

## 4 Fachkonzepte

### Übersicht

- 4.1 Städtebau und Denkmalpflege
- 4.2 Wohnen
- 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
- 4.4 Verkehr und technische Infrastruktur
- 4.5 Klimaschutz und Umwelt
- 4.6 Kultur und Sport
- 4.7 Bildung
- 4.8 Soziales
- 4.9 Finanzen

## 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>2</b>
1.1	Prägende Wohnungsbauformen .....	2
1.2	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete .....	3
1.3	Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung .....	4
1.4	Städtebau- und EU-Förderung.....	12
1.5	Denkmale und Ortsgestaltung .....	17
1.6	Prognose und Fazit.....	20
<b>2</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>22</b>
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege.....	22
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte .....	24
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>25</b>

# 1 Bestandsanalyse

In Anbetracht der historischen Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf kommt diesem Fachkonzept besondere Bedeutung zu. Die kulturellen und städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen.

Weitere für das Fachkonzept relevante übergeordnete, gemeindeübergreifende sowie ortsteil- und gebietsspezifische Planungen werden im Kapitel 2 des INSEK aufgeführt.

Maßgebliche Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes werden im Fachkonzept Wohnen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein. Des Weiteren tangieren im Rahmen der städtischen Entwicklung die weiteren Fachkonzepte, insbesondere zur sozialen und kulturellen Infrastruktur, in großem Maße das Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege.

## 1.1 Prägende Wohnungsbauformen

Folgende gebietsprägende Wohnungsbauformen sind in der Gemeinde Arnsdorf vorhanden:

### **Ortskern Arnsdorf mit Marktplatz/verdichteter Bereich entlang der Hauptstraßen**

- verdichtete, überwiegend straßenbegleitende, ländliche Wohnbebauung entlang der Ortsverbindungsstraßen Stolpener Straße, Hauptstraße, Niederstraße sowie Oberstraße bis Poststraße/ Bahnhof

### **Geschosswohnungsbau**

- AWG-Wohnungen Gerhart-Hauptmann-Straße, ca. 1960 errichtet
- drei „Zwölfeckhäuser“ als experimenteller Wohnungsbau der DDR in den 1970er Jahren, errichtet auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei des Sächsischen Krankenhauses Arnsdorf an der Friedrich-Wolf-Straße

### **Historisch entstandene Siedlungen**

- städtebauliche Erweiterungen im Bereich des Bahnhofes, Glashützensiedlung nordwestlich der Ortslage vor 1910 als Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen
- Karswaldsiedlung, Dr.-Kurt-Fischer-Siedlung, Randsiedlung und die Wohnbebauung um den Markt aus den 1930er Jahren
- weitere überwiegend lockere Bebauungsstrukturen, vorwiegend Wohngebäude; Gebäude überwiegend ein- bis max. dreigeschossig

### **Offene Bebauung/Eigenheime bis 1990**

- lockere Bebauungsstrukturen in peripherer Lage um den Ortskern sowie in den Ortsteilen
- überwiegend große Grundstücke mit hohem Grünanteil

### **Offene Bebauung/Eigenheime und Wohnanlagen nach 1990**

- Wohngebiet Weststraße (Einfamilienhäuser), Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf und Freizeitpark
- Wohngebiet im Ortsteil Fischbach (Siedlungsweg, Johann-Joachim-Kaendler-Straße)
- in den übrigen Ortsteilen überwiegend Einzelobjekte, Nachverdichtung in lockerer, kleinteiliger Bebauungsstruktur
- Wohnanlage Niederstraße

### **Offene Bebauung, überwiegend dörflich/ländlich geprägt**

- historisch entstandene, dörflich strukturierte aufgelockerte Wohnbebauung in den ländlich geprägten Ortsteilen Fischbach, Kleinwolmsdorf, Wallroda sowie teilweise in Arnsdorf, entstanden als Hofanlagen mit landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung sowie Ein- und Zweifamilienhäusern auf größeren, überwiegend privaten Grundstücken

## **Anlage**

- *Übersichtskarte: Wohnungsbauformen*

## **1.2 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete**

Eine Übersicht der Bebauungsplangebiete und Satzungsgebiete (Tab. 4.1.01 und 4.1.02) befindet sich in der Anlage.

*Quelle: FNP, Stand 25.10.2013; Gemeindeverwaltung Arnsdorf, 2015*

### **Wohnen**

- Wohngebiet Weststraße, Arnsdorf
- Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf
- Freizeitpark
- Wohngebiet Kleinwolmsdorfer Straße
- Wohngebiet Siedlerweg und Stolpener Straße-Siedlerweg, Fischbach
- Wohnsiedlung Johann-Joachim-Kaendler-Straße, Fischbach
- Einbeziehungssatzung Flurst. 359/2 und T. v. 359/1, Fischbach
- Ergänzungssatzung Wiesenweg, Fischbach
- Wohngebiet Geschwister-Scholl-Straße, Kleinwolmsdorf

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Reserven für etwa 20 EFH. Zusätzlich sind größere Flächenpotenziale im Bereich des Freizeitparks vorhanden. Dieses Gebiet ist jedoch zuletzt verringert worden, so dass es schwerpunktmäßig um die Abrundung der vorhandenen Siedlungsbestandteile geht.

## Industrie und Gewerbe

- Gewerbegebiet Seeligstädter Straße, östlich der Ortslage
- Gewerbliche Baufläche Kleinwolmsdorfer Straße
- Gewerbliche Baufläche Am Bahnhof

Im Gewerbegebiet Seeligstädter Straße stehen etwa noch 12 ha zur Verfügung.

## Sondergebiet

- Freizeitpark Arnsdorf

## Anlage

- *Übersichtskarte: Bebauungsplangebiete*
- *Tab.: 4.1.01 Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebieten*
- *Tab.: 4.1.02 Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebieten*

## 1.3 Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung

Die Gemeinde verfügt zzt. noch über Reserven bei der Auslastung ihrer vorhandenen gewerblichen Nutzflächen. Freie Bauflächen für Gewerbe sowie darüber hinaus vorhandene Gewerbebrachen in Arnsdorf sind ein Flächenpotenzial für Gewerbeneuansiedlungen und die Erweiterung von Gewerbebetrieben. Die Potenziale müssen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Dazu zählen neben der guten Verkehrsanbindung auch das Vorhandensein von erschlossenen Bauplätzen für Gewerbebetriebe sowie ein gutes "Behördenklima". Die im Rahmen der Erfassung benannten Flächenpotenziale und Brachen sollten für eine Nutzung aktiviert werden. Künftig wird zudem eine komplette oder teilweise Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen für eine Wohnnutzung an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen in integrierten Lagen ist nach wie vor vorhanden und tendenziell sogar steigend, da die bisherigen Wohngebiete zunehmend ausgelastet sind.

Entsprechend der **Vorgabe des Sächsischen Ministeriums des Innern (SMI)** von September 2014 sollten als Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung folgende Brachen im INSEK dargestellt werden:

- **industrielle/gewerbliche Brachen**
- **landwirtschaftliche Brachen**  
(bebaute, keine Grünlandbrachen aus z. B. landwirtschaftlichen Flächenstilllegungen)
- **Wohngebäude**, brachliegend
- **öffentliche Gebäude**, brachliegend
- **sonstige Brachen, z. B. Konversionsflächen** Bahn/Militär/Abbaugelände

## Anlage

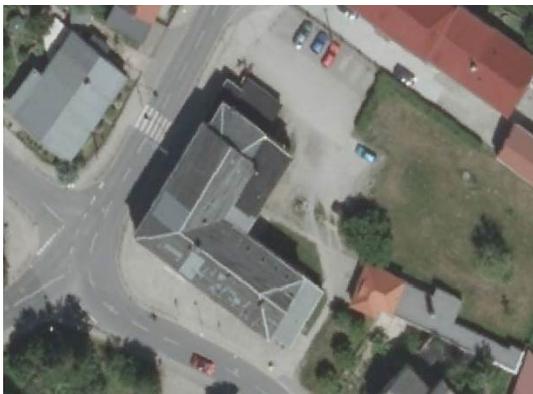
- *Übersichtskarte: Gebäude- und Flächenpotenziale*

Eine Mindestgröße der Erfassung existiert nicht (weder seitens SMI noch SMUL). Eine Ergänzung der erfassten Flächen kann im Rahmen der Fortschreibung erfolgen.

Das hier vorliegende Kapitel umfasst dabei die grundsätzlichen Inhalte des vom SMI geforderten „Fachteils Brachen“ im INSEK. Es ist zu berücksichtigen, dass die Erfassung nur einen ersten Stand für ein künftiges Flächenmanagement in der Gemeinde Arnsdorf darstellen kann. Mit der Auflistung der Potenziale liegt eine Übersicht vor, die weiter vertieft werden muss:

- prioritäre Maßnahmen
- potenzielle Förderung (Brachflächenrevitalisierung, Landesbrachenprogramm, Landesrückbauprogramm etc.)
- Entwicklungsziele sowie Vermarktungschancen

Die folgenden Übersichten zeigen die **brachliegenden Grundstücke**, vorhandene **Flächenpotenziale** sowie anschließend eine Übersicht der **komplett leer stehenden Gebäude**. Die teilweise leer stehenden Gebäude werden im INSEK nicht aufgeführt. Ein Nachverdichtungspotenzial innerhalb der ländlich geprägten Struktur mit teils großflächigen Grün- und Freiräumen auf den Grundstücken ist vorhanden und kann hier nicht im Einzelnen wiedergegeben werden. Nachfolgende Einzelmaßnahmen werden vorrangig in den Fachkonzepten 1 und 2 benannt. Eine beispielhafte Auswahl dieser aktuellen Flächenpotenziale und/oder Brachen wird im Folgenden kurz beschrieben:



### Ernst-Thälmann-Straße

Der ehemalige Gasthof Ernst-Thälmann-Straße 5 in zentraler Lage der Gemeinde an der Kreuzung zur Hauptstraße steht seit Jahren leer. Gegenwärtig werden nur zwei Räume als Verkaufsraum für Fahrräder genutzt. Eine Standortuntersuchung soll klären, inwieweit das Areal einer neuen Nutzung (ggf. als Pflegeeinrichtung, z. B. Räume für Intensivpflege oder Tagesbetreuung für Senioren) zugeführt werden kann.



### Hauptstraße

Neben der Kirche an der Hauptstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück im Eigentum der Gemeinde Arnsdorf. Da der derzeitige Sitz der Gemeindeverwaltung Arnsdorf in den Gebäuden Bahnhofstraße 15/17 räumlich beengt ist, gilt dieses Grundstück als Reservestandort für einen möglichen Verwaltungsneubau.



### **Karswaldstraße/Karl-Liebknecht-Straße**

Im Jahre 1896 wurde auf diesem Grundstück die Parkettfabrik Grössler gegründet. Im Jahr 1998 ist die Firma vom inzwischen zu klein gewordenen Firmensitz im Ortskern von Arnsdorf nach Pirna umgezogen. Die noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen Parkettfabrik stellen eine Brache dar und müssen abgebrochen werden. Durch eine private Investition soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Nachnutzung als integrierter Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie der Kindertagesstätte ist naheliegend.



### **Kleinwolmsdorfer Straße**

Das Gewerbegebiet ist südlich der Bahntrasse gelegen. Südöstlich und westlich grenzen Wohnsiedlungen an. Im östlichen Teil haben sich mehrere größere Firmen angesiedelt, unter ihnen die Leuchtenbau-firma Varialux GmbH. Die zentrale Grünfläche ist im Flächennutzungsplan als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen, eine Bebauung wird hier ausgeschlossen. Der westliche Bereich birgt ein großes Potenzial für neue gewerbliche Nutzungen sowie der Revitalisierung und teilweise Renaturierung.



### **Markt**

Der Markt befindet sich westlich am ursprünglichen Ortskern angrenzend. Die umschließenden dreigeschossigen Wohngebäude wurden zwischen den zwei Weltkriegen errichtet. Die Nordwestseite des Marktes wird vom Gebäude des ehemaligen Kinos, heute weitgehend leer stehend, geschlossen. Der Platz ist zzt. funktionell und räumlich kaum ausgestaltet. Der Bereich bietet Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Nachnutzung.



### **Niederstraße**

Der ehemalige Verkaufsmarkt Niederstraße 8 befindet sich unweit der drei Zwölfeckhäuser und wurde nach dem Abbruch der auf dem Standort vorhandenen Kaufhalle errichtet. Nachdem auch die Schlecker-Filiale geschlossen wurde, steht das eingeschossige Gebäude leer. Ein privater Investor beabsichtigt, nach dem Abbruch des Gebäudes einen Ersatzneubau für altenbetreutes Wohnen zu errichten.



### **Seeligstädter Straße**

Das nach 1990 entstandene Gewerbegebiet befindet sich in östlicher Randlage des Ortsteils Arnsdorf und besitzt eine gute Anbindung. Es verfügt über eine Nettobaufläche von 148.500 m<sup>2</sup>, wovon noch zahlreiche Flächen unbelegt sind. Das Gewerbegebiet ist voll erschlossen und zeichnet sich durch günstige Kaufpreise aus. Die Gemeinde bevorzugt die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe.



### **Stolpener Straße**

In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundschulstandort Arnsdorf soll ein Multifunktionsgebäude mit Gemeinde- und Vereinsfunktionen entstehen. Die Flächen und die Bausubstanz der teils leer stehenden ehemaligen Mittelschule sowie der unsanierten und nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechenden Turnhalle sollen in die Weiterentwicklung mit einbezogen werden.



### **Teichstraße/Mozartstraße**

Die ehemalige Industriebrache an der Teichstraße/Mozartstraße, nördlich des Bahnhofes besteht aus teils noch leer stehenden Fabrikgebäuden und brachgefallenen Freiflächen (ehemals Raiffeisengelände). Derzeit werden die Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt (Wohnen, Freizeitnutzungen). Das Gesamtkonzept des privaten Investors ist der Gemeinde nicht im Detail bekannt. Die Brachfläche ist ein Flächenpotenzial für weitere Funktionen.



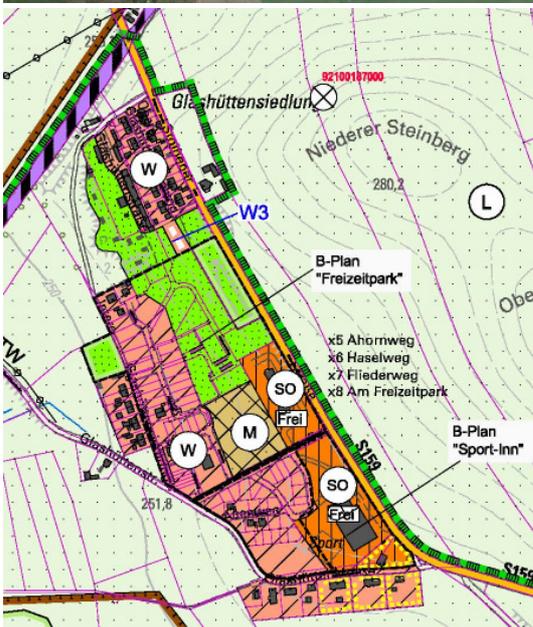
### Glashüttensiedlung

Die Glashüttensiedlung liegt nordwestlich vom Ortskern Arnsdorf und gliedert sich in die Obere und Untere Glashüttensiedlung. Die ursprüngliche Wohnsiedlung entstand um 1900. Nach 1990 entstanden die Wohnbebauung am Heideparkring sowie der Le-Viva Sportpark im Bereich der Unteren Glashüttensiedlung.

Das B-Plangebiet „Freizeitpark“ entwickelt sich nur zögerlich, so dass im Rahmen einer B-Planänderung im mittleren Bereich die Bebauung reduziert und als Grünfläche ausgewiesen werden soll.

Das B-Plangebiet „Wohnen am Sport-Inn“ hat seit der B-Planänderung eine sehr positive Entwicklung genommen.

*Glashüttensiedlung:  
Auszug aus dem FNP Arnsdorf 2013/2014*



### Sächsisches Krankenhaus Arnsdorf (SKH)

Das Gelände des SKH bildet einen großen Flächenanteil innerhalb der Ortslage und prägt das städtebauliche Erscheinungsbild entscheidend mit. Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in gutem baulichen Zustand. Nur die **ehemalige Schwesternschule** an der Friedrich-Wolf-Straße stellt eine Brache dar und ist inzwischen in privatem Eigentum. Eine neue Nutzung ist zzt. nicht absehbar. Das **Gebäude südlich der Hufe-landstraße** wurde aus dem Gebäudebestand des Sächsischen Krankenhauses ausgegliedert und steht zum Verkauf. Es ist derzeit leer stehend und eignet sich - wie die ehemalige Schwesternschule - für eine neue bedarfsgerechte Nutzung (z. B. Sozialeinrichtung, Seniorenwohnanlage, Pflegeeinrichtung).



Priorität	Straße/PLZ/Ort	Bezeichnung	Lagekategorie (Innen-/Außenbereich)	Lage (Beschreibung)	Flist.nr.	Eigentum	Fläche* GS=Grundstück Geb.=Gebäude	Altlasten	ehem. Nutzung/ Bemerkungen	ungenutzt seit	geplante Nutzung/ Entwicklungsabsichten	FNP-Kat.
	<b>Brachflächen/ Leerstands- schwerpunkte</b>											
2	Ernst-Thälmann-Straße 5 01477 Arnsdorf	ehem. Gasthof	Innenbereich	Ernst-Thälmann-Straße, Kreuzung Hauptstraße	131/1	kommunal	GS: 2.955 m <sup>2</sup>		Gasthof mit Saal, Wohnungen		Standortuntersuchung/Machbarkeitsstudie zum Ausbau/Umbau des Gebäudes	M
2	Friedensstraße 2, OT Wallroda 01477 Arnsdorf	ehem. Gasthof	Innenbereich	im Kreuzungsbereich	11	privat			unsaniert, ehem. Gasthof		Abbruch und Gestaltung der Freifläche	M
2	Friedrich-Wolf-Straße 2 01477 Arnsdorf	ehem. Schwesternschule	Innenbereich	angrenzend an SKH in unmittelbarer Nähe zu den Zwölfeckhäusern	282/47	privat			unsaniert, ehem. Schwesternschule		Sanierung und Umbau	W
3	Hufelandstraße 01477 Arnsdorf	ehem. Gebäude SKH	Innenbereich	südlich des SKH	282/52 (Teil)	privat			ehem. Gebäude SKA		Verkauf, Sanierung und Umbau	SO
2	Karswaldstraße/ Karl-Liebknecht-Str. 01477 Arnsdorf	ehem. Parkettfabrik	Innenbereich	im Quartier zwischen Karswaldstraße, Karl-Liebknecht-Straße, Bahnhofstraße und Ernst-Thälmann-Straße	148	privat	GS: 4.980 m <sup>2</sup>		ehemals Standort Parkettfabrik	1990	Entwicklungspotenzial für Einfamilienhausbebauung	M
3	Kleinwolmsdorfer Straße 01477 Arnsdorf	Gewerbebrache	Randlage Ortskern	südlich der Bahntrasse sowie vereinzelt im Gewerbegebiet	div.	privat			Teilflächen noch als Lager genutzt		langfristig Potenzialfläche für Neubau/Ergänzungsstandort Gewerbe/Wohnen sowie Renaturierung von Randflächen	G
3	Mozartstraße/ Teichstraße 01477 Arnsdorf	Raiffeisengelände/ Konversionsflächen der Bahn	Randlage Ortskern	im Quartier zwischen Teichstraße, Mozartstraße und Bahnhof	326/d 326/e 326/f 331/1	privat	GS: 11.640 m <sup>2</sup>		BHG Handelsgenossenschaft	1995	Abbruch, Entsiegelung, Renaturierung oder Wohnen/Gewerbe	G/M

Priorität	Straße/PLZ/Ort	Bezeichnung	Lagekategorie (Innen-/Außenbereich)	Lage (Beschreibung)	Flist.nr.	Eigentum	Fläche* GS=Grundstück Geb.=Gebäude	Altlasten	ehem. Nutzung/ Bemerkungen	ungenutzt seit	geplante Nutzung/ Entwicklungsabsichten	FNPKat.
	<b>Brachflächen/ Leerstands- schwerpunkte</b>											
1	Niederstraße 8 01477 Arnsdorf	ehem. Gebäude Drogerie Schlecker	Innenbereich	Niederstraße, in unmittelbarer Nähe zu den Zwölfeckhäusern	85/8/9 85/12 282/11 282/23 282/24 282/25 282/26	privat	GS: 3.565 m <sup>2</sup>				Abbruch des eingeschossigen Gebäudes für Ersatzneubau altenbetreutes Wohnen	M
2	Großberkmannsdorfer Straße 51, OT Kleinwolmsdorf 01477 Arnsdorf	ehem. Gasthof	Innenbereich	in unmittelbarer Nähe zur Kirche	111/1	privat			unsaniert, ehem. Gasthof		Nachnutzungskonzeption, ggf. Umbau Gasthof zur Pension	M
	<b>Flächenpotenziale**</b>											
3	Hauptstraße 01477 Arnsdorf	Baulücke	Randlage Ortskern	Hauptstraße, neben Kirche	89	kommunal	GS: 2.955 m <sup>2</sup>		unbebaut		langfristig Potenzialfläche für Neubau/ Ergänzungsstandort öffentliche Einrichtung	M
1	Stolpener Straße 01477 Arnsdorf	ehem. Mittelschule und Turnhalle mit Außenflächen	Randlage Ortskern	Stolpener Straße	255/5, 258a	kommunal	GS: 28.935 m <sup>2</sup>				Abbruch/Ersatzneubau Multifunktionsgebäude/ Gestaltung der Außenanlagen	Gemeinbedarf

\* Flächengrößen gerundet

\*\* weitere Flächen siehe Anlage Bauflächen

Die mit Priorität 1 bzw. 2 bezeichneten Grundstücke (Brachen/Flächenpotenziale) sollten aufgrund der Lage bzw. der jeweiligen Situation vorrangig entwickelt werden. Die u. a. als Rückbau/Renaturierung bezeichneten Flächen zeichnen sich mehrheitlich durch unsanierte, teils ruinöse Bebauung aus. Alternativ zum Rückbau sollte vorrangig immer eine Wiedernutzung geprüft werden. Bei den Einzelobjekten sind nur komplett leer stehende Wohn- und mischgenutzte Gebäude aufgelistet. Das Ziel ist in der Regel, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen und dadurch das vorhandene Stadt-/Ortsbild zu erhalten. Einzelne Objekte sind jedoch u. a. aufgrund ihres Zustands oder der Lage kaum mehr wirtschaftlich zu sanieren. Ein städtebaulich verträglicher Rückbau ist dann konkret zu prüfen. Das Entwicklungspotenzial konnte bisher noch nicht umfassend benannt werden. Hierbei sollte eine Einzelfallentscheidung mit dem jeweiligen Eigentümer erzielt werden.

Komplettleerstände*		Baualter	Bauzustandsstufen	Wohnungsbestand		Gewerbebestand		Gebäudetyp			Denkmal	Bemerkung	Entwicklungspotenzial
			1 Neubau oder vollständig saniert					1 Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus					
			2 Altbau mit teilweisen Mängeln					2 ländliche Wohnbebauung					
			3 Altbau mit substanz. Mängeln					3 Mehrfamilienhaus					
Straße	Hausnr.			WE gesamt	Leerstand in WE	GE gesamt	Leerstand in GE	1	2	3			
<b>Leerstand in Arnsdorf</b>													
Bahnhofstraße	16		3									zzt. Sanierung	Nachnutzung
Bahnhofstraße	19		3									zzt. Sanierung	Nachnutzung
Ernst-Thälmann-Straße	7		3									ruinös	
Hufelandstraße	9		3	8	8					x		zzt. Sanierung	Nachnutzung
Hufelandstraße	13		2	6	2					x		teilw. Leerstand	
Martin-Luther-Straße	5/7		2	8	5					x		teilw. Leerstand	
Oberstraße	14		3										
<b>Leerstand in Fischbach</b>													
Kirchstraße	17		2	1	1	1	1					ehem. Verkaufsstelle	
Kirchstraße	35		3	2	2					x		ruinös	Abbruch
Kirchstraße	89		3	4	4					x		ruinös	Abbruch
Röderstraße	7		3	1	1					x		ruinös	Abbruch
<b>Leerstand in Kleinwolmsdorf</b>													
Alte Arnsdorfer Straße	3		3		1				x				
Geschwister-Scholl-Str.	10		3	1	1				x				
Großerkmannsdorfer Straße	14		3	1	1				x			zzt. Sanierung	Nachnutzung
	16		3		1				x				
	84		3	2	2				x				
	92		3	2	1				x			Dreiseithof	
<b>Leerstand in Wallroda</b>													
Friedensstraße	4		3	4	4				x			Vierseithof	
Blumenweg	4		3	1	1			x					
Talblick			3	2	1				x			Dreiseithof	
Großröhdsdorfer Straße	66		3	8	8				x			Dreiseithof	

\* komplett leer stehende Wohn- und mischgenutzte Gebäude, rot markierte Objekte sind stark gefährdet/ruinös

## 1.4 Städtebau- und EU-Förderung

### Städtebauförderung

Die Gemeinde verfügte bisher über ein Förderprogramm der Bund-Länder-Städtebauförderung: **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP) „Ortskern“ Arnsdorf**

Rahmendaten	
Fläche:	ca. 27 ha
Programmaufnahme:	2001
Programmende:	2016
Konzeptionelle Grundlage:	1994/1995/2000 (Grobanalyse/Vorbereitende Untersuchungen)
Sanierungssatzung:	2001

Wesentliche Ziele:
- Beseitigung von baulichen Konflikten und von Verkehrsraumkonflikten
- Erhalt von ortsbildprägenden Gebäudegruppierungen und Einzelgebäuden
- Neubebauung auf ausgewiesenen Grundstücken und in festgelegten Entwicklungsräumen

Die Sanierungssatzung im „Ortskern“ soll am 31.12.2016 aufgehoben werden. Die Gebietsabrechnung wird bis zum 31.12.2017 eingereicht (entsprechend Abschlusserklärung an SAB, Schreiben Juni 2014). Nach Vorliegen der Ergebnisse des Gutachterausschusses sollen die Ausgleichsbeträge erhoben werden. Mit den daraus zur Verfügung stehenden Mitteln sollen weitere Maßnahmen (u. a. Ausbau Poststraße) umgesetzt werden, die wesentliche geplante KSP-Maßnahmen nicht berühren.

Die Gemeinde Arnsdorf steht inzwischen aufgrund der degressiven Programmausstattung der Bund-Länder-Programme vor der Herausforderung, neue Prioritäten zu setzen und die Maßnahmeschwerpunkte neben der ländlichen Entwicklung der Ortsteile auch auf Bereiche innerhalb des zentralen Ortskerns zu lenken. Um die bisherigen Investitionen nachhaltig zu sichern, rücken verstärkt Vorhaben und Initiativen zur funktionalen Aufwertung in den Blick. Dafür wurde das **Integrierte Konzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge** erarbeitet und 2015 nochmals fortgeschrieben.

Im Fokus des integrierten Konzeptes liegen vorrangig die Einrichtungen in der Ortsmitte. Dazu wurde das **Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“** abgegrenzt. Dieses hat eine Größe von 16,9 ha und ist so gewählt, dass es die zentralen Nutzungen und Einrichtungen, die in der weiteren Planung zur Disposition stehen, erfasst. Der Fokus wird auf die Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge gelegt. In der Ortsmitte zeigen sich wesentliche Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung, vor allem bei den zentralen, öffentlichen Baumaßnahmen (Schulstandort, Industrie- und Gewerbebrachen u. a.). Untersuchungsgegenstand ist die funktionale Ein- und Zuordnung der Einrichtungen sowohl innerhalb des Untersuchungsgebietes als auch auf Ebene der Gesamtgemeinde Arnsdorf und darüber hinaus. Die Konzentration der Maßnahmen auf Einrichtungen in der Ortsmitte mit unmittelbaren Synergieeffekten zu nahe liegenden Einrichtungen (u. a. Sächsisches Krankenhaus) ist ein wesentliches Ziel, welches sich aus der Gesamtgemeinde heraus ableiten lässt. Unterstützt wird die Zielstellung durch den Regionalplan Oberlausitz/Niederschlesien, der für die Gemeinde die **Sonderfunktionen Gesundheit/Soziales** festlegt. Die Gesamtmaßnahme erfolgt mit Unterstützung der Nachbarkommunen.

## Kleinere Städte und Gemeinden (KSP) „Ortsmitte“ Arnsdorf

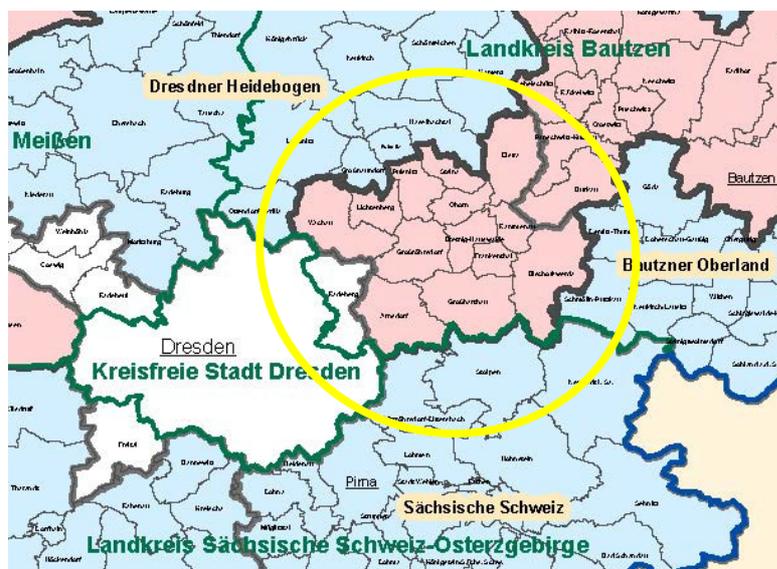
Rahmendaten	
Fläche:	16,9 ha
Programmaufnahme:	Antragstellung 2014 (keine Bewilligung) und 2015 (Bewilligung erfolgt)
Programmende:	2023
Konzept:	2014/2015 (Integriertes Konzept zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge)

Wesentliche Ziele:
- öffentliche Einrichtungen in der Ortsmitte
- Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge
- wesentliche Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung, vor allem bei den zentralen, öffentlichen Baumaßnahmen (Schulstandort, Industrie- und Gewerbebrachen u. a.)
- funktionale Ein- und Zuordnung der Einrichtungen sowohl innerhalb des Untersuchungsgebietes als auch auf Ebene der Gesamtgemeinde Arnsdorf und darüber hinaus

Wesentliche Impulse der weiteren Stadtentwicklung werden insbesondere durch Synergieeffekte mit Energieeffizienzmaßnahmen, weiteren Fachförderungen aber auch der Brachflächenrevitalisierung und dem Landesrückbauprogramm erwartet.

## LEADER-Gebiet

Die Gemeinde Arnsdorf gehört zur **LEADER-Region „Westlausitz“**. Im Zeitraum der Förderperiode 2007–2013 konnten Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes gefördert werden.



In der Gemeinde konnten insgesamt 14 Projekte mit einer Gesamtfördersumme von 981.568 € realisiert werden. Davon sind 4 Projekte Vorhaben der Kommune (u. a. Modernisierung Dorfgemeinschaftshaus Fischbach, Sanierung Innenbereich Trauerhalle Arnsdorf) mit einer Fördersumme von 332.695 €. 7 Vorhaben sind Projekte privater Antragsteller und 3 der Ev.-Luth. Kirchgemeinden in den Ortsteilen Arnsdorf, Fischbach und Kleinwolmsdorf, Gesamtfördersumme 648.873 €.

Quelle: [www.smul.sachsen.de/laendlicher\\_raum/download/ILE\\_Leader](http://www.smul.sachsen.de/laendlicher_raum/download/ILE_Leader), Stand: 2014

Die Förderrichtlinie Integrierte Ländliche Entwicklung (RL ILE/2007) ist ein Baustein im Prozess der Integrierten Ländlichen Entwicklung. Ziel dieser regionalen Initiative ist die gemeinsame, zukunftsorientierte Entwicklung der Region auf Basis eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK). Zur Region Westlausitz, die sich im Jahr 2007 formierte und als LEADER-Region anerkannt wurde, gehören die Städte und Gemeinden **Arnsdorf, Bischofswerda, Bretnig-Hauswalde, Elstra, Frankenthal, Großharthau, Großröhrsdorf, Lichtenberg, Ohorn, Pulsnitz, Rammenau, Steina und Wachau.**

Die Stadt Stolpen sowie die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach befinden sich in der südlich angrenzenden ILE-Region „Sächsische Schweiz“.

Die folgende Übersicht stellt die realisierten Maßnahmen in der Gemeinde Arnsdorf dar:

Ortsteil	Projektbezeichnung	Antragsteller	Träger	Durchführ.- Zeitraum
Wallroda	Umnutzung Scheune/ Wohnstallhaus	privat	Frau Richter	2010
Fischbach	Außensanierung Kirche	privat	Ev. Luth. Kirchengemeinde Arnsdorf	2010
Wallroda	Gebäude-Teilabbruch Dorfgemeinschaftshaus	kommunal	Gemeinde Arnsdorf	2010
Fischbach	Modernisierung des Kulturhauses	kommunal	Gemeinde Arnsdorf	2011
Kleinwolmsdorf	Gebäude-Teilabbruch Wohngebäude/ Feuerwehrgerätehaus	kommunal	Gemeinde Arnsdorf	2011
Kleinwolmsdorf	Sanierung Außenhülle Pfarrhaus	privat	Ev. Luth. Kirchengemeinde Großerkm.	2011
Kleinwolmsdorf	Sanierung Gebäude zu Wohnzwecken	privat	Herr Treffkorn	2011
Arnsdorf	Abbruch alte Kelterei	privat	Herr Walther	2011
Kleinwolmsdorf	Sanierung Wohngebäude	privat	Frau Büttner	2012
Arnsdorf	Sanierung Trauerhalle	kommunal	Gemeinde Arnsdorf	2012
Kleinwolmsdorf	Ausbau Bauernhaus	privat	Frau Kuhnert	2013
Arnsdorf	gewerbliche Umnutzung Ernst-Thälmann-Straße 8	privat	Fam. Odrich	2013
Arnsdorf	Umnutzung OG Alte Molkerei zu Wohnzwecken	privat	Fam. Odrich	2013
Fischbach	Erweiterungsneubau Kita Fischbach	privat	Ev. Luth. Kirchengemeinde Fischbach	2013/2014

Quelle: Gemeindeverwaltung Arnsdorf; 2014

Die Gemeinde Arnsdorf ist in der laufenden **Förderperiode 2014-2020** erneut gemeinsam mit 12 weiteren Städten und Gemeinden mit Projekten in der **LEADER-Region „Westlausitz“** vertreten. In den dazugehörenden Orten leben ca. 51.100 Einwohner. Ziel der Förderrichtlinie ist die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Freistaates. Insbesondere sollen Arbeits- und Lebensverhältnisse gestärkt und jungen Menschen günstigere Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum Sachsens eröffnet werden. Ein Hauptanliegen der neuen Förderperiode ist die „Unterstützung der Entwicklung des ländlichen Raums unter Beachtung der spezifischen und lokalen Bedürfnisse insbesondere mit Blick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels durch verstärkte Entscheidungskompetenz und Verantwortung auf lokaler Ebene“.

Die Gemeinde Arnsdorf ist voll förderfähig. Die aktuelle LEADER-Entwicklungsstrategie ist bis Anfang 2015 fortgeschrieben worden. Darin enthaltene Ziele unterstützen den Ansatz für das angestrebte Städtebauförderprogramm (KSP) und dessen Ziel, Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge abzustimmen. Arnsdorf ist dabei, wie auch bei kleineren Einzelmaßnahmen, in die Erarbeitung der Gesamtstrategie für die Region mit eingebunden. Die von den Regionen erarbeitete LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) dient den lokalen Bedürfnissen und steht mit den staatlichen und regionalen Strategien im Einklang. Dies erfolgt durch Berücksichtigung dieser Strategien in der Analyse des Entwicklungsbedarfs und -potenzials des Gebietes. Aktuelle Entwicklungen in der Region sind unter <http://www.ilek-westlausitz.de/neuigkeiten-info.html> nachzulesen.

Als **Schwerpunktmaßnahmen** bis 2020 sind seitens der Gemeinde Arnsdorf vorerst folgende Maßnahmen angemeldet:

- Gestaltung der Außenanlagen im Dorfgemeinschaftshaus Fischbach (2015 bis 2017)
- Gewässerrenaturierung Dörnigborn im Ortsteil Fischbach (2015 bis 2017)
- Hochwasserschutzmaßnahmen Gewässer 2. Ordnung einschließlich Zuläufe (2015 bis 2020)
- Vereinsförderung (2015 bis 2020)

**Maßnahmeübersicht (LES) der Region „Westlausitz“**

Standortfaktoren verbessern	
<b>Soziale Infrastruktur bedarfsgerecht entwickeln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bedarfsgerechte Entwicklung, Erhaltung und Erweiterung von Schulgebäuden, Sporthallen und Kindertageseinrichtungen</li> <li>▪ Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter Angebote für Pflege- und Hilfsbedürftige sowie von Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung</li> </ul>
<b>Regionale (technische) Infrastruktur bedarfsgerecht sicherstellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau von Gemeindestraßen und/oder innerörtlichen Gehwegen</li> <li>▪ Beseitigung der Unterversorgung mit Breitbandtechnologie bzw. Ausbau der Breitbandinfrastruktur</li> <li>▪ schadlose Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser durch kommunale Regenwasserkanäle und Bau/Errichtung damit im Zusammenhang stehender kleiner Hochwasserrückhaltebecken, Ableitung der gereinigten Abwässer aus biologischen Kleinkläranlagen</li> </ul>
<b>Regionale kleine und mittlere Unternehmen unterstützen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Schaffung von Angeboten zur gewerbl. Grundversorgung</li> <li>▪ Um- und Wiedernutzung für gewerbliche Zwecke und/oder Sanierung der Außenhülle gewerblich genutzter Gebäude</li> </ul>
<b>Regionale Bildungslandschaft entwickeln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der Zusammenarbeit von Schule und Wirtschaft sowie zur Nachwuchs- und Fachkräftesicherung</li> </ul>
Ressourcen kennen und intelligent regional ökologisch nutzen	
<b>Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung ausbauen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung von Maßnahmen zur Renaturierung von Gewässern</li> <li>▪ Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Risikovorsorge</li> </ul>
<b>Naturnahe und ökologische Flächenbewirtschaftung stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renaturierung von Brachflächen</li> <li>▪ Abbruch, Rückbau oder Teilrückbau baulicher Anlagen, Flächenentsiegelung</li> </ul>
<b>Regionale Wertschöpfungsketten entwickeln und ausbauen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung, Umsetzung oder Ausbau von Wertschöpfungsketten</li> </ul>

<b>Energien intelligent nutzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur dezentralen Energieversorgung</li> <li>▪ Neuinstallation, Ergänzung und Austausch von Mess- und Regelungstechnik und Schaffung entsprechender Grundlagen</li> <li>▪ Entwicklung und Umsetzung von erneuerbaren Energiesystemen zur Wärmeerzeugung</li> <li>▪ Neu- und Ausbau von effizienten Beleuchtungssystemen</li> <li>▪ Interkommunale Schulungen, Seminare und Weiterbildungen</li> </ul>
<b>Regionale Identität und touristische Entwicklung stärken</b>	
<b>Regionales Kulturgut und Brauchtum erhalten und in Wert setzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Erhaltung und Etablierung des regionalen Kulturgutes und traditionellen Handwerks</li> </ul>
<b>Touristische Entwicklung unterstützen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Erweiterung, Erneuerung oder Qualifizierung des touristischen Rad- und Wanderwegenetzes</li> <li>▪ Funktionsanreicherung zur Steigerung der Attraktivität und Qualität touristischer Angebote</li> <li>▪ Bauliche Maßnahmen zur Schaffung oder Erweiterung von touristischen Angeboten</li> </ul>
<b>Vermarktung regionaler Produkte unterstützen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung, Umsetzung und Begleitung von Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte</li> </ul>
<b>Alltagsbedürfnisse demografiegerecht sichern</b>	
<b>Gebäude in Wert setzen und demografiegerechten Wohnraum schaffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um- und Wiedernutzung dörflicher Bausubstanz zu Wohnzwecken</li> <li>▪ Maßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums</li> <li>▪ Erhalt, Entwicklung oder Ausbau von Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen</li> </ul>
<b>Sozialkulturelle Infrastruktur für alle Generationen sichern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernisierung zum Erhalt, zur Schaffung und/oder Funktionsanreicherung nicht gewerblicher Grundversorgungseinrichtungen</li> <li>▪ Neu- und Ausbau öffentlich genutzter Freianlagen</li> <li>▪ Modernisierung und Sanierung zum Erhalt von Freibädern</li> </ul>
<b>Mobilität ermöglichen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung/Umsetzung alternativer oder innovativer Mobilitätsformen</li> </ul>
<b>Soziale Netzwerke fördern</b>	
<b>Generationsübergreifende Begegnung schaffen und erhalten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachwuchsförderung der nichtgewerblichen Zusammenschlüsse und ehrenamtliche Tätigkeiten unterstützen</li> </ul>
<b>Alle fünf Ziele</b>	
<b>Zielübergreifende Maßnahmen zur Umsetzung der LES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalmanagement (laufender Betrieb der LAG)</li> <li>▪ Vorbereitung, Begleitung, Koordinierung und Vernetzung von prozessbezogenen Vorhaben</li> <li>▪ Maßnahmen zum Erfahrungsaustausch, zur Information, Bildung und Sensibilisierung</li> <li>▪ Vorbereitung und Durchführung gebietsübergreifender und transnationaler Kooperationsvorhaben sowie Kooperationsvorhaben von nichtgewerblichen Zusammenschlüssen</li> </ul>

Quelle: Planungsbüro Schubert Architektur & Freiraum, Radeberg

### Anlage

- Übersichtskarte: Städtebau- und EU-Förderung
- Tab.: 4.1.11 Städtebau- und EU-Fördergebiete

## 1.5 Denkmale und Ortsgestaltung

Die historische Entwicklung der Gemeinde und ihrer Wachstumsphasen spiegelt sich in der heutigen Siedlungsstruktur wider. In Arnsdorf befinden sich zahlreiche Baudenkmalobjekte, baugeschichtliche Einzeldenkmale sowie archäologische Kulturdenkmale.

In Arnsdorf sind es insgesamt 78, in Fischbach 23, in Kleinwolmsdorf 22 und in Wallroda 18 Kulturdenkmale. Die aktuelle Denkmalliste befindet sich in der Anlage.

Herausragend ist das baulich prägende **Gebäudeensemble des Sächsischen Krankenhauses**.

Um die **charakteristische ländliche Architektur** zu erhalten und um Neubauten oder moderne Sanierungsmaßnahmen behutsam in das Ortsbild einzufügen, sollten bestimmte gestalterische Vorgaben der ländlichen Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt werden. Obwohl keine Gestaltungssatzung vorliegt, so sind doch mit den örtlichen Entwicklungskonzepten gute Grundlagen für die Weiterentwicklung der Bausubstanz, aber auch der umgebenden Grundstücke vorhanden. Die dort beschriebenen charakteristischen Baumerkmale sowie zusätzliche Gestaltungsvorschläge, aber auch Pflanzvorschläge für Grün- und Freiflächen, die im Zusammenhang mit einer umfangreichen Beteiligung 2003 erarbeitet worden sind, sollten wieder aufgegriffen werden. Sie sind gleichzeitig übertragbar auf weitere Bau- und Gestaltungsvorhaben im gesamten Gemeindegebiet.

Im Siedlungsgebiet befinden sich des Weiteren einige **archäologische Kulturdenkmale**. Diese Denkmale zeigen die archäologische Relevanz an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Durch Neuentdeckungen kann sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen.

In der Gemarkung Arnsdorf sind drei archäologische Denkmale registriert (Siedlungen Mittelalter/Sonstiges), in Kleinwolmsdorf sechs (Siedlungen Metallzeit und Mittelalter/Sonstiges), in Fischbach zwei (Siedlungen Metallzeit und Mittelalter) und in Wallroda 1 (Siedlung Mittelalter).

In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weit gefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine archäologische Ausgrabung, die letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden. (nach § 14 SächsDSchG).

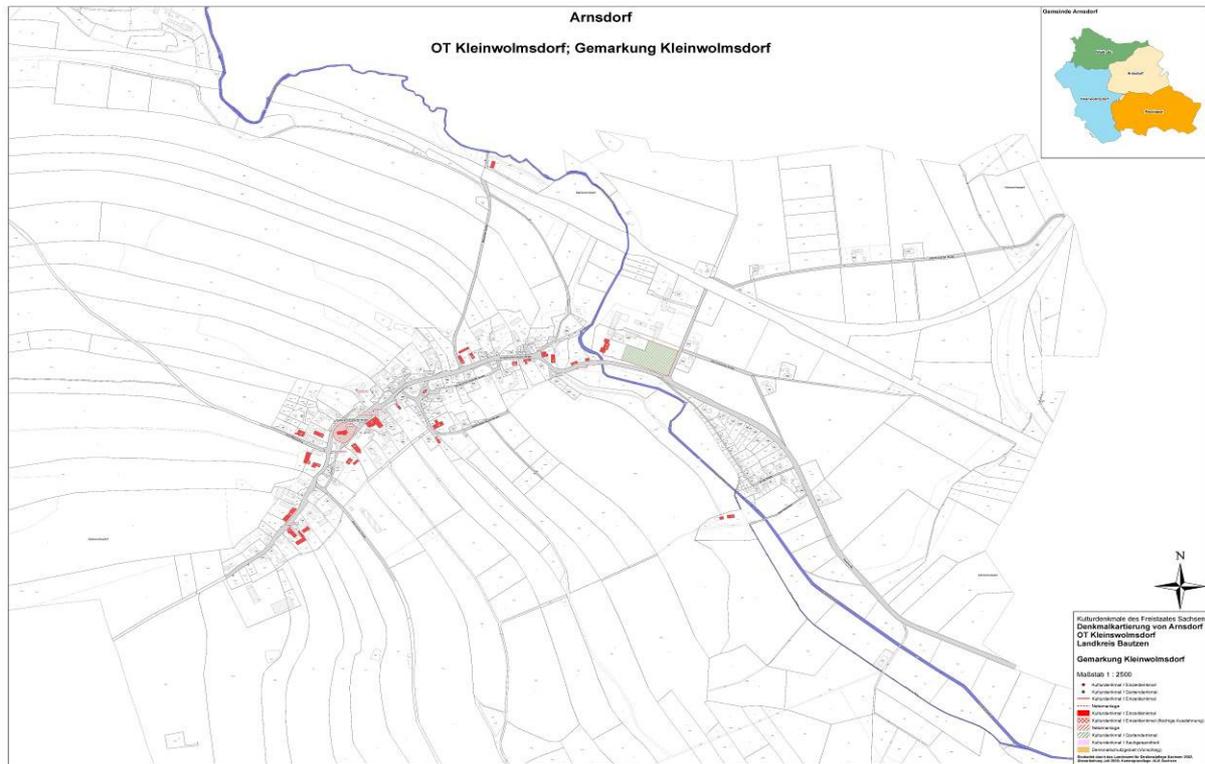
*Quelle: Landesamt für Archäologie, Übernahme aus FNP, Planungsbüro Schubert.*

### Anlage

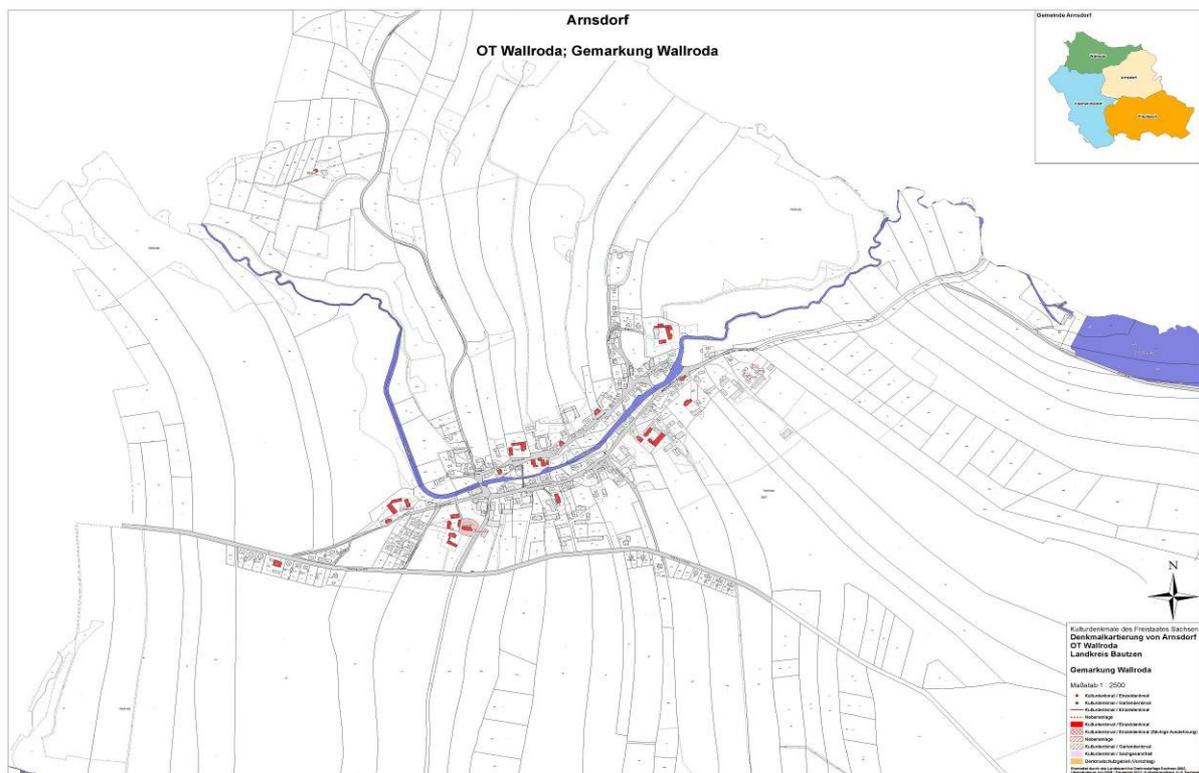
- *Übersichtskarte: Kulturdenkmale*
- *Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale*



**Kleinwolmsdorf**



**Wallroda**



Quelle: Denkmalkartierung von Arnsdorf; Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 2002, Überarbeitung 12/2011

## **1.6 Prognose und Fazit**

### **Siedlungsstruktur**

Die historische Bebauung im Gemeindegebiet und in den Ortsteilen mit überwiegend offener, kleinteiliger und teils sehr ländlich geprägter Bebauung bringt auch in Zukunft eine große Herausforderung mit sich. Die Anpassung an aktuelle Standards ist vielfach nur mit hohem finanziellem Einsatz möglich. Obwohl die Prioritäten der baulichen Entwicklung vorrangig in der Weiterentwicklung und Attraktivierung der Ortsmitte von Arnsdorf liegen, werden auch in Zukunft Sanierungs-, Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen in den ländlich geprägten Ortslagen erfolgen müssen. Die Charakteristik der einzelnen Siedlungsbereiche sowie der ländlichen Baustruktur soll dabei weitgehend erhalten werden.

### **Flächenneuausweisungen und -potenziale**

Flächenneuausweisungen sind zzt. nicht erforderlich, da im gesamten Gemeindegebiet Einzelflächen und auch Brachflächen zur Neubebauung für Wohnstandorte und zum Teil auch Gewerbe vorhanden sind. Beispielhaft für die Revitalisierung von brachgefallenen Industrie- und Gewerbeflächen seien der Bereich Teichstraße/Mozartstraße, aber auch die ehem. Parkettfabrik in der Karl-Liebknecht-Straße sowie die ehem. Filiale Schlecker in der Niederstraße genannt. Hier werden die Gebäude saniert oder abgerissen, um einer neuen Entwicklung Platz zu machen. Darüber hinaus ist weiterhin von Neubaubedarf in Einzelsegmenten des Wohnungsmarktes bzw. insbesondere im Bereich des altenbetreuten Wohnens auszugehen. Dafür stehen in der Ortsmitte und auch in den Ortsteilen Einzelflächen zur Verfügung. Der leer stehende ehemalige Gasthof „Zur guten Hoffnung“ an der Hauptstraße/Ecke Ernst-Thälmann-Straße könnte beispielsweise durch eine private Investition zum Pflegeheim umgebaut werden. Die Wiedernutzung brach gefallener Gebäude in der Gemeinde sowie die Renaturierung stillgelegter Industriebetriebe oder Revitalisierung dieser Flächen ist eine wichtige Aufgabe, die die Gemeinde zu lösen hat. Eine besondere Herausforderung ist auch die bauliche Weiterentwicklung und Abrundung der Glashützensiedlung. Hier sind weiterhin zahlreiche Flächenpotenziale vorhanden.

### **Energieeffizienz**

Die Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien sowie die nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen erfasst neben dem Neubau zunehmend die bestehende Substanz und historische Siedlungsstrukturen. Die qualitätsvolle Einbindung entsprechender Maßnahmen und Projekte in die charakteristischen und Ortsbild prägenden Strukturen stellt die Gemeindeentwicklung zunehmend vor Herausforderungen, insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten. Die Umsetzung von Maßnahmen sollte daher nicht nur das Einzelobjekt, sondern zusammenhängende Quartiere berücksichtigen, um optimierte Lösungen zu realisieren. Die Weiterentwicklung bisher unsanierter, teils leer stehender Bausubstanz, u. a. auch im Zusammenhang mit der Nutzung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen, spielt dabei eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist in peripheren Lagen von einer Reduzierung kleinerer Siedlungsbestandteile im Sinne einer Renaturierung oder ggf. einer landwirtschaftlichen Nachnutzung auszugehen. Eine der wesentlichen Maßnahmen wird die bauliche Neuordnung am Grundschulstandort mit dem geplanten Multifunktionsgebäude sein, um die derzeitigen baulichen und funktionalen sowie damit auch energetischen Defizite zu beheben.

## **Förderung**

Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm SEP sowie aus EU-Programmen (insbesondere ländliche Entwicklung) konnten bereits einige Missstände beseitigt werden. Die Förderung erwies sich dabei als geeignetes Instrument zur gezielten Unterstützung und Entwicklung des Innenbereiches. Neben der Unterstützung von privaten Eigentümern erfolgte die Aufwertung des Ortskerns, u. a. durch Ordnungsmaßnahmen. In den nächsten Jahren ist aufgrund der degressiven Programmausstattung mit sinkenden Fördermitteln zu rechnen, so dass eine Prioritätensetzung erfolgt ist. Um wesentliche Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge umsetzen zu können, sollen in gemeinsamer Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen z. B. im Rahmen des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ (KSP) (Neuantrag 2014/2015 erfolgt) Maßnahmen realisiert werden, um die grundzentralen Funktionen der Gemeinde zu erhalten und zu stärken und dem demografischen Wandel mit einer funktionierenden und nachhaltig entwickelten Infrastruktur zu begegnen.

## **Denkmalschutz**

Da ein Teil der Gebäude in Arnsdorf und auch in den Ortsteilen unter Denkmalschutz steht, ist dort der Sanierungsaufwand meist größer. Zunehmend gilt es zudem, die Ansprüche an eine zeitgemäße und auch energieeffiziente Sanierung mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren. Aktuell geplante Änderungen im Bereich des Denkmalschutzrechtes/der Denkmalpflege reagieren dabei zum Teil auf die Notwendigkeit der Anpassung der Gebäudesubstanz. In diesem Zusammenhang muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die Einzeldenkmale betreffen zu einem großen Teil auch historische ländlich geprägte Gebäude. Davon sind einige leer stehend und vom Verfall bedroht. Die örtlichen Entwicklungskonzepte sollten als Grundlage für die bauliche und gestalterische Weiterentwicklung der ländlichen Baustruktur und Freiräume als Grundlage genutzt werden.

## 2 Konzeption

### 2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Die Zielstellungen der LEADER-Entwicklungsstrategie sind berücksichtigt worden. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Finanzierung, Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.

#### Allgemeine Ziele

- 1. Erhalt und weitere Ausgestaltung der bau- und kulturhistorisch bedeutenden Ortskerne sowie der ländlichen Baustruktur**
  - Erhaltung der historisch gewachsenen (dörflichen) Strukturen und Gestalt des Ortsbildes
  - Gestaltung der Ortskerne mit ihren noch erhaltenen historischen Funktionen
  - Erhalt von Ortsbild prägenden Gebäudegruppierungen und Einzelgebäuden sowie ortstypische Gestaltung und Erneuerung der baulichen Anlagen, der Grün- und Freiräume sowie der Zäune und Einfriedungen
  - Beibehaltung der ländlichen, durchgrünten Struktur der Ortsteile, Attraktivitätssteigerung
  
- 2. Gezielte Nutzung und Entwicklung von Flächenpotenzialen**
  - kontinuierliche Fortschreibung und Ergänzung der Leerstands- und Flächenpotenzialkartierung
  - Nutzungsfindung/Wiedernutzung leer stehender Gebäude sowie Umnutzung von leer stehenden Scheunen zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken
  - Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz und ungenutzter, architektonisch störender Anbauten und Nebengebäude, Brachflächenrevitalisierung, Flächenentsiegelung und Renaturierung
  - Lückenbebauung in traditionellen Bau- und Raumformen in den Wohngebieten
  - Neubebauung auf ausgewiesenen Grundstücken und in festgelegten Entwicklungsräumen, maßvolle Erweiterung der Ortsteile für den Eigenbedarf v. a. durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke
  
- 3. Umsetzung der Zielstellung der einzelnen Fördermaßnahmen, insbesondere der Bundesländer-Städtebauförderung und der EU-LEADER-Förderung**
  - Umsetzung der Sanierungsziele für den Bereich „Ortskern“ Arnsdorf
  - interkommunale Zusammenarbeit und Umsetzung der geplanten KSP-Maßnahmen
  - Präsentation des Ortes für Einwohner und Gäste: Beschilderungen, Tafeln, Schaukästen, Hinweise auf örtliche Dienstleistungen usw.
  - Förderung vielfältiger privater Maßnahmen
  - Vorbereitung, Begleitung, Koordinierung und Vernetzung von prozessbezogenen Vorhaben (u. a. Regionalmanagement LEADER, Erlebnisregion etc.) sowie Vorbereitung und Durchführung gebietsübergreifender Kooperationsvorhaben

**Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen**

<b>Arnsdorf – Glashüttensiedlung</b>	
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung zwischen Glashüttensiedlung und Bebauungsgebiet „Freizeitpark“
<b>Arnsdorf – Kleinwolmsdorfer Straße Gewerbegebiet</b>	
<b>FK 1</b>	Brachflächenrevitalisierung, Entsigelung und Renaturierung nicht mehr genutzter Flächen/Gebäude im Gewerbegebiet, Prüfung der Nach-/Umnutzung für Gewerbe oder Ausgliederung von Flächen als künftiger Wohnbaustandort
<b>Arnsdorf – Markt/Bahnhofstraße/Teichstraße</b>	
<b>FK 1</b>	Revitalisierung des ehem. Raiffeisengeländes Mozartstraße/Teichstraße sowie von Bahn-Konversionsflächen, Teilabbruch, Entsigelung und Renaturierung sowie Sanierung/ Umbau für Wohnen und sonstige Nutzungen
<b>Arnsdorf – Oberdorf</b>	
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße im Bereich Kurzer Weg
<b>Arnsdorf – Ortskern</b>	
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung östlich der Gemeindeverwaltung an der August-Bebel-Straße
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung südlich der Kirche an der Hauptstraße, Potenzialfläche für Ergänzungsstandort Verwaltung/öffentliche Einrichtungen
<b>FK 1</b>	Nachnutzungskonzeption, Sanierung und Umbau der ehem. Schwesternschule Friedrich-Wolf-Straße 2
<b>FK 1</b>	Brachflächenrevitalisierung und Nachnutzung der Flächen der ehem. Parkettfabrik, ggf. als Wohnbaustandort
<b>Arnsdorf – Sächsisches Krankenhaus</b>	
<b>FK 1</b>	Verkauf, Sanierung und Umbau von ehem. SKH-Gebäuden an der Hufelandstraße
<b>Arnsdorf – Ortsteil Fischbach</b>	
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung im südlichen Bereich des Ortsteils an der Kirchstraße
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung im nördlichen Bereich des Ortsteils am Wiesenweg
<b>Arnsdorf – Ortsteil Kleinwolmsdorf</b>	
<b>FK 1</b>	Prüfung Nachnutzung/Rückbau des ehem. Gasthofs Großerkmannsdorfer Straße 51
<b>Arnsdorf – Ortsteil Wallroda</b>	
<b>FK 1</b>	Siedlungsergänzung am südöstlichen Ortsrand entlang der Radeberger Straße
<b>FK 1</b>	Abbruch und Neugestaltung der Freifläche des ehem. Gasthofs Friedensstraße 2

## 2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q  
**Auswirkungen auf andere Fachbereiche**

Fachteil/-konzept		Städtebau und Denkmalpflege	
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Erhalt und weitere Ausgestaltung der bau- und kulturhistorisch bedeutenden Ortskerne sowie der ländlichen Baustruktur	Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen mit Fokus auf die jeweiligen Ortskerne, Sicherung der ortstypischen Gestaltung und behutsame Ergänzung, Anpassung der Gebäudesubstanz an aktuelle Standards (insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie des Klimawandels)	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> <li>▪ Verkehr</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Kultur und Sport</li> <li>▪ Bildung</li> <li>▪ Soziales</li> </ul>
2	gezielte Nutzung und Entwicklung von Flächenpotenzialen	maßvolle Erweiterung der Ortsteile mit prioritärer Nutzung/Umnutzung vorhandener Flächen, nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen, Reduzierung des Flächenverbrauchs und Vermeidung der Versiegelung des Bodens, Revitalisierung von Brachflächen	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>
3	Umsetzung der Zielstellung der einzelnen Fördermaßnahmen, insbesondere der Bund-Länder-Städtebauförderung und der EU-LEADER-Förderung	Konzentration auf den Ortskern, Umsetzung der bestehenden Konzepte und kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung als Basis von Fördermöglichkeiten, stärkere interkommunale Zusammenarbeit bei Einzelmaßnahmen	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> <li>▪ Verkehr</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Kultur und Sport</li> <li>▪ Bildung</li> <li>▪ Soziales</li> <li>▪ Finanzen</li> </ul>

≈ Synergien    ≠ Konflikte

## 3 Anlagen

### Anlagenübersicht

- *Übersichtskarte: Wohnungsbauformen*
- *Übersichtskarte: Bebauungsplangebiete*
- *Tab.: 4.1.01-02 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete*
- *Übersichtskarte: Gebäude- und Flächenpotenziale*
- *Übersichtskarte: Städtebau- und EU-Förderung*
- *Tab. 4.1.11 Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln*
- *Übersichtskarte: Kulturdenkmale*
- *Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale (Stand 2012)*

# Wohnungsbauformen

-  Gemeindegebiet Arnsdorf
-  Altbau
-  dörflich/ländlich geprägte Baustruktur
-  Eigenheimbebauung/ Ein- und Zweifamilienhäuser
-  Geschosswohnungsbau



## Gemeinde Arnsdorf

Gesamtstädtisches Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept - INSEK

ALK Arnsdorf erhalten 02/2014,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 m

94740	31.07.2015 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

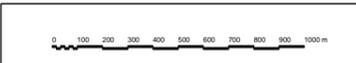
# Bebauungsplangebiete

-  Gemeindegebiet Arnsdorf
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Grünflächen



## Gemeinde Arnsdorf

Gesamtstädtisches Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept - INSEK



94740	31.07.2015 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

Tabelle 4.1.01

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege****Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebietern mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Arnsdorf

BP-Nummer	W1	W2*	W3*	W4	W5**	W6**	W7
BP-Name	Wohngebiet Weststraße 3. Änderung	Wohnen am Sport Inn Arnsdorf	Wohnen am Sport Inn Arnsdorf 1. Änderung	Wohnen am Sport Inn Arnsdorf 2. Änderung	Freizeitpark Arnsdorf, Sonder-/Wohngebiet 1. Änderung	Freizeitpark Arnsdorf, Sonder-/Wohngebiet 2. Änderung	Kleinwolmsdorfer Straße
Gemarkung	Arnsdorf	Arnsdorf	Arnsdorf	Arnsdorf	Arnsdorf	Arnsdorf	Arnsdorf
<b>Gebietsart nach BauNVO</b>	W	W, SO	W	W	W, SO, M, Ge	W, SO, M, Ge	W
Aufstellungsbeschluss	02.08.1990	06.03.1995	24.10.2011	18.05.2015	07.12.1992	20.05.2014	15.04.1996
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	09.03.1992	31.07.1995	27.05.2012		11.10.1993		
Ortsübliche Bekanntmachung	12.07.1993	29.03.1996	22.09.2012		26.09.1997		15.08.2008
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren							
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							
Satzungsbeschluss Aufhebung							
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung							
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	5,69	3,30	1,60	1,70	6,80	minus 4,6	0,65
davon neu ausgewiesene Nettobaufäche (in ha)	4,5	3	1,4		5,6		0,6
davon in Anspruch genommen (in ha)	4,5	1	0,7		1,2		0,5
Differenz (in ha)	0	2	0,7		4,4		0,1
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	100%		50		21%		90%
geplante Wohnungseinheiten	89	90	40		90		9
realisierte Wohnungseinheiten	89	7	7		18		7
Differenz	0	83	33		72		2
<b>Auslastungsgrad nach Wohneinheiten</b>	100%	8%	18%		20%		78%
<b>Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	100%	50%	75%		60%		100%

\* W3 ist Teilfläche von W2 - hier wurden Festsetzungen von W2 geändert.

\*\* W5 soll mit W6 verkleinert werden, da Umsetzung des B-Planes nicht funktioniert und die Gemeinde lieber an anderer Stelle Wohnungsbau betreiben möchte. Die Planung von W6 wird erst in 2015 erfolgen.

Tabelle 4.1.01

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Arnsdorf

BP-Nummer	W8	W9	W10	W11	W12	W13	W14
BP-Name	V+E-Plan Siedlerweg Flurstück 396	V+E-Plan Wohnsiedlung J.-J.-Kaendler-Str. Flurst. 396a	V+E-Plan Stolpener Str. Flurst. 377/2,377/3,377/4	Einbeziehungs-satzung Flurst. 359/2 u. T.v. 359/1	Ergänzungs-satzung Wiesenweg	B-Plan Hauptstraße 50 Flst. 551/10	Wohngebiet Geschw.-Scholl-Straße 1. Änderung
Gemarkung	Fischbach	Fischbach	Fischbach	Fischbach	Fischbach	Fischbach	Kleinwolmsdorf
<b>Gebietsart nach BauNVO</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>
Aufstellungsbeschluss	29.08.1991	02.06.1994	29.08.1992	14.04.2003	21.06.2004	06.02.2006	21.05.2012
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	12.11.1992	08.12.1994	14.10.1993	17.12.2003	15.11.2004		15.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	23.04.1993	27.04.1995	09.02.1994	16.01.2004	15.04.2005		01.03.2013
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren							
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							
Satzungsbeschluss Aufhebung							
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung							
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	<b>1,93</b>	<b>1,10</b>	<b>0,94</b>	<b>0,27</b>	<b>0,77</b>	<b>0,35</b>	<b>0,6</b>
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)	1,42	0,86	0,8	0,27	0,77		0,53
davon in Anspruch genommen (in ha)	1,42	0,86	0,8	0,15	0,29		0,39
Differenz (in ha)	0	0,17	0	0,12	0,48		0,14
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	<b>100%</b>	<b>80%</b>	<b>100%</b>	<b>56%</b>	<b>38%</b>		<b>74%</b>
geplante Wohnungseinheiten	28	56	43	2	5		8
realisierte Wohnungseinheiten	28	46	43	1	2		7
Differenz	0	10	0	1	3		1
<b>Auslastungsgrad nach Wohneinheiten</b>	<b>100%</b>	<b>82%</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>		<b>88%</b>
<b>Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>40%</b>		<b>100%</b>

Tab. 4.1.01 – Bebauungsplangebiete Wohnen

Tabelle 4.1.02

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

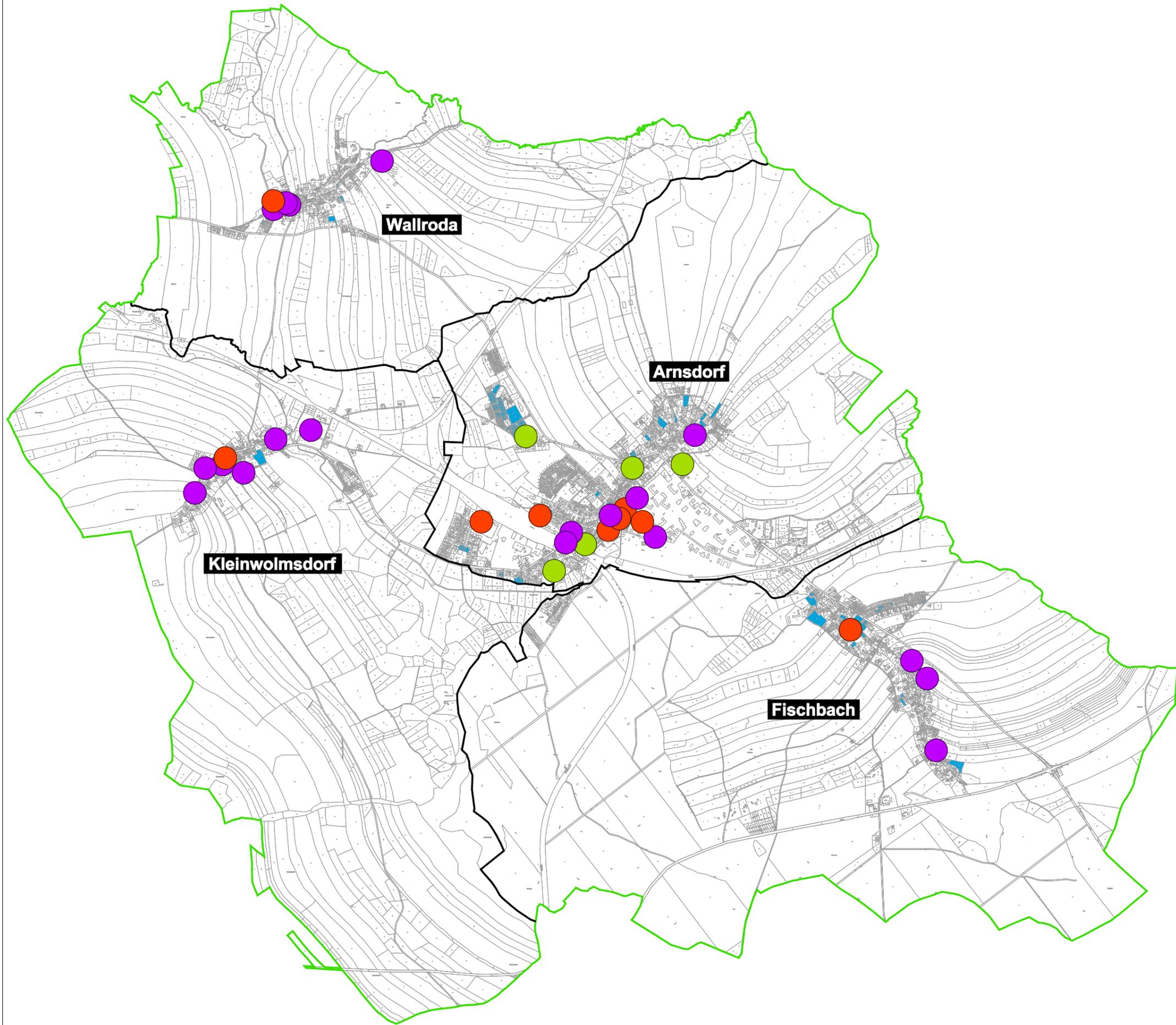
Gebietsbezug: Gemeinde Arnsdorf

BP-Nummer	G1	Gn	Gn	Gn
BP-Name	Gewerbegebiet Seeligstädter Straße			
Gemarkung	Arnsdorf			
<b>Gebietsart nach BauNVO</b>	GE, Gee, Gl			
Aufstellungsbeschluss	01.07.1991			
Bearbeitung eingestellt				
Satzungsbeschluss	21.09.1992			
Ortsübliche Bekanntmachung	12.10.1992			
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren				
Bearbeitung Aufhebung eingestellt				
Satzungsbeschluss Aufhebung				
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung				
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	17,60			
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)	15,1			
davon in Anspruch genommen (in ha)	3,2			
Differenz (in ha)	11,9			
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	79%			
<b>Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs-und medienseitige Erschließung)	100%			

Tab. 4.1.02 – Bebauungsplangebiete Gewerbe

# Gebäude- und Flächenpotenziale

-  Gemeindegebiet Arnsdorf
-  Gemarkungsgrenzen
-  Brachen/flächiger Leerstand
-  Einzelobjekte/Leerstand
-  Flächenpotenzial
-  weitere Bauflächen



## Gemeinde Arnsdorf

Gesamtstädtisches Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept - INSEK

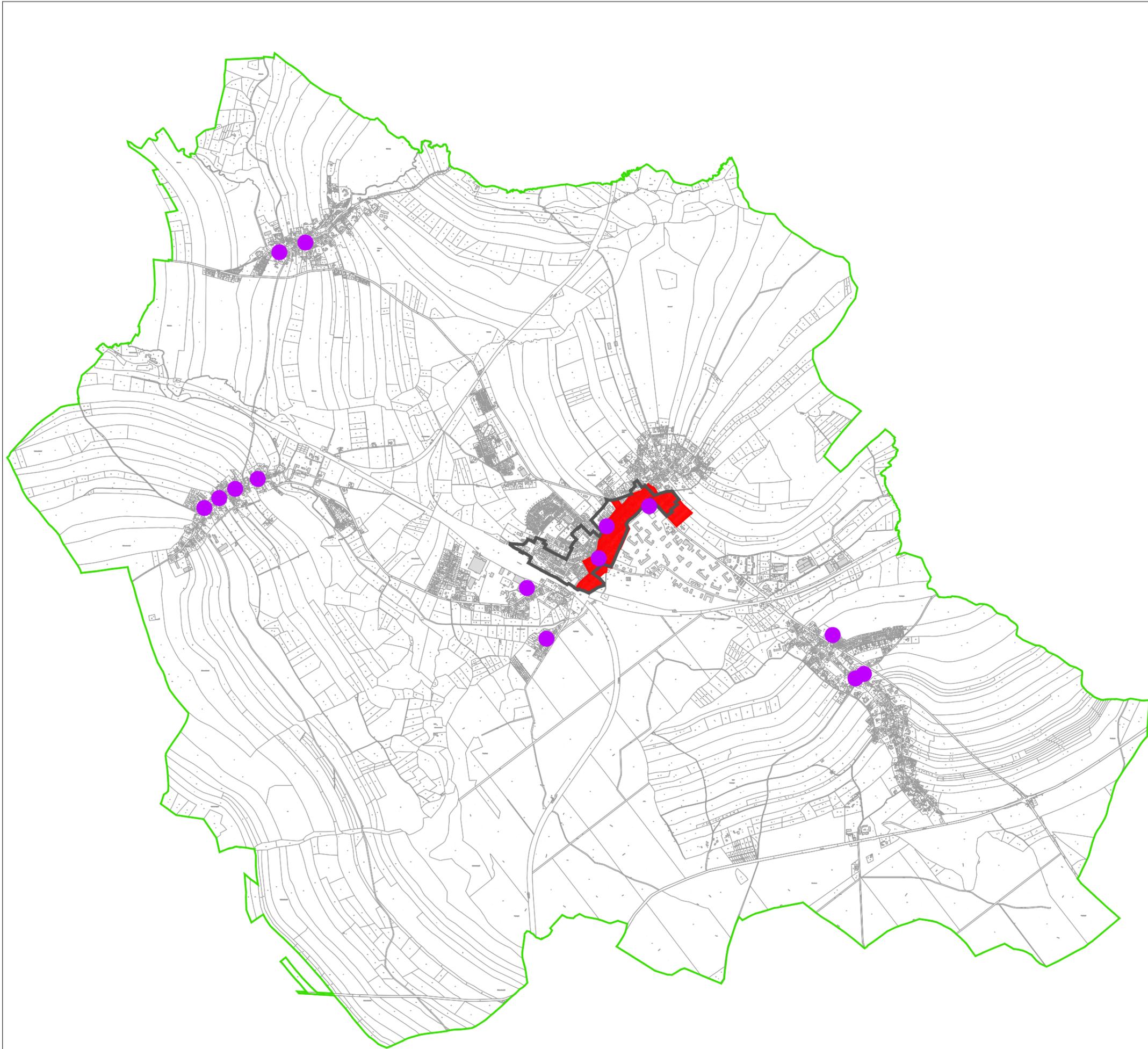
ALK Arnsdorf erhalten 02/2014,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



94740	31.07.2015 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

# Städtebau- und EU-Förderung

-  Gemeindegebiet Arnsdorf
-  Sanierungssatzungsgebiet (SEP) "Ortskern"
-  Programm "Kleinere Städte und Gemeinden" (KSP) "Ortsmitte"
-  ILE/LEADER-Maßnahmen (abgeschlossen)



## Gemeinde Arnsdorf

Gesamtstädtisches Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept - INSEK

ALK Arnsdorf erhalten 02/2014,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



94740	31.07.2015 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

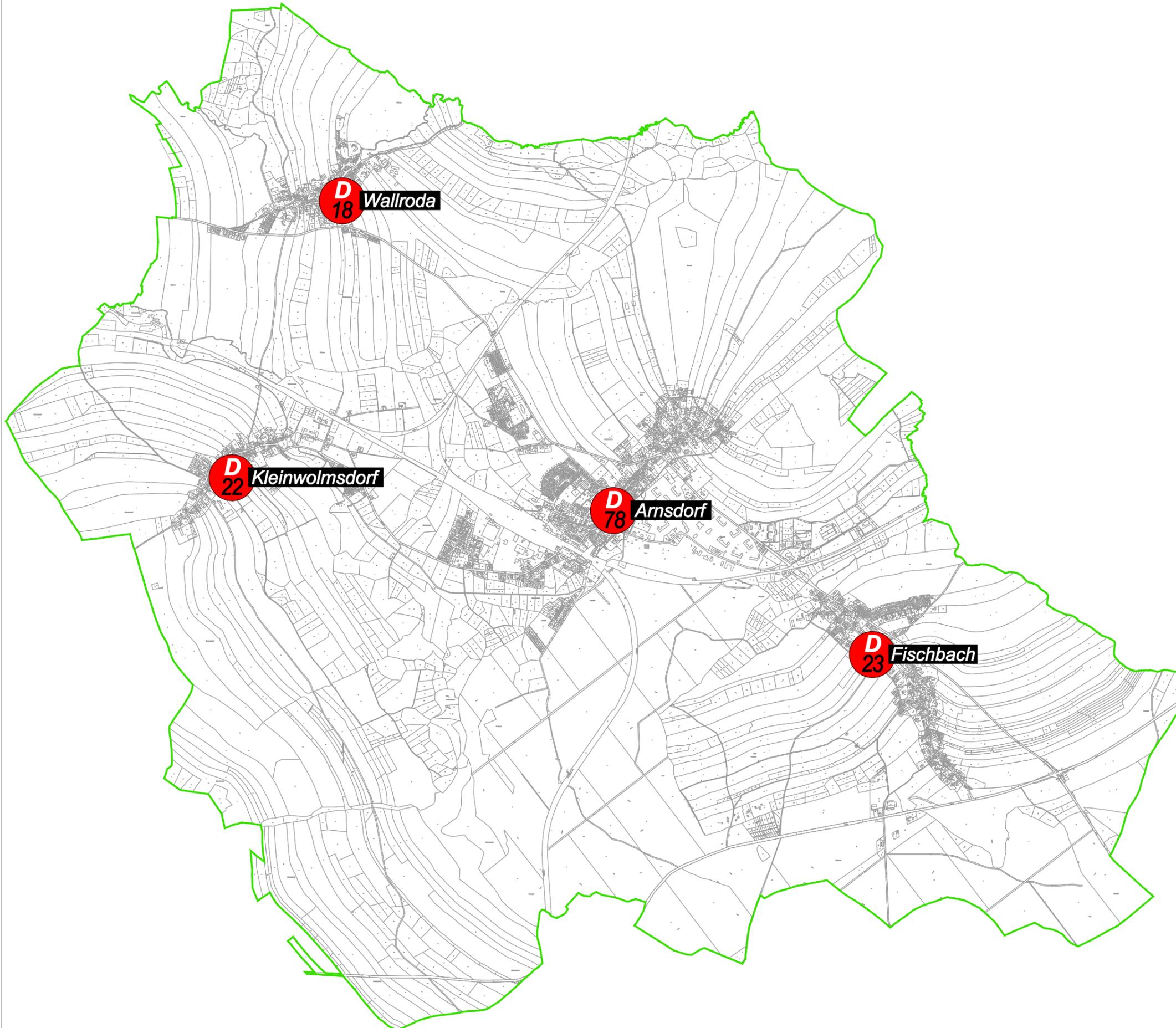


**die STEG**  
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN  
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN  
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



## Kulturdenkmale

-  Gemeindegebiet Arnsdorf
-  Anzahl der Kulturdenkmale



## Gemeinde Arnsdorf

Gesamtstädtisches Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept - INSEK