



**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
AKTIVES STADT- UND ORTSTEILZENTRUM
„ALTE BAUMWOLLE“**



Stand: Oktober 2010

Städtebauliches Entwicklungskonzept Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum „Alte Baumwolle“

Im Auftrag der
Großen Kreisstadt Flöha

Augustusburger Str. 90
09557 Flöha

Ansprechpartner

Bürgermeister Herr Schmiedgen
Telefon: 03726 – 791 – 101
E-Mail: buergermeister@floeha.de

KEWOG Städtebau GmbH

Kirchgasse 6
08468 Reichenbach

Bearbeiter:

Frau Dipl.-Geogr., Dipl.-Wirt.-Geogr. Janine Neumann
Telefon: 03765 – 551812
E-Mail: j.neumann@kewog.de

Frau Dipl.-Kauffrau Sandra Fischer
Telefon: 03765 – 551816
E-Mail: s.fischer@kewog.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Aufgaben	3
1.1	Anlass und Ziel	3
1.2	Akteure und Beteiligte.....	4
1.3	Organisationsstruktur und Arbeitsweise	4
2	Gebietssituation.....	6
2.1	Einordnung des Gebietes in die Gesamtstadt	6
2.2	Darstellung und Sachstand zu vorhandenen Planungen.....	7
2.3	Begründung der Gebietsauswahl	10
3	Darstellung der Ausgangssituation.....	11
3.1	Städtebau	11
3.2	Demographie	12
3.3	Wohnungsmarkt.....	15
3.4	Wirtschaft, Handel, Tourismus	16
3.5	Technische Infrastruktur	18
3.6	Umwelt.....	19
3.7	Soziale Infrastruktur	20
4	Stärken- und Schwächen-Analyse.....	21
5	Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	23
5.1	Formulierung eines Leitbildes und Entwicklungsziele.....	23
5.2	Darstellung der Handlungsfelder.....	25
5.3	Maßnahmekonzeption	29
5.4	Kosten- und Maßnahmeübersicht	44
6	Monitoring	46
7	Zusammenfassung	46
	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	48
	Quellenverzeichnis.....	48
	Karten.....	49
	Anlagen	49

I Allgemeine Aufgaben

I.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Flöha wurde mit dem Schreiben der Sächsischen Aufbaubank SAB vom 25.03.2009 in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) im Programmjahr 2009 mit dem Programmgebiet „Alte Baumwolle“ (Gebietsgröße 8,4 ha) aufgenommen (vgl. Anlage 1). Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme kann gemäß Bescheid im Zeitraum 25.03.2009 bis 31.12.2016 erfolgen.

Hauptziel der Stadt Flöha ist es, den Schrumpfungsprozess der Stadt bestmöglich zu einer Konzentration der urbanen Funktionen zu nutzen und durch die Entwicklung der „Alten Baumwolle“ eine echte neue Stadtmitte in Flöha zu schaffen. Das übergeordnete Leitbild „Alte Baumwolle – Neue Mitte“ verleiht der Bedeutung dieses Vorhabens Ausdruck. Unabhängig von der markanten Stadtgeschichte Flöhas knüpft der innenstadtorientierte Stadtentwicklungsprozess Flöhas an die „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ an. Im Mittelpunkt dieser Vereinbarung steht die europäische Stadt, die in allen politischen, gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklungsphasen über ihren Stadtkern definiert wird. Deshalb wird auch dort der zentrale stadtplanerische Ansatzpunkt für die zukünftige Entwicklung funktionierender Städte gesehen und der Anspruch formuliert, mit dem Modell der Integrierten Stadtentwicklung „Menschen, Aktivitäten und Investitionen wieder in die Innenstädte“ zu holen. Die Leipzig Charta spricht sich für die Bewahrung des baukulturellen Erbes aus. „Historische Gebäude, öffentliche Räume und deren städtische und architektonische Werte müssen erhalten bleiben.“¹

Um eine geeignete konzeptionelle Grundlage für die Umsetzung dieser Zielvorstellung zu schaffen, hat die Stadt Flöha die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieses Konzeptes werden Maßnahmen erarbeitet, die den innerstädtischen Bereich der „Alten Baumwolle“ als künftigen zentralen Versorgungs- und Kernbereich mit innerstädtischen Kernfunktionen zur Neuansiedlung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Arbeitsplätzen, Wohnraum und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen entwickeln. Hierbei wird besonders die Steigerung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt durch die erstmalige Schaffung eines Marktplatzes und somit einer echten Stadtmitte angestrebt. Gleichzeitig ist die Erschließung neuer Gebäude- und Flächenpotentiale durch die Wiederverwendung von Altbausubstanz vorgesehen. Die „Alte Baumwolle“ als Ensemble denkmalwürdiger Anlagen eignet sich aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität und ihrer zentralen Lage in besonderem Maße zur Entstehung eines lebenswerten und attraktiven Stadtzentrums in Flöha.

¹ LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen Europäischen Stadt (24.05.2007), S. 4.

² Variante 1: optimistische Variante; landeseigene Annahmen; Variante 3: Übernahme der Annahmen aus 11. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für den Freistaat

I.2 Akteure und Beteiligte

Der langjährige Sanierungsträger der Stadt Flöha, die KEWOG Städtebau GmbH, wurde auf Grundlage des Beschlusses des Technischen Ausschusses des Stadtrates vom 11.06.2009 vom Oberbürgermeister beauftragt, das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Programmgebiet „Alte Baumwolle“ zu erarbeiten.

Zur Ideenfindung, Maßnahme- und Projektplanung wurden verschiedene Akteure in den Erarbeitungsprozess mit einbezogen:

städtische Fachämter:

- Bürgermeister der Stadt Flöha
- Amt I Hauptverwaltung
- Amt II Bauverwaltung
- Amt III Finanzverwaltung

Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137,138 und 139 BauGB

Private Unternehmen / Akteure im Gebiet „Alte Baumwolle“ gemäß §§ 137,138 und 139 BauGB:

- Heizwerk
- Kreissparkasse
- Rechtsanwaltskanzlei
- Zahnarztpraxis
- Garagengemeinschaft

BürgerInnen der Stadt Flöha analog § 3 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept ist in Anlage 8 dargestellt.

I.3 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Die zweite Fortschreibung des gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Flöha wurde 2008 fertig gestellt. Darauf aufbauend soll für das Programmgebiet „Alte Baumwolle“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) erstellt werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept leitet sich dabei aus den Zielsetzungen und Inhalten des INSEK und unter Beteiligung aller sich aus § 171 b Abs. 3 BauGB ergebenden Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger ab. Das SEKO enthält das Planungs- und Umsetzungskonzept sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Fördergebiet.

Im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes wird zunächst das Gebiet der „Alten Baumwolle“ dargestellt und eine Strukturanalyse unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ebene vorgenommen. Basierend auf der Analyse der Ausgangssituation werden die spezifischen Stärken und Schwächen für das Gebiet der „Alten Baumwolle“ und der Gesamtstadt Flöha abgeleitet. Diese bilden die Grundlage für die Formulierung von Entwicklungszielen und Handlungsfeldern. Anhand der Handlungsfelder werden entsprechende Maßnahmen entwickelt und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Die Zeitschiene zur Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stellt sich dabei wie folgt dar:

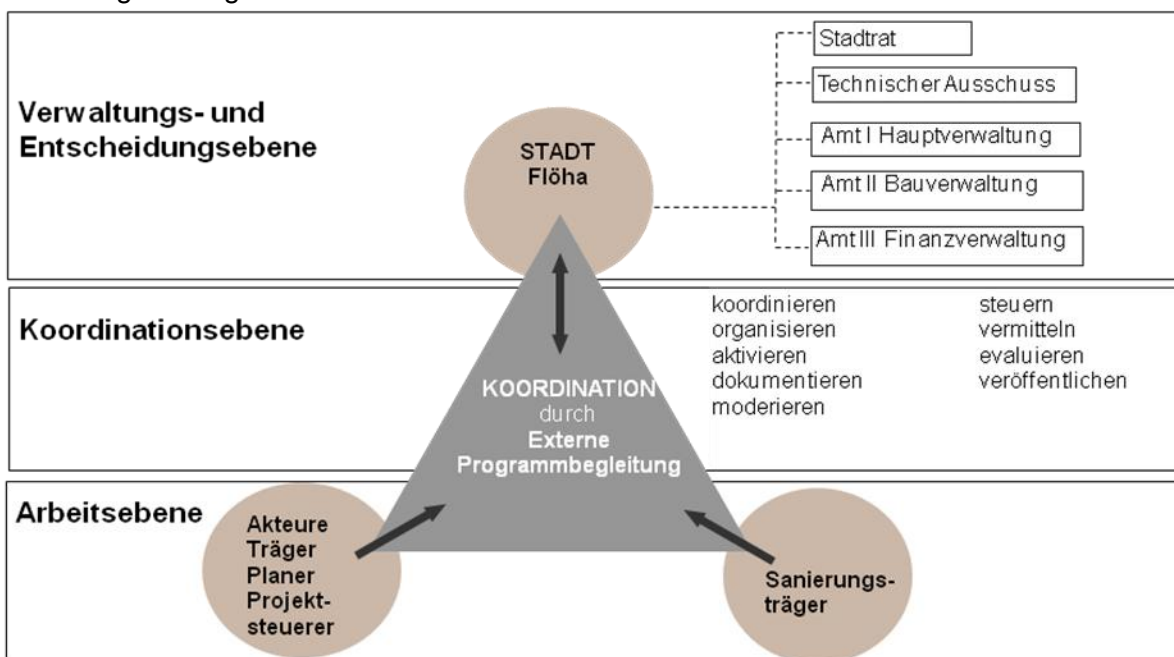
Zeitschiene

11/2008	Erstellung Grobkonzept für den Jahresantrag 2009
06/2009	Beauftragung der KEWOG Städtebau GmbH zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Aktive Stadt- und Ortsteilzentrum „Alte Baumwolle“
06/2009 – 12/2009	interne Beratung zwischen Bauamt und KEWOG Städtebau GmbH
01/2010	Vorstellung SEKO im Technischen Ausschuss
01/2010	Vorstellung SEKO im Stadtrat
03-04//2010	Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage des SEKOs
03-04/2010	Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)
05-06/2010	Einarbeitung von Abwägungen zum Entwurf des SEKOs
08/2010	Stadtratsbeschluss zur Bestätigung des SEKOs

Die Beteiligung der Bürger erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des InSEK der Stadt Flöha am 28.04.2008 sowie im Rahmen der Erstellung des EFRE-Konzeptes am 02.09.2008. Das EFRE-Gebiet umfasste die „Alte Baumwolle“. Aufgrund der zeitnahen Erstellung des SEKO für das SOP-Gebiet, wurde auf eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet.

Organisationsstrukturen zur Entwicklung der „Alten Baumwolle“ sind in Flöha gegeben. In der Stadtverwaltung obliegt dem Bauamt die kommunale Programmverantwortung. Für die Umsetzung der konkreten Maßnahmen ist zudem eine Koordination durch externe Projektbegleitung erforderlich, die neben der Projektumsetzung auch für die Koordination der Beteiligten zuständig ist. Darüber hinaus hat die externe Programmbegleitung auch die Umsetzung der Evaluierung zu gewährleisten. Die Organisation der Projektabwicklung erfolgt wie unten dargestellt:

Abbildung 1: Organisationsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Stand: 03.11.2009

2 Gebietssituation

2.1 Einordnung des Gebietes in die Gesamtstadt

Die „Alte Baumwolle“ liegt im geographischen Zentrum der Stadt Flöha, direkt an der B 180 (Augustusburger Straße). Das Gebiet befindet sich in vollem Umfang im Sanierungsgebiet „Plaue/ Bernsdorf“ und im Fördergebiet Stadtumbau Ost. Im Norden und Osten wird das Gebiet durch das Ufer der Zschopau begrenzt. Im Westen grenzen die Wohngebiete „Am Sattelgut“ und „Waldsiedlung“ an das Plangebiet. Unmittelbar südlich der „Alten Baumwolle“ schließt sich der denkmalgeschützte Landschaftspark an. (vgl. Karte 1).

Das Gebiet „Alte Baumwolle“ nimmt mit ca. 8,4 ha etwa 0,5 % der Fläche der Gesamtstadt Flöha ein. Die „Alte Baumwolle“ ist die größte und zugleich überdimensionierteste Industriebranche der Stadt Flöha und befindet sich seit 2001 im Eigentum der Stadt. Seit der Stilllegung des Betriebes der „Alten Baumwolle“ 1994 liegt das Gelände, mit Ausnahme des sog. Wasserbaus und Pförtnerhaus, brach. Bisher konnten nur 10% der denkmalgeschützten Gebäude der „Alten Baumwolle“ nachgenutzt werden. Auf dem Gebiet befinden sich folgende Gebäude:

Tabelle 1: Gebäude der „Alten Baumwolle“

Bezeichnung	Anzahl der Geschosse	Gebäudegrundfläche in m ²	Geschossfläche in m ²
Wasserbau	2	1.980	5.930
Shedhalle	2	4.420	9.450
Verwaltungsgebäude	2	470	950
Altbau 1887	3	1.110	3.320
Altbau 1809	6	480	2.880
Altbau 1815	6	410	2.480
Altbau 1867	3	650	1.960
Oederaner Bau	3	330	990
Neubau	4 und 2	3.170	11.460
Maschinenhaus	1	840	840
Ballenlager	1	950	950
Heizhaus	2	1.500	1.800
Bauhof	2	350	500
Pförtnerhaus	2	130	230

In Anlehnung an Exposé Alte Baumwolle „Plaue“

Die „Alte Baumwolle“ verfügt über eine Gesamtfläche von 65.000 m². Mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 15.000 m² und ca. 40.000 m² Geschossfläche in den Gebäuden stellt diese stadtbildprägende Bausubstanz der „Alten Baumwolle“ eine bauliche Ausnahmestellung im Stadtgebiet von Flöha dar. Lediglich der Wasserbau konnte durch Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen einer Neunutzung zugeführt werden. Der Umbau des Wasserbaus erfolgte in den Jahren 2005 und 2006. Am 26.04.2006 wurde der sanierte und umgebaute Wasserbau mit Bibliothek, Stadtsaal, Vereinsräumen und der Kreditfabrik der Kreissparkasse Freiberg eingeweiht. Die Gesamtnutzfläche im Wasserbau beträgt 4.200 m². Das Gebäude der ehemaligen Umformerstation am westlichen Rand des Plangebietes sowie die angrenzenden Freiflächen dienen als Standort für den Bauhof der Stadt Flöha. Der westliche Teil des „Neu-

baus“ wird als Heizwerk genutzt. Eine Darstellung der einzelnen Gebäude ist der Anlage 2 zu entnehmen.

2.2 Darstellung und Sachstand zu vorhandenen Planungen

Die Stadt Flöha ist Große Kreisstadt und liegt im Landkreis Mittelsachsen. Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt 18,57 km². Die Stadt Flöha wird im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Stand: 31.07.2008) als Grundzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Ihr obliegt daher die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die Stadt Flöha als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Bildung ausgewiesen. Die „Alte Baumwolle“ ist im Regionalplan als Versorgungskern des städtischen Einzelhandels ausgewiesen. Die Sicherstellung der Versorgungsfunktion soll mit der Wiederbelebung der „Alten Baumwolle“ und deren Entwicklung zur neuen Stadtmitte gewährleistet werden. Die Revitalisierung der Brache entspricht somit der regionalplanerischen Ausweisung.

Zur Freiraumgestaltung der „Alten Baumwolle“ wurde 2005 eine Ideenwerkstatt durchgeführt. Die Teilnehmer des Ideenwettbewerbes wurden aufgefordert, ein Städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches ein freiräumliches Gestaltungskonzept, ein künstlerisch-ästhetisches Konzept, ein Erschließungskonzept sowie ein Realisierungs- und Umsetzungskonzept enthält. Am Workshop nahmen drei Teams teil. Drei Kolloquien dienten der Abstimmung und der Absteckung von Lösungsmöglichkeiten. Bereits im Rahmen dieser Ideenwerkstatt wurde über eine Nutzungsmischung aus Freizeiteinrichtungen, Kultur, Markt, Handel und Dienstleistungen, Gastronomie und evtl. Wohnungen nachgedacht. Zum Abschluss dieser Ideenwerkstatt wurde ein Masterplan (siehe Anlage 3) erarbeitet, der als Basis für die zukünftige Freiraumgestaltung im gesamten Baumwollareal dient.

Das Programmgebiet der „Alten Baumwolle“ ist Schwerpunkt mehrerer städtebaulicher Planungen der Stadt Flöha. Zu den Planungen zählen:

- der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4, derzeit im 2. Änderungsverfahren,
- ein vorliegendes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007,
- das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept (INSEK) mit Stand Dezember 2008.

Um die notwendigen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Gebietes der „Alten Baumwolle“ zu schaffen, wurde der Bebauungs-Plan Nr. 4 „Alte Baumwolle“ (siehe Anlage 4) der Stadt entsprechend dem Masterplan geändert. Dieser B-Plan sieht als Art der baulichen Nutzung Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet vor. Gleichzeitig sind Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmungen reserviert. Der B-Plan befindet sich derzeit im 2. Änderungsverfahren.

Das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept formuliert eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie und stellt folglich einen Handlungs- und Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Flöha dar. Da das Konzept Voraussetzung für verschiedene Förderprogramme ist, dient das fortgeschriebene INSEK auch als Grundlage für die Ableitung vertiefter teilträumlicher Handlungskonzepte. Die Kernaussagen zur Entwicklung der „Alten Baumwolle“ sind im Leitbild der Stadt Flöha verankert (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Kernaussagen zur Entwicklung der „Alten Baumwolle“

Handlungsfelder	Ziele (Auszüge)
Städtebau und Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Versorgungsfunktionen – Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zum Stadtzentrum mit den Funktionen Arbeitsplätze, Handel, Dienstleistungen, Freizeitangebote, Mehrgenerationenwohnen, Gastronomie, Begegnungsstätte der Generationen, Kulturangebote und Fremdenverkehr unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange • Revitalisierung vorhandener Brachen • Erhalt des stadtbildprägenden und unter Denkmalschutz stehenden Ensembles „Alte Baumwolle“
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung des altersgerechten Wohnens in Form von Mehrgenerationenwohnen
Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Durchführung von Maßnahmen im kommunalen Gebäudebestand unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz
Wirtschaft und Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zum Stadtzentrum und Wirtschaftsfaktor • Verbund von Wirtschaft und Stadt/Schule, z.B. Förderung von Berufsschulzentrum, Handwerk, Kleingewerbe, Altstandorten und Neugründungen, Verbesserung der Zusammenarbeit mit dem Verein für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung
Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen > 200 m² Verkaufsfläche ausschließlich in der „Alten Baumwolle“ • Fortführung des einschränkenden Bebauungsplans Nr. 12 „Innenstadtbereich“
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von neuen Übernachtungskapazitäten
Kultur und Sport	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung und Unterstützung kultureller Vorhaben und Aktivitäten von Vereinen und Verbänden durch die Stadt
Bildung und Erziehung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung bedarfsgerechter Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie von integrativen Maßnahmen zur Betreuung von behinderten und nicht behinderten Kindern • Entwicklung eines Angebotes an betrieblichen Ausbildungsplätzen durch Zusammenarbeit von Wirtschaft und Stadt
Soziales	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der medizinischen Grundversorgung der Bevölkerung • Stärkung von Präventions- und Hilfsangeboten für sozial gefährdete Personen im kommunalen und medizinischen Bereich, z.B. Tafel.

Das Einzelhandelskonzept wurde 2007 von der Stadt Flöha in Auftrag gegeben und durchgeführt. Das Konzept wurde vor dem Hintergrund erstellt, den Schrumpfungsprozess der Stadt Flöha bestmöglich zu einer Konzentration der urbanen Funktion zu nutzen und durch die Entwicklung der „Alten Baumwolle“ eine neue Stadtmittle zu schaffen. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde eine Bestandsanalyse des Flöhaer Einzelhandels vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass gewachsene Standorte, wie die Augustusburger Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße keine ausreichende Vielfalt und Aufenthaltsqualität für eine attraktive Innenstadt erzeugen. Zu einer echten urbanen Mitte fehlen multifunktional nutzbare Platzsituationen, eine rahmgebende Ensemblewirkung, Ruhe- und Verweilzonen, attraktive Gewerbeflächen mit repräsentativen Ladenzeilen sowie Flächen für Außengastronomie. Darüber hinaus hat die Stadt Flöha insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftabflüsse nach

Chemnitz zu verzeichnen. Diese Situation kann gemäß dem Einzelhandelskonzept nur durch eine verbesserte Angebotsstruktur und ein verdichtetes Angebot zum Positiven geändert werden. Innenstadtrelevante Neuansiedlungen und innerstädtische Verlagerungen zentrumsbildender Gewerbe sollten hierbei möglichst auf dem Areal der „Alten Baumwolle“ gelegt werden, um wechselseitige Koppelungseffekte und damit hohe Nutzungsfrequenzen zu forcieren. In den Leitlinien zur Standort- und Handelsentwicklung Flöha wird daher die Etablierung der neuen Mitte im Bereich der „Alten Baumwolle“ als ein übergeordnetes Ziel aufgeführt. Gleichzeitig sollen neue Versorgungsstandorte außerhalb der neuen Mitte nicht erschlossen werden. Die bestehenden Betriebe haben Bestandsschutz.

2.3 Begründung der Gebietsauswahl

Die Stadt Flöha ist, wie bereits im Kapitel 2.2 erwähnt, als Grundzentrum im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ausgewiesen. Flöha obliegt somit eine Versorgungsfunktion für umliegenden Städte und Gemeinden. Städtische Zentren haben vielerlei Funktionen. Insbesondere bei kleinen Städten ist die Nahversorgung eine der wichtigsten Funktionen. Fehlt diese Versorgung oder ist ihr Bestand gefährdet, hat dieses Defizit nicht nur auf die Bewohner Auswirkungen, sondern auch auf den Bestand der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnflächen im Zentrum und letztendlich auf die Vitalität des Stadtzentrums. Zu den Folgen gehören beispielsweise die Erosion von Geschäften, Wohnungsleerstände und damit auch die Verödung und Verlust sozialer Kontrolle in den Stadträumen.

Angesichts der Bedeutung der Zentren und der hiermit verbundenen Herausforderungen haben Bund und Länder in der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Förderprogramms stellt die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen dar. Das Programm zielt auf die Erhaltung/Wiedergewinnung der stadtbaukulturellen Substanz, der städtebaulichen Funktionsfähigkeit, des kulturellen Reichtums und der sozialen Vitalität der Innenstädte sowie Stadt- und Ortsteilzentren ab. Unter dem Begriff der zentralen Versorgungsbereiche werden hierbei Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen verstanden.

Das Gebiet der „Alten Baumwolle“ entspricht diesem Fördertatbestand. Der Standort hat nach dem Abzug der Textilindustrie einen nachhaltigen Funktionsverlust erlitten. Bisher konnten nur 10 % der im Eigentum der Stadt befindlichen Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei nachgenutzt werden. Lediglich der „Wasserbau“ konnte mittels Fördermittel aus dem EFRE Programm „Stadtentwicklung“ und dem Förderprogramm Stadtsanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem befindet sich die Brache im geographischen Zentrum der Stadt Flöha und ist somit in besonderem Maße zur Entwicklung und damit Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen geeignet. Die „Alte Baumwolle“ als Ensemble denkmalwürdiger Anlagen zählt zu den Innenstadtpotentialen der Stadt Flöha und ist daher von wesentlicher Bedeutung für die Stärkung des Zentrums.

Aufgrund der industrialisierungsbedingten Stadtstruktur ohne gewachsenes Stadtzentrum besteht die Gefahr der innerstädtischen Verödung, des Auseinanderbrechens von Stadtteilen sowie einer Urbanisierung am Stadtrand bzw. der Abwanderung in umliegende Gebiete. Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielen und den einzelhandelsrelevanten Potentialen soll mit allen verfügbaren Kräften der Stadt die „Alte Baumwolle“ als zentraler Nahversorgungsbereich entwickelt werden, der neben der Befriedigung der Basisbedürfnisse auch einen Erlebniswert schafft. Der zentrale Versorgungsbereich der „Alten Baumwolle“ ermöglicht es, innerstädtische Kernfunktionen auf engstem Raum zu konzentrieren. Darüber hinaus bietet die „Alte Baumwolle“ Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Arbeitsplätzen und Wohnraum, indem neue Gebäude- und Flächenpotentiale durch die Wiederverwendung von denkmalgeschützter Bausubstanz von baukulturellem und industriegeschichtlichem Wert erschlossen werden. Die Aufenthaltsqualität der Innenstadt wird zudem durch die erstmalige Schaffung eines Marktplatzes gesteigert.

3 Darstellung der Ausgangssituation

3.1 Städtebau

Die Stadt Flöha entwickelte sich erst im 19. Jh. mit Gründung der ersten Baumwollspinnerei „Plaue“ („Alte Baumwolle“) aus bis dahin vier landwirtschaftlich geprägten Dörfern zu einer aufstrebenden Industriegemeinde. Die Stadt Flöha weicht daher in ihrer historischen Entwicklung von einer über Jahrhunderte vollzogenen städtischen Prägung, ausgehend von Marktflecken oder Handelsplätzen, ab. Die Stadtbildung im Ortszentrum von Flöha geht somit hauptsächlich auf die Fabrik der Baumwollspinnerei „Plaue“ („Alte Baumwolle“) zurück. Nach deren Ansiedlung im Jahr 1809 entstanden Fabrikantenvillen und Arbeiterwohngebäude entlang der Straße „Zur Baumwolle“. Die Fabrik selbst wuchs bis 1906 weiter und neue Gebäude kamen schließlich hinzu. Zudem entstanden weitere Fabriken, wie z.B. die Baumwollspinnerei „Gückelsberg“.

Mit der Industrialisierung ging ein rasches Bevölkerungswachstum einher, so dass der Bau von Wohn- und Sozialgebäuden (u.a. die Kinderbewahranstalt, das Ledigenwohnheim für Arbeiterinnen) notwendig wurde. Zu DDR-Zeiten stellte die Baumwolle „Plaue“ das Zentrum und die zentrale Verwaltung der ostdeutschen Baumwollindustrie dar. Für die erforderlichen Arbeitskräfte des größten Arbeitgebers der Region war der Bau von Wohnhäusern notwendig, der zwischen Schillerstraße und dem Fluss Zschopau schließlich erfolgte. In den 1960er Jahren und dann ab 1984 erfolgt die Errichtung von neuen Mehrfamilienhäusern in industrieller Blockbauweise (Lessingstraße, Plattenbausiedlung „Am Sattelgut“). Das heutige Stadtbild im zentralen Bereich in Flöha ist –neben der „Alten Baumwolle“– geprägt von freistehenden, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit. Zum Teil sind nicht störende Gewerbeeinheiten Bestandteil der Gebäude (Bäcker, Imbiss, Frisör usw.). Größere Versorgungseinrichtungen sind die Einkaufsmärkte an der Augustusburger Straße ganz in der Nähe des Rathauses.

Heute wie damals sind die Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei „Plaue“ besonders markant. Das gesamte Areal, mit Ausnahme des Wasserbaus, stellt heute die größte Industriebache der Stadt in zentraler Lage dar. Aufgrund der Größe des Areals und der denkmalgeschützten Gebäude erreicht sie den Status eines Alleinstellungsmerkmals. Darüber hinaus ist sie zum Imageträger von Flöha geworden. Des Weiteren stellt das ungenutzte Areal der „Alten Baumwolle“ eine sowohl städtebauliche als auch soziale Zäsur zwischen dem Plattenbaugebiet „Am Sattelgut“ und dem Altbaugebiet, beginnend ab der Augustusburger Straße, dar.

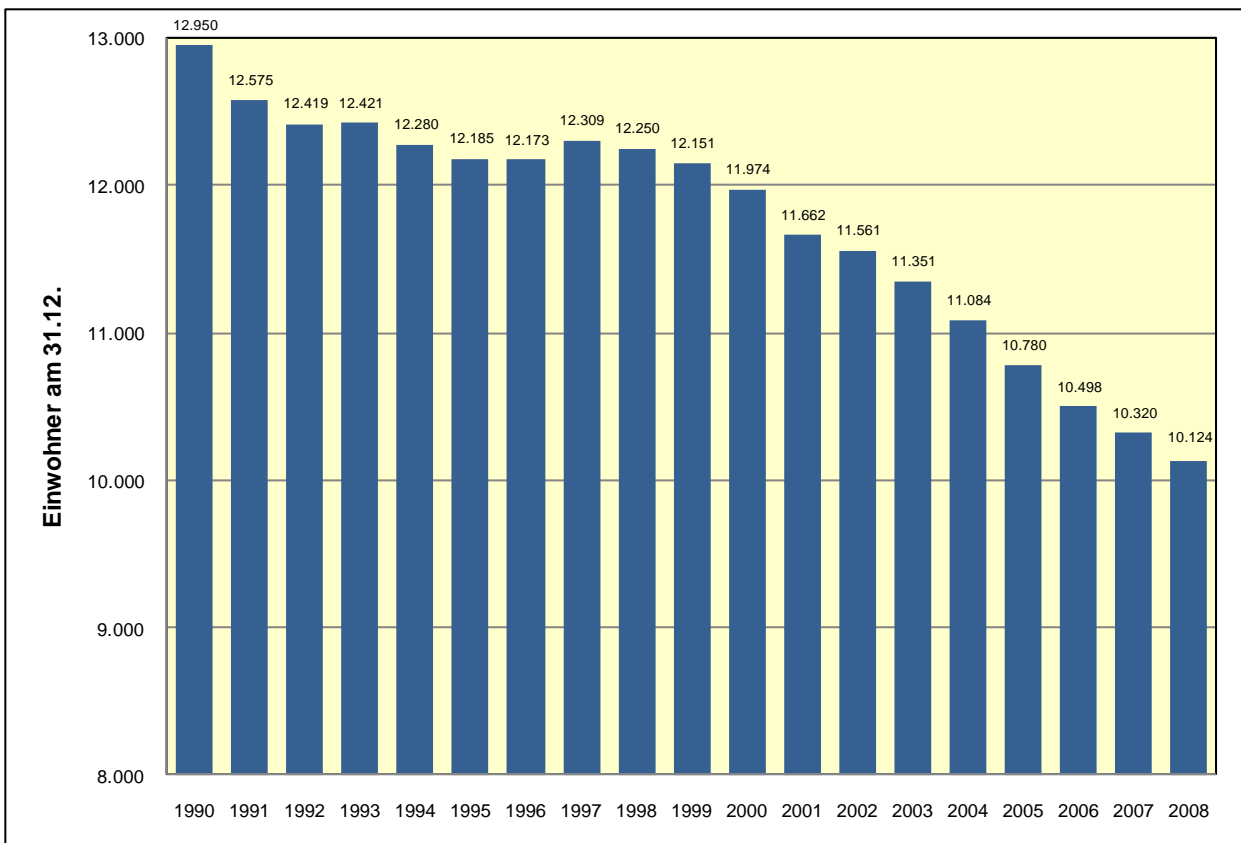
Das Gebiet wurde 2001 von der Stadt Flöha zu einem symbolischen Preis von 1,00 DM von der Treuhandanstalt erworben. Seit 2001 ist das Gebiet Bestandteil des Sanierungsgebietes „Plaue/Bernsdorf“ und Stadtumbau Ost. Im Jahr 2009 wurde die „Alte Baumwolle“ in das Bundesländer-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. In den Jahren 2004 bis 2006 wurde zunächst der Wasserbau in der „Alten Baumwolle“ mit Fördermitteln der Programme EFRE und Stadtsanierung grundlegend saniert und zu einem Vereins- und Kulturzentrum umgebaut. Zahlreiche Vereine, ein Kreditinstitut mit zentraler Funktion für den Landkreis sowie die Stadtbibliothek haben im Wasserbau einen neuen Platz gefunden und sind zu einem zentralen Anlaufpunkt für die Einwohner Flöhas geworden. Mit dem Brückenneubau im Jahr 2005 erfolgte zugleich die Anbindung an die Ortsdurchfahrt B 180. Das

Gebäude „Neubau“ soll an einen Investor veräußert werden. Der Käufer beabsichtigt das o.g. Objekt komplett zu sanieren und einer neuen Nutzung als Einkaufszentrum zuzuführen.

3.2 Demographie

Die „Alte Baumwolle“ war bis zur Stilllegung der Produktion der größte Arbeitgeber der Region. Dies schlug sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungszahl nieder. Bis 1948 wuchs die Bevölkerung der Stadt Flöha. In den 1960er Jahren und dann ab 1984 erfolgte die Errichtung von neuen Mehrfamilienhäusern in Blockbauweise (Lessingstraße, Plattenbausiedlung „Am Sattelgut“), welche nochmals zu einem Bevölkerungswachstum in der Gesamtstadt beitrug. Mit der Bereitstellung von zeitgemäßen und modern ausgestatteten Wohnungen am Rande der Stadt schwächte sich die Bevölkerungsentwicklung im innerstädtischen Bereich jedoch ab. Einhergehend mit der Schließung der Baumwollspinnerei im Jahr 1994 war der Verlust vieler Arbeitsplätze. Dies führte zu einem verstärkten Wegzug der Bevölkerung, insbesondere von Frauen, die bis dahin ihren Arbeitsplatz in der Textilindustrie fanden. Hatte die Stadt Flöha 1990 noch 12.950 Einwohner, so waren es 2008 nur noch 10.124 Einwohner.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2008



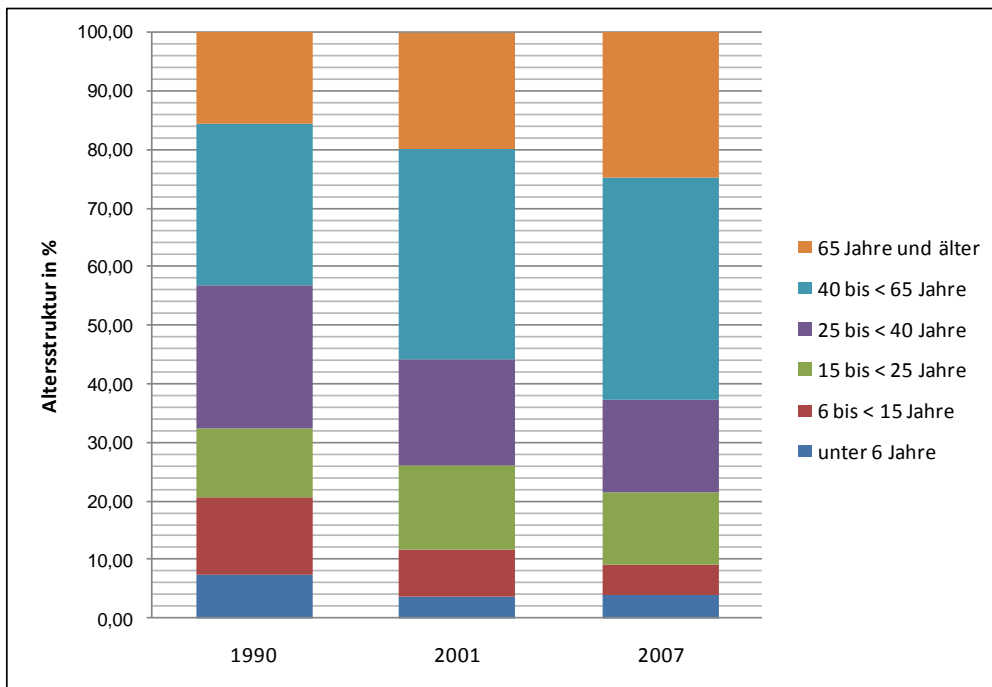
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;

Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

Bei der Betrachtung der Altersstruktur fällt auf, dass die älteren Altersgruppen (ab 40 Jahre) in den vergangenen Jahren stark zugenommen haben, während vor allem der Anteil der Jugendlichen und Kinder stark abgenommen hat. Auch bei der Altersgruppe 25 bis >40 wird ein starker Rückgang verzeichnet. Daraus wiederum resultiert eine Abnahme der Frauen im gebärfähigen Alter und somit eine sinkende Zahl der Kinder (vor allem heutige 10 bis 14 –Jährige). Der höhe-

re Anteil an älteren Personen trägt in Zukunft zur Erhöhung der Sterberate bei. Bereits seit 1990 hat die Stadt Flöha einen fortwährenden Sterbeüberschuss zu verzeichnen.

Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

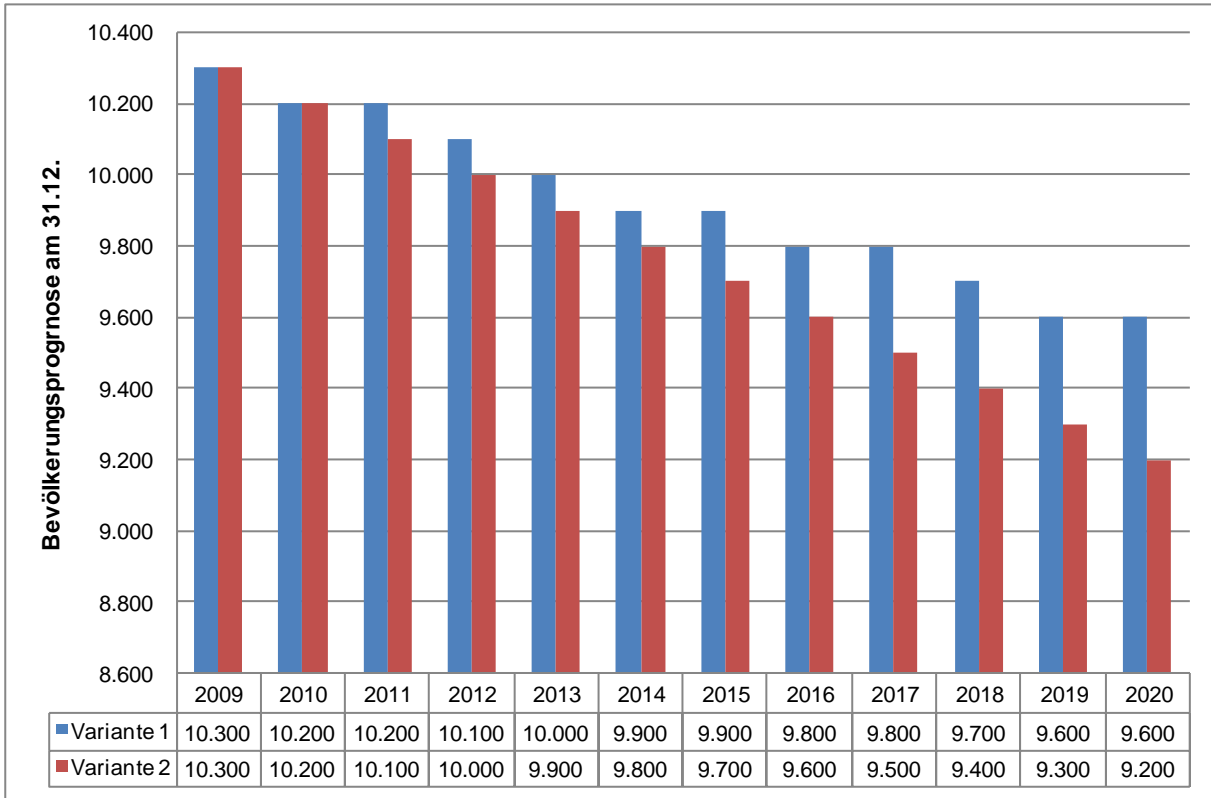
Der negative Bevölkerungsrückgang resultiert jedoch nicht nur aus dem fortwährenden Sterbeüberschuss, sondern auch aus einem erhöhten Fortzug der Bevölkerung aus der Stadt Flöha. Die Wanderungsbewegungen der Stadt Flöha stellen sich hierbei im zeitlichen Verlauf sehr unterschiedlich dar. Insgesamt überwiegen die Fortzüge, wobei diese in den Jahren 1990 und 2001 besonders hoch waren. Seit 2001 setzt sich der negative Wanderungssaldo kontinuierlich und im verstärkten Maße fort. Gleichzeitig nehmen die Wanderungsbewegungen ab.

Grundlage der **Einwohnerprognose** für die Stadt Flöha ist die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen. In die vorliegende Arbeit sind dabei die Daten der Varianten 1 und 3 eingeflossen, um die Grenzen des Korridors aufzuzeigen, in dem sich die Veränderungen vollziehen werden². Als Ausgangswert für die Prognose gilt die Bevölkerungszahl Ende 2005. Die Bevölkerungsprognose beruht auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und zur Entwicklung des Wanderungsverhaltens. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Geburten trotz langfristig steigender Geburtenraten zukünftig abnimmt. Ursache ist die rückläufige Zahl potentieller Mütter. Infolge des Alterungsprozesses der Bevölkerung wird mit einer deutlichen Zunahme der Sterbefälle trotz höherer Lebenserwartung gerechnet. Der Sterbefallüberschuss wird sich somit zukünftig noch erhöhen. Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsbewegung verlieren Wanderungen bei der Bevölkerungsbilanz zunehmend an Bedeutung. Aufgrund einer geringeren Zahl der mobilen Bevölkerung und einer

² Variante 1: optimistische Variante; landeseigene Annahmen; Variante 3: Übernahme der Annahmen aus 11. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für den Freistaat Sachsen; Variante 2: wie vorherige, aber nur unter Verwendung vorläufiger Daten

Abnahme der Wegzugsintensität wird von einer verminderten Zahl an Fortzügen ausgegangen. Im Jahr 2020 werden in der Stadt Flöha zwischen 9.600 und 9.200 Einwohner leben. Damit setzt sich der Bevölkerungsverlust in einem stärkeren Maße als bisher angenommen weiter fort. Im Vergleich zu 2008 beträgt er -5,2 % bzw. -9,1%.

Abbildung 4: Regionalisierte Bevölkerungsprognose



Quelle: 4. Reg. Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, 2010
 Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsbereich Städtebau

Bei einer schwindenden Einwohnerzahl muss sich die Stadt auch in Zukunft auf eine Unterauslastung ihrer Infrastrukturen, zunehmende Wohnungsleerstände und sinkende öffentlichen Einnahmen einstellen. Darüber hinaus führt eine veränderte Altersstruktur zu Verschiebungen in der Nachfrage nach öffentlichen Leistungen (Kindergärten, Schulen, Pflege- und Sozialeinrichtungen) und damit auch in den Altersstrukturen. Ziel der Stadt Flöha sollte es daher sein, die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt zu stabilisieren, indem der Zuzug von Einwohnern (insbesondere Familien) verstärkt unterstützt wird. Hierfür ist die entsprechende soziale Infrastruktur bereit zu stellen (Grund-, Mittelschule, Gymnasium, Kindertagesstätten usw.). Gleichzeitig sind innovative Angebote zur Bindung der Einwohner bzw. zum Gewinn neuer Einwohner zu entwickeln. Aufgrund des Alterungsprozesses der Einwohner der Stadt Flöha, sind die Senioren stärker in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Die Senioren sind in generationsübergreifende Angebote für ein lebendiges Miteinander und ausgefülltes Stadtleben zu integrieren. Darüber hinaus sind neue Wohnangebote für Senioren (z.B. Mehrgenerationenwohnungen) zu schaffen.

3.3 Wohnungsmarkt

Die Stadt Flöha verfügte im Jahr 2008 über 1.416 Wohngebäude mit einer Wohnfläche von ca. 348.100 m². Bei der Betrachtung der Wohnraumstruktur (siehe Abbildung 5) fällt auf, dass über die Hälfte (64,1 %) der in Flöha bereit stehenden Wohnungen über mehr als 4 Räume verfügen. Gerade die Nachfrage nach kleinen Wohnungen kann daher nicht ausreichend gedeckt werden.

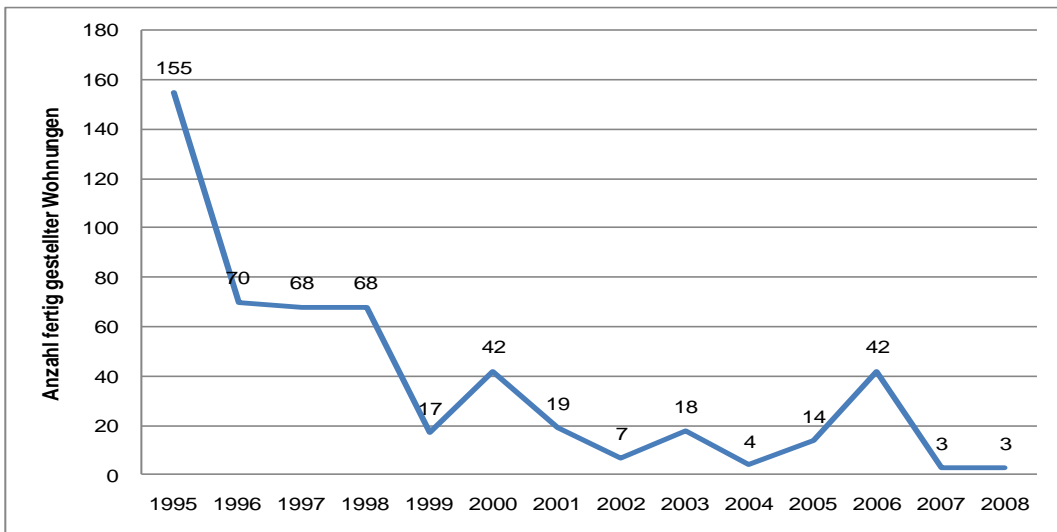
Abbildung 5: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume

1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	5- u. mehr Raum-Whg.
25	572	1455	2262	1398
0,4 %	10,0 %	25,5 %	39,6 %	24,5 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
 Tabelle: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

Der Wohnungsneubau der Stadt Flöha ist zudem seit 1995 stark rückläufig. Wurden 1995 noch 155 Wohnungen errichtet, so waren es im Jahr 2008 nur noch 3 Wohnungen. Als Gründe hierfür sind können das bestehende Überangebot, die steigenden Baupreise und der Wegfall der Eigenheimzulage genannt werden.

Abbildung 6: Baufertigstellungen in neu gebauten Wohngebäuden



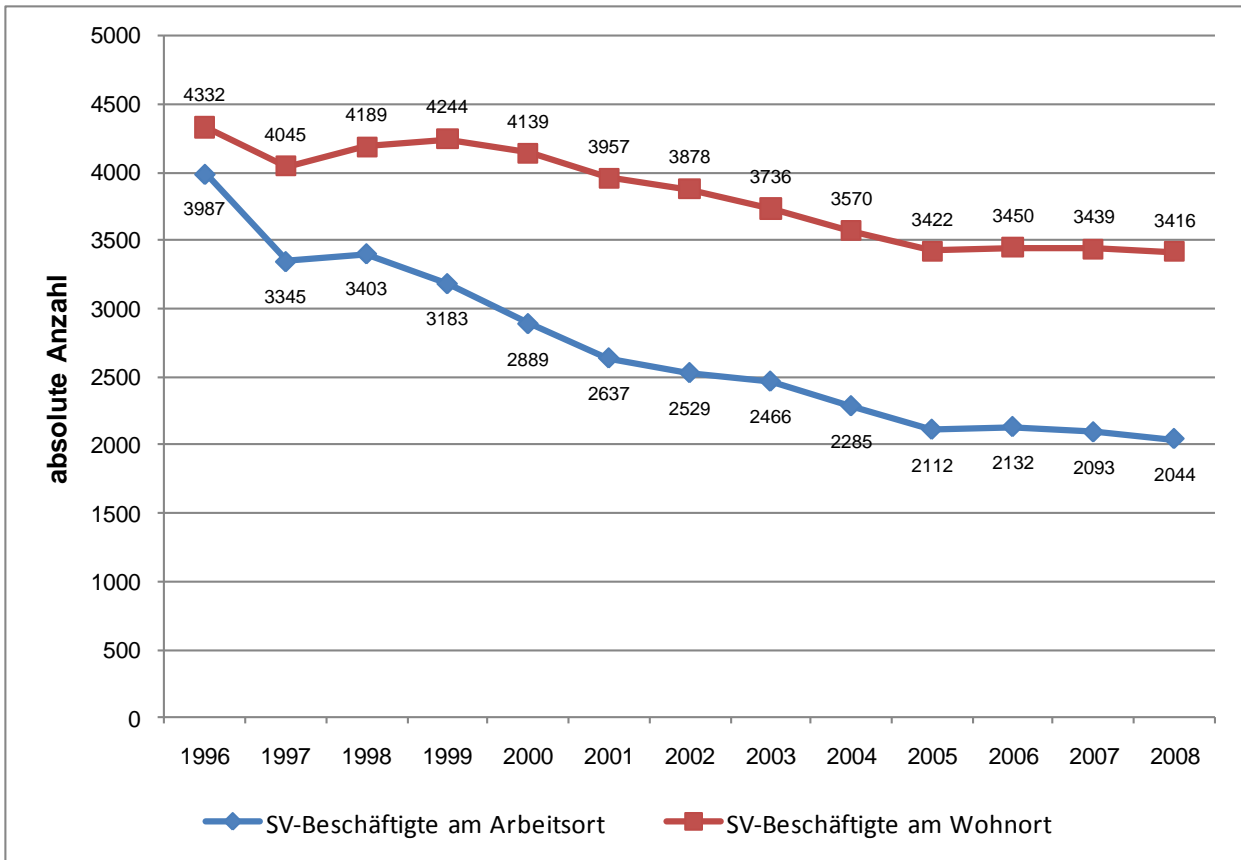
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
 Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

Trotz dieses Rückgangs des Wohnungsneubaus verfügte die Stadt Flöha im Jahr 2007 über einen Leerstand von 11,5 %, wobei der Leerstand besonders hoch in unsanierten Gebäuden ist (59,7 %). Erhöhte Wohnungsleerstände konnten v.a. entlang der Augustusburger Straße, gegenüber der „Alten Baumwolle“, sowie vereinzelt in der Rudolf-Breitscheid-Straße festgestellt werden. Die Wohnungen sind zu 49,4 % in der Hand der organisierten Wohnungswirtschaft. Deren Bestände konzentrieren sich im Westen der Stadt sowie im Ortszentrum und sind größtenteils Plattenbauten. Auf dem Gelände der „Alten Baumwolle“ befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Wohnungen.

3.4 Wirtschaft, Handel, Tourismus

Mit der Schließung des Betriebes der Baumwollspinnerei „Plaue“ ging ein hoher Rückgang der Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Flöha einher. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat in den letzten Jahren stetig abgenommen, wobei der niedrigste Wert im Jahr 2008 erreicht wurde. Aufgrund der steigenden Zahl der Rentner und der Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen muss davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend noch weiter fortsetzen wird.

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
 Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

Die Zahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort sind höher, d.h. es gibt mehr Aus- als Einpendler.

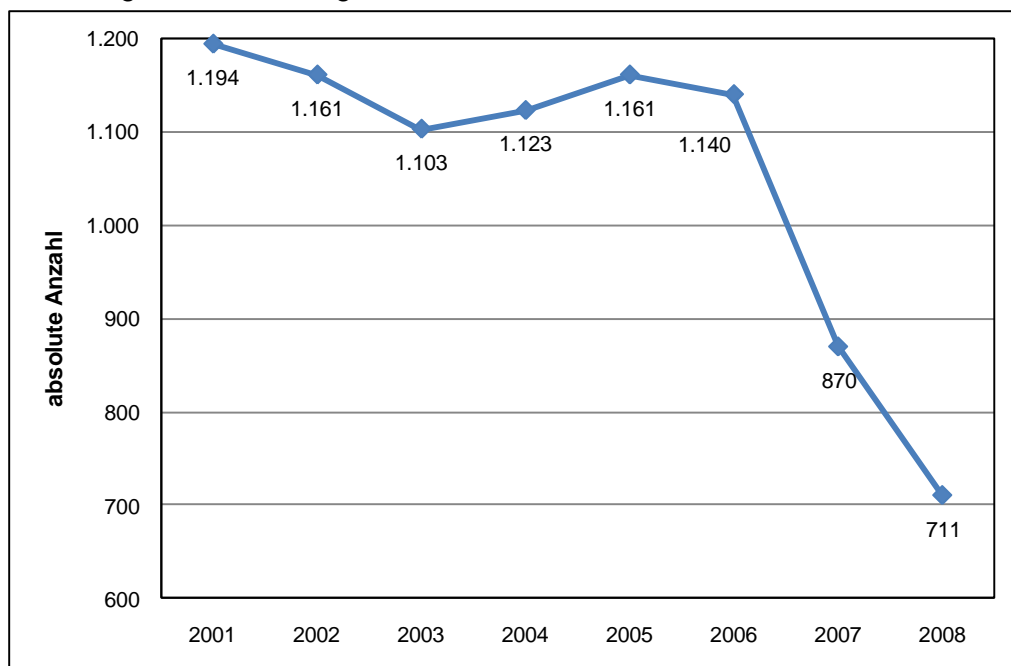
Abbildung 8: Pendlerverhalten in der Stadt Flöha zum 31.12.2007

SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	darunter Einpendler	SV-pflichtig Beschäftigte am Wohnort	darunter Auspendler	Pendlersaldo
2.093	1.359	3.439	2.705	-1.346

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
 Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

Obwohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zurück gegangen ist, ist die Zahl der Arbeitslosen stetig gesunken. Eine wesentliche Ursache hierfür kann in dem verstärkten Bevölkerungsrückgang und der zunehmenden Anzahl der über 65-Jährigen (Rentner) gesehen werden. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2008 für die Stadt Flöha 11,1 %³. Die Arbeitslosenquote war in den Jahren 2005 und 2006 mit ca. 16 % am Höchsten, und ist seitdem gesunken.

Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Flöha 2001 – 2008



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2009;
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Reichenbach

In der Stadt Flöha sind verschiedene Formen von Einzelhandelseinrichtungen vorhanden:

- Einkaufszentrum an der Augustusburger Straße (3.420 m²)
- Fachmärkte: MäX Teppich, Baustoffmarkt Hanke, Thomas Phillips
- Supermärkte / Discounter: Lidl, Netto, Aldi, Penny, Diska

Die Stadt Flöha verfügt über diverse Angebote an touristischen Einrichtungen. Zu nennen sind hierbei u.a. folgende Einrichtungen:

- Kanusportverein 1928 Flöha e.V.
- Campingplatz des Kanusportvereins 1928 Flöha e.V., Feldstr. 12a
- Minigolfanlage, City Golf Flöha, Turnerstr. 8
- 14 Gaststätten
- Sportlerunterkunft des Fördervereins für Nachwuchssport e.V.

In der „Alten Baumwolle“ befinden sich zum derzeitigen Zeitpunkt weder Einzelhandelsgeschäfte noch touristische Einrichtungen.

³ Die Arbeitslosenquote wird seitens der Bundesagentur für Arbeit nicht für Flöha angegeben. Der angegebene Wert wurde selbst errechnet: Anzahl der Arbeitslosen insgesamt / Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren.

3.5 Technische Infrastruktur

Die überörtliche Straßenverkehrsnetzanbindung der Stadt Flöha ist durch die Bundesstraßen 173 Chemnitz-Dresden und 180 im Abschnitt Frankenberg-Zschopau gewährleistet. Die B 180 ist gleichzeitig eine innerörtliche Hauptachse in NW – SO – Richtung und daher stadtstrukturell von großer Bedeutung. Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt durch einen Neubau der B 173 einschließlich der Anbindung an die B 180 sowie die Verlegung der Staatsstraße S 223 zwischen der neuen B 173 und dem Ortsteil Plaue wird die Stadt nun vom bisher starken Durchgangsverkehr in erheblichem Maße entlastet. Das Gebiet „Alte Baumwolle“ befindet sich direkt an der B 180 und ist somit zukünftig und direkt an die B 173 angebunden (vgl. Karte 2). Der Zschopautalradweg verläuft im Bereich der „Alten Baumwolle“ parallel zur B 180.

Das Gebiet der „Alten Baumwolle“ wurde mit der Herstellung einer Verkehrsbrücke über die Zschopau an die B 180 angeschlossen. Sie ist zweispurig mit einer zusätzlichen Abbiegespur und mit beidseitigen Gehbahnen ausgeführt. Mit der Fertigstellung der Brücke wurde die Erschließung des Areals der „Alten Baumwolle“ für Fußgänger, PKW- und Radfahrer maßgebend verbessert sowie barrierefrei gestaltet. Die Verbindung zwischen den Stadtteilen konnte zudem wesentlich verbessert und verkürzt werden. Im Hochwasserfall können die bebauten Flächen über die Brücke erschlossen werden. Zukünftig soll das Gebiet noch besser an den ÖPNV angebunden werden. Dazu wird die bereits bestehende Bahnsteigunterführung verlängert und mit einem Gehweg direkt an die B 180 und die „Alte Baumwolle“ angebunden.

Im südwestlichen Teil des Geländes der „Alten Baumwolle“ wurde ein Parkplatz errichtet, der Platz für ca. 145 PKWs bietet. Weiterhin wurde eine Verbindung für den PKW - Verkehr von der „Alten Baumwolle“ in Richtung Wohngebiet „Sattelgut“ im Zeitraum 08/2007-11/2008 geschaffen. Dieses Vorhaben diene vorrangig der Erschließung der Industriebrache „Alte Baumwolle“. Durch Beseitigung der Insellage und Anbindung an das Wohngebiet Sattelgut wird eine bessere Vermarktung der Brache angestrebt.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Stadt Flöha erfolgt durch den Zweckverband Kommunale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen. Für den ersten Bauabschnitt (Wasserbau) wurde durch den ZWA 2005 die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung realisiert. 2009 erfolgte die Verlängerung der Trink- und Schmutzwasserdruckleitung zur Waldsiedlung. Damit kann die Wasserver- und Abwasserentsorgung für den nördlichen Bereich (Neubau und Ballenlager) gesichert werden. Zur Erschließung des südlichen Bereiches wird ab dem Wasserbau eine Leitungsverlängerung bis zur Straße „Zur Baumwolle“ (Gärtnerhaus) erforderlich. Von bereits verlegten und geplanten Versorgungsleitungen sind zu den Gebäuden noch die einzelnen Hausanschlussleitungen zu realisieren. Die Entwässerung des Gebietes „Alte Baumwolle“ erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Sanitärabwässer aus dem Bebauungsgebiet sind über neu zu errichtende Schmutzwasserdruckleitungen der bis zum „Wasserbau“ bzw. „Neubau“ bereits verlegten Schmutzwasserdruckleitungen zuzuführen. Die Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen müssen durch Eintragung von Leitungsrechten in das Grundbuch gesichert werden.

Für die Stromversorgung ist die Envia Verteilnetz GmbH, Netzregion Südsachsen in Flöha verantwortlich. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über einen Anschluss an das anliegende Netz. Im Bereich der Mittel- und Niederspannungsanlagen werden für den Ausbau der Elektrizitätsversorgung die Errichtung weiterer Trafostationen sowie die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabeln erforderlich werden. Für den Bau von Transformatorenstationen sind entsprechende Stellflächen zu reservieren. Die Stationen sollen hierbei vorrangig in vorhandene Gebäude integriert werden. Die Erdgasversorgungsanlagen in Flöha werden seit 2007 von der Südsachsen Netz GmbH betrieben. Im Fördergebiet betreibt die Südsachsen Netz GmbH einen Regelschrank mit zugehöriger Hochdruck- und Mitteldruckleitung.

3.6 Umwelt

Die Beckenlage Flöhas stellt ein permanentes Gefahrenpotential dar. Die Flüsse Flöha und Zschopau durchfließen das Stadtgebiet bis sie sich auf Höhe des Auenstadions zur Zschopau vereinen. Diese Flusslage förderte ab 1806 einerseits die Ansiedlung von Fabriken und eine rege Bautätigkeit. Andererseits wuchs durch die städtische Besiedlung die Hochwassergefahr. Die Brache „Alte Baumwolle“ befindet sich hierbei direkt im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete sowie Deichversagungsgebiete nach § 100 Abs. 3 und Abs. 8 SächsWG erfolgt im B-Plan Nr. 4 „Alte Baumwolle“. Gegenwärtig besteht für die Stadt Flöha ein Schutz vor einem Hochwasserereignis HQ 20. Überschwemmungen des Stadtgebietes gehen zunächst von der Flöha aus. Zschopauseitig ist die Stadt mit Ausnahme eines Bereiches in Flöha bis zu einem Hochwasserereignis HQ 50 geschützt. Das maßgebliche Schutzziel für die Stadt Flöha ist ein 100-jähriges Hochwasser.

Zur Erreichung dieses Ziels wurde das Hochwasserschutzkonzept Los 7 – Zschopau ab Pegel Hopfgarten mit unterer Flöha, Großer Lößnitz und Wilisch (HWSK Nr. 23) erstellt. Dieses Konzept sieht umfassende Maßnahmen im Stadtgebiet Flöha vor. Im Zuge der Gesamtmaßnahme werden unter anderem ca. 2,35 km Deichneubau, 2,65 km Deicherhöhung, 1,2 km Deichrückbau sowie ca. 0,8 km Stützwandneubau und ca. 1 km Stützwanderhöhung notwendig (vgl. Karte 3). Neben den Hochwasserschutzbauwerken werden im Hochwasserschutzkonzept auch Schutzstreifen ausgewiesen. Schutzstreifen sind hierbei 5 m breite ein- oder beidseitige Flächenstreifen neben dem Hochwasserschutzbauwerk bzw. beidseitig neben dem Deichfuß. Sie sind entsprechend §§ 100c und 100h SächsWG definiert. Im Interesse des Hochwasserschutzes sollten Schutzstreifen prinzipiell freigehalten werden. Im § 100d SächsWG sind Verbote bzgl. Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen festgehalten. Ausnahmen von diesen Verboten werden von der zuständigen Wasserbehörde nur zugelassen, wenn sie der Unterhaltung der HWS-Anlage dienen oder in besonderem öffentlichem oder privatem Interesse sind.

Die Formulierung der Programmstrategie hat folglich unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzkonzeptes zu erfolgen. Die Verbote innerhalb des Schutzstreifens sind zu beachten. Zudem spielen die Gebäude „Hauptgebäude/Shedhalle“, „Wasserbau“ und „Ballenlager“ eine wichtige Rolle für die Funktionsfähigkeit des Hochwasserschutzes. Die Außenmauern der genannten Gebäude sollen eine Hochwasserschutzfunktion übernehmen. Damit der geplante Hochwasserschutz langfristig funktionsfähig bleibt, sind diese Zusammenhänge auch bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude zu beachten.

Die Flussauen tragen weitere Umweltbelastungen in sich. Im Gebiet der „Alten Baumwolle“ befinden sich großflächige Bodenbelastungen (u.a. Arsen, Cadmium, Blei). Den Boden berührende Maßnahmen erfordern deshalb erhöhte Sorgfalt und Aufwendungen bei der Vorbereitung und Realisierung. Gemäß Entwurf der Rechtsverordnung zum Bodenplanungsgebiet nach § 9 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) i.V.m. § 12 Abs. 10 BBodSchV sollen die bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsrelevanz verwertet werden. Anfallendes Bodenmaterial sollte daher möglichst direkt vor Ort wieder eingebaut werden. Die Durchführung von Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mittelsachsen durchzuführen.

Da sich die „Alte Baumwolle“ im Innenbereich auf bereits bebautem Gelände befindet, sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Beim Umbau oder Rückbau ist jedoch der Schutz Gebäude bewohnender Tierarten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu berücksichtigen.

3.7 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Flöha verfügt über alle Formen von allgemeinbildenden Schulen. Zu nennen sind hierbei die Grundschule „Friedrich Schiller“, die Mittelschule Flöha/Plaue, das Gymnasium „Samuel von Pufendorf“, die Berufsschule – Außenstelle des BSZ Technik und Wirtschaft Freiberg „Julius Weisbach“ sowie zwei Förderschulen (Schule zur Lernförderung; Förderschule für geistig Behinderte „Dr.-Lothar-Kreyssig“). Außerdem befinden sich diverse Hauptstellen von Weiterbildungseinrichtungen in der Stadt Flöha, z.B. die Volkshochschule Freiberg sowie die Kreismusikschule. Die Stadt Flöha wird daher auch im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion „Bildung“ ausgewiesen.

In der Stadt sind auch verschiedene soziale Einrichtungen, u.a. Kindertagesstätten, Altenpflege- und Betreuungseinrichtungen, sowie diverse Einrichtungen des Gesundheitswesens vorhanden. Zu den kulturellen Einrichtungen in der Stadt Flöha zählen u.a. das Jugendzentrum „UFO“, die Georgenkirche Flöha, das Vereins- und Kulturzentrum Wasserbau sowie die Stadtbibliothek im Zentrum der Stadt. Sportliche Einrichtungen sind die Turnhallen und Sportplätze der Schulen in Flöha, der Sportkomplex Auenstadion, die Minigolfanlage sowie der Basketballplatz in der Lessingstraße. Des Weiteren gibt es zahlreiche Sport- und sonstige Vereine in der Stadt. Das Vereins- und Kulturzentrum sowie die Stadtbibliothek befinden sich in dem neu sanierten Gebäude „Wasserbau“ der „Alten Baumwolle“.

4 Stärken- und Schwächen-Analyse

Anschließend an die Darstellung der Ist-Situation, wird nun in einem weiteren Schritt die Beurteilung der Ausgangssituation in einer Stärken-Schwächen-Analyse vorgenommen. Diese dient der Herausarbeitung der wichtigsten Ansatzpunkte für die zu formulierende Entwicklungsstrategie. Zusammenfassend sind die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken aus der Situationsanalyse in nachstehender Tabelle eingetragen.

Tabelle 3: Stärken- und Schwächen der Stadt Flöha und der „Alten Baumwolle“

Bereich	Indikatoren	Stärken/Schwächen	Chancen/Risiken
Städtebau	Gebäudesubstanz der „Alten Baumwolle“	<p>Größe und Anzahl der Geschossflächen</p> <p>Ansprechende Fassadengliederung der vorhandenen Gebäude,</p> <p>historische Bausubstanz</p>	<p>Problem geeignete Nutzungen zu finden; Möglichkeiten für ausgefallene Nutzungskonzepte</p> <p>Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zum Imageträger der Stadt Flöha</p> <p>Hohe Denkmalschutzanforderungen</p>
	Lage der „Alten Baumwolle“	<p>zentrale Lage</p> <p>befindet sich unmittelbar am denkmalgeschützten Landschaftspark ; liegt westlich des Flusses Zschopau</p>	<p>Schnelle Erreichbarkeit, Entwicklung eines Versorgungszentrums als Brache der Stadt direkt wahrnehmbar</p> <p>Entwicklung von Wohnungsangeboten in qualitativvoller Lage</p>
Technische Infrastruktur	Anbindung der „Alten Baumwolle“	<p>Anbindung an B 173 und B180</p> <p>Fertigstellung einer Verkehrsbrücke</p>	<p>Schnelle Erreichbarkeit</p> <p>Erschließung des Areals für Fußgänger, PKW- und Radfahrer wurde maßgebend verbessert</p>
	Anzahl der Stellplätze	Vorhandensein von Parkplätzen (bisher in begrenzter Zahl)	Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zum Nahversorgungszentrum, ungenügende Anzahl von Parkplätzen
	Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Gasversorgung	Äußere Erschließung des Gebietes liegt bereits vor	unproblematische Erschließung des Gebietes
Umwelt	Hochwasserschutz	Hochwasserschutzkonzept vorhanden	Schutzziel ist ein HQ 100, Sicherung der „Alten Baumwolle“ vor Überschwemmung
	Bodenschutz	hohe Bodenbelastungen, insbesondere Arsen, Cadmium, Blei	Ökologisch sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials;

5 Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

5.1 Formulierung eines Leitbildes und Entwicklungsziele

Ein anhaltender Strukturwandel in der Stadt Flöha macht es notwendig, dass die Ziele der Stadtentwicklung weiter verfolgt, angepasst und umgesetzt werden. Hauptaugenmerk der zukünftigen Stadtentwicklung und mit höchster Priorität verfolgt, liegt auf der Entwicklung des Areals der „Alten Baumwolle“ zu einem Stadtzentrum. Das übergeordnete Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung Flöhas trägt daher den Namen:

„Alte Baumwolle – Neue Mitte“

Dieses Leitbild stammt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Flöha und trifft in vollem Umfang auf die Zielstellung zur Entwicklung des Fördergebietes zu. Für das Programm der „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ kann dieses Leitbild spezifiziert bzw. konkretisiert werden und unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen folgendermaßen formuliert werden:

„Alte Baumwolle – Aktives Stadtzentrum“

Ausgehend von dem oben genannten Leitbild und den Ergebnissen der Stärken-Schwächen-Analyse können nun folgende Ziele benannt werden:

1. Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

Die Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Flöha konzentriert sich vorrangig darauf, ein innerstädtisches Zentrum zu etablieren und zu festigen. Auf dem Areal der ehemaligen Baumwollspinnerei soll ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der als städtebaulicher und sozialer Mittelpunkt der Stadt fungieren soll und sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt auszeichnen soll. Die „Alte Baumwolle“ als neues Zentrum der Stadt Flöha soll hierbei die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Kultur, Versorgung und Freizeit miteinander vereinen. Diese Funktionsmischung soll zu einer neuen sozialen Vitalität der Stadt beitragen und gleichzeitig deren Attraktivität fördern.

Indem Einzelhandelseinrichtungen in der „Alten Baumwolle“ angesiedelt werden, soll die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten gewährleistet werden. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der damit verbundenen Immobilität der Senioren, sind die Versorgungseinrichtungen der Bevölkerung zentral zu bündeln. Das Gebiet „Alte Baumwolle“ ist aufgrund ihrer zentralen Lage und der stadtbaukulturellen Qualität der Gebäude besonders für die Ansiedlung von Handelsnutzungen geeignet. Eine Revitalisierung der Brache würde daher auch zu einer Stärkung der Funktion der Stadt Flöha als Grundzentrum beitragen.

2. Soziale Kohäsion (innerer Zusammenhalt)

Im Rahmen der Entwicklung der „Alten Baumwolle“ ist auf die soziale Kohäsion abzustellen. Hierbei gilt es den Zusammenhalt der Bewohner der Stadt Flöha zu stärken und Einwohner stärker an ihre Stadt zu binden. Um den Zusammenhalt der Bewohner zu stärken,

sind Orte der Begegnung zu etablieren. Hierbei sollen innovative und gezielte Projekte im Vordergrund stehen, um Angebote für alle Generationen und Lebensformen zu entwickeln (z. B. Begegnungsstätte der Generationen, Mehrgenerationenwohnungen). Zudem soll der soziale Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für Gruppen übergreifende Begegnung und Austausch gestärkt werden. Eine solche übergreifende Begegnung und Austausch soll hierbei vor allem durch kulturelle und öffentliche Einrichtungen erreicht werden. Ein erster Schritt in diese Richtung wurde bereits mit der Eröffnung des Vereins- und Kulturzentrums sowie der Stadtbibliothek in dem Gebäude „Wasserbau“ gegangen. Um eine stärkere Bindung der Einwohner an ihre Stadt zu erreichen, sind Maßnahmen zur sozialen Aktivierung erforderlich, d.h. die Bewohner müssen verstärkt in die Entwicklung ihrer Stadt einbezogen werden. Gerade die Unterstützung von privaten Vereinen kann zu einer solchen Aktivierung beitragen.

3. Schaffung und Aufwertung des öffentlichen Raumes

Die Qualität öffentlicher Räume spielt für die konkreten Lebensbedingungen der Bewohner einer Stadt eine zentrale Rolle. Bei der Entwicklung der „Alten Baumwolle“ ist daher darauf abzustellen, dass die neu entstehenden öffentlichen Räume funktionsfähig und gestalterisch anspruchsvoll werden. Zudem muss der öffentliche Raum für alle gesellschaftlichen Gruppen zugänglich und nutzbar sein. Aufgrund der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung von Flöha soll bei der Gestaltung der öffentlichen Räume besonders auf die Bedürfnisse der älteren Generationen geachtet werden, indem beispielsweise Orte zum Verweilen angeboten werden. Der öffentliche Raum ist zudem barrierefrei zu gestalten. Mit der Entwicklung der „Alten Baumwolle“ sollen auch neue Grünflächen in Kombination mit städtebaulich hochwertigen Einzelelementen angelegt werden. Diese werden zu einer weiteren Aufwertung des Standortes beitragen und zugleich das Stadtklima verbessern.

4. Stadtbaukultur

Die Gebäude der „Alten Baumwolle“ zeichnen sich durch eine wertvolle Innenarchitektur und eine ansprechende Fassadengliederung aus. Die Architektur ist von hochwertigen und langlebigen Materialien geprägt. Mit der Instandsetzung dieser Gebäude soll ein eigenes und unverwechselbares Profil entwickelt werden, welches die Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zum Imageträger der Stadt Flöha noch weiter forcieren soll. Die Gestaltung soll hierbei modern, funktional und sachlich sein und keine Dominanz gegenüber dem baulichen Bestand entwickeln. Gleichzeitig soll die Gestaltung unter Berücksichtigung der naturnahen Außenlandschaft erfolgen. Die Erfordernisse des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB sind zu beachten.

5. Stadtverträgliche Mobilität

Die „Alte Baumwolle“ soll zukünftig an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden. Der Rad- und Fußverkehr soll barrierefrei gestaltet und an bestehende Fuß- bzw. Radwege angeschlossen werden. Im südwestlichen Teil des Geländes wurde ein Parkplatz für ca. 145 PKWs errichtet. Im Rahmen der weiteren Erschließung der Brache sind weitere Parkmöglichkeiten geplant. Um die qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume zu gewährleisten, soll ein Parkdeck im Randbereich der Brache (bei Neubau) errichtet werden und in direkter Nähe zu den Gebäuden nur vereinzelte Parkplätze.

6. Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Entwicklung der „Alten Baumwolle“ soll unter Einbeziehung der Bürger und Bürgerinnen der Stadt Flöha erfolgen. Darüber hinaus soll die Bürgergesellschaft durch Erhöhung des bürgerschaftlichen Engagements sowie die Bildung von gesellschaftlichen Netzwerken und Kooperationen gestärkt werden. Dies trägt gleichermaßen dazu bei, die Stadt als Träger der Daseinsfürsorge mit einer zukünftig veränderten finanziellen Ausgabenstruktur zu entlasten. Die Unterstützung von ortsansässigen Vereinen ist und bleibt daher eine wichtige Aufgabe für die Stadt Flöha.

5.2 Darstellung der Handlungsfelder

In Anlehnung an die vorgestellten übergeordneten Ziele können fünf Handlungsfelder für das städtebauliche Entwicklungskonzept abgeleitet werden. Die Einordnung der Maßnahmen erfolgt anhand dieser Handlungsfelder, die an dieser Stelle kurz erläutert werden und detailliert in den beiliegenden Maßnahmeblättern beschrieben sind.

Handlungsfeld 1: Aufwertung des öffentlichen Raumes

Mit der Wiederbelebung der „Alten Baumwolle“ soll eine echte urbane Mitte der Stadt Flöha geschaffen werden. Im Mittelpunkt dieses Handlungsfeldes steht dabei die Neugestaltung eines Marktplatzes, welcher als ein Ort der Kommunikation, der Kultur und des Handels fungieren soll. Der Marktplatz soll dabei nicht nur der gewerblichen und gastronomischen Nutzung dienen, sondern auch für Sonderveranstaltungen genutzt werden. Der Marktplatz als zentraler öffentlicher Raum soll somit auch die Kommunikation und den Austausch zwischen den Generationen fördern. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes bezieht sich neben der Neugestaltung des Marktplatzes auch auf die Freiflächengestaltung in der „Alten Baumwolle“. Im Rahmen der Freiflächengestaltung sind erlebbare Räume zu schaffen und gestalterische Zusammenhänge zum Stadtgebiet herzustellen. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes hat dabei stets unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. Dies bedeutet, dass erneute Flächenversiegelungen zu vermeiden sind und stattdessen neue Grünflächen angelegt werden sollen. Hiermit wird auch eine Verbesserung des Stadtklimas angestrebt. Die ausgewiesenen Schutzstreifen im Hochwasserschutzkonzept sollten prinzipiell freigehalten werden. Die Straßenführung in der „Alten Baumwolle“ sollte in Einklang mit den verschiedenen geplanten Nutzungsansprüchen stehen. Die Straßenführung soll folglich so erfolgen, dass der Fußgänger- und Fahrradverkehr hohe Priorität hat. Die Stellplätze für Pkws sollen sich daher in den Randbereichen der „Alten Baumwolle“ konzentrieren, wobei die Errichtung eines Parkdecks vorgesehen ist.

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Handlungsfeldes 1 vorgesehen:

- Maßnahme 1.1: Gestaltung Marktplatz
- Maßnahme 1.2: Freiflächengestaltung in der „Alten Baumwolle“
- Maßnahme 1.3: Stellplätze in der „Alten Baumwolle“ und Errichtung eines Parkdecks

Handlungsfeld 2: Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude

Im Rahmen dieses Handlungsfeldes sollen die Gebäude der „Alten Baumwolle“ instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Erhalt der städtebaulich wertvollen Gebäude hat dabei oberste Priorität und wird seit dem Erwerb des Grundstückes im Jahr 2001 zielstrebig verfolgt. Die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist nachhaltig und trägt wesentlich zu einer Zentralisierung bei. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sollen dabei u.a. die Funktionen Arbeitsplätze, Handel, Dienstleistungen, Freizeitangebote, Wohnen und Kulturangebote auf dem gesamten Areal miteinander vereint werden. Gerade diese Funktionsmischung kann dazu beitragen, die „Alte Baumwolle“ zu einem „Kristallisationspunkt für das Alltagsleben“ zu entwickeln.

Die zukünftige Nutzung der Gebäude hat weiterhin unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Nr. 23 zu erfolgen. Hierbei spielen die Gebäude „Hauptgebäude/Shedhalle“, „Wasserbau“ und „Ballenlager“ eine besondere Rolle für die Funktionsfähigkeit des Hochwasserschutzes. In der Maßnahme M 270 ist vorgesehen, dass die Außenmauern der Gebäude „Hauptgebäude/Shedhalle“, „Wasserbau“ und „Ballenlager“ eine Hochwasserschutzfunktion übernehmen (Ertüchtigung des Mauerwerks, die neuzubauenden Hochwasserschutzmauern stoßen dabei nur an die oben genannten Gebäude an). Zur Vergrößerung des Fließquerschnittes ist zudem der Abbruch des wasserseitigen Vorbaus des „Hauptgebäudes“ vorgesehen. Diese Zusammenhänge sind bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude zu berücksichtigen, um die Funktionsfähigkeit des geplanten Hochwasserschutzes gewährleisten zu können. Bei der planerischen Umsetzung der Einzelmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass für besonders hochwertige Nutzungen nach Möglichkeit höher gelegene Stockwerke vorgesehen werden.

Das Verwaltungsgebäude/Shedhalle der „Alten Baumwolle“ ist vorrangig für Dienstleistungen und Freizeitangebote vorgesehen. Eine besonders hohe Priorität hat hierbei die Verlagerung der integrativen Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ in die Shedhalle. Mit der Sicherstellung der Kinderbetreuung in zentraler Lage, werden Einwohner, besonders junge Familien, an den Wohnort gebunden bzw. der Zuzug potentieller neuer Einwohner gefördert. Eine optimale Nutzungsergänzung zum Kindergarten stellt die Errichtung einer Indoor-Spielhalle sowie einer Begegnungsstätte der Generationen dar. Die Schaffung attraktiver Freizeitangebote soll dazu dienen, die Stadt Flöha als Wohnort für Familien attraktiver werden zu lassen. Die Betreibung einer Begegnungsstätte der Generationen kann darüber hinaus zu einer Stärkung des Zusammenhaltes der Bewohner und zum Aufbau zivilgesellschaftlicher Netzwerke beitragen. Daneben ist noch die Integration von Verwaltungs- und Dienstleistungsräumen in den Komplex Verwaltungsgebäude-Shedhalle vorgesehen. Alternativ können auch einzelne Maßnahmen in den Altbauten der „Alten Baumwolle“ errichtet werden.

Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte im Neubau der „Alten Baumwolle“ sorgen zudem für kurze Wege bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gerade vor dem Hintergrund des anhaltenden demographischen Wandels ist die Nahversorgungsfunktion in den Zentren sicher zu stellen. Durch den Alterungsprozess der Bevölkerung sind immer mehr Menschen immobil. Durch die Entstehung eines Einkaufszentrums im Neubau wird das Ortszentrum als Einzelhandelsstandort stabilisiert und die Nahversorgung gesichert.

Im Oederaner Bau, der sich inmitten des Geländes der „Alten Baumwolle“ und somit im zukünftigen Stadtzentrum befindet, sollen vorrangig öffentliche Einrichtungen untergebracht werden. Hierdurch soll vor allem die Entstehung einer sozialen Vitalität im neuen Stadtzentrum „Alte Baumwolle“ gefördert werden. Der Oederaner Bau soll zu einem zentralen Treffpunkt der Stadt Flöha werden, bei dem der Austausch und die Begegnung von Menschen im Vordergrund steht. Der Oederaner Bau soll als Kirche und Gemeindezentrum genutzt werden. Alternativ ist auch eine Nutzung als Hotel bzw. Pension mit integrierter Gaststätte/Café denkbar.

In die Altbauten der „Alten Baumwolle“ (Altbau 1809 und 1815) sind Mehrgenerationenwohnungen geplant. Die Wohnfunktion ist für die Urbanität, Vitalität und Sicherheit von Innenstädten von großer Bedeutung. Die historische Bausubstanz der Altbauten, deren Lage am Fluss und der angrenzende Park stellen wesentliche Potentiale dar, um attraktive Wohnungen in zentraler Lage entstehen zu lassen.

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Handlungsfeldes 2 vorgesehen:

- Maßnahme 2.1: Verlagerung der Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ in die Shedhalle
- Maßnahme 2.2: Entwicklung eines Einkaufszentrums im Neubau
- Maßnahme 2.3: Errichtung einer Indoor-Spielhalle
- Maßnahme 2.4: Errichtung einer Begegnungsstätte der Generationen
- Maßnahme 2.5: Errichtung von Verwaltungs- und Dienstleistungsräumen
- Maßnahme 2.6: Baumaßnahme Oederaner Bau
- Maßnahme 2.7: Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen in den Altbauten

Handlungsfeld 3: Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken und von Brachen

Aufgrund der Größe der Brache der „Alten Baumwolle“ ist es fraglich, ob alle Gebäude einer Nutzung zugeführt werden können. Zudem ist eine Nachnutzung der Gebäude aufgrund der Größe und Anzahl der Geschossflächen problematisch. Infolgedessen wird ein Rückbau bzw. Teilrückbau einzelner Gebäude erforderlich werden. Hierbei entstehen neue öffentliche Räume, die zur Belebung des Zentrums „Alte Baumwolle“ durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen beitragen können. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Flächenentsiegelung geleistet und eine Verbesserung des Stadtklimas gefördert.

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Handlungsfeldes 3 vorgesehen:

- Maßnahme 3.1: Rückbau von Altbau 1867

Handlungsfeld 4: Verfügungsfonds

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds können neue Formen von Kooperationen und kleinteilige sichtbare Projekte zügig umgesetzt werden. Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen plant Flöha die Einrichtung eines solchen Verfügungsfonds ab 2011 nach Fertigstellung des „Neubaus“. Zu 50% finanziert sich der Fond aus Städtebaufördermitteln und zu den anderen 50% aus Mitteln der Wirtschaft, Privaten und/oder Immobilien- und Standortgemeinschaften. Die Mittel können für investive und nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Folgende Maßnahme ist innerhalb des Handlungsfeldes 4 vorgesehen:

- Maßnahme 4.1: Einrichtung von Verfügungsfonds

Handlungsfeld 5: Leistungen Beauftragter

Zur erfolgreichen Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie der Einzelprojekte ist eine intensive Programmbegleitung notwendig. Die Programmbegleitung umfasst die inhaltliche Arbeit (Planung und Management) sowie die Sicherung der Finanzierungsbasis. Auf diese Weise werden die grundlegenden materiellen und immateriellen Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung geschaffen. Neben der Programmbegleitung stellt die Vermarktung des Standortes der „Alten Baumwolle“ eine weitere wichtige Aufgabe von Beauftragten dar. Die Vermarktung soll einerseits dazu beitragen, den Standort nach außen zu präsentieren bzw. bekannt zu machen und andererseits zur Orientierung am Standort dienen.

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Handlungsfeldes 5 vorgesehen:

- Maßnahme 5.1: Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Maßnahme 5.2: Programmbegleitung
- Maßnahme 5.3: Vermarktung der „Alten Baumwolle“

5.3 Maßnahmekonzeption

Maßnahme 1.1: Gestaltung Marktplatz

Ziele der Maßnahme

Die Maßnahme dient dazu, den neuen Marktplatz von Flöha zu einem Ort der Kommunikation, der Kultur und des Handels werden zu lassen. Die Durchführung von verschiedenen Veranstaltungen auf dem Marktplatz soll eine generationsübergreifende und gruppenübergreifende Begegnung und Austausch ermöglichen. Der Marktplatz soll zudem zu einem Treffpunkt des öffentlichen Lebens werden. Indem der Marktplatz barrierefrei gestaltet wird, soll die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes für alle gesellschaftlichen Gruppen gegeben sein.

Maßnahmebeschreibung

Der neue Marktplatz wird zwischen dem Neubau und dem Oederaner Bau angelegt. Er soll barriere- und verkehrsfrei gestaltet werden. Der zukünftige Marktplatz wird eine wichtige Handelsfunktion übernehmen. Die gastronomische und gewerbliche Außennutzung des Platzes ist folglich mit der Planung des Marktplatzes zu präzisieren. In die Gestaltung des Marktplatzes sind darüber hinaus auch die zukünftig am Marktplatz liegenden Geschäfte mit einzubeziehen. Hierbei wird angestrebt, dass sich überwiegend Geschäfte mit hoher Servicequalität in zentraler Nähe ansiedeln und ein ausgewogener Branchenmix erreicht wird. Der Marktplatz soll darüber hinaus so angelegt werden, dass die Durchführung gezielter Sondernutzungen ermöglicht wird. Die Durchführung publikumswirksamer Veranstaltungen, wie beispielsweise Konzerte und Stadtfeste, belebt das Zentrum und lädt zum Verweilen ein. Der Wochenmarkt der Stadt Flöha wird auf den neuen Marktplatz verlagert werden.

Träger der Maßnahme

Eigentümer/ Bauherr: Stadt Flöha

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2012-2013

Kosten

400.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

2005 wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt, in dessen Ergebnis ein Masterplan erarbeitet wurde. Die Gestaltung des Marktplatzes ist auf diesem Plan dargestellt.

Maßnahme 1.2: Freiflächengestaltung in der „Alten Baumwolle“**Ziele der Maßnahme**

Zu einer echten urbane Mitte fehlen bisher multifunktional nutzbare Platzsituationen, eine rahmengebende Ensemblewirkung, Ruhe- und Verweilzonen, attraktive Gewerbeflächen und repräsentative Ladenzeilen und Flächen für die Außengastronomie. Aus diesem Grund ist mit dieser Maßnahme die Straßenführung und Freiflächengestaltung geplant, die zu einer wesentlichen Erhöhung der städtebaulichen Qualität führen soll. Es gilt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes gegliederte und erlebbare Räume zu schaffen und gestalterische Zusammenhänge zum Stadtgebiet herzustellen.

Maßnahmebeschreibung

Mit der Gestaltung soll ein Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der einen zentralen städtischen Treffpunkt darstellt. Hierbei ist vor allem darauf zu achten, dass bei der Platzgestaltung die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen beachtet werden. Gerade für die ältere Generation sollten ausreichend Ruhe- und Verweilzonen geschaffen werden. Im Masterplan ist die Errichtung einer Wasseranlage vorgesehen, die teilweise kaskadenartig ausgebildet wird und in einem Becken endet. Die Wasseranlage soll dabei den ehemaligen Mühlgrabenverlauf nachbilden. Als Sitzmöglichkeiten sollen Sitzstufen sowie Bänke dienen. Die Straßenführung ist so zu gestalten, dass der Fußgänger- und Fahrradverkehr hohe Priorität hat.

Träger der Maßnahme

Eigentümer/ Bauherr: Stadt Flöha

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2014-2015

Kosten

500.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

2005 wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt, in dessen Ergebnis ein Masterplan erarbeitet wurde. Die Freiflächengestaltung ist auf diesem Plan dargestellt.

Maßnahme 1.3: Stellplätze in der „Alten Baumwolle“ und Errichtung eines Parkdecks

Ziele der Maßnahme

Ziel dieser Maßnahme ist es, PKW und Fahrrad-Stellplätze auf dem Gelände der „Alten Baumwolle“ zu errichten. Da eine strikte Trennung zwischen Verkehrsflächen und verkehrsfreien Flächen erfolgen soll, ist die Errichtung der PKW-Parkplätze vorrangig an den Randbereichen vorgesehen. Hiermit soll eine qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume sicher gestellt werden. Gleichzeitig soll der Radverkehr optimal in den Standort integriert werden.

Maßnahmebeschreibung

Bei der Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr ist darauf zu achten, dass die Fußgängerbereiche nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung eines Parkdecks notwendig. Die untere Ebene des Parkdecks wurde bereits angelegt. Zwei weitere Ebenen sollen in Abhängigkeit vom Bedarf errichtet werden. Die konkrete Ermittlung der Stellplätze ist abhängig von der zukünftigen Nachnutzung der Brache. Ergänzend ist die Errichtung einzelner PKW-Parkplätze in direkter Nähe zu den Gebäuden geplant.

Träger der Maßnahme

Eigentümer/ Bauherr: Stadt Flöha / Investor

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

Die Durchführung soll in mehreren Bauabschnitten und in Abhängigkeit vom Bedarf erfolgen.

Kosten

ca. 300.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

2005 wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt, in dessen Ergebnis ein Masterplan erarbeitet wurde. Die Standorte für PKW-Stellplätze sind auf diesem Plan dargestellt.

Maßnahme 2.1: Verlagerung der Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ in die Shedhalle**Ziele der Maßnahme**

Mit der Verlagerung der integrierten Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ in die Alte Baumwolle kann die Kinderbetreuung im Zentrum der Stadt Flöha wesentlich verbessert werden. Im Vordergrund stehen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und die damit verbundene Verringerung der Arbeitslosenzahl, insbesondere der unter 25-Jährigen. Weiteres Ziel ist die Integration behinderter Kinder. Darüber hinaus sollen alle Generationen einbezogen und die Solidarität sowie freiwilliges Engagement untereinander gefördert werden. Die Lebensqualität soll sowohl im Gebiet der „Alten Baumwolle“ als auch in der gesamten Stadt erhöht und damit die Einwohnerzahl stabilisiert werden.

Maßnahmebeschreibung

Die Kapazität der integrativen Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ der Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V. ist am derzeitigen Standort nicht ausreichend. Es sind nicht genügend Kindergartenplätze vorhanden, um die vorhandene Nachfrage decken zu können. Zudem ist das derzeitige Gebäude der Einrichtung baufällig und für die neue konzeptionelle Arbeit nicht geeignet. Aus diesem Grund soll die Kita von ihrem jetzigen Standort im Sattelgut in die Shedhalle der „Alten Baumwolle“ verlagert werden. Die Shedhalle soll als integrative Kindertagesstätte und Hort genutzt werden. Dazu sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Shedhalle erforderlich. Diesbezüglich wurde ein Planungswettbewerb im Frühjahr 2010 durchgeführt. Im Rahmen dieses Wettbewerbes wurde deutlich, dass das gesamte Gebäude als Kinderdorf genutzt werden soll.

Träger der Maßnahme

- Eigentümer/ Bauherr: Stadt Flöha
- Betreibung der Kindertagesstätte: Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V.

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2010-2014

Kosten

4.603.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Zur Vergabe der Planungsleistungen wurde ein VOF-Verfahren im Zeitraum 12/2009-05/2010 durchgeführt. Die Planungsleistungen wurden im Juli 2010 an das Planungsbüro Obermeyer vergeben. Die Entwurfsplanungen werden derzeit erarbeitet. Der Baubeginn zur Errichtung des Kinderdorfes wird voraussichtlich 2012 erfolgen. Eine vorläufige Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde eingeholt (siehe Anlage 5).

Abgrenzung zu einer bestehenden Fachförderung

Die Fachförderung für diese Maßnahme wurde zunächst für 2010 beantragt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 26.11.2009 abgelehnt (siehe Anlage 6).

Maßnahme 2.2: Entwicklung eines Einkaufszentrums im Neubau**Ziele der Maßnahme**

Mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums im Neubau der „Alten Baumwolle“ soll ein zentraler Einzelhandelsstandort geschaffen werden, der die Nahversorgung der städtischen Bevölkerung sichern und sogleich die grundzentrale Versorgungsqualität stärken soll. Das Sortiment soll dabei auf die bereits vorhandenen Angebote abgestimmt und vielmehr eine Ergänzung als eine Bedrohung zu den vorhandenen traditionellen und kleinteiligen Fachgeschäften gesehen werden. Neue Unverträglichkeiten an innerstädtischen Standorten sollen vermieden werden. Durch die Verbesserung der Angebotsqualität sollen zudem die Bedürfnisse der Kunden aus Flöha besser befriedigt und Kaufabflüsse vermieden werden.

Maßnahmebeschreibung

Das zukünftige Einkaufszentrum im „Neubau“ der „Alte Baumwolle“ soll komplett saniert und einer neuen Nutzung als Einkaufszentrum zugeführt werden. In dem zu entwickelnden Einkaufszentrum soll ein qualifiziertes und möglichst umfassendes Angebot von Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Funktionen angeboten werden. Für die Nutzung des Gebäudes als Einkaufszentrums stehen 4 Etagen zur Verfügung.

Träger der Maßnahme

- Eigentümer/Bauherr: Investor

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2010-2011

Kosten

Gesamtkosten 9.050.000 €; Förderung über SOP 1.800.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Die Stadt führt derzeit Gespräche mit potentiellen Investoren. Der Verkauf der Immobilie ist bislang noch nicht erfolgt.

Maßnahme 2.3: Errichtung einer Indoor-Spielhalle**Ziele der Maßnahme**

Die Entwicklung der „Alten Baumwolle“ zu einem zentralen Ort der Freizeit wird mit dieser Maßnahme verfolgt. Mit der Errichtung einer Indoor-Spielhalle stellt die Stadt Flöha ein qualifiziertes Angebot zur Freizeitgestaltung zur Verfügung, das die bereits bestehende soziale Infrastruktur sinnvoll ergänzt. Durch Sport und Spiel soll vor allem die Kreativität und Bewegung bzw. Aktivität der Kinder und Jugendlichen gefördert werden. Darüber hinaus kann die Spielhalle zur Umsetzung der Zielstellung der sozialen Kohäsion beitragen, da das Spielen den Kontakt der Kinder unterschiedlichen Alters fördert.

Maßnahmebeschreibung

Die Indoor-Spielhalle richtet sich dabei vorrangig an Kinder und Jugendliche. Indem die Spielhalle von dem Kindergarten mitbenutzt werden kann, können sogar Synergieeffekte hervorgerufen werden. Die Spielhalle soll vor allem im Winter und bei schlechtem Wetter zum Spielen einladen und zum Treffpunkt für Kinder und Jugendliche werden. Die Indoor-Spielhalle kann dabei folgende Attraktionen bereit stellen:

- Abenteuerspielplatz
- Kleinkinderbereich
- Kletterberg
- Hüpfburg
- Trampolinanlage.

Im Rahmen der konkreten Planung des Projektes ist zu prüfen, welche Gebäude in der „Alten Baumwolle“ zur Errichtung einer Indoor-Spielhalle geeignet sind.

Träger der Maßnahme

-Bauherr/Eigentümer: Stadt Flöha / Privater Investor / Verein

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

Langfristig

Kosten

ca. 200.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Projektvorschlag im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Maßnahme 2.4: Errichtung einer Begegnungsstätte der Generationen

Ziele der Maßnahme

Mit der Errichtung einer Begegnungsstätte der Generationen soll sich dem demographischen Wandel angepasst werden. Gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist es notwendig, für die ältere Generation Dienstleistungsangebote zu schaffen, die auf ihre speziellen Bedürfnisse angepasst sind. Gleichzeitig ist die Betreibung einer Begegnungsstätte der Generationen in besonderem Maße dazu geeignet, das städtebauliche Ziel der sozialen Kohäsion umzusetzen. Gerade Begegnungsstätten können dazu beitragen, den Zusammenhalt der Generationen zu stärken, gegenseitiges Verständnis zu entwickeln, gemeinsam aktiv zu sein und Barrieren abzubauen – gemäß dem Motto „Alt hilft Jung“ und umgekehrt. Darüber hinaus werden Angebote zur Freizeitgestaltung und außerschulischen Betreuung geschaffen, welche die örtliche Infrastruktur im Zentrum der Stadt Flöha bereichern. Das bürgerschaftliche Engagement sowie die Vereinsstrukturen sollen gestärkt und die Netzarbeit gefördert werden.

Maßnahmebeschreibung

Die Begegnungsstätte stellt einen offenen Treff für Kinder, Jugendliche, Senioren und Familien gleichermaßen dar. Die neuen Räumlichkeiten ermöglichen gemeinsame Nachmittage zwischen den Kindern der Kindertagesstätte und den Senioren im Gebiet. Daneben kann die Volkssolidarität ihren erweiterten konzeptionellen Ansatz der Kinderbetreuung von Eltern in Schichtarbeit mit Hilfe der Begegnungsstätte umzusetzen. Weitere, generationsübergreifende durchgeführte Aufgaben der Begegnungsstätte sind:

- Bewältigung schulischer Aufgaben; Förderung und Aufbau von Kooperationsstrukturen mit Ganztagesangeboten
- Beaufsichtigung von Kindern und Jugendlichen
- Integrationsangebote / -programme für Einwohner jedes Alters mit Migrationshintergrund

Die Begegnungsstätte ist für jedermann in der Stadt Flöha offen. Aus diesem Grund ist auch die ehrenamtliche Arbeit gefordert und erwünscht. Diese kann von Vereinen, Verbänden, Freiwilligen und Senioren übernommen werden. Besonders für Ältere ist es wichtig, ihnen das Gefühl zu geben, noch gebraucht zu werden bspw. durch die Beaufsichtigung, Betreuung und Unterstützung von Kindern, Jugendlichen und Familien. Der offene Treff zeigt Senioren, das Leben auch im Altern noch lebenswert und würdevoll gestalten zu können. Im Rahmen der konkreten Planung des Projektes ist zu prüfen, welche Gebäude in der „Alten Baumwolle“ zur Errichtung der Begegnungsstätte geeignet sind.

Träger der Maßnahme

- Eigentümer/Bauherr: Stadt Flöha - Betreibung: Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V.

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

ab 2014

Kosten

ca. 200.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Konzeption und Bereitschaft des Trägers, die Einrichtung zu betreiben liegt vor, erste Gespräche zur Beteiligung von anderen Vereinen (UFO/vfB)

Maßnahme 2.5: Errichtung von Verwaltungs- und Dienstleistungsräumen**Ziele der Maßnahme**

In den Komplex Verwaltungsgebäude-Shedhalle sollen Verwaltungs- und Dienstleistungsräume integriert werden, mit der Zielstellung die bereits angestrebten Nutzungen (Kindertagesstätte, Indoor-Spielhalle, Begegnungsstätte der Generationen) sinnvoll zu ergänzen und Synergieeffekte hervorzurufen. Mit der Integration von Verwaltungs- und Dienstleistungsräumen wird zudem eine vollständige Auslastung des Komplexes gewährleistet.

Maßnahmebeschreibung

In dem Komplex sollen Verwaltungsräume der Stadt Flöha integriert werden, wobei diese vorrangig dem Bereich Soziales zugeordnet sein sollen. Auch Dienstleistungsräume sollen in dem Komplex bereit gestellt werden. Hierbei sollen sich die zukünftig angebotenen Dienstleistungen überwiegend auf die Zielgruppe Kinder und Jugendliche konzentrieren. Ergänzend könnten u.a. Babyausstatter, Kinderärzte in dem Gebäude angesiedelt werden.

Träger der Maßnahme

-Bauherr/Eigentümer: Stadt Flöha / Privater Investor

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

ab 2015

Kosten

ca. 1.000.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Projektvorschlag im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Maßnahme 2.6: Baumaßnahme Oederaner Bau**Ziele der Maßnahme**

Inmitten des Geländes der „Alten Baumwolle“ befindet sich der Oederaner Bau. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Oederaner Bau einer neuen Nutzung zu zuführen. Da sich das Gebäude direkt im zukünftigen Stadtzentrum der Stadt Flöha befindet, ist dessen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle öffentlichen Gruppen zu gewährleisten. Aus diesem Grund zielt diese Maßnahme vorrangig darauf ab, öffentliche Einrichtungen in dem Gebäude zu integrieren. Das Gebäude soll sich zu einem Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens entwickeln und die soziale Vitalität und Vielfalt der Stadt Flöha fördern.

Maßnahmebeschreibung

In dem Oederaner Bau sollen zukünftig öffentliche Einrichtungen beherbergt werden. Von Seiten der Stadt Flöha wird hierbei eine Nutzung des Gebäudes als Katholische Kirche und kirchliches Gemeindezentrum favorisiert. Das Gebäude soll für Veranstaltungen (z.B. Konzerte) und Freizeitbetätigungen der kirchlichen Gemeinde genutzt werden und somit als offener Treff der Bevölkerung dienen. Diesbezüglich wurden bereits erste Verhandlungsgespräche geführt, wobei diese bisher zu keinem konkreten Ergebnis führten. Aus diesem Grund sind weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude in Erwägung zu ziehen. Der Oederaner Bau könnte alternativ als Hotel bzw. Pension mit integriertem Restaurant/Café genutzt werden.

Träger der Maßnahme

-Bauherr/Eigentümer: katholische Kirchengemeinde der Stadt Flöha

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

ab 2015

Kosten

500.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Erste Verhandlungen mit der kirchlichen Gemeinde wurden bereits geführt.

Maßnahme 2.7: Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen in den Altbauten**Ziele der Maßnahme**

Mit der Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen soll die Wohnfunktion in der Innenstadt von Flöha gestärkt und eine Zersiedlung des Umlandes verringert werden. Die Altbauten 1809 und 1815 sind aufgrund ihrer historischen Bausubstanz, ihrer Lage an der Zschopau und an den angrenzenden Park in besonderem Maße für die Errichtung attraktiver Wohnungen geeignet. Gleichzeitig soll mit der Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen dem Aspekt des demographischen Wandels Rechnung getragen werden. Im Rahmen der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sind innovative Wohnformen zu errichten, welche die Ansprüche der älteren und jüngeren Generation berücksichtigen. Mehrgenerationenwohnungen bieten sowohl Wohnungen für Senioren, als auch für Familien an und eröffnen folglich Räume, die den Zusammenhalt der Generationen festigen.

Maßnahmebeschreibung

In den Altbauten 1809 und 1815 der „Alten Baumwolle“ sollen Mehrgenerationenwohnungen errichtet werden. Diese Mehrgenerationenwohnungen sollen dazu dienen, den Kontakt zwischen Generationen zu stärken und neue soziale Netzwerke entstehen zu lassen. Zu diesem Zweck soll der neue Wohnkomplex Wohnungen für Familien und für Senioren anbieten. Darüber hinaus sollen Gemeinschaftsräume in den Wohnkomplex integriert werden, die als zentrale Treffpunkte dienen.

Besonders Senioren sind mit zunehmenden Alter nicht mehr in der Lage eigenständig zu wohnen und daher auf die Hilfe externer Personen angewiesen (z.B. Erledigung von Einkäufen). Aber auch berufstätige Eltern können den Alltag oft schwierig ohne Unterstützung bewältigen. An dieser Stelle setzt das Projekt Mehrgenerationenwohnungen an. Menschen unterschiedlichen Alters leben unter einem Dach und bieten sich gegenseitig Hilfe an. Beispielsweise können Senioren auf die Kinder berufstätiger Eltern aufpassen, während sich diese gleichzeitig um die Erledigung ihrer Einkäufe kümmern.

Träger der Maßnahme

-Bauherr/Eigentümer: Privater Investor - Betreiber: Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V.

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

ab 2015

Kosten

ca. 3.000.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Projektvorschlag im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Maßnahme 3.1: Rückbau von Altbau 1867**Ziele der Maßnahme**

Aufgrund der Anzahl und Größe der Gebäude der „Alten Baumwolle“ wird eine Nachnutzung nicht für alle Bauwerke möglich sein. Aus diesem Grund muss der Rückbau eines Gebäudes bzw. einzelner Gebäude in Erwägung gezogen werden. Für den Rückbau ist der Altbau 1867 vorgesehen, da dieser aus stadtbaukultureller Hinsicht die niedrigste Qualität aufweist. Dieser Rückbau wird vor allem notwendig werden, wenn die Altbauten 1809 und 1815 zu Mehrgenerationenwohnungen umgebaut werden. Die anschließend entstehenden Freiflächen können als Grünflächen angelegt werden und zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen.

Maßnahmebeschreibung

Der Altbau 1867 wird im Rahmen dieser Maßnahme abgerissen und zukünftig als Grünfläche genutzt werden. Mit dieser Maßnahme soll der Leerstand einzelner Gebäude auf dem Gebiet der „Alten Baumwolle“ und die damit verbundenen negativen Ausstrahlungseffekte vermieden werden.

Träger der Maßnahme

-Bauherr / Eigentümer: Stadt Flöha

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

Ab 2015

Kosten

ca. 100.000 €

Die genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Planung für das konkrete Projekt.

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Projektvorschlag im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Maßnahme 4.1: Einrichtung von Verfügungsfonds

Ziele der Maßnahme

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds soll eine partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen aktiviert und kooperative Prozesse gefestigt werden. Der Verfügungsfonds dient vor allem der zügigen Umsetzung von kleinteiligen und sichtbaren Projekten. Die Mittel können sowohl für investive als auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Maßnahmebeschreibung

Die Stadt Flöha plant die Einrichtung eines Verfügungsfonds ab 2011 nach Fertigstellung des Neubaus. Zu 50% finanziert sich der Fond aus Städtebaufördermitteln und zu 50% aus Mitteln der Wirtschaft, Privaten und/oder Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Träger der Maßnahme

Stadt Flöha sowie Vertreter der Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften und Private

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2011-2015

Kosten

25.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Projektvorschlag im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes; potenzielle Kooperationspartner sind noch zu ermitteln

Maßnahme 5.1: Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**Ziele der Maßnahme**

Diese Maßnahme zielt darauf ab, für SOP-Gebiet ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dies soll unter Beachtung der Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgen. Die städtebaulichen Ziele der Programmstrategie, Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit, Soziale Kohäsion, Aufwertung des öffentlichen Raums, Stadtbaukultur, Stadtverträgliche Mobilität sowie Partnerschaftliche Zusammenarbeit, sind daher im Konzept zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept soll folglich Maßnahmen aufzeigen, welche die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren erhalten bzw. wiedergewinnen.

Maßnahmebeschreibung

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird zunächst das Gebiet „Alte Baumwolle“ dargestellt und die Notwendigkeit für die Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verdeutlicht. Daran anschließend wird eine Stärken-Schwächen-Analyse des Gebietes durchgeführt. Auf deren Grundlage werden Ziele und Handlungsfelder formuliert und entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Die Maßnahmen werden sodann detailliert erläutert und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahmen erstellt.

Träger der Maßnahme

-Träger: Stadt Flöha

- Durchführung: Externe Beauftragte

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2009

Kosten

10.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Alte Baumwolle“ erfolgte im Zeitraum 07/2009-10/2010.

Maßnahme 5.2: Programmbegleitung

Ziele der Maßnahme

Vorrangiges Ziel ist die erfolgreiche Durchführung der Gesamtmaßnahme im Allgemeinen sowie der Einzelprojekte im Besonderen. Dazu zählt auch die Information und Kommunikation aller Beteiligten und der Bewohner im Gebiet bzw. der Stadt sowie die Förderung von Kooperation und Beteiligung.

Maßnahmebeschreibung

Die Programmbegleitung soll durch externe Beauftragte erfolgen, die nachstehende Aufgaben erfüllen:

- Vermittlung zwischen Stadtverwaltung und den Akteuren vor Ort
- Aktivierung lokaler Akteure
- Erarbeitung und Fortschreibung von Strategien und Konzepten
- Ständige Evaluierung des Gesamtprozesses und der Einzelprojekte
- Analyse und Beobachtung/Fortschreibung der Situation vor Ort/im Stadtteil
- Beratung und Begleitung
- Steuerung aller Abläufe der Programmvorbereitung, Programmdurchführung und Programmbewertung

Träger der Maßnahme

Externe Beauftragte

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2010-2016

Kosten

150.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Die Programmbegleitung wird parallel zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgen.

Maßnahme 5.3: Vermarktung der „Alten Baumwolle“**Ziele der Maßnahme**

Ziel der Maßnahme ist die Vermarktung des Standortes „Alte Baumwolle“ – mit seinen besonderen Qualitäten, seiner Geschichte etc. – und die Vermarktung aller Angebote des Standortes gegenüber dem Kunden und Nutzer und potentieller Mieter/Käufer. Die Vermarktung der „Alten Baumwolle“ soll dabei sowohl nach außen als auch nach innen gerichtet sein. Die nach außen gerichtete Vermarktung zielt darauf ab, den Standort „Alte Baumwolle“ auch über die Stadtgrenze bekannt zu machen und ihn als Imageträger der Stadt Flöha zu etablieren. Die nach innen gerichtete Vermarktung soll hingegen die Orientierungsfreundlichkeit des Standortes erhöhen und die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung verbessern.

Maßnahmebeschreibung

Schwerpunkt des Außenmarketings wird vor allem die Öffentlichkeitsarbeit sein, in welcher die Gesamtmaßnahme sowie die Einzelprojekte der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dies soll u.a. über die offizielle Internetseite der Stadt Flöha sowie über die Presse (Stadtkurier, Stadtteilzeitung o.ä.) und andere örtliche Medien erfolgen. Zudem sind Flyer oder Informationsbroschüren zu erstellen. Um die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf die „Alte Baumwolle“ noch zu erhöhen, können auch Ideenwettbewerbe initiiert werden. Diese Wettbewerbe sollen dabei eine breite Schicht der Bevölkerung ansprechen und damit auch einen Dialog zwischen den Generationen anregen bzw. fördern.

Neben der Öffentlichkeitsarbeit sollen auch die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung verbessert werden. Denkbare Zielfelder der Vermarktung wären:

- Gestaltung: Stadtbild, Fassade, Schaufenster, Plätze, Möblierung, Grünflächen
- Angebot: Branchenmix, Gastronomie, Dienstleister, Bildung, Kultur, Gewerbe, Arbeitsplätze, Kinderbetreuung
- Erreichbarkeit Parkplätze, ÖPNV, Verkehrsberuhigung, Beschilderung, Fuß- und Radwege
- Erlebnis: Märkte, Aktionen, Kultur, Veranstaltungen, Freizeit, Sauberkeit, Sport, Freundlichkeit, Naherholung, Service, Sicherheit

Träger der Maßnahme

Eigentümer / Bauherr: Stadt Flöha

Geplante Maßnahmendauer (Beginn/Ende)

2010-2013

Kosten

Gesamtkosten der Maßnahme: 75.000 €

Vorbereitungs- und Planungsstand der Maßnahme

Die Maßnahme wird entsprechend des Bedarfes umgesetzt.

5.4 Kosten- und Maßnahmeübersicht

Handlungsfelder / Maßnahmen	Teilgebiet Gebietstyp	Priorität	Grobkosten in T €	Eigentümer / Träger	Zeitintervall	Finanzierung / mögliches Förderprogramm
① Aufwertung des öffentlichen Raumes						
1.1 Neugestaltung Marktplatz	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	400,000	Stadt Flöha	2012-2013	SOP
1.2 Freiflächengestaltung in der „Alten Baumwolle“	„Alte Baumwolle“	hoch	500,000	Stadt Flöha	2014-2015	SOP
1.3 Stellplätze in der „Alten Baumwolle“ und Errichtung eines Parkdecks	„Alte Baumwolle“	hoch	300,00	Stadt Flöha	in Abhängigkeit vom Bedarf	SOP, SUO
② Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden						
2.1 Verlagerung der integrativen Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ in das Hauptgebäude der „Alten Baumwolle“	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	4.603,00	Stadt Flöha/ Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V.	2010-2014	SOP, Fachförderung, SUO
2.2 Entwicklung eines Einkaufszentrums im Neubau der „Alten Baumwolle“	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	9.050,00	Privater Investor	2010-2011	SOP, SUO
2.3 Errichtung einer Indoor-Spielhalle	„Alte Baumwolle“	mittel	200,00	Stadt Flöha / Privater Investor oder Verein	langfristig	SOP, SUO
2.4 Errichtung einer Begegnungsstätte der Generationen“	„Alte Baumwolle“	mittel	200,00	Stadt Flöha/ Volkssolidarität Kreisverband Freiberg e.V	ab 2014	SOP, KfW, SAB
2.5 Errichtung von Verwaltungs- und Dienstleistungsräumen	„Alte Baumwolle“	mittel	1.000,00	Stadt Flöha / Privater Investor	ab 2015	SOP
2.6 Baumaßnahme Oederaner Bau	„Alte Baumwolle“	hoch	500,00	Katholische Kirche	2015	SOP, KfW, SAB
2.7 Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen	„Alte Baumwolle“	mittel	3.000,00	Privater Investor	ab 2015	SOP, KfW, SAB
③ Bau- und Ordnungsmaßnahmen						
3.1 Rückbau von Altbau 1867	„Alte Baumwolle“	mittel	100,00	Stadt Flöha	2015	SOP, SAB, neue Rückbauprogramme

④ Verfügungsfonds						
4.1 Errichtung von Verfügungsfonds	„Alte Baumwolle“	mittel	25,000	Stadt Flöha	2011-2015	SOP
⑤ Leistungen Beauftragter						
5.1 Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	10,000	Stadt Flöha	2009	SOP
5.2 Programmbegleitung	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	150,000	Stadt Flöha	2010-2016	SOP
5.3 Vermarktung der „Alten Baumwolle“	„Alte Baumwolle“	sehr hoch	75,000	Stadt Flöha	2010-2016	SOP

6 Monitoring

Das Monitoring findet in der Stadtentwicklung seit einigen Jahren als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der Gesamtstadt, aber auch auf teilräumlicher Ebene Anwendung. Das Monitoring stellt ein Instrument und eine Hilfestellung für die Kommunen zur Selbstbeobachtung des Prozessverlaufes und der Bewertung von Prozessergebnissen dar. Mittels des Monitoring können gezielte Modifikationen von Strategien und Projekten vorgenommen werden, die eine erfolgreiche Stadtentwicklung gewährleisten. Für eine erfolgreiche Umsetzung der formulierten Stadtentwicklungsziele ist daher eine systematische Beobachtung des erstellten Datenmaterials von besonderer Bedeutung.

Für die Stadt Flöha wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes ein Monitoring eingerichtet, welches die wichtigsten Indikatoren der Stadtentwicklung beinhaltet (z.B. Einwohner-, Sozialstruktur, technische Infrastruktur/Energieverbrauch, Wohnungsmarkt, Wirtschaft). Diese Arbeitshilfen sind für die Erfassung der Rahmenbedingungen in der Stadt Flöha geeignet. Die Erfassung und Fortschreibung der notwendigen Daten erfolgt hierbei überwiegend durch die Stadtverwaltung (Einwohnermeldeamt, Bauamt). Gebäude- und wohnungskonkrete Daten werden durch die Großvermieter regelmäßig erfasst.

Wie die Tabellen der Arbeitshilfe unterstützt auch die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept erstellte und mit der Stadt abgestimmte Kosten- und Maßnahmenübersicht den Stadtentwicklungsprozess. Dieser kann als Fahrplan für die zukünftige Entwicklung der Branche der „Alten Baumwolle“ betrachtet werden, bildet für alle Akteure eine Richtschnur und sollte parallel zu den durchgeführten Maßnahmen ebenfalls fortgeschrieben werden. Zur besseren Fortschreibung der Kosten- und Maßnahmenübersicht wurde ein Katalog erstellt (siehe Anlage 7), mit dessen Hilfe die umgesetzten und noch offenen Maßnahmen genau protokolliert werden können.

7 Zusammenfassung

Ein anhaltender Strukturwandel kennzeichnete auch die letzten sechs Jahre der Stadt Flöha. Die wichtigsten Faktoren dabei sind:

- weiterer Einwohnerrückgang und zunehmende Überalterung der Bevölkerung,
- sinkende Zahl jüngerer Erwerbsfähiger, Fachkräftemangel,
- nach wie vor Wohnungsleerstände bei gleichzeitig fehlendem Angebot alternativer Wohnformen sowohl für Familien als auch für Senioren,
- Industriebranchen in zentraler und randstädtischer Lage,
- fehlende Arbeitsplätze (v. a. im produzierenden Gewerbe),
- zu verbessernde Aufenthaltsqualitäten.

Die Stadt Flöha verfolgt das Ziel, eine sich verschärfende demographische Entwicklung zu verhindern und die Einwohnerzahlen der Stadt sowie die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren. Um dies zu erreichen, steht nunmehr die Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort im Vordergrund.

Hauptaugenmerk liegt auf der **Stärkung der Ortsmitte**. Oberste Priorität hat dabei die Weiterentwicklung und Revitalisierung der denkmalgeschützten, innerstädtischen Industriebrache „Alte Baumwolle“. Bis heute konnten nur 10% der im Eigentum der Stadt befindlichen Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei nachgenutzt werden. In den Jahren 2004-2006 wurde zunächst der „Wasserbau“ mit Fördermitteln der Programme EFRE und Stadtsanierung grundlegend saniert und zu einem Vereins- und Kulturzentrum umgebaut. Mit dem Brückenneubau im Jahr 2005 erfolgte zugleich die Anbindung an die Ortsdurchfahrt B 180. Voraussichtlich 2011/2012 wird das Gelände der „Alten Baumwolle“ auch an die neu zu verlegende B 173 direkt angebunden sein. Weiterhin wurde bereits eine Verbindung für den PKW-Verkehr und die Stadtbuslinie in Richtung Wohngebiet „Sattelgut“ geschaffen.

Zielstellung für Flöha ist es, im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, die Nutzungsmischung aus Handel, Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit in der "Alten Baumwolle" herbeizuführen, um langfristig einen stabilen urbanen Ortskern in Flöha zu erhalten und zu sichern. Die Innenstadt soll ein wesentlicher Identifikationsraum der Bürger und Gäste von Flöha werden. Die Wirkungseffekte der Entwicklung der „Alten Baumwolle“ strahlen über das eigentliche SOP-Gebiet hinaus und tragen zu einer erhöhten Attraktivität der Stadt Flöha bei. Mit der Etablierung eines Stadtzentrums soll die Stadt Flöha zukunftsfähig gestaltet werden und sich zu einem aktiven Stadtzentrum entwickeln.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organisationsstruktur	5
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2008.....	12
Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur	13
Abbildung 4: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume	15
Abbildung 5: Baufertigstellungen in neu gebauten Wohngebäuden	15
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort	16
Abbildung 7: Pendlerverhalten in der Stadt Flöha zum 31.12.2007	16
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Flöha 2001 – 2008	17
Tabelle 1: Gebäude der „Alten Baumwolle“	6
Tabelle 2: Kernaussagen zur Entwicklung der „Alten Baumwolle“	8
Tabelle 3: Stärken- und Schwächen der Stadt Flöha und der „Alten Baumwolle“	21

Quellenverzeichnis

BMVBS (Hrsg.) (2009): Programmstrategie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stand: September 2009.

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2009): Arbeitslose nach Gemeinden. In: <http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/detail/q.html?call=l>, Stand: 03.11.2009.

o.V. (24.05.2007): LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt. Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25. März 2007.

Regionaler Planungsverband Chemnitz – Erzgebirge (Hrsg.) (2008): Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Fortschreibung.

Sächsische Aufbaubank (Hrsg.), 2008: Wohnungsbaumonitoring 2008. In: URL: http://www.sab.sachsen.de/media/publikationen/wohnungsbaumonitoring/SAB-Wohnungsbaumonitoring_2008.pdf (30.09.2009).

Stadtverwaltung Flöha (o.J.): Exposé Alte Baumwolle „Plaue“.

Stadtverwaltung Flöha: Übersichtsplan Straßenverlauf. In: URL: http://www.floeha.de/images/stories/bereiche/aktuelles/Top_aktuell/2007/B173/plan_5000.pdf, Stand: 11.12.2009

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindedaten Flöha, Stadt zu den Fachteilen Bevölkerung und Wohnen für die Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte, November 2009.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.) (2009): In: URL: <http://www.statistik.sachsen.de>, Stand 03.11.2009.

Karten

- Karte 1: Gebietsplan mit Darstellung der Fördergebiete in der Stadt Flöha ALK (Maßstab 1:8.000)
- Karte 2: Übersichtsplan Straßenverlauf (Maßstab 1:50.000)
- Karte 3: Umsetzung HWSK-Maßnahmen in Flöha an der Zschopau
- Karte 4: Gebietsplan mit Darstellung der geplanten Einzelmaßnahmen im SOP-Gebiet ALK (Maßstab 1:2.000)

Anlagen

- Anlage 1: Bewilligungsbescheid der SAB vom 25.03.2009
- Anlage 2: Fotodokumentation „Alte Baumwolle“
- Anlage 3: Masterplan zur „Alten Baumwolle“
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Baumwolle“, 2. Planänderung
- Anlage 5: Vorläufige Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege
- Anlage 6: Negativbescheid für Fördermittel nach VwV Kita-Investitionen
- Anlage 7: Monitoring zum Entwicklungsstand der Maßnahmen
- Anlage 8: Abwägung der Stellungnahmen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept