

STÄDTEBAU

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Weinböhla



Fachkonzept Städtebau – Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsanalyse Städtebau	3
1.1	Siedlungsstruktur und prägende Bauformen	3
1.2	Quartiersräume	7
1.3	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete	10
1.4	Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung	13
1.5	Städtebau- und EU-Förderung.....	16
1.6	Denkmalschutz und Baugestaltungssatzung	21
1.7	Fazit	26
1.8	Trendbewertung	27

Anlagenübersicht

Übersichtskarte: **Siedlungsstruktur**

Übersichtskarte: **Quartiersräume**

Übersichtskarte: **Bebauungsplangebiete**

Tab.: **Bebauungsplan- und Satzungsgebiete**

Liste ausgewiesener Einzeldenkmale, Stand 19.01.2023*

Liste ausgewiesener Sachgesamtheiten/Sachgesamtheitsbestandteile, Stand 19.01.2023*

* nur digital

1 BESTANDSANALYSE STÄDTEBAU

Städtebau und Stadtplanung sowie eine integrierte Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung gehören zu den bedeutendsten Steuerungsinstrumenten der Kommunen. Aus diesem Grund kommt diesem Fachkonzept eine besondere Bedeutung zu. Die städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Weinböhla zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen.

Die Gemeinde Weinböhla konnte in den letzten Jahrzehnten von ihrer Lage profitieren, insbesondere als Wohn- aber auch Erholungs-ort. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung sicherte ein stetiges Wachstum. Infrastrukturell sehr gut angebunden liegt der Fokus nach wie vor weniger in der gewerblichen als zunehmend in der touristischen Entwicklung.

Künftig gilt es, die Siedlungsstruktur sowohl an den demografischen Wandel, den Klimawandel und aktuellen Anforderungen, u. a. im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, anzupassen. Stärker als bisher müssen dafür ganzheitliche Förderinstrumente genutzt werden.

Die Gemeinde Weinböhla, geprägt durch ihre exponierte Lage im Elbtal mit Nähe zum Oberzentrum Dresden, bleibt ein beliebter Wohnstandort. Maßgebliche Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes werden im Fachkonzept Wohnen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein, da sie doch im Wesentlichen die Standortentwicklung im Innen- und Außenbereich bestimmen.

Des Weiteren tangieren im Rahmen der Entwicklung die weiteren Fachkonzepte, insbesondere Klimaschutz und Umwelt hinsichtlich der Gestaltung der Grün- und Freiräume und der Landschaftsbezüge das Fachkonzept Städtebau.

1.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND PRÄGENDE BAUFORMEN

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

In Weinböhla gibt es keine definierten Ortsteile. Das sogenannte Unterdorf bezeichnet das südwestliche Gemeindegebiet, das Oberdorf das nordöstliche Gemeindegebiet – beides getrennt durch die östliche Bahnlinie. An der S 81 befindet sich zudem die Streusiedlung Neuer Anbau. An der nordöstlichen Gemeindegrenze zu Moritzburg liegt der sogenannte Heidehof mit der dort befindlichen Fachklinik.

Im Norden grenzt das Siedlungsgebiet an die Gemeinde Niederau. Coswig grenzt im Süden an die Gemeinde Weinböhla, wobei die Siedlungen ineinander übergehen. Eine zusammenhängende Entwicklung ist insbesondere im Bereich der großflächigen, gemeindeübergreifenden Industrie- und Gewerbeanlagen im Norden erforderlich. Auch an der südwestlichen Gemeindegrenze zu Coswig (Neusörnewitz) wird gemeindeübergreifend ein Gewerbestandort entwickelt.

Gleichzeitig sind die siedlungsstrukturellen Übergänge im Norden nach Niederau, im Südwesten nach Coswig (Neusörnewitz) und im Süden nach Coswig (Kernstadt) fließend.

Die Siedlungsstrukturen im Ort selbst lassen sich aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sowie Charakteristik und der prägenden Bauformen beschreiben.

Rund um die St. Martinskirche entlang des Kirchplatzes erstreckt sich der historische Ortskern Weinböhlas – als zum Teil überformter aber noch dörflich geprägter Anger. Ausgehend vom Ortskern haben sich später neue Siedlungen nach Norden, Osten und Süden gebildet. Insbesondere entlang der heutigen Dresdner Straße Richtung Coswig, der Meißner und Großenhainer Straße Richtung Meißen und Niederau sowie der Hauptstraße Richtung ehem. Bahnhof bzw. Moritzburg. Dadurch entstand die charakteristische Gestalt des Siedlungskörpers. Dieser ist geprägt durch die Entwicklungsachse zwischen Zentralgasthof weiterführend über die Hauptstraße und Brückenstraße in Richtung ehem. Bahnhof und den teils rasterförmig angelegten Quartieren zwischen den Haupteerschließungsachsen.

Deutlich werden Brüche in der Siedlungsstruktur. So wirkt der östliche Siedlungsraum zunehmend zergliedert bzw. zersiedelt und geht teils nahtlos in den Friedewald über. Die Überformung der alten ursprl. landwirtschaftlich genutzten Flächen zeigt sich hier deutlich, auch im südlichen Bereich. Zahlreiche Neubaufächen prägen das Gemeindegebiet, anschließend an den Ortskern aber auch als Abrundung der peripheren Siedlungsstruktur. Die Bebauung ist weitestgehend von Einfamilienhäusern, in der Peripherie von großzügigen Gartensiedlungen geprägt. Nur wenige verdichtete Quartiere mit Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäuser wurden realisiert.

Ebenfalls charakteristisch für die Gemeinde Weinböhl sind die weiten Grün- und Freiflächen im Osten des Gemeindegebietes, welche die Siedlungsräume hufeisenförmig umgeben.

Weinböhl ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und besitzt, wie der Name Weinböhl schon vermuten lässt, eine Anzahl von Weinbergen in den nordöstlichen Hanglagen.




Die weiträumige und zugleich in Teilen zersiedelte Struktur bietet für die Zukunft eine Chance, die sehr heterogenen und teils lückenhaften Quartiere städtebaulich sowie hinsichtlich neuer Grün- und Freiräume abzurunden und in der Peripherie klare Siedlungskanten zur umgebenden Landschaft auszubilden. Trotz der touristischen Entwicklungsleitlinie rücken gerade die gemeindeübergreifenden aber auch die vorrangig entlang der Bahntrassen befindlichen Industrie- und Gewerbeflächen in den Fokus der Gemeindeentwicklung.

In der Karte Siedlungsstruktur erfolgt eine weiterführende Differenzierung der überwiegenden Bauformen. Neben dem unmittelbar verdichteten historischen Ortskern ist das Gemeindegebiet entlang der zwei Bahntrassen durch den Wohnungsbau geprägt. Ausgehend vom Ortskern haben sich Wohnungsbauten zunächst unmittelbar um den Ortskern und entlang der Entwicklungsachsen Nord-Süd sowie Richtung Osten entwickelt. Später sind, insbesondere entlang der Bahntrassen, weitere Wohnungsbauten entstanden (Wohnungsbau nach 1990). Die anschließenden Hanglagen im Osten der Gemeinde – mit überwiegend offener Bebauung – zeichnen sich durch einen hohen Grünanteil aus. Größere, jüngere Erweiterungen, insbesondere für selbstgenutztes Wohneigentum, sind vor allem im Süden bzw. im Süd-Osten des Gemeindegebietes vorhanden. Insgesamt zeigt sich bereits heute eine starke Zersiedelung dieser Bereiche.

Anlage

Übersichtskarte: [Siedlungsstruktur](#)

Kategorie	Schwerpunktbereiche/Charakteristik
<p>Siedlungsstruktur</p>      	<p>unmittelbar verdichteter Ortskernbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dicht bebauter Ortskern, i. d. R. historische Dreiseithöfe ▪ ablesbare ovale Struktur mit zentral gelegener Kirche mit heutigem Park/Teich ▪ hoher Verdichtungsgrad mit funktionaler Untersetzung entlang der Hauptstraße <p>Siedlungserweiterungen vor 1990</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teils große Altbau-Wohnquartiere prägen das Ortsbild ▪ starke Entwicklung ausgehend vom historischen Ortskern entlang der Nord-Süd-Achse Großenhainer/Meißner Straße sowie Dresdner Straße und der Ost-West-Achse in Richtung ehem. Bahnhof orientiert (Hauptstraße/Sachsenstraße) ▪ eher verdichtete, urban geprägte Bereiche nahe Ortskern, sehr kleinteilige offene und durchgrünte Bebauung in der Peripherie (bspw. östlich der Bahnlinie Dresden – Berlin bis etwa in Höhe Gustav-Adolf-Straße, Nizzastraße, Sachsenstraße bzw. Goethestraße) <p>Geschosswohnungsbau vor 1990</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ größere Siedlung im Süden Weinböhlas, am Birkenhain zwischen Köhlerstraße und Florian-Geyer-Weg, teils Zeilenbebauung ▪ vereinzelt kleinere Quartiere <p>Geschosswohnungsbau nach 1990</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrfamilienhäuser teils in Einzelbebauung, überwiegend jedoch in eher verdichteter, teils den Blockrand schließender Bebauung ▪ größere Quartiere, u. a. „An den Obstwiesen“, „An der Post“, „Ahornring“, „Alte Gärtnerei“, an der Lessingstraße und der Gutenbergstraße sowie im Südwesten an der Sörnewitzer Straße ▪ in sich geschlossene, eher homogen strukturierte Quartiere <p>Wohnungsbau nach 1990</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vorrangig kleinteilige Bebauung (Einfamilien-/Reihenhäuser) ▪ Verteilung entlang erweiterter Entwicklungsachsen sowie zwischen bisherigen Siedlungsgebieten ▪ überwiegend in kurzen Zeiträumen entstandene Siedlungsabrundungen <p>eher ländlich geprägte, offene Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dünn besiedelte, kleinteilige Bebauung überwiegend entlang der peripheren Erschließungsachsen ▪ teils dörflicher Charakter (insbesondere Neuer Anbau) ▪ hoher Grünanteil, teils starke Zersiedelung und nahtloser Übergang zu Kleingärten

Schwerpunktbereiche/Charakteristik	Kategorie
<p>besondere Baustrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verteilung über das gesamte Gemeindegebiet mit hoher Konzentration in Ortskernnähe ▪ bspw. größere Standorte von Schulen und Sporthallen, Kindereinrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen sowie von Bahnhof, Rathaus, Feuerwehr, Bauhof, Fachklinik, Friedhof sowie den Kirchen 	<p>Siedlungsstruktur</p> 
<p>Gewerbeflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise großflächige durch Industrie und Gewerbe geprägte Bereiche (Meißner Straße/Nord, Ehrlichtweg/Mitte, An der Elektrowärme/Süd) ▪ vor allem entlang der Bahntrasse der Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Neustadt ▪ einzelne Standorte verteilt im Gemeindegebiet (ortstypische, kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in fast allen Siedlungsbereichen mit Bestandsschutz) 	
<p>Brachen- und Konversionsflächen sowie Sonderstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mit wenigen Ausnahmen überwiegend bereits freigelegte Flächen, durch Nicht- oder Unternutzung geprägt ▪ die Standorte konzentrieren sich entlang der Bahntrassen und vereinzelt im Südosten sowie an Siedlungsrändern ▪ Sonderstandorte wie Deponie 	

Quelle Luftbildausschnitte: Geoportal Sachsen, 30.03.2023

1.2 QUARTIERSRÄUME

Die Gemeinde Weinböhlen ist geprägt durch die klimatisch begünstigte Südhanglage. Dies zeigt sich in nach wie vor prägenden Weinbau-lagen, aber auch in der historischen Entwicklung der weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie den alten Gärtnereistandorten, welche in den letzten Jahrzehnten zum Teil sukzessive überformt worden. Um die Jahrhundertwende zwischen 1890 und dem 1. Weltkrieg entwickelte sich der Ort in seiner jetzigen Struktur. Heute zeigt sich ein dichtes Siedlungsnetz zwischen den Landschaftsräumen Nassau und Friedewald, welches Richtung Niederau und Coswig nahtlos in die benachbarten Kommunen übergeht.

Die eher ländliche Struktur ist heute – vor allem im historischen Ortskern – gut ablesbar. Das starke Wachstum des Ortes zeigt sich in den angrenzenden ortskernnahen Quartieren mit teils sogar städtischer Prägung. Die peripheren Siedlungsräume sind sehr offen und durchgrünt, weisen jedoch eine deutliche Zersiedelungstendenz auf.

Ortskernbereich

Der Ortskernbereich „**Weinböhlen Ortskern**“ besteht im Kern aus dem historischen Dorfkern ringsum den Kirchplatz an der St. Martinskirche. Er bezieht gleichzeitig die sehr urban geprägten Bereiche entlang der gewachsenen städtebaulichen Entwicklungsachsen der Gemeindeerweiterung zwischen den heutigen zwei Bahntrassen ein – insbesondere mit den Quartieren an der Hauptstraße, Lutherstraße/Sachsenstraße, Wettinstraße sowie Friedensstraße.

Insbesondere die Ortsrandbereiche sind teilweise komplett (Heidehof, Neuer Anbau) in die Landschaftsbereiche eingebunden oder sie haben, wie die westlich der Bahn gelegenen Quartiere, einen sehr starken Landschaftsbezug (Nassau).

Eine Einzelbetrachtung der Quartiersräume erfolgt im Rahmen der **Umsetzungsstrategie** im Kapitel **Quartiersprofile**. Gesondert werden auch die Landschaftsbereiche Nassau, Friedewald und Spitzgrund benannt.

Basis der Quartiersprofile waren folgende Kriterien:

- siedlungsstrukturelle und funktionale Zusammenhänge
- landschaftliche Bezüge

Anlage

Übersichtskarte: **Quartiersräume**

Auch der neue Versorgungskern an der Dresdner Straße inkl. Haltepunkt Weinböhlen ist Bestandteil des betrachteten Quartiers.

Das Quartier ist gekennzeichnet von historischen und teils denkmalgeschützten Gebäuden, wobei diese für Wohnzwecke- und auch für kleinteilige Gewerbe- und Handelseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen genutzt werden.

Ortskernnahe Siedlungsbereiche

Im Gegensatz zum Ortskernbereich zeichnen sich die angrenzenden Siedlungsbereiche durch eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung aus. Nur vereinzelt sind Gewerbestandorte vorhanden – konzentriert vor allem entlang der Dresdner Straße.

Geprägt durch die Erweiterungen der Gründerzeit und eine teils städtische Quartiersstruktur mit Mehrfamilienhäusern, bieten die ortskernnahen Bereiche zugleich große Flächenpotenziale für eine künftige Nachverdichtung – weniger im Quartier **„Weinböhla Mitte-Nordost“**, dafür in Teilen in **„Weinböhla Mitte-Nord“** und insbesondere um den neuen Bürgerpark im Quartier **„Weinböhla Mitte-Süd“**.

Periphere Siedlungsbereiche

In weiten Teilen des östlichen und südlichen Gemeindegebietes ist die Siedlungsstruktur von vorwiegend ländlicher bzw. offener und kleinteiliger Bebauung charakterisiert. Diese Gebiete sind durch einen hohen Anteil von Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. **„Weinböhla Nordost“** grenzt unmittelbar an den Friedewald und ist geprägt von der Hanglage einschließlich der sich ergebenden Blickbezüge ins Elbtal. Ähnlich wie im Quartier **„Weinböhla Ost“** am Spitzgrund ist der Übergang zur Landschaft fließend, eine klare Siedlungsstruktur auch durch weite Gartenflächen kaum erkennbar.

Historisch gewachsen ist das Quartier **„Weinböhla Weinberg und Lauben“** rings um den alten Siedlungskern von Lauben. Prägend sind die Weinberge sowie der Friedensturm aber auch die Sport- und Freizeitflächen an der Spitzgrundstraße. Die Quartiere **„Weinböhla Süd“** und **„Weinböhla Südost“** werden in den nächsten Jahren durch die Flächenpotenziale entlang der Köhlerstraße neue Entwicklungsimpulse erhalten. Sie sind sehr heterogen geprägt, u. a. mit Geschosswohnungsbau nahe der Grundschule, großen Siedlungsbereichen mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Bsp. Rote-Kreuz-Straße/Siedlerstraße) sowie teils eng bebauten Neubauquartieren der letzten Jahrzehnte (Bsp. Ahornring/Dresdner Straße).

Siedlungsbereiche mit starkem Landschaftsbezug

Die drei abgegrenzten Quartiere stellen Sonderfälle in der Weinböhlaer Siedlungsstruktur dar. **„Weinböhla Neuer Anbau“**, direkt an der S 81 inmitten einer lichten Fläche des Friedewaldes gelegen, ist der einzige ländliche Ortsbereich der Gemeinde. **„Weinböhla Heidehof“** umfasst wiederum die Flächen der Fachklinik Weinböhla. Das Quartier grenzt direkt an Moritzburg und ist siedlungsstrukturell stark an die Nachbargemeinde angebunden.

„Weinböhla West“ wiederum stellt die Schnittstelle zu den Nachbarkommunen Coswig und Niederau dar, einschließlich der engen städtebaulichen und funktionalen Verzahnung hinsichtlich der Gewerbestandorte an der Meißner Straße im Norden sowie angrenzend an Neusörnwitz (Coswig). Das Quartier umfasst die einzigen größeren Gewerbestandorte der Gemeinde mit teils unterschiedlichen Herausforderungen. Insbesondere die Schnittstelle zur Nassau – Bsp. Standort Ehrlichtweg – sei diesbezüglich zu nennen.

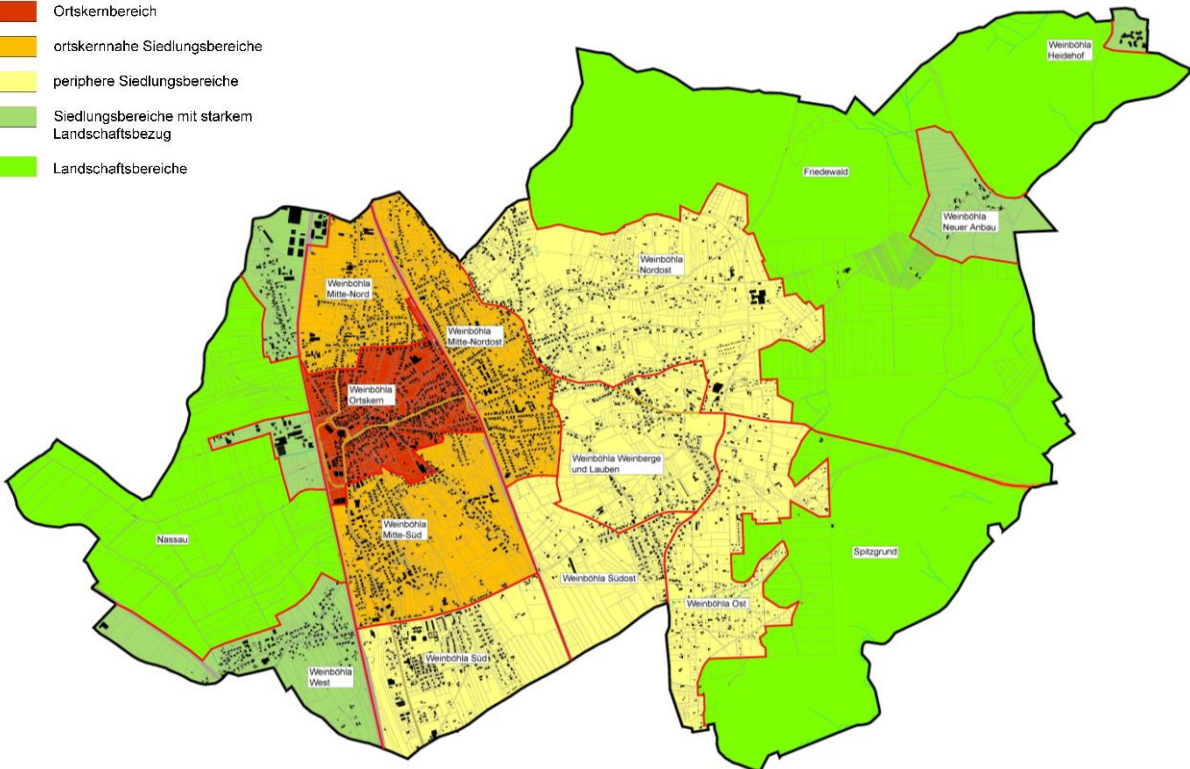
Landschaftsbereiche

„Nassau“, „Friedewald“ und „Spitzgrund“ sind die drei prägenden Landschaftsbereiche der Gemeinde.

Die Nassau bildet den landschaftlichen Übergang zum Elbtal, Friedewald und Spitzgrund wiederum den Übergang, u. a. zur Moritzburger Teichlandschaft.

Quartiersräume als Basis für die Quartiersprofile

- Ortskernbereich
- ortskernnahe Siedlungsbereiche
- periphere Siedlungsbereiche
- Siedlungsbereiche mit starkem Landschaftsbezug
- Landschaftsbereiche



Quelle: Kartenauszug, eigene Darstellung; 2024

1.3 BEBAUUNGSPLAN- UND SATZUNGSGBIETE

Bedingt durch das starke Wachstum der Gemeinde in den 1990er Jahren, setzte ein intensiver Planungsprozess (→ **FNP**) zur Neuaufstellung von Bebauungsplan- und Satzungsgebieten ein.

Der Fokus lag auf der Realisierung größerer Wohnquartiere in zentraler Lage, überwiegend südlich des Ortskerns nahe der Dresdner Straße. Ausnahmen waren die Tennis- und Freizeitanlage an der Spitzgrundstraße (vorrangig Grün-/Freizeitfläche) sowie der Gewerbestandort am Elektrowerk Sörnewitz.

Bezeichnung	Rechtskraft	Reserven bzw. Entwicklungsstand
Ergänzungssatzung Sachsenstraße	13.01.2017	1/5
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gustav-Adolf-Straße	19.07.2012	2/3 - 2 Baufelder nicht belegt
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Meißner Straße	19.07.2012	100% entwickelt
Ergänzungssatzung Laubenstraße	19.07.2022	2/3 - 2 Baugenehmigungen beantragt

Quelle: Gemeindeverwaltung; Stand 2024

BPlan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Reserven (Fläche/WE) bzw. Entwicklungsstand
09/2018	Wohnbebauung An den Obstwiesen/Blumenstraße	23.01.2023	Maßnahmen zur Erschließung werden durchgeführt. Baubeginn ab 04/2024 - aktuell 0 % bebaut / 100 % Reserve
08/2018	Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg	23.01.2023	Maßnahmen zur Erschließung werden durchgeführt. Erste Grundstücke veräußert - aktuell 0 % bebaut / 100 % Reserve
06/2018	Nahversorgung Moritzburger Straße	11.08.2022	fertiggestellt / 100 %
07/2018	Wohnbebauung Am Vogel	25.10.2021	fertiggestellt / 100 % (16 Flst.)
11/2019	Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße	27.09.2021	Gymnasium und Sporthalle im Bau (ab 2024)
10/2018	Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße	25.05.2020	in Umsetzung (4/7)
	Forststraße/Auerweg	11.02.2019	offen
03/2016	Waldhotel	11.02.2019	offen, inzwischen 4/5 des Bau-fensters für Wohnen bebaut
05/2016	Wohnbebauung Schindlerstraße	28.06.2019	offen

BPlan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Reserven (Fläche/WE) bzw. Entwicklungsstand
02/2016	Dresdner Straße/Schwarzer Weg (1. Änderung)	14.04.2019	zu 100 % entwickelt
	Dresdner Straße/Schwarzer Weg"	28.05.2018	
	Dresdner Straße/Köhlerstraße 4. Änderung 3. Änderung 2. Änderung 1. Änderung 1. Aufstellung	26.11.2018 02.10.2013 18.10.2012 28.11.1996 23.02.1994	2. + 3. + 4. Änderung zu 100 % entwickelt 1. Änderung (Areal zwischen Köhlerstraße und Lessingstraße) noch nicht entwickelt (ca. 40 % der Gesamtfläche)
	Dresdner Straße – ehemalige Gärtnerei Schwarzer	16.10.2014	zu 100% entwickelt
	Wohnbebauung Florian-Geyer-Weg (Vario) Florian-Geyer-Weg	11.01.2007 03.08.2000	zu 100% entwickelt
	Elektrowerk Sörnewitz	01.06.2006	1/4 fertiggestellt 2/4 in Beantragung 1/4 noch offen
	Wohnbebauung Coswiger Straße 1. Änderung 1. Aufstellung	17.03.2000 09.11.1995	k. A.
	Errichtung von 6 Einfamilien- wohnhäusern Moritzburger Straße	24.06.1996	k. A.
	Tennis- und Freizeitanlagen Spitzgrundstraße		k. A.

Quelle: Gemeindeverwaltung Weinböhlen, eigene Darstellung; 2024

vorrangig Gewerbe	vorrangig Wohnen	vorrangig Sondernutzungen
überwiegend noch frei	teilweise bzw. weitgehend entwickelt	Realisiert, keine Kapazitäten

Größte Herausforderung ist, dass die vorhandenen Flächen in Bebauungsplangebieten nahezu vollumfänglich erschöpft sind. Chancen werden insbesondere in der Aktivierung zentrennaher Flächen gesehen, so z. B. im Umfeld des geplanten Bürgerparks sowie entlang der Köhlerstraße als Teil der neuen Infrastrukturmaßnahmen. Eine Herausforderung sind dabei u. a. die kleingliedrigen Eigentumsverhältnisse sowie der Natur- und Artenschutz.

Diese Gebiete werden perspektivisch die zentralen und peripheren Räume der Gemeinde gestalterisch und funktional zusammenführen.

In Summe sind **etwa 400 WE in Bebauungsplänen und auf sonstigen Planungsflächen** (Stand Ende 2023) denkbar, was in etwa den – lt. Prognose (vgl. FK Wohnen) – notwendigen WE (375 – 465 WE) entspricht.

Anlage

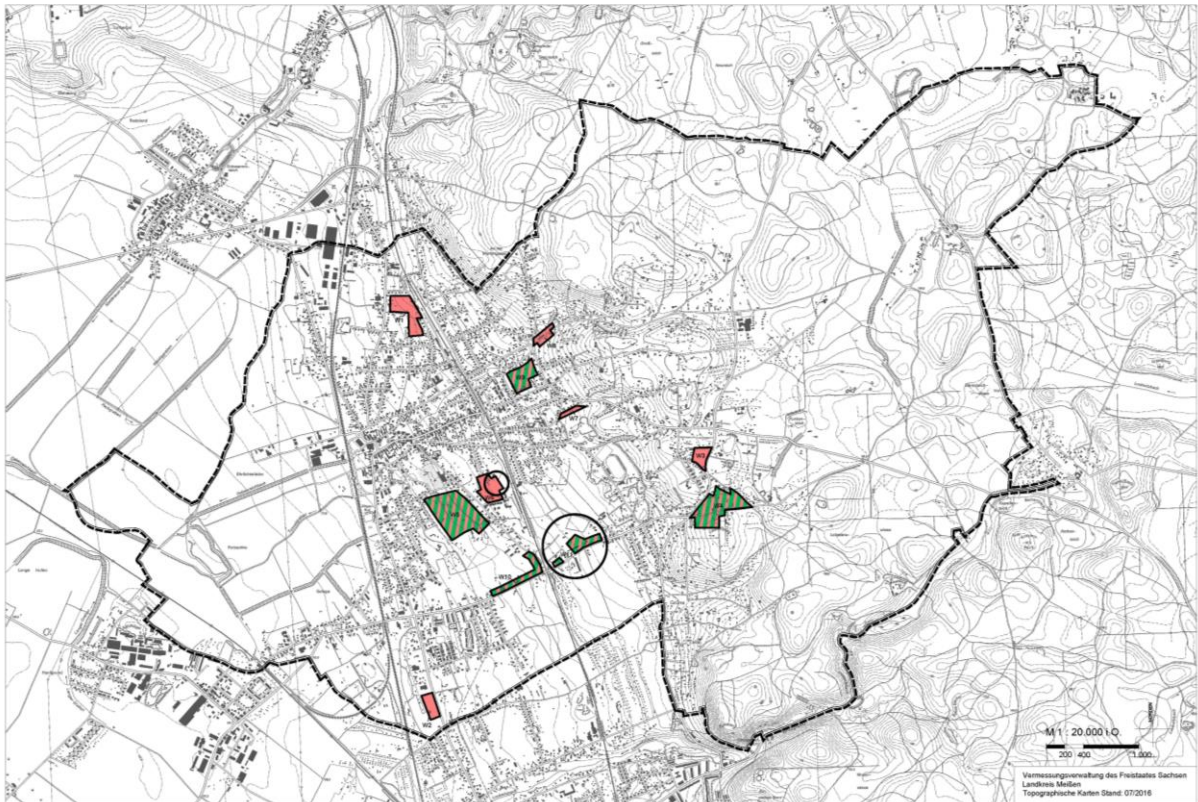
Übersichtskarte: **Bebauungsplangebiete**

Tab.: **Bebauungspläne Wohnen**

Tab.: **Bebauungspläne Industrie und Gewerbe**

Tab.: **Bebauungspläne sonstige Gebiete**

Perspektivische Bauflächen entsprechend FNP



Quelle: Gemeindeverwaltung: FNP

Wohnen

Entsprechend der Darstellung im FNP und der einzelnen Bebauungspläne sind in der Vergangenheit größere Gebiete neu entstanden und auch (vgl. Tab.) in Teilen oder bereits vollständig abgeschlossen worden. Die größten Potenziale bestehen derzeit im Bereich „Thomas-Müntzer-Weg“ sowie „An den Obstwiesen/Blumenstraße“ sowie

Darüber hinaus gibt es einzelne Standorte (bspw. „Friedensweg“ als Schnittstelle zwischen Ortskern und Bürgerpark), die derzeit in der Vorbereitung sind. Ziel ist die Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Industrie und Gewerbe sowie sonstige Ausweisungen

Größere Gewerbestandorte sind nicht ausgewiesen. Nach der Realisierung des Einzelhandelsstandortes an der Moritzburger Straße steht nun die „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ im Fokus. Zwischen dem Gewerbestandort Mitte am Ehrlichtweg und dem Discounter an der südlichen Dresdner Straße konzentrieren sich wesentliche Handels- und Gewerbestandorte der Gemeinde.

Darüber hinaus spielen Planungen im Zusammenhang mit dem Gymnasium an der Köhlerstraße eine wichtige Rolle.

1.4 FLÄCHENPOTENZIALE UND BRACHFLÄCHENREVITALISIERUNG

Für die Gemeinde liegt kein **Flächenpotenzialkataster** vor. Dennoch wurden, u. a. im Rahmen des Flächennutzungsplans, in Vorbereitung einer möglichen Landesgartenschau sowie nicht zuletzt im Rahmen der Vor-Ort-Erfassung zum integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Flächen definiert, die Schwerpunkt einer potenziellen künftigen Entwicklung sein könnten. Diese ergänzen die im vorhergehenden Kapitel benannten Bebauungsplan- und Satzungsgebiete, sind jedoch planerisch noch nicht weiter betrachtet bzw. bedürfen einer Transformation von der bisherigen Nutzung hin zu einer neuen.

Leer stehende (Wohn)Gebäude und **Baulücken** sind ebenfalls nicht flächendeckend erfasst. Die 2022 erfolgte Vor-Ort-Erfassung zeigte jedoch, dass dies zz. auch nicht der Schwerpunkt ist, wenngleich Einzelobjekte vorhanden sind.

Ein **Kleingartenentwicklungskonzept** oder eine **Untersuchung der Garagenstandorte** liegt für die Gemeinde nicht vor, so dass etwaige Leerstände ebenfalls unberücksichtigt bleiben müssen. Entsprechend der INGEK-Arbeitsgruppen und der Diskussion zur Bedeutung der Kleingärten und der Sicherung für den Erholungsort Weinböhl wird die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes für die perspektivische Entwicklung der Flächen als dringend angesehen.

↘ FEHLENDE DETAILLIERTE ERFASSUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE

↗ POTENZIALE ZUR SIEDLUNGSABRUNDUNG IN INTEGRIERTEN LAGEN VORHANDEN

↗ EINZELSTANDORTE FÜR EINE NEU- BZW. UMNUTZUNG IM GEMEINDEGEBIET VORHANDEN

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie perspektivisch die Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme – deutschlandweit wird bis 2050 die „Netto-Null“, d. h. eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne zusätzliche Versiegelung angestrebt – setzt voraus, dass sich die Gemeinde ihrer **Potenziale** bewusst ist. Dazu zählen u. a. Flächen für

- Erholungsräume, Grün- und Freianlagen bzw. touristische Nutzungen
- nachhaltige Wohnstandorte oder gemischt genutzte Quartiere
- moderne Gewerbestandorte und Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge
- zukunftsfähige Infrastruktur

Mit den Bebauungsplan- und Satzungsgebieten wird kurz- und mittelfristig die Grundlage der weiteren Siedlungsentwicklung vorgegeben. Perspektivisch sollte (in einigen Bereichen auch kurzfristig), u. a. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie weiterhin bestehender Nachfrage (Wohnen/ Gewerbe/öffentliche Infrastruktur), ein übergreifendes Flächenmanagement erarbeitet werden, um gezielt die Innenentwicklung zu forcieren, vorhandene Standorte nachhaltig zu qualifizieren und bedarfsgerecht zu entwickeln:

- **Flächenpotenzialkataster**, Prüfung/ Ergänzung der Angaben als Basis der Innenentwicklung sowie eines Flächenmanagements
- **Konversionsflächen**, Kartierung der ungenutzten Flächen der Bahn (Bsp. Flächen Gewerbestandort Nord)
- **Wohnbaustandorte**, vertiefende Studie potenzieller größerer Wohnbaustandorte (Bsp. Ergänzungsbereiche, die derzeit noch nicht bauplanerisch untersetzt sind)

Flächenpotenziale – Einzelstandorte (vgl. auch Fachkonzepte Wohnen und Wirtschaft)

Lage	Erläuterung
Weinböhla Mitte-Nord	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Großenhainer Straße, Grundstücke mit Flächenpotenzialen bzw. Teilleerstand ▪ Marienstraße, Mörtelwerk ▪ ggf. weitere auch großflächige bahnahe (Gewerbe)Standorte, auch Potenzial PV
Weinböhla Ortskern	<p>Teilweise oder komplett leer stehende Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bahnhofstraße 1, Mehrfamilienhaus, leer stehend ▪ Bahnhofstraße 15 (Bahnhofsgebäude Weinböhla sowie Umfeld) ▪ Bahnhofstraße 16, leer stehendes Gebäude (inkl. angrenzendes Flst.) ▪ Hauptstraße 18, leer stehendes Gebäude ▪ Südstraße 3, Funktionsgebäude an Endhaltestelle, teils leer stehend ▪ einzelne Flächen- und Raumpotenziale im Bestand, Gebäude mit Sanierungsbedarf, Quartiere mit Nachverdichtungspotenzial (Bsp. Quartier Humboldtstraße zwischen Humboldtstraße/Poststraße/Schindlerstraße/ Luther- bzw. Sachsenstraße sowie Niederauer Straße und Zschendorfer Weg)
Weinböhla Mitte-Süd	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ großflächige Potenziale (u. a. für Grün- und Freiraumgestaltung sowie Nachverdichtung) entlang der Straßenbahntrasse sowie westlich davon zwischen Friedensstraße/Köhlerstraße und den westlich der Straßenbahn angrenzenden Wohngebieten, Quartiersentwicklung mit Bürgerpark ▪ großflächige Potenziale (u. a. für Grün- und Freiraumgestaltung sowie Nachverdichtung) zwischen Blumenstraße und An den Obstwiesen, Siedlungsabrundung, Potenzial Grünvernetzung zwischen Nassau und Spitzgrund ▪ Quartiersabrundung Gutenbergstraße
Weinböhla Süd	<p>Teilweise oder komplett leer stehende Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter Dresdner Weg 18 ▪ Alter Dresdner Weg 33 ▪ großflächige Potenziale (u. a. für Grün- und Freiraumgestaltung, Pferdekoppeln) Schwarzer Weg

Lage	Erläuterung
Weinböhlen West	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Meißner Straße 36, BayWa-Brache einschließlich Lagerhallen und Hochhaus ▪ Meißner Straße, Gewerbestandorte mit Bahnstandort, großflächige Potenziale zur Neu-/Umnutzung einschließlich PV, interkommunaler Standort ▪ Ehrlichtweg/Mittelweg, Tankstelle sowie Teilleerstand Lagerhallen ▪ Köhlerstraße 3, leer stehendes Wohngebäude ▪ einzelne Flächenpotenziale/Baulücken in den Quartieren Sörnewitzer Straße/Köhlerstraße/Cliebener bzw. Brockwitzer Straße, insbesondere zur nachhaltigen Siedlungsabrundung und Gestaltung einer klaren Siedlungskante bzw. eines gestalteten Landschaftsübergangs
Weinböhlen Mitte-Nordost	nahezu keine Flächenpotenziale/Baulücken vorhanden
Weinböhlen Nordost	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Badeweg, brach liegendes Grundstück, Neuordnung/Beräumung ▪ Forstweg 76, brach liegendes Grundstück bzw. leer stehendes Gebäude
Weinböhlen Weinberge und Lauben	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moritzburger Straße 51, Nachnutzung des Discounter-Standortes als MFH-Standort in integrierter Lage ▪ teils großflächige Potenziale (u. a. für Grün- und Freiraumgestaltung) auf Einzelstandorte bzw. zur Vernetzung der Grünzüge/Weinberge (tlw. alte Abbaustandort Kalk inkl. Teichanlage Spitzgrundstraße/Köhlerstraße)
Weinböhlen Südost	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier Köhlerstraße/Oststraße mit perspektivischer Anbindung an Annenstraße/Baumgartenstraße: Schlüsselgrundstück für Freies Gymnasium, Sporthalle sowie weitere Neuansiedlungen (vgl. auch Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung zu erhaltender/schaffender Grünzüge ▪ Köhlerstraße, Südseite, Potenzial zur Siedlungsabrundung und Gestaltung des Landschaftsübergangs
Weinböhlen Ost	<p>Flächenpotenziale und Brachen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ weiträumige Flächen zur siedlungsstrukturellen Neugestaltung (langfristig Neuordnung Privatgärten), Potenzial zur Siedlungskonzentration und Gestaltung des Landschaftsübergangs sowie Entsiegelung, insbesondere östlich der Forststraße/Spitzgrundstraße ▪ Flächenpotenzial Am Laubenberg/Forststraße/Auer Weg ▪ Querweg 13/Auerweg, brach liegendes Grundstück
Weinböhlen Neuer Anbau	<p>Teilweise oder komplett leer stehende Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuer Anbau 17 ▪ Neuer Anbau 21 a ▪ Neuer Anbau 32 (Gasthaus)

Angaben vorbehaltlich zwischenzeitlicher Um-/Nachnutzung, Erfassung Stand 2022

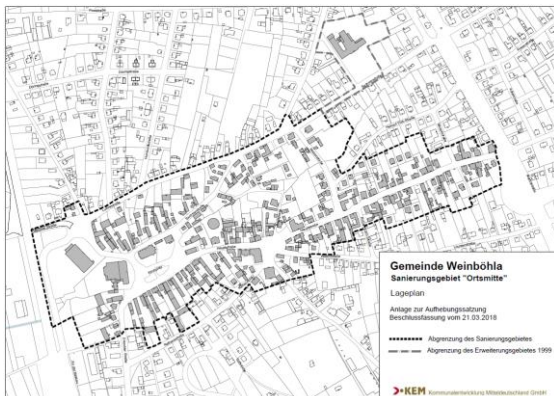
1.5 STÄDTEBAU- UND EU-FÖRDERUNG

Städtebauförderung sowie Sonderprogramme

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ mit dem Fokus auf die Sanierung des Ortskerns wurde 2018 abgeschlossen und abgerechnet. Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 380 000 € wurden von allen Betroffenen vorzeitig abgelöst. Insgesamt wurden Finanzhilfen aus zwei Programmen realisiert: dem Vorgängerprogramm LSP (1991 bis 1993, 2 072 536,38 €) sowie dem SEP (ab 1994, 7 942 998,96 €).

- 19.11.1992 förmliche Festlegung
- 27.07.1993 öffentliche Bekanntmachung
- 19.05.1999 Erweiterung (Oberschule)
- 31.12.2017 Ende Umsetzungszeitraum
- 30.06.2018 Abrechnung/Abschluss

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ mit Erweiterung



Quelle: Gemeindeverwaltung, KEM; 2018

Nach Abschluss der bisherigen Bund-Länder-Städtebauförderung konnte Weinböhl – abgesehen von Fachfördermaßnahmen – nicht mehr von einer ganzheitlichen Gebietsförderung profitieren. Eine Herausforderung dabei ist zudem, dass Weinböhl als eine der wenigen Gemeinden in Sachsen auch kein Teil einer LEADER-Gebietskulisse ist und somit auch nicht von der Entwicklung im ländlichen Raum profitieren kann.

Gleichwohl zeigen sich im Gemeindegebiet Herausforderungen, die mit der Bund-Länder-Städtebauförderung sowie mit einer Einzelmaßnahmenförderung angegangen werden sollten. Das INGEK bildet dabei – neben bereits vorhandenen konkreten Planungen die erste Diskussionsgrundlage für die kommende Schwerpunktsetzung. Dazu wurden im Rahmen der Bürgerumfrage 2022, der Arbeitsgruppensitzungen 2023/2024 sowie des Themenrundgangs 2023 wichtige Schlüsselprojekte benannt. Insbesondere der Themenrundgang (vgl. Dokumentation) zeigt im Ortskern den Handlungsbedarf, der in den nächsten Jahren angegangen werden soll.

Abhängig von der Maßnahmenplanung und ggf. weiteren (Fach)Förderprogrammen sollte das schlussendlich zu beantragende Gebiet angepasst werden. Anhand der INGEK-Vor-Ort-Begehungen und der geführten Gespräche umfasste ein erster Gebietsvorschlag zzgl. des Schlüsselprojektes Bürgerpark etwa 95 ha. Synergieeffekte mit einer Landesgartenschau sind zu prüfen. Eine kleinere Gebietskulisse auf den unmittelbaren Ortskern begrenzt – ohne Bürgerpark, Wettinplatz und Oberschule etc. – umfasst z. B. etwa 20 ha, mit Elbgaubad etwa 26 ha. Der Schwerpunkt liegt vorrangig im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge, weniger in der Sanierung privater Bausubstanz. Für den Bürgerpark sollte ggf. eine parallele Antragstellung bspw. im Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ geprüft werden. Dieses Programm läuft i. d. R. fünf Jahre. Ein Fördergebetskonzept kann voraussichtlich frühestens 2024 erste Grundlagen liefern, um parallel auch alternative Förderprogramme beantragen zu können.

- GEPLANTER BÜRGERPARK ALS VERBINDENDES ELEMENT DER GEMEINDEENTWICKLUNG
- KONZENTRATION AUF DEN HISTORISCHEN ORTSKERN UND SCHNITTSTELLEN ZU DEN ANGRENZENDEN QUARTIEREN
- ➔ HERAUSFORDERUNG INNENENTWICKLUNG MIT KOSTENINTENSIVEN GROSSPROJEKTEN DER ÖFFENTLICHEN INFRASTRUKTUR
- ➔ FINANZIERUNG BEDINGT VIELFÄLTIGEN FÖRDERANSATZ (GEBIETS- UND EINZELMASSNAHMENFÖRDERUNG)



Vorschlag Gebietskulisse „Ortsmitte/Bürgerpark“



Quelle: Ideenskizze STEG; Oktober 2022

Mit der Neuausrichtung der Städtebauförderung (vgl. Programmausschreibung Bund-Länder-Städtebauförderung sowie Programmhinweisen von Bund und Land) auf nur noch drei Programme kann auch in Weinböhla auf Basis des INGEKs sowie eines noch zu bearbeitenden vertiefenden Gebietskonzeptes, insbesondere in Orientierung an benannte Entwicklungsstandorte und -achsen sowie an den Flächenpotenzialen und Handlungsbedarfen in den Quartieren, ein neues Programmgebiet geprüft werden.

- **Programm „Lebendige Zentren“**
„Schwerpunkt der Förderung ist vor allem die Entwicklung von Ortskernen und Zentren, hier auch besonders unter dem Aspekt der Sicherung der Daseinsvorsorge“

→ PRÜFUNG DER GEZIELTEN FÖRDERUNG DES ORTSKERNS MIT BELEBENDEN MASSNAHMEN ENTLANG DER HAUPTSTRASSE

→ EINBEZIEHUNG DER SCHWERPUNKTE ÖFFENTLICHER DASEINSVORSORGE EINERSEITS SOWIE PRIVATER SANIERUNGSMASSNAHMEN ANDERERSEITS

- **Programm „Sozialer Zusammenhalt“**
„Schwerpunkt dieses Programms ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts, insbesondere durch Stärkung von Bildung und generationenübergreifenden Angeboten sowie der Integration aller Bevölkerungsgruppen in Stadt und Land“

→ OPTIONAL AUSSCHLIESSLICH KONZENTRATION AUF DIE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR SOWIE GRÖSSERE EINRICHTUNGEN

- **Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“**

„Schwerpunkt hier bleibt der des bisherigen Programms Stadtbau, geht jedoch im Sinne des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung von Quartieren darüber hinaus, insbesondere durch Unterstützung des Wohnungsbaus und durch Klimaanpassungen“

- FOKUS AUF DIE TRANSFORMATION VON KONVERSIONSFLÄCHEN, ZU PRÜFEN INSBESONDERE HINSICHTLICH DER NEUGESTALTUNG DER GEWERBESTANDORTE BZW. DER GANZHEITLICHEN REVITALISIERUNG DER SÜDÖSTLICH DES ORTSKERNS GELEGENEN AREALE ZUM BÜRGERPARK EINSCHLIESSLICH NEUER WOHNBAUSTANDORTE
- EINBEZIEHUNG ANGRENZENDER BRACHFLÄCHEN SOWIE NEUER GESTALTERISCHER LÖSUNGEN ZUR VERKNÜPFUNG MIT DEN NACHBARQUARTIEREN

Die potenziellen Förderschwerpunkte – neben Einzelmaßnahmen, u. a. der EU- und Fachförderung – sind in den Plänen zur Umsetzungsstrategie verankert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass nur ein Bund-Länder-Städtebaufördergebiet beantragt werden kann, in dem die Mehrheit der Schlüsselprojekte über einen möglichen Förderzeitraum von 15 Jahren realisiert werden kann. Einzelstandorte (insbesondere im gewerblichen Bereich), auf denen eine Revitalisierung erforderlich ist (Bsp. Rückbau Brachen, Altlasten), sollten auch mit den Möglichkeiten der Programme der Brachflächenrevitalisierung (Bsp. EFRE Brachen, Landesbrachenprogramm) aktiviert werden.

Ländliche Entwicklung – Förderung im ländlichen Raum

Mit über 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und keinen separaten Ortsteilen ist Weinböhla im investiven Bereich im LEADER nicht förderfähig, nicht investive Maßnahmen wären jedoch grundsätzlich vorstellbar. Dennoch ist die Gemeinde wie die bedeutend größeren Städte Radebeul, Coswig und Meißen in keiner LEADER-Gebietskulisse. Gerade zur Region „Dresdner Heidebogen“ ergeben sich aber zahlreiche Schnittstellen (Bsp. Niederau), die deutlich intensiviert werden könnten. So gibt es bspw. bereits jetzt eine Kooperationsvereinbarung mit Niederau.

- PRÜFUNG DER WEITEREN KOOPERATION UND LANGFRISTIG (2028+) BETEILIGUNG IN DER REGION
- VORERST KONZENTRATION AUF WEITERE REGIONALE ANSÄTZE, U. A. IM TOURISTISCHEN BEREICH SOWIE KLEINERE INTERKOMMUNALE ANSÄTZE DER ZUSAMMENARBEIT MIT DEN UNMITTELBAREN NACHBARKOMMUNEN

Auszug aus Karte anerkannter LEADER-Gebiete in Sachsen 2023 bis 2027



Quelle: LfULG, Stand 2023

1.6 DENKMALSCHUTZ UND BAUGESTALTUNGSSATZUNG

Einzeldenkmale und Sachgesamtheiten

Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche Denkmale der historischen Baugeschichte, die auch die Ortsgeschichte insgesamt prägten (vgl. Geschichte der Gemeinde Weinböhlen, <https://weinboehla.de/de/geschichte.html>). Die Bedeutung der Landwirtschaft und des Weinbaus in der Region wird an zahlreichen Gebäuden sichtbar.

Neben den historischen Gebäuden im Ortskern rund um die St. Martinskirche und dem Zentralgasthof wird das Gemeindebild ebenfalls durch das Schloss Lauben, historische Weinberge und verschiedene Aussichtstürme geprägt (Friedensturm, König-Albert-Turm und Wartturm).

Die Denkmale konzentrieren sich räumlich im Ortskern, sind aber vereinzelt im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden. Mit der Beschilderung herausragender Objekte wird die Ortsgeschichte zugleich für Besucher und Einwohner erlebbar gemacht.

➤ ZAHLEICHE PRÄGENDE DENKMALE DER BAUGESCHICHTE: EINE SACHGESAMTHEIT UND MEHR ALS 100 EINZELDENKMALE, VOR ALLEM IM HISTORISCHEN ORTSKERN

Anlage

Liste ausgewiesener Einzeldenkmale,
Stand 19.01.2023*

Liste ausgewiesener Sachgesamtheiten/
Sachgesamtheitsbestandteile,
Stand 19.01.2023*

*nur digital

Ausgewählte Einzeldenkmale bzw. Sachgesamtheiten mit thematischem Bezug

Themen	Beispiele
Einzeldenkmal und/oder Sachgesamtheiten	
Städtebau und Technikdenkmale	Bahnhof Weinböhlen , um 1875, Bahnhof mit Empfangsgebäude und daran angebautem Güterschuppen; weitgehend erhaltener sächsischer Kleinstadtbahnhof, Teil der einstigen Berlin-Dresdner Eisenbahn, verkehrsgeschichtlich und eisenbahngeschichtlich bedeutend
	Bahnhof Neusörnewitz , 1878, Empfangsgebäude des Bahnhofs; ortsbildprägender Bahnhof von Coswig-Neusörnewitz, liegt auf Weinböhlauer Flur, verkehrshistorische Bedeutung
	Wasserwerk (Wilhelm-Wiesner-Straße), um 1900, im neogotischen Stil, baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung
	Transformatorstation (Rathausstraße), Anfang 20. Jh., Zeugnis für Elektrifizierung des Ortes, technikgeschichtlich von Bedeutung

Themen	Beispiele
Einzeldenkmal und/oder Sachgesamtheiten	
Baugeschichte	<p>Zentralgasthof Weinböhla, um 1900, Gasthof (Nr. 2) mit rückwärtigem Ballsaal sowie Nebengebäude (ehemaliges Kutscherhaus, Nr. 2a); wohl eine der repräsentativsten kleinstädtischen Gasthöfe, im Stil der Deutschen Neorenaissance mit hohen Schweifgiebeln und Eckerkern errichtet, Ornamentik schon im Jugendstil, Saalanbau ausgesprochen repräsentativ, Komplex baugeschichtlich und ortsgeschichtlich sowie künstlerisch bedeutend und von Belang für das Ortsbild im Zentrum von Weinböhl</p> <p>Rathaus, 1927, Gemeindeamtsgebäude, nur wenig gegliederter Putzbau, mittenbetonte Fassade durch Rundbogenportal, Balkon und Giebel mit Uhr, im traditionalistischen Stil der 1920er Jahre, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung</p> <p>Berghaus; Hohes Haus; Schloss Lauben, Herrenhaus (1806) eines ehemaligen Weingutes, mit Seitenflügel und Scheune sowie Garten mit Wasserbecken, Torpfeilern und Einfriedungsmauer; Zeugnis des jahrhundertealten Weinbaus in der Elbregion, Kernbau aus dem Spätbarock, Erweiterungen in Formen der Burgenarchitektur Mitte des 19. Jahrhunderts, baugeschichtlich und künstlerisch bedeutsamstes Anwesen von Weinböhl, zudem von landschaftsgestaltender Wirkung</p> <p>Kurhaus San Remo (Berliner Straße 16), Ende 19. Jh., ehemaliges Kurhaus mit Anbau; charakteristisches Beispiel einer der für das Elbtal typischen Heilanstalten des ausgehenden 19. Jahrhunderts, gestalterisch vergleichbar mit den vor 1900 entstanden Bauten des Lindenhofs in Coswig, erinnert an die Zeit, als Weinböhl vom Kaiserliche Gesundheitsamt Berlin als Luftkurort empfohlen wurde, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich bedeutend</p> <p>Feuerwehr Weinböhla, 1916, Feuerwehrgebäude; repräsentatives öffentliches Gebäude im Reformstil der Zeit um 1910, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung</p> <p>Bismarckturm; Friedensturm, bez. 1903, Aussichtsturm; errichtet zum Gedenken an Reichskanzler Otto von Bismarck (1815 bis 1898), gestaltet in der Art einer Burganlage mit Türmen und Zinnen, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung</p> <p>König-Albert-Turm, 1897 bis 1898, Aussichtsturm; markantes gründerzeitliches Gebäude mit schlankem Schaft und Fassadenzier im Bereich des Eingangs und der Austritte, Landmarke und Wahrzeichen von Weinböhl, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich bedeutend</p>

Themen	Beispiele
Einzeldenkmal und/oder Sachgesamtheiten	
Kunst und Denkmale	<p>Wolfssäule; Wolfsdenkmal, (bez. 1618), Denkmal mit Plastik; Sandsteinsäule mit lebensgroßer Plastik des letzten geschossenen Wolfes (spätere Überarbeitungen), erinnert an die landesherrliche Jagd im Friedewald mit dem Moritzburger Schloss im Zentrum, geschichtlich und künstlerisch bedeutend</p> <p>Rathausbrunnen, um 1927, figürliche Brunnenanlage (Weintrauben tragende Putti), ortsgeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung</p>
Kirchen und Friedhöfe	<p>St. Martinskirche, Kirche (1893 bis 1895) mit Ausstattung, dazu Kirchhof mit Einfriedung, Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und einigen alten Grabsteinen; Gotteshaus bemerkenswertes Zeugnis der Kirchenbaukunst im ausgehenden 19. Jahrhundert, Architekt: Theodor Quentin, Pirna, weithin sichtbarer Kirchturm Landmarke, Ausstattung mit Vasa Sacra, baugeschichtlich, künstlerisch und städtebaulich bedeutend, Anlage ebenfalls von Bedeutung für die Ortsgeschichte</p> <p>Friedhof Weinböhl, entstanden am Ende des 19. Jh. Friedhofstor (20. Jh.) und einige Grabmale (1920er Jahre) auf dem Friedhof; ortsgeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung</p>
Weinbau	<p>Weinberghaus (Hohe Straße 71), ab 17. Jh., sehr altes Weinberghaus mit drei Tonnengewölben und interessant gestaltetem Erker, Zeugnis des jahrhundertealten Weinbaus in der Elbregion, von wissenschaftlich-dokumentarischem und künstlerischem Wert und von Bedeutung für die Kulturlandschaft</p> <p>„Peter-Keller“; Heimatmuseum (Kirchplatz 19), bez. 1802, Winzerhaus, Weinkeller, Stallgebäude und Torbogen eines ehemaligen Weingutes; weitgehend original erhaltenes ländliches Anwesen, Hauptbau mit Fachwerk im Obergeschoss, bemerkenswert auch der Torbogen mit seitlicher Pforte, Zeugnis für den jahrhundertelangen Weinbau in der Elbregion, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich bedeutend</p> <p>Wartturm; Ratsweinberg, 1900 (Turm), 18. Jh. (Stützmauer), Aussichtsturm und Stützmauern im davorliegendem Weinberg; kleiner Aussichtsturm, durch besondere Umstände künstliche Ruine, Bruchsteinstützmauern im Weinberg, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich sowie landschaftsgestaltend bedeutend</p>

Quelle: Liste Einzeldenkmale/Sachgesamtheiten des Landesamtes für Denkmalpflege; 2023

Seit 2017 sind Denkmale sowohl als Liste als auch als Karte im Internet (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>) abrufbar.

Zusätzlich zum Angebot des Landesamtes für Denkmalpflege ist die Kartendarstellung auch dem Geoportal Sachsen zu entnehmen.



Quelle: Geoportal Sachsen (<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>); Zugriff 20.11.2023

Baugestaltungssatzung

Für den Ortskern der Gemeinde liegt eine → **Baugestaltungssatzung** vor, die zuletzt 2012 angepasst wurde. Im Wesentlichen sind der historische Ortskern einschließlich der Gebäude entlang der Hauptstraße sowie der Lutherstraße/Sachsenstraße bis zur Bahntrasse/Bahnhofstraße einschließlich Berliner Straße/Martinstraße enthalten.

Die Satzung trifft Aussagen zu:

- Geltungsbereich
- allgemeiner Baugestaltung
- Abstandsflächen
- Baukörper und -materialien sowie Dachform
- Außenwänden
- Dachaufbauten, -einschnitten, -fenstern und -eindeckung
- Fenstern/Schaufenstern sowie Türen und Toren
- Sonnenschutzanlagen
- Ausstattungen im Bereich der Dächer und Fassaden
- Einfriedungen und Freiflächen
- Instandsetzung baulicher Anlagen sowie
- Werbeanlagen

Obwohl bereits einige Jahre zurückliegend, sind bspw. auch Anlagen zur Nutzung von „Sonnen- und Umweltenergie“ bereits verankert. Die Satzung ist auf der Website zu finden: <https://www.weinboehla.de/de/baugestaltungssatzung.html>.

Abgrenzung Baugestaltungssatzung



Quelle: Gemeindeverwaltung Weinböhl

1.7 FAZIT

Stärken

- + weitgehend sanierter historischer Ortskern mit herausragenden Gebäudeensembles und denkmalgeschützter Bausubstanz
- + zahlreiche denkmalgeschützte Einzelobjekte und weitere kulturhistorisch wertvolle Gebäude (Bsp. Hofanlagen)
- + Schloß Lauben und alte Ortslage sowie angrenzende Weinberge
- + ausgewiesene Bebauungsplangebiete für Wohnen und Gewerbe
- + insgesamt hoher Neubauanteil innerhalb der Gemeinde
- + vergleichsweise kompakte Siedlungsstruktur mit guter Erreichbarkeit des Ortskern

Schwächen

- teilweise unsanierte Gebäude bzw. ortskernprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf, Konzentration im Ortskern aber auch sehr verteilt im Gemeindegebiet/in einzelnen Quartieren
- leer stehender Bahnhof prägend für den Übergang zwischen östlichem und westlichem Gemeindegebiet, weitgehend brachliegende Flächen zwischen Bahnhofstraße und Bahntrasse
- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, zum Teil keine klaren Siedlungsgrenzen, fließende siedlungsstrukturelle Übergänge zu den Nachbarkommunen
- urbane Zäsuren teilen die Gemeinde (insbesondere Verkehrstrassen)
- Gestaltung der Ortseingänge bzw. Umfeld der Haltepunkte teilweise defizitär (Bsp. Zasdorfer Weg)
- fehlendes Flächenpotenzialkataster als Grundlage der Innenentwicklung
- derzeit keine Gebietsförderung als Impuls für die weitere Gemeindeentwicklung

Chancen

- + vereinzelt Baulücken, Flächenpotenziale und Leerstände, größere zentrumsnahe Flächenpotenziale zur weiteren Gemeindeentwicklung bzw. Siedlungsabrundung vorhanden
- + Gestaltungsleitlinien für Grün- und Freiräume (einschließlich Vorgärten und Einfriedungen) sowie Neubau- und Sanierungsvorhaben (Ziel: mehr Baukultur)
- + Fortschreibung FNP als Grundlage der Siedlungsentwicklung
- + Einbindung der dezentralen Streusiedlungen (Heidehof/Neuer Anbau) über Fahrradstraße sowie attraktives Rad- und Wanderwegenetz
- + sensible Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, Konzentration auf urbane Bauformen unter Berücksichtigung der Ortscharakteristik
- + städtebauliche, funktionale und landschaftsplanerische Vernetzung der Quartiere auch über die urbanen Zäsuren hinweg
- + ganzheitliche Ortskernentwicklung z. B. im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung
- + Potenziale zur interkommunalen Kooperation

Risiken

- ganzheitliche Entwicklung erfordert Zugriff auf Grundstücke, ggf. Konflikte Eigentum
- weitere Zersiedelung in der Peripherie, insbesondere durch kleinteilige EFH-Bebauung
- kostenintensive Großprojekte der öffentlichen Infrastruktur, Gefahr des Sanierungsstaus
- herausfordernde Erschließung/Anbindung einiger Flächenpotenziale verhindert ggf. die Quartiersentwicklung

1.8 TRENDBEWERTUNG

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

Siedlungsstruktur

- ↗ sehr differenzierte Siedlungsstruktur und attraktive Wohnlagen im Gemeindegebiet, starker Bezug zur umgebenden Landschaft (Nassau/Friedewald)
- ↘ weiterhin hoher Flächenverbrauch zu Lasten i. d. R. landwirtschaftlich genutzter Flächen (Zersiedlung)
- ↗ Bürgerpark sowie angrenzende Quartiere u. a. an der Köhlerstraße setzen künftig neue Impulse des Gemeindegewachstums als Chance für Siedlungsabrundungen sowie Nachverdichtung und neuer Quartiersvernetzung in integrierten Lagen
- ↗ Qualifizierung statt Quantifizierung, Fokus auf Sanierung und Erhalt der vorhandenen Bebauung und Infrastruktur einschließlich der effizienten Nutzung vorhandener Strukturen

Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

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

Flächenpotenziale

- kaum Flächenpotenziale vorhanden, jedoch Potenziale im Umfeld der Bahn sowie der westlichen Gewerbestandorte
- Fokus Innenentwicklung, bestandsorientiertes, nachhaltiges Flächenmanagement
- ↗ Potenzial für Kleingärten als Teil des Erholungsortes Weinböhlen und strategische Entwicklung – Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes (ggf. in Verbindung mit der Aufstellung des Landschaftsplans)

Städtebau- und EU-Förderung

- ↗ stetiger Wandel der Prioritäten der Stadterneuerung in den letzten Jahren je nach Problemlage, Fokus Entwicklung zentraler Lagen
- geplanter Bürgerpark als verbindendes Element der Gemeindeentwicklung
- ↗ kein flächendeckender Leerstand sowie keine Konzentration unsanierter Bausubstanz in Einzelquartieren
- ↗ Herausforderung Innenentwicklung mit kostenintensiven Großprojekten der öffentlichen Infrastruktur
- Prüfung der weiteren Kooperation und langfristig einer Beteiligung in der LEADER-Region

Denkmale

- ↗ zahlreiche prägende Denkmale
- ↘ hoher Sanierungsaufwand an Einzelstandorten zu erwarten

Anlagen

Tab.: Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen

Fachkonzept Städtebau							
Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen							
B-Plan-Name	B-Plan Nr. 07/2018 "Wohnbebauung Am Vogel"	B-Plan Nr. 08/2018 "Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg"	B-Plan Nr. 09/2018 "Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße"	B-Plan Nr. 10/2018 "Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße"	B-Plan "Forststraße Auerweg"	B-Plan Nr. 05/2016 "Wohnbebauung Schindlerstraße"	B-Plan Nr. 02/2016 "Dresdner Straße / Schwarzer Weg"
zusätzliche Hinweise/ Bezeichnungen							1. Änderung
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA	WA	WR	WA	WA	WA
Aufstellungsbeschluss	02.05.2018	12.09.2018	12.09.2018	07.11.2018	12.12.2012	28.09.2016	24.02.2016
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	12.02.2021	08.08.2022	14.11.2022	06.05.2020	07.11.2018	30.03.2019	30.03.2019
Inkrafttreten	25.10.2021	23.01.2023	23.01.2023	25.05.2020	11.02.2019	28.06.2019	14.04.2019

B-Plan-Name	B-Plan "Dresdner Straße / Köhlerstraße"	B-Plan "Dresdner Straße - ehemalige Gärtnerei Schwarzer"	B-Plan "Wohnbebauung Florian-Geyer-Weg" (Vario)	B-Plan "Florian-Geyer-Weg"	B-Plan "Wohnbebauung Coswiger Straße"	B-Plan "Errichtung von 6 Einfamilienhäusern Moritzburger Straße"
zusätzliche Hinweise/ Bezeichnungen	4. Änderung				1. Änderung	
Gebietsart nach BauNVO	W	WA	W	W	W	W
Aufstellungsbeschluss	07.02.2018	19.06.2013	22.06.2005	19.05.1999	16.03.1994	13.10.1993
Bearbeitung eingestellt						
Satzungsbeschluss	07.11.2018	24.09.2014	08.11.2006	12.04.2000	14.06.1995	17.04.1996
Inkrafttreten	26.11.2018	16.10.2014	11.01.2007	03.08.2000	17.03.2000	24.06.1996

Tab.: Sonstige Sondergebiete - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen


Fachkonzept Städtebau		
Sonstige Sondergebiete - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen		
Plan-Name	B-Plan Nr. 03/2016 "Waldhotel"	B-Plan Nr. 11/2019 "Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße"
zusätzliche Hinweise/ Bezeichnungen		VB-Plan
Nummerierung (vgl. Plan)		
Gemarkung		
Gebietsart nach BauNVO	SO 1 = Altersgerechtes Wohnen, Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung/ SO 2 = Barrierefreies Wohnen	Gemeinbedarf
Aufstellungsbeschluss	28.10.2015	08.05.2019
Bearbeitung eingestellt		
Satzungsbeschluss	30.01.2019	02.12.2020
Inkrafttreten	11.02.2019	27.09.2021
Bemerkungen		

Zum B-Plan „Tennis- und Freizeitanlage Spitzgrundstraße“ lagen keine weiteren Daten vor.

Tab.: Industrie, Gewerbe und Handel - Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen

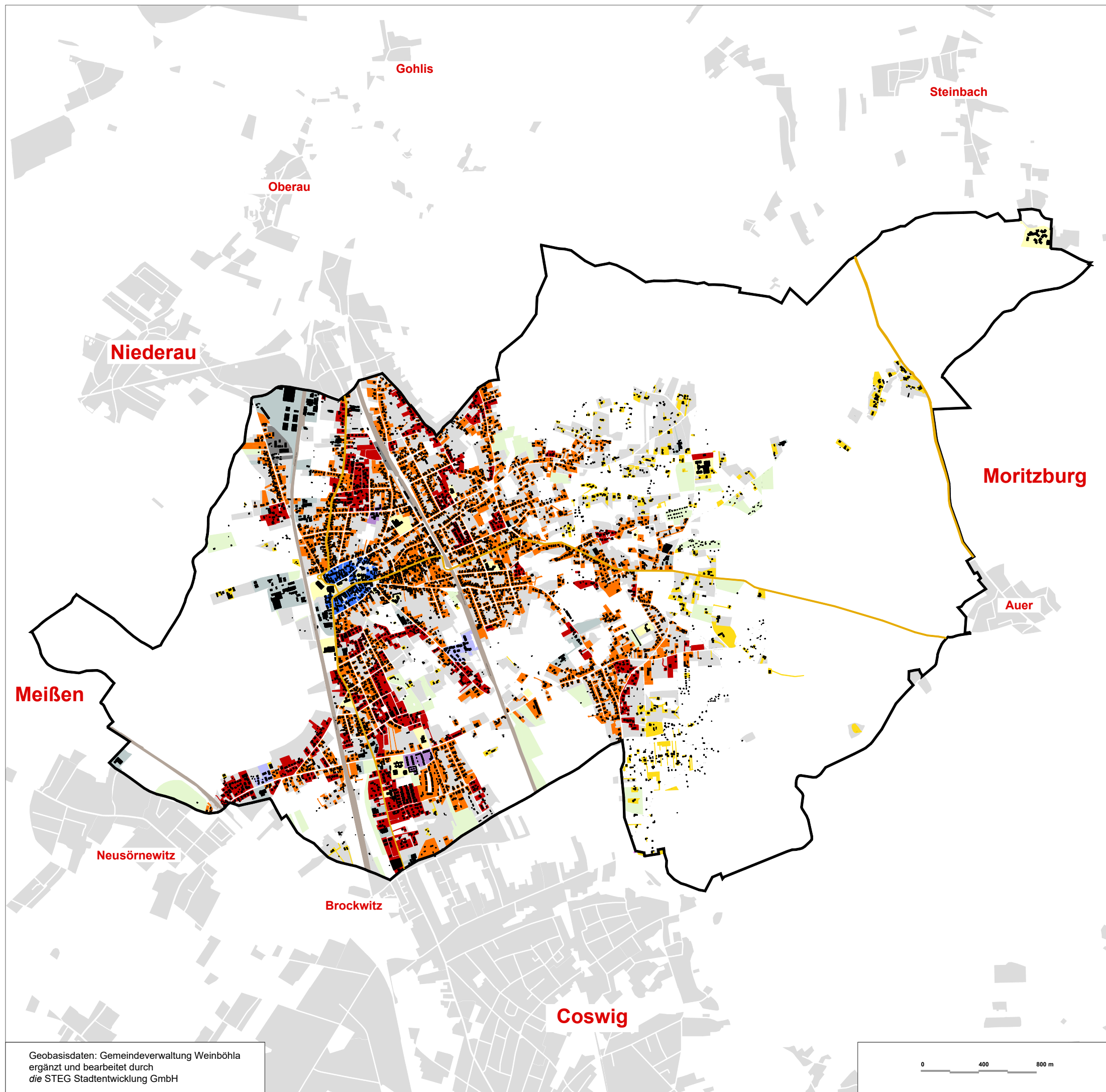
Fachkonzept Städtebau		
Industrie, Gewerbe und Handel - Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen		
Plan-Name	B-Plan Nr. 06/2018 "Nahversorgung Moritzburger Straße"	B-Plan "Elektrowerk Sörnewitz"
zusätzliche Hinweise/Bezeichnungen	vorhabenbezogener B-Plan	gemeindeübergreifend
Nummerierung (vgl. Plan)	06/2018	k. A.
Gemarkung		
Gebietsart nach BauNVO	Nahversorgung	GE
Aufstellungsbeschluss	02.05.2018	09.07.1997
Bearbeitung eingestellt	nein	nein
Satzungsbeschluss	17.05.2022	10.05.2006
Inkrafttreten	11.08.2022	01.06.2006
Bemerkungen		
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	-	-
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-
Gesamtfläche	13.900 m ²	78.000 m ²
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	3.180 m ²	42.000 m ²
davon in Anspruch genommen	3.180 m ²	ca. 10.500 m ²
Differenz	-	ca. 31.500 m ²
Auslastungsgrad nach Fläche	100,00%	ca. 25 %

Siedlungsstruktur

-  Gemeindegebiet Weinböhla
-  Siedlungsstruktur inkl. Umland
-  Hauptstraßen | Bahngelände
-  unmittelbar verdichteter Ortskernbereich
-  vorwiegend ländlich geprägte, offene Bebauung bzw. Gartensiedlungen
-  besondere Baustruktur
-  Geschosswohnungsbau vor 1990
-  Wohnungsbau vor 1990, tlw. mit Funktionsunterlagerung
-  Geschosswohnungsbau nach 1990
-  Wohnungsbau nach 1990
-  Gewerbeflächen
-  Brachen/Konversionsflächen
-  Kleingartenanlagen

*auf Basis ALK-Datengrundlage 2022
(grau im Gemeindegebiet hinterlegte Strukturen sind vorrangig grüne Siedlungsbestandteile der TK-Datengrundlage, außerhalb die Siedlungsstrukturen der Nachbarkommunen)*

Darstellung der überwiegend quartiersprägenden Siedlungsstruktur i. d. R. ohne Einzelobjektdarstellung (spätere Siedlungserweiterungen/ Neubauten bleiben unberücksichtigt)



11054	31.01.2024 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	


Gemeinde Weinböhla

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept


Quartiersräume


 Gemeindegebiet Weinböhla

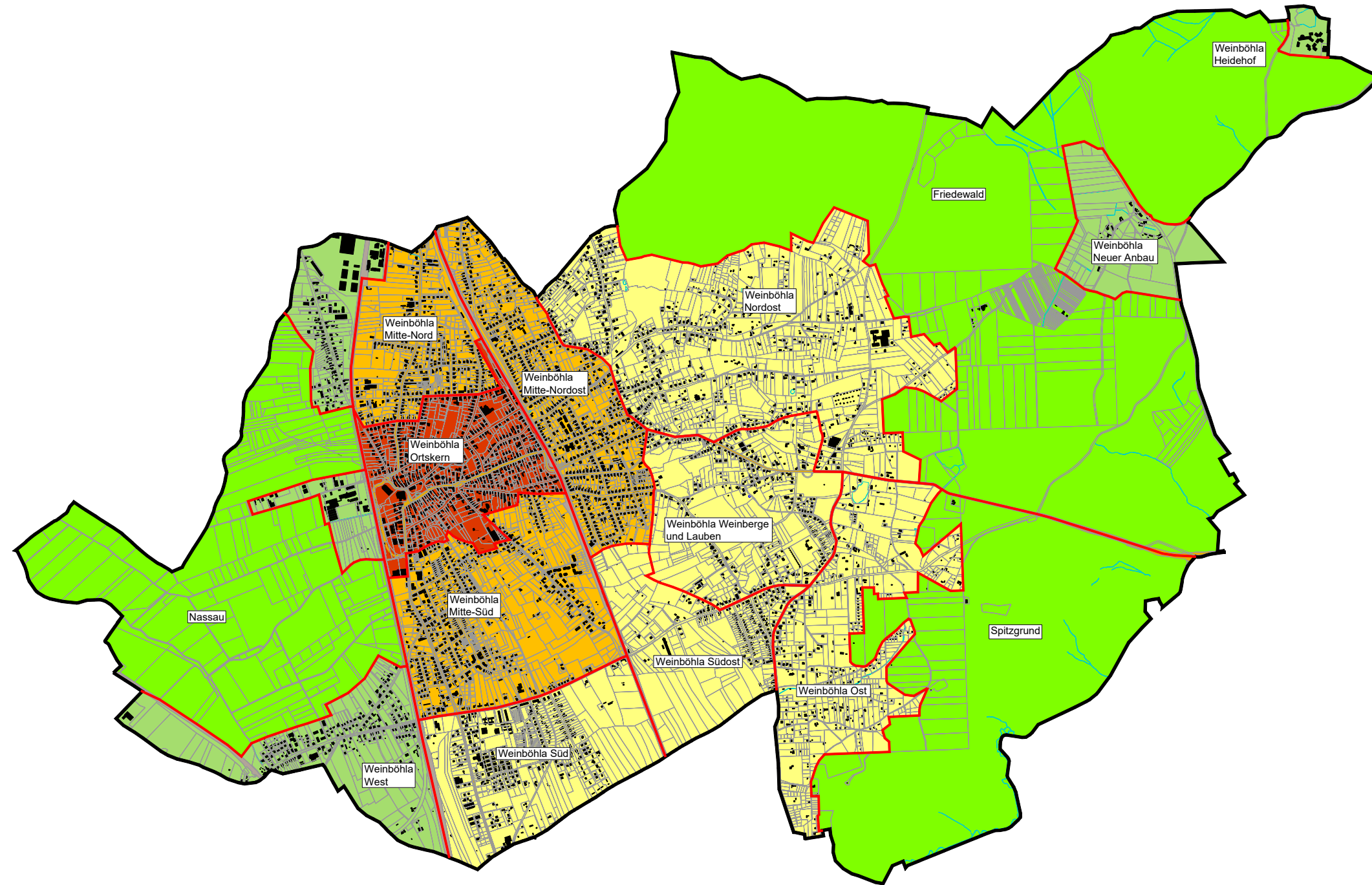
 Ortskernbereich

 ortskernnahe Siedlungsbereiche

 periphere Siedlungsbereiche

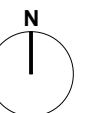
 Siedlungsbereiche mit starkem Landschaftsbezug

 Landschaftsbereiche





Gemeinde Weinböhla

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept



11054	31.01.2024 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	




Bebauungsplangebiete

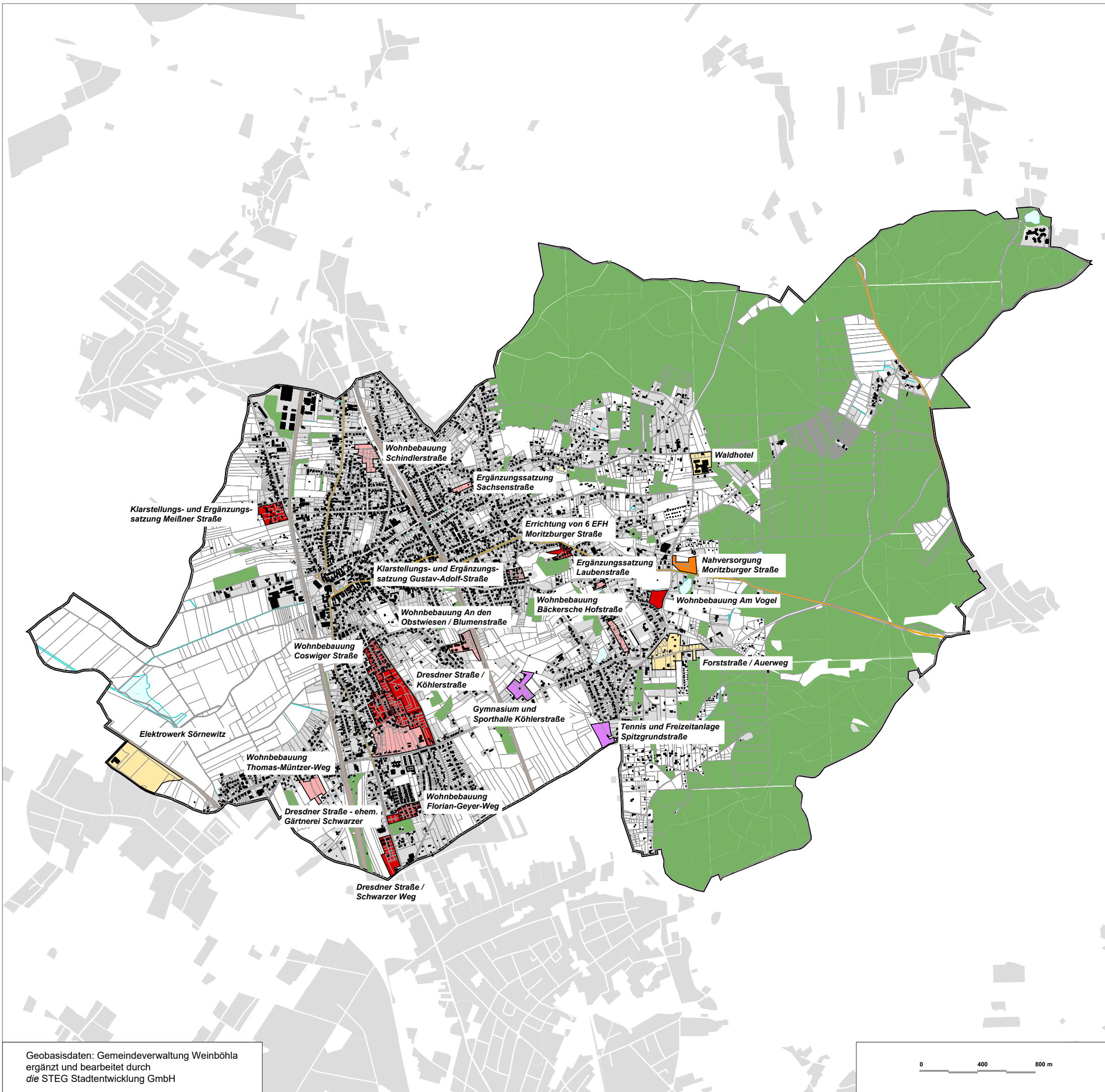
-  Gemeindegebiet Weinböhla
-  Hauptstraßen | Bahngelände

B-Pläne realisiert

-  Wohnen
-  Gewerbe

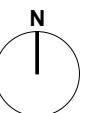
B-Pläne in Aufstellung

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Sondernutzung



Gemeinde Weinböhla

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept



11054	26.03.2024 Menzel/Vogt
1. Änd.	
2. Änd.	