Albertschacht
  7. Schulhort Waldblick
-  **Tagesmütter/Tagesväter**

**Stadt Freital**

Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept



90366	31.01.2020	Menzel/Gilla
1. And.		
2. And.		

**die STEG**  
STADTENTWICKLUNG DRBH, NL DRESDEN  
BOGENBÄCHER STR. 97, 01277 DRESDEN  
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Somit wird der notwendige Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen für die Stadt und umliegende Gemeinden fast komplett gedeckt. Die **Prognose der Kitabedarfsplanung** aus dem Jahr 2017 der Stadt Freital geht davon aus, dass bis zum Jahr 2022 Krippenplätze fehlen, die jedoch durch den Überschuss an Kindergartenplätzen weitgehend ausgeglichen werden können. Aus heutiger Sicht kann der **ab 2023 voraussichtlich entstehende Fehlbedarf** jedoch nur durch die Schaffung weiterer Plätze ausgeglichen werden.

Entsprechend der vorliegenden Bedarfsplanung wird der **Neubau einer Kindertagesstätte** mit ca. 100 Plätzen geprüft. Für die noch offene **Standortauswahl** sind folgende Kriterien u. a. maßgeblich:

- Schaffung optimaler Bedingungen hinsichtlich einfacher Übergänge im Schul-/Betreuungssystem
- effizienter Einsatz von Infrastruktur/Personal durch Synergieeffekte mit bestehenden Standorten
- Neubau möglichst in der Nähe einer bereits existierenden Grundschule

Für die engere Auswahl sind zzt. drei Standorte in der engeren Auswahl, u. a. in Döhlen sowie in Hainsberg. Im Zusammenhang mit einer möglichen Umsetzung sind Aufwendungen u. a. für die verkehrliche Erschließung, für den Grunderwerb sowie für die Anbindung an bestehende Standorte zu prüfen. Der „Campus Hainsberg“ ist neben dem Grundschulstandort in Birkigt der einzige, an dem eine Kindertagesstätte nicht unmittelbar im nahen Umfeld einer schulischen Einrichtung vorhanden ist.

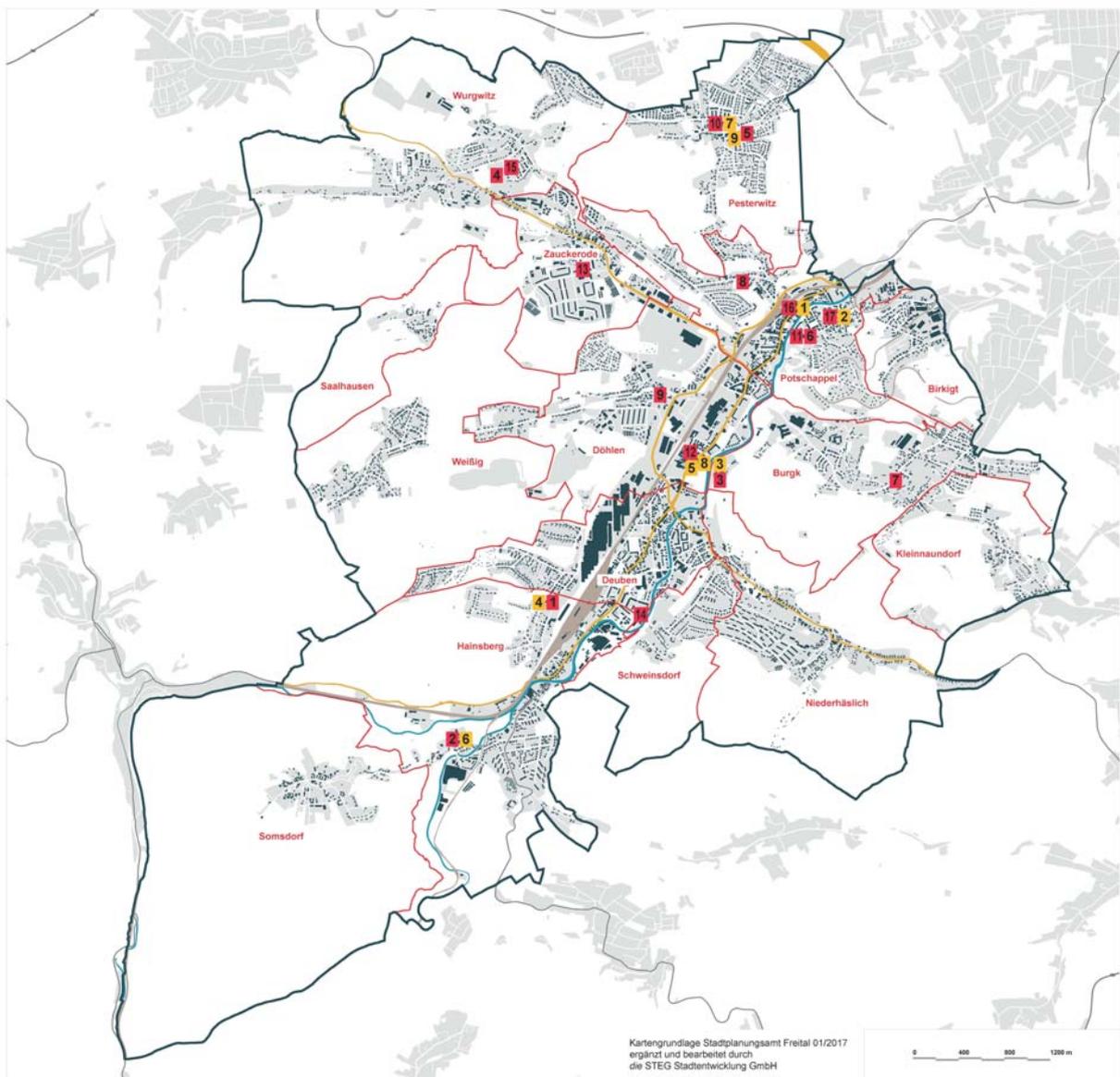
- ➔ **Einrichtungen weitgehend saniert**
- ↘ **mittelfristig Kapazitätsgrenzen erreicht, Erweiterung/Neubau erforderlich**

## 8.2 Altenpflege/-betreuung und sonstige Angebote

In der Altenpflege werden ambulante Pflegedienste, Sozialstationen, Senioren- und Pflegeheime sowie betreutes Wohnen angeboten. Aufgrund sich verändernder Altersstrukturen ist davon auszugehen, dass die Altenpflege mit dem derzeitigen Angebot auch zukünftig benötigt wird bzw. bedarfsgerecht auszubauen ist.

Momentan gibt es in Freital 17 verschiedene Einrichtungen und Dienste der voll- und teilstationären Altenbetreuung, wovon sechs Altenpflegeheime sind. Darüber hinaus stehen zehn ambulante Pflegedienste und eine Vielzahl von Betreuungsangeboten für die Pflegebedürftigen im Stadtgebiet zur Verfügung.

### Anlage



Aufgrund der privaten Trägerstruktur lassen sich detaillierte Angaben, insbesondere zum Handlungsbedarf, kaum darstellen. Zu prüfen ist dafür eine erweiterte Abfrage der Stadtverwaltung bei den jeweiligen Trägern zu den einzelnen Einrichtungen aber auch zu weiteren Angeboten über die aus den bisherigen Quellen genannten hinaus (u. a. **Seniorenratgeber des Landkreises** von 2017: [https://www.landratsamtpirna.de/download/abt\\_soziale\\_leistungen/Seniorenratgeber-2017.pdf](https://www.landratsamtpirna.de/download/abt_soziale_leistungen/Seniorenratgeber-2017.pdf)).

## Übersichtskarte: **Altenpflege**

### Altenpflege



#### Voll- und teilstationäre Pflege

1. Pflegehaus Kögler
2. DRK Seniorenzentrum "Herbstsonne Freital"
3. Pflegeheim "Bodenschwingh"
4. Pflegeheim Haus Sonnenblick
5. Pflegeheim "Jochhöh"
6. Intensivpflegezentrum advita Pflegedienst GmbH
7. Wohnanlage "Alte Schule"
8. DRK Seniorenwohnpark Freital
9. Seniorenwohnanlage "Zur alten Gerichtsbarkeit"
10. Seniorenwohnanlage Gutshof Pesterwitz
11. advita "Haus an der Leisnitz"
12. advita "Haus zur Panschau"
13. advita Pflegedienst GmbH
14. DRK Tagespflege "Zur alten Feile"
15. Tagespflege "Sonnenschein"
16. Pflegedienst Rietzschel
17. Pflegedienst Nicole Tobias

#### Ambulante Pflegedienste

1. Pflegedienst Rietzschel
2. Pflegedienst Nicole Tobias
3. Diakonie Sozialstation Freital
4. Häusliche Alten- und Krankenpflege Kögler
5. DRK Sozialstation
6. DRK Sozialstation "An der Herbstsonne"
7. Seniorenwohnanlage Gutshof Pesterwitz
8. advita Pflegedienst GmbH
9. Pflegeeam Zimmermann
10. Seniorenwohnanlage "Zur alten Gerichtsbarkeit"

## Stadt Freital

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

90366	31.01.2020	Menzel/Gilla
1. Änd.		
2. Änd.		



Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Altersstruktur mit einer Zunahme der über 65-Jährigen bis 2030 um rund 2.000 in beiden Varianten (Anteil steigt von 26,0 % 2016 auf dann 29,2 % bzw. 30,2 % 2030) der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen für die Stadt Freital ist von einem weiteren Handlungs- und vor allem Erweiterungsbedarf der Angebote und Dienste auszugehen. Eine konkrete **Bedarfsrechnung** liegt weder für den Landkreis noch für die Stadt vor.

Zusätzlich zu den Betreuungseinrichtungen werden durch verschiedene Vereine und Akteure Angebote organisiert, u. a.:

- Seniorenwandern/Ausflüge/Reisen
- Kulturveranstaltungen/Vorträge/Kurse
- Seniorentreffs u. a. mit Spielenachmittagen
- Sport- und Lesetreffs

➔ **zahlreiche Einrichtungen vorhanden, jedoch aufgrund der Eigentümerstruktur kaum Rückschlüsse auf Kapazitäten/Auslastung bzw. Sanierungsstand und Erweiterungsbedarf möglich**

↘ **keine Betreuungsangebote im Freitaler Westen (Niederhermsdorf, Saalhausen, Weißig, Somsdorf) sowie im Freitaler Südosten (Niederhäslich, Kleinnaundorf)**

↗ **Veranstaltungsangebote, Kurse und Seniorentreffs sowie vieles mehr runden das Betreuungsangebot ab**

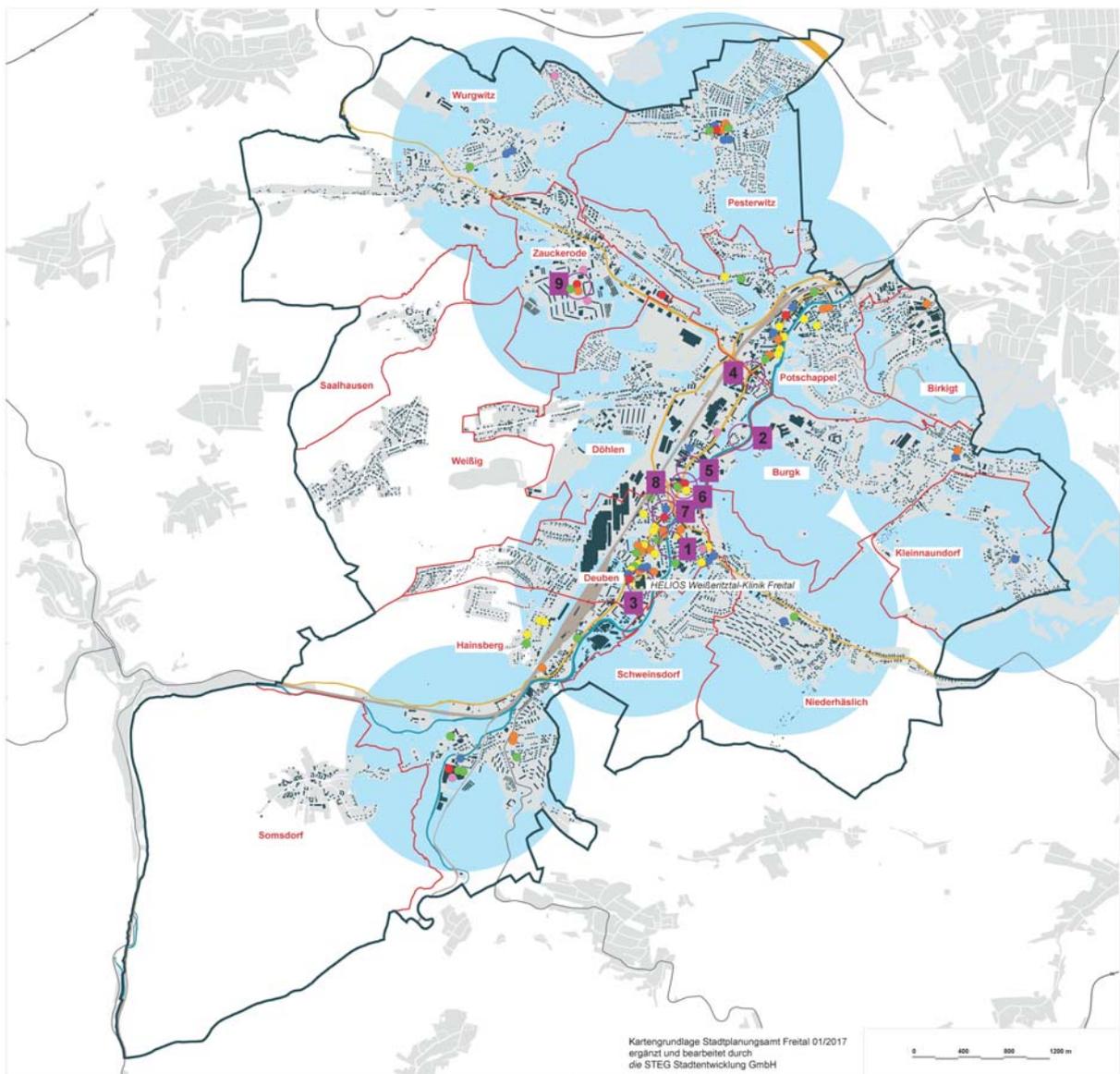
➔ **Überalterung fordert zunehmend differenziertere, auf die Nachfrage angepasste Angebote in Zentrenlage in Kombination mit Betreuungsangeboten in allen Stadtteilen**

### 8.3 Ärzte und medizinische Versorgung

Die **HELIOS Weißeritztal-Kliniken** haben in den Städten Freital und Dippoldiswalde zwei moderne Standortorte zur Gesundheitsversorgung aufgebaut. Der Standort Freital ist zum einen ein wichtiger regionaler Arbeitgeber und zum anderen ein modernes Krankenhaus der Regelversorgung.

Der Standort befindet sich an der Hauptverkehrsachse Dresdener Straße und bietet in vielen Fachbereichen medizinische Betreuung an. Damit übernehmen die Helios Weißeritztal-Kliniken eine wichtige regionale Versorgungsfunktion vor allem für den westlichen Landkreis.

#### Anlage



In den **Fachgebieten Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Pädiatrie und Intensivmedizin** wird auf der Grundlage einer modernen Ausstattung mit hoch qualifiziertem Personal eine wohnortnahe und effiziente stationäre Behandlung durchgeführt, was die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme der medizinischen Einrichtungen der Stadt Dresden auf spezielle, örtlich nicht vorgehaltene Fachdisziplinen sowie extreme Krankheitsbilder begrenzt.

Mit der Anerkennung als **Akademisches Lehrkrankenhaus der Technischen Universität Dresden** im Jahre 2002 wurde der Ausbau des Krankenhauses zum territorialen Gesundheitszentrum fortgesetzt. Darüber hinaus steht an beiden Standorten eine **Notfallambulanz für stationäre und ambulante Notfälle an allen Wochentagen** zur Verfügung. Die HELIOS Weißeritztal-Kliniken können bis zu 340 Patienten beherbergen und behandeln durchschnittlich 15.000 Patienten im Jahr stationär und 31.000 Patienten ambulant. Außerdem ist ein Medizinisches Versorgungszentrum in Freital mit zwei Hausärzten und einem Facharzt für Hals-Nasen-Ohren-Erkrankungen angeschlossen.

Weiterhin ist eine **Vielzahl von Allgemein- und Fachärzten in Freital** ansässig, welche die medizinische Versorgung im Stadtgebiet und für die umliegenden Gemeinden sichern. Eine aktuelle Übersicht (u. a. auch <http://www.kvs-sachsen.de/arztsuche/>) der Arzt- und sonstigen therapeutischen Praxen sowie der Apotheken wurde dem INSEK zugrunde gelegt. Aufgrund des Umfangs sowie des Datenschutzes erfolgt im INSEK keine tabellarische Darstellung. Im Stadtgebiet befinden sich ca. 34 niedergelassene Allgemeinmediziner, 26 Zahnärzte, 15 Psychotherapeutische Praxen, 3 Augenärzte, 5 Chirurgen, 6 Gynäkologen, 1 Hautarzt, 3 HNO-Ärzte, 4 Kinderärzte, 3 Neurologen, 4 Radiologen und 2 Urologen. Dies dichte Netz im Bereich des Gesundheitswesens wird durch 9 Apotheken, 16 Praxen für Physiotherapie, 5 Ergotherapeuten und 6 Logopäden ergänzt. Ein nicht geringer Anteil konzentriert sich in **9 Ärztehäusern in Freital**.

Übersichtskarte: Gesundheitswesen

Gesundheitswesen



Stadt Freital

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

90266 31.01.2020 Menzel/Gillis  
1. And.  
2. And.

**die STEG**  
STADTENTWICKLUNG DRSB, IN DRESDEN  
BOHNENHAGEN STR. 39, 51177 DRESDEN  
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

- **ähnlich wie im Bereich der Altenbetreuung ländliche Räume eher unterversorgt, aber gut angebunden**
- **Angebote vor allem auf zentrale Stadtbereiche konzentriert**

## 8.4 Integration und Inklusion

### Netzwerkarbeit

Der **Kinder- und Jugendhilfeverbund Freital e. V.** (KJV) wird seit Januar 2011 von der Stadt Freital und dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit der Leitung des Projektes **„Freital.Net/z – Gemeinwesenorientierte Sozialarbeit“ mobil – flexibel – vernetzt** beauftragt. Im Zusammenhang dieses Projektes hat die Stadt Freital ein **Koordinationsbüro für soziale Arbeit** (Kobü) eingerichtet. Die Arbeitsschwerpunkte sind u. a. das Koordinieren, Planen und Vernetzen sozialer Arbeit, gemeinwesenorientierte Sozialarbeit in den Stadtteilen zu realisieren und Projektarbeit zu betreiben. Darüber hinaus sollen mit diesem Projekt die bestehenden Netzwerke entwickelt, Ressourcen gebündelt und haupt- und ehrenamtliche soziale Arbeit bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die **Netzwerkarbeit** soll gewährleisten, dass

- jeder Bürger unabhängig von Wohnort, Alter, Herkunft, Geschlecht und sozialem Status Zugang zu bedarfsgerechten sozialen Angeboten hat
- die Stadtteile Potschappel, Deuben und Zauckerode auf Grund ihrer sozialen Problemlagen besondere Beachtung finden
- Hilfe zur Selbsthilfe geleistet wird
- Solidarität, Zivilcourage und bürgerschaftliches Engagement gefördert werden

Im Rahmen des Projektes haben sich **Arbeitsgruppen** gebildet, die sich mit Schwerpunktthemen beschäftigen. Zudem finden **Akteursrunden in einzelnen Stadtteilen** statt (vgl. Beteiligung). Das **Koordinationsbüro** bietet auf der Homepage ([www.sozialkoordination.de](http://www.sozialkoordination.de)) eine **Übersicht** an, in der alle wesentlichen sozialen Einrichtungen und Veranstaltungen aufgelistet sind.

#### Freital.Net/z

<b>Lokale Netzwerke</b> haupt- und ehrenamtliche lokale Akteure in den Stadtteilen, Gemeinwesenarbeiter*innen, Orientierung auf einen Stadtteil/ein Gemeinwesen mit all seinen Ressourcen und Themen		<b>Thematische Netzwerke/AGs</b> „Spezialisten“ in einem bestimmten Bereich, Orientierung auf ein Thema/eine Adressatengruppe im gesamten Stadtgebiet	
<b>Akteursrunde</b> Hainsberg, Coßmannsdorf Somsdorf	<b>Akteursrunde</b> Potschappel	<b>Lokale Agenda</b> AG Familienfreundliche Stadt AG Frauen für Freital	<b>Mobile Sozialarbeit in Freital</b> Gemeinwesenarbeit, mobile Sozialarbeit an Bildungseinrichtungen
<b>Akteursrunde</b> Deuben	<b>Steuerungsgruppe</b> <b>Sprecherinnen der lokalen und thematischen Netzwerke</b> Sicherung des Informations- und Ressourcenaustauschs zwischen den Teilnetzwerken		<b>Netzwerk SGB VII §§11-14,16</b> Zentren der Kinder- und Jugendhilfe, Schulsozialarbeit/mobile Sozialarbeit an Bildungseinrichtungen, Projekt Freital.Net/z, Jugendamt des LK
<b>Akteursrunde</b> Zauckerode			<b>Beratungsnetz</b> hauptamtliche Beratungsangebote öffentlicher u. freier Träger
<b>Akteursrunde</b> Niederhäslich	<b>temporäre projektbezogene Netzwerke/AGs</b> lokale Akteure, die sich für das Thema/Projekt engagieren möchten (werden direkt durch GWA oder Projektleitung Freital.Net/z begleitet)	<b>AG Gewaltprävention</b> Ordnungsamt, Polizei, Stadträte, haupt- u. ehrenamtliche Träger	<b>Netzwerk Migration</b> haupt- u. ehrenamtliche Träger mit Schwerpunkt „Integration von Migranten“

Quelle: <http://sozialkoordination.de/Projekt> sowie <http://sozialkoordination.de/Netzwerkkarte>; Zugriff 2018

Darüber hinaus ist der Kinder- und Jugendhilfverband Freital e. V. (KJV) ein Verein, welcher sich für die Betreuung sozial benachteiligter Kinder, Jugendlicher und deren Familien einsetzt. Er unterhält mehrere Einrichtungen, welche für die Ausführung ihrer Arbeit notwendig sind. Dazu gehören der **Treffpunkt „Opfelschacht“** und ein **Kinder- und Jugendwohnhaus**, die „**Bunte Villa Kids & Co.**“. Als weitere soziale Einrichtung in Freital ist die **Werkstatt für Menschen mit Behinderung** zu nennen, welche sich in Burgk befindet und zu dem Diakonischen Werk-Stadtmission Dresden e. V. zählt. Träger der Einrichtung ist die Diakonie Dresden. Freital verfügt zudem über ein **Familienzentrum**, das von dem **Verein „Regenbogen“ Familienzentrum e. V.** getragen wird. Dieses bietet eine Vielzahl von Projekten für alle Generationen und Menschen verschiedener kultureller und sozialer Herkunft und Prägung an. In der Einrichtung werden Hilfs-, Freizeit-, Beratungs- und Bildungsangebote für die ganze Familie angeboten.

Hierbei sind u. a. zu nennen: die Sozialpädagogische Familienhilfe, Förderung der Jugendhilfe und der Gleichberechtigung von Frau und Mann, Ferienprojekte, Erziehungsworkshops sowie Nachbarschaftshilfen.

Anfang 2016 wurden die **Schwerpunkte der Gemeinwesenarbeit im Stadtgebiet im öffentlichen Raum** definiert. Dies betrifft insbesondere Standorte in Deuben (Bolzplatz, Aldi/REWE, Goetheplatz), in Potschappel (Platz des Handwerks und Richard-Wagner-Platz), in Zauckerode (Birkenwäldchen, Obdachlosenunterkunft), Döhlen (Leonardo) sowie in Hainsberg und in Burgk. Die Handlungserfordernis und der Unterstützungsbedarf ist dabei sehr differenziert. Nichtsdestotrotz bleiben mögliche Brennpunkte in den Stadtquartieren unter Beobachtung, um gezielt Beteiligte anzusprechen und Maßnahmen zu koordinieren.

**Soziale Akteure in Freital**

Jugendsozialarbeit	Unterbringung/ambulante Hilfen	Kinder- und Jugendverband DRK
schulische, berufliche und soziale Integration	Jugendarbeit	Schulsozialarbeit
Suchtberatung	Schuldnerberatung	Familienberatung der Diakonie
Begleiteter Umgang	Sozialpädagogische Familienhilfe/EB	Das Zusammenleben e. V.
Soziokultur Freital e. V.	Netzwerk Frühe Hilfen im LK SOE	Allg. Sozialer Dienst des Jugendamtes
Jugendgerichtshilfe		Fachberatung

## Integration von Flüchtlingen – Unterbringung, Betreuung und Netzwerke

Ende März 2015 hatte das SMI in Folge der krisenbedingt verstärkten Migrationsbewegung zur Informationsveranstaltung „**Dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen**“ geladen. Der Freistaat Sachsen hatte sich in Folge dessen das Ziel gestellt, die Städte und Gemeinden bei der dezentralen Unterbringung von Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen im Rahmen der Stadtentwicklung zu unterstützen. Dabei lag der Fokus auf der Wiederbelebung leer stehender Bausubstanz. Dies wurde durch entsprechende Förderprogramme (z. B. RL Flüchtlingswohnungen) u. a. bei der Sanierung der Bausubstanz unterstützt.

Ende 2018 waren in Freital ca. 90 Asylbewerber dezentral in Wohnungen untergebracht. Seit der Schließung der Unterkunft Am Langen Rain (ehem. Leonardo-Hotel) gibt es in Freital **keine zentrale Unterbringung in einer gemeinschaftlichen Einrichtung** mehr. Die Zahl der Ausländer in Freital beläuft sich momentan auf ungefähr 1500 Personen.

Ende 2015 lag der Anteil in der Gesamtstadt bei 3,4 % (1.344 bei 39.734 Einwohnern, Angaben StaLa) und damit leicht über dem Landkreis (2,7 %) und unter dem Freistaat Sachsen (3,9 %). Im Dezember 2015 wurde in der Stadt Freital eine Stabstelle Asyl als Koordinationsstelle Asyl und Integration eingeführt, welche bis 2016 in Dienst war und im **Mai 2018** durch die Einstellung einer **Kommunalen Integrationskoordinatorin** abgelöst wurde. Diese Integrationskoordinatorin ist über den Kinder- und Jugendhilfeverbund e.V. in dessen **Koordinationsbüro für Soziale Arbeit** angestellt und arbeitet eng sowohl mit der Stadtverwaltung als auch mit dem Landratsamt als unterster Staatlicher Behörde, welcher alle Angelegenheiten zum Thema Asyl unterliegen, zusammen.

Diese Koordinationsstelle soll als Schnittstelle zwischen Behörden, Bürgern, Initiativen und Migranten fungieren und hat die Aufgabe, Angebote, Projekte und Veranstaltungen von Landkreis, Stadtverwaltung und lokalen Partnern zu vernetzen.

Das „**Willkommensbündnis Freital**“, welches sich 2015 gründete und für die Unterstützung Geflüchteter einsetzte, organisierte bis 2017 Begegnungsveranstaltungen, Deutschkurse, Patenschaften sowie Sport- und Freizeitangebote. Trotz seiner Auflösung 2018 gibt es noch Initiativen, Vereine und Ehrenamtliche, die sich weiterhin mit großem Engagement um die Bedürfnisse von Migranten kümmern.

Positiv in Freital ist zudem das Angebot der Migrationsberatungen für erwachsene Zuwanderer und Jugendliche sowie der Flüchtlingssozialarbeit vor Ort durch den **Caritasverband Dresden e. V.** Die Dienste der Caritas sind jedoch auf die reine Beratung ohne aufsuchende Arbeit beschränkt, für die Begleitung und Betreuung von Migranten sind keine personellen Kapazitäten vorhanden. Die **Volkshochschule Sächsische Schweiz-Osterzgebirge** bietet für den Standort Freital ein umfangreiches, aufeinander aufbauendes Deutschkursangebot an. Da die Zahl der ankommenden Migranten zurückgegangen ist, müssen diese zzt. allerdings oft lange warten, bis ein neuer Kurs angeboten werden kann.

In den Schulen gibt es **DaZ-Klassen** (Deutsch als Zweitsprache), in denen die Schülerinnen und Schüler Grundlagen der Alltags- und Bildungssprache als Voraussetzung für die schulische Integration und den schrittweisen Übergang in die Regelklasse unterrichtet werden. An der Glückauf-Grundschule Zauckerode, der Waldblick-Oberschule Niederhäslich und der Geschwister-Scholl-Oberschule Hainsberg werden die sogenannten DaZ-Klassen angeboten.

Außerdem wurde die Kita „Am Goetheplatz“ in das Förderprogramm vom Bundesministerium zur **Unterstützung von Kitas mit hohem Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund** aufgenommen. Für die Kita „Willi“ wird derzeit das Interesse zur Aufnahme in das **Förderprogramm WillkommensKITAs** bekundet, um die pädagogischen Fachkräfte für die Arbeit mit Migranten noch intensiver zu qualifizieren. Weitere Förderprogramme und Projekte sollen auch weiterhin bedarfsgerecht genutzt werden.

In Freital besteht mit dem **Projekt „Freital Netz“** und dem **Koordinationsbüro für Soziale Arbeit** die grundsätzliche Möglichkeit guten Quartiers- und Sozialmanagements, welches auch rege Nutzung erfährt. Durch die Anbindung der Integrationskoordinatorin ans Koordinationsbüro kann die Mitwirkung von Migranten bei allen bestehenden Projekten immer schon mitgedacht und die Integration derselben in bestehende Strukturen veranlasst werden. Bei diesem Ansatz werden Integrationsmaßnahmen in Quartiersmaßnahmen eingebettet und Migranten sofort in Regelstrukturen verortet, anstelle separate Projekte für sie zu schaffen.

Auch für Begegnungen, Kultur und gemeinsame Aktionen gibt es in Freital schon bestehende Zentren wie z. B. das **Familienzentrum „Regenbogen“ e. V.**, den **Förderkreis „Biotech“ e. V.**, den **Soziokultur Freital e. V.** oder die **Zentren der Kinder- und Jugendhilfe**, in welche Migranten eingegliedert werden können.

Da sowohl das Koordinationsbüro als auch die Stelle der Kommunalen Integrationskoordinatorin an den **Kinder- und Jugendhilfebund** angegliedert sind, bestehen kurze Wege zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe und über die Schulsozialarbeiter zu den Schulen. Über die Leitung des Amtes für Soziales, Schulen und Jugend der Stadtverwaltung Freital ist auch eine unkomplizierte Kommunikation zwischen der Integrationskoordinatorin und den Leitungen der Kindertageseinrichtungen gegeben.

Mit dem **„Zusammenleben e. V.“** besteht in Freital schon seit Längerem eine etablierte Selbstorganisation von hauptsächlich Russlanddeutschen und russischen Migranten, welche sich aber generell offen sieht für Migranten jeglicher Herkunft. Permanente Angebote wie die Betreuung und Begleitung älterer Menschen werden genauso angeboten wie verschiedene Projekte zur Integration und die Organisation eines jährlichen Nachbarschaftstreffens. Die Vereinsvorsitzende ist ebenso Vorsitzende des Dachverbands sächsischer Migrantenorganisationen, sodass die überregionale Vernetzung gefördert wird.

Daneben etablierte sich mit „**Refugees and Friends**“ eine weitere Migrantenselbstorganisation, welche aus Menschen verschiedener Nationen besteht, die sich besonders für gesellschaftliche Partizipation einsetzt. In Zusammenarbeit mit dem „Regenbogen“-Familienzentrum und insbesondere als dessen Partner im „Vielfaltsgestalter“-Projekt bieten „Refugees and Friends“ Workshops und Weiterbildungen an. Des Weiteren läuft ein Projekt in Zusammenarbeit mit dem „Förderkreis Biotech“, welches besonders junge Männer ohne Familienanbindung in den Blick nimmt und zielgerichtet unterstützen soll.

Zum Thema Wohnen in Freital haben Migranten ähnliche Probleme wie andere einkommensschwache Einwohner der Stadt: Ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt auch nicht so angespannt wie in Großstädten, fehlt es doch immer wieder an niedrigpreisigem Wohnraum sowohl für einzelne Personen als auch für größere Familien. Ein Ausweichen in umliegende Ortschaften ist zumutbar, allerdings wird dies durch fehlende Verbindungen und hohe Kosten des ÖPNV erschwert.

Die Einbindung sowohl der Integrationskoordination als auch der Leitungen von Migrantenselbstorganisationen in die Konzeption der Stadtentwicklung sollte als eine sehr sinnvolle Maßnahme langfristig Bestand haben.

Grundsätzlich sind alle Asylfragen staatliche Aufgaben und unterliegen damit der Zuständigkeit des Landratsamtes als unterste staatliche Behörde. Die jeweilige Kommune soll jedoch entsprechend den Vorgaben Unterkünfte suchen und bereitstellen, damit diese staatliche Aufgabe erfüllt werden kann. Gleichzeitig ist die Verwaltung immer dann zuständig, wenn es unmittelbar vor Ort zu Problemen oder Störungen kommt.

Zu Integrationsmaßnahmen gehören einzelne Punkte, die sich u. a. auch aus dem Handlungsleitfaden für die Wohnungswirtschaft ([www.gdw.de](http://www.gdw.de)) mit ableiten lassen:

- Quartiers- und Sozialmanagement, um die Stabilität in den Quartieren mittel- und langfristig zu sichern
- systematisches Quartiersmonitoring, als verlässliche Entscheidungsgrundlage für quartiersbezogene Maßnahmen
- enger Kontakt der Akteure vor Ort und Einbettung von Integrationsmaßnahmen in Quartiersmaßnahmen
- Förderung von interkulturellen Kontakten, ggf. Schaffung von Begegnungsorten und Initiierung von gemeinsamen Aktionen
- Nutzung bestehender Netzwerke vor Ort/in der Region
- Kinderbetreuung, Jugend, Bildung: Integration in vorhandene Einrichtungen, aktive Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben als zentraler Aspekt der Integration
- aktive Öffentlichkeitsarbeit

## 8.5 Fazit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ umfangreiches Betreuungsangebot für Kinder</li> <li>+ vielfältiges Betreuungsangebot im ambulanten und voll- und teilstationären Pflegebereich</li> <li>+ intakte und umfangreiche soziale Infrastruktur, wie Kinderbetreuung, medizinische Einrichtungen, Grundschule, Jugendklub</li> <li>+ Krankenhaus Freital als zentrale öffentliche Einrichtung</li> <li>+ Oppelschacht als technisches Denkmal mit Jugendklub in der ehemaligen Kohlenschreiberei</li> <li>+ Soziales Netzwerk Freital.Net/z</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilsräumlich fehlende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung der Jugend</li> <li>- fehlende Versorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen in Teilgebieten der Stadt</li> <li>- problematische Imagebildung insbesondere der zentralen Tallagen trotz umfassender Verbesserungen, Bevölkerungswachstum und überdurchschnittlich positiver Entwicklung der Altersstruktur</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Netz der Jugendarbeit als tragfähige Struktur, um Tendenzen wie Gewalt, politisch extreme Strömungen usw. abzufangen</li> <li>✓ Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie Unterstützung sozialer Netze für künftige Anforderungen und die Bedürfnisse der Bevölkerung in den Stadtteilen</li> <li>✓ Angebote an Einrichtungen der Kinderbetreuung und an Bildungseinrichtungen, um junge Familien von der Qualität der Wohnlage zu überzeugen</li> <li>✓ Altengerechtes Wohnen im eigenen Stadtteil, Generationenwohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+/- sinkender Anteil von Kindern/Jugendlichen und jungen Erwachsenen</li> <li>+/- soziale Segregation mit Auswirkungen auf Einrichtungen (Kindertagesstätten/Schulen)</li> <li>+/- fehlende Bewerber/Qualifikation im Bereich Erziehung und Pflege</li> </ul>

## 8.6 Trendbewertung

↓ stark negative Entwicklung ↘ negative Entwicklung → Stabilisierung/neutrale Bewertung ↗ eher positive Entwicklung ↑ außerordentlich positive Entwicklung

### Kinderbetreuung

- ↑ sehr hoher Sanierungsstand erreicht
- ↘ ab 2023 voraussichtlich Fehlbedarf an Kinderbetreuungsplätzen, Ausbau notwendig (Neubau/Erweiterung)
- ↗ weitere Profilierung einzelner bestehender bzw. ggf. neuer Standorte (Angebote, Betreuungszeit)

### Altenpflege und -betreuung

- ↘ keine Betreuung in einigen ländlich geprägten Stadtteilen möglich, verbunden mit entsprechenden, teils langen Anfahrtswegen u. a. für Angehörige
- bedarfsgerechter Ausbau notwendig, Handlungsbedarf derzeit schwer abschätzbar
- ↗ zahlreiche zentrale und gut erreichbare Standorte mit zusätzlichen Angeboten (Veranstaltungen etc.) vorhanden

### Gesundheitswesen

- ↗ modernes Krankenhaus als Ankerpunkt der medizinischen Versorgung im Zentrum
- ↗ zentral gelegene Ärztehäuser sowie dezentrale Standorte ergänzen das Angebot im Bereich des Gesundheitswesens

### Integration und Inklusion

- ↗ ausgeprägte Netzwerkarbeit in vielfältigen Bereichen und unterschiedlichen Stadtgebieten
- ↗ Projekte sozialer Arbeit werden stetig weiterentwickelt und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst
- ↗ Integrationsangebote für unterschiedliche Zielgruppen vorhanden, zunehmend Inklusionsangebote





# 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.

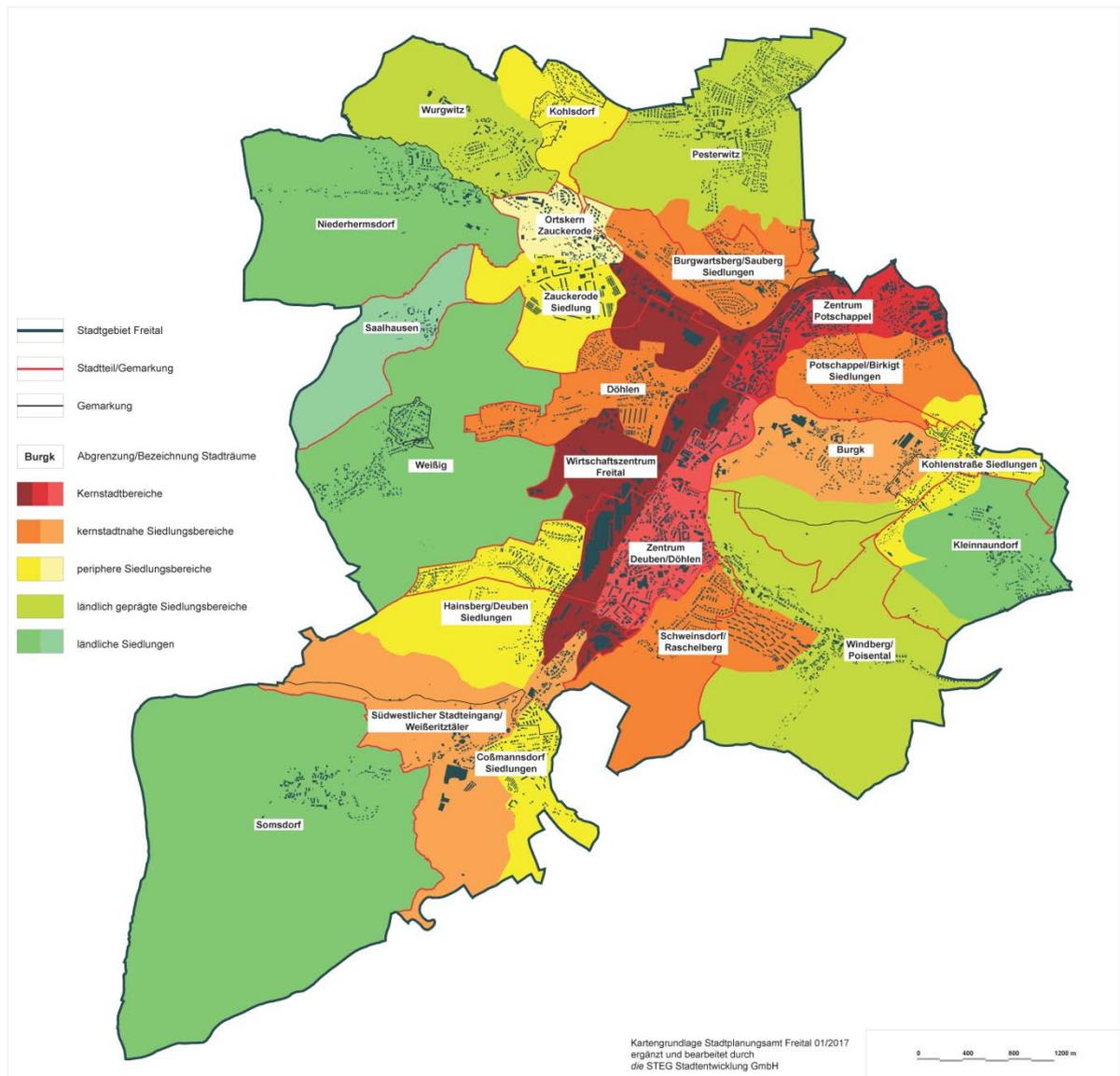
## Stadtraumprofile

- 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, Struktur und Funktion 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 Bauungsstruktur 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.

Inbesondere 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 Bauungsstrukturen
- 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	Zuckerode Siedlung	Zuckerode	konsolidierungswürdig
14	Ortskern Zuckerode	Zuckerode 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



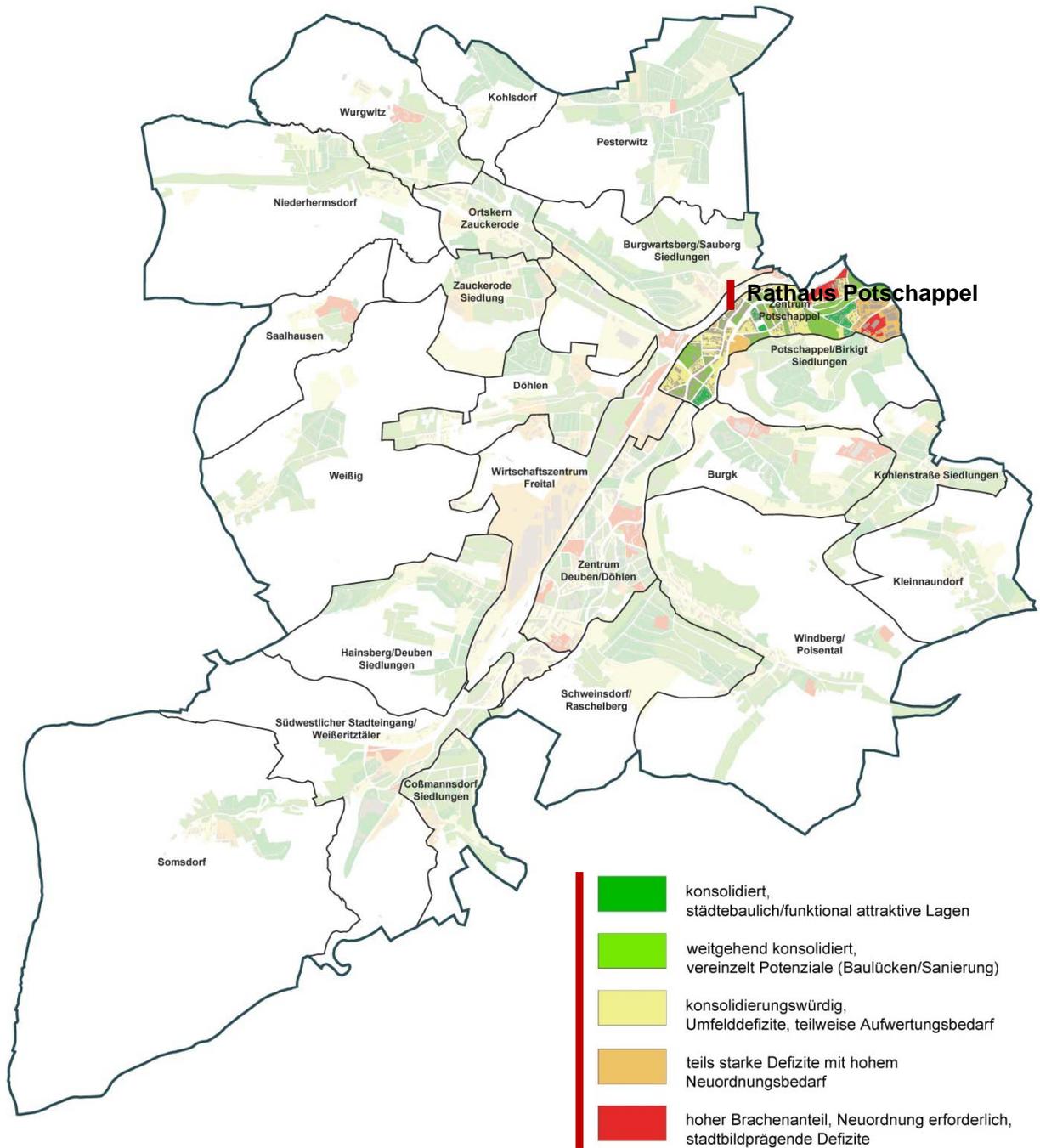
**Bürgerzentrum  
mit Gleisanschluss**

**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 Freitals

### 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 Jochhöh



Bahnhof Potschappel im Bau



Rathaus/Dresdner Straße



Mühle am Markt/an der Weißeritz



Birkgiter 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/Weißeritz, Weißeritz 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 ergänzenden Netzbestandteilen (Weißeritz), 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 Weißeritz 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"><li>✓ entwicklungsfähige Freiflächen</li></ul>	+/- Hochwassergefahr
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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</li></ul>	+/- weitere Zersiedlung des Stadtgebietes zu Lasten der innerstädtischen Flächenpotenziale und Strukturen (Neubau im Zentrum notwendig, statt auf der „Grünen Wiese“)
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Neuordnung der bestehenden Quartiere im Hinblick auf gesundes Wohnen und Arbeiten, Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz, Schaffung von Entwicklungsräumen</li></ul>	+/- steigender Pendlerverkehr sowie Nachverdichtung erfordert neue Mobilitätsangebote bzw. die Nutzung der sanften Mobilität
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Entwicklung von gemeinschaftlichen Einrichtungen</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Verkehrsberuhigung des Stadtraums</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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)</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Image und zerklüftete Stadtstruktur durch Kampagnen und Umstrukturierungsmaßnahmen verbessern</li></ul>	

## Strategie

Entwicklungsziele  
(Schwerpunkte für den Stadtraum)

- **Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken** für die Bereitstellung neuer innerstädtischer Wohn- und Gewerbestandorte entsprechend Flächenpotenzial-/Baulückenkataster
- 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 Erlebnisräumen 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), Verstärkung 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 Potschappeler 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 Radweegeinfrastruktur (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



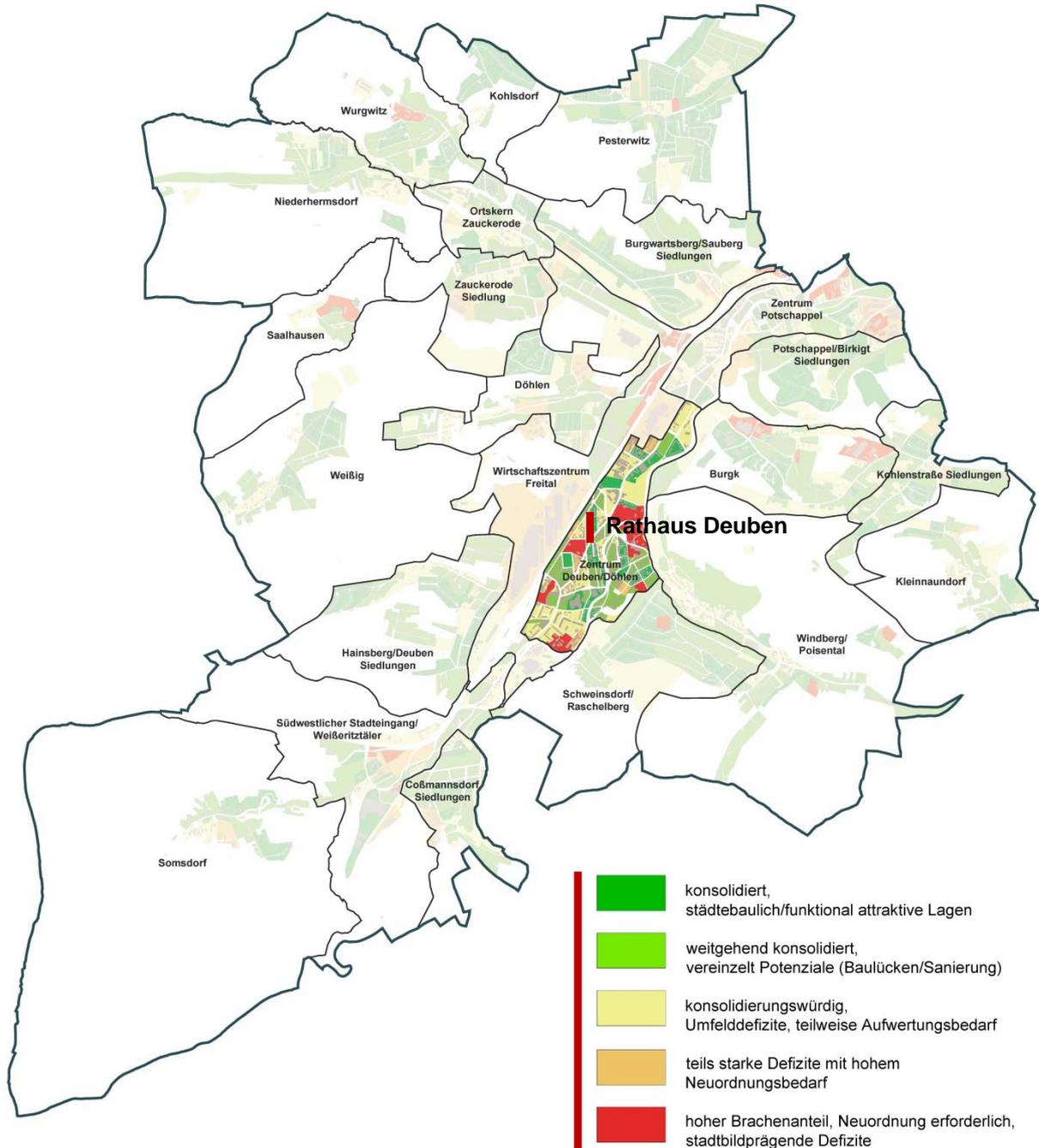
Zentrum mit Weitblick

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 Stadttraum 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 Stadttraum 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 Stadttraums 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 Handlungseinrichtungen, 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)