



Städtebauliches Entwicklungskonzept „Oberfrohna“ gemäß § 171 b BauGB

Stadt Limbach-Oberfrohna
Stand: April 2018

Auftraggeber

Stadt Limbach-Oberfrohna

Rathausplatz 1
09212 Limbach-Oberfrohna

Ansprechpartner

Dr. Jesko Vogel
Oberbürgermeister

obuerbuergmeister@limbach-oberfrohna.de

Auftragnehmer

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

T +49 351 2105-0
F +49 351 2105-111
dresden@ke-mitteldeutschland.de
www.ke-mitteldeutschland.de

Michael Kroll (Master of Arts (M.A.)/Dipl.-Ing. für Architektur und Stadtplanung)
Nadine Schneider (M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben	1
2.	Grundlagen	2
2.1	Übergeordnete und örtliche Planungen, Strategien und Konzepte	2
2.2	Lage und Bedeutung der Stadt Limbach-Oberfrohna	4
2.3	Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Oberfrohna“	5
2.4	Fördergebiete in der Stadt Limbach-Oberfrohna	6
3.	Demografie und Sozialstruktur	7
3.1	Demografische Entwicklung und Prognose	7
3.2	Alters- und Sozialstruktur	8
4.	Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation	11
4.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
4.2	Flächennutzung, Bau- und Freiraumstruktur	11
4.3	Ortsbild sowie Bau- und Freiraumstruktur	12
4.4	Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude	13
4.5	Leerstandssituation	14
4.6	Denkmalschutz	15
4.7	Gewerbe und Handel	15
4.8	Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Akteure	16
4.9	Verkehrssituation und technische Infrastruktur	17
4.10	Ökologie und Altlasten	18
4.11	Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme	20
5.	Entwicklungskonzeption	21
5.1	Grundsätze und Festlegungen im Entwicklungskonzept	21
6.	Maßnahmenplanung	23
6.1	Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf	24
6.1.1	Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Wegebeziehungen	24
6.1.2	Maßnahmen an öffentlichen Einrichtungen	29
6.1.3	Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur	30
6.2	Teil B – mittelfristige Maßnahmen	32
6.2.1	Herstellung/Sanierung von öffentlichen Freiflächen und Wegebeziehungen	32
6.2.2	Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur an privaten Gebäuden	33
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	39
	Anhang: Auswertung der TÖB-Beteiligung	42

1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Limbach-Oberfrohna erfüllt als Mittelzentrum eine wichtige Wirtschafts-, Versorgungs- und Bildungsfunktion im Landkreis Zwickau. Aufgrund ihrer Lage direkt angrenzend zu Chemnitz, der guten Verkehrsanbindung und der zahlreichen Einrichtungen verfügt die Stadt über mehrere positive Standortfaktoren.

Im Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Limbach-Oberfrohna 2009 wird erläutert, dass trotz der bereits durchgeführten Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses in Teilbereichen von Limbach-Oberfrohna weiterhin ein hoher Anpassungsbedarf an den demografischen und strukturellen Wandel besteht.

Dazu gehört auch das Gebiet „Oberfrohna“, welches heute insbesondere aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und gewerblichen Situation nach 1990 durch zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände (u. a. großflächige, brachliegende Objekte und Flächen, unterentwickelte, durch Gebäudeabriss entstandene Freiflächen, hohe Leerstandsquote) geprägt ist. Aufgrund dessen hat die Stadt Limbach-Oberfrohna beschlossen, für das Gebiet „Oberfrohna“ ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) zu erarbeiten und eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau – Programmteil Aufwertung“ zu beantragen.

Akteure und Beteiligte

Die Gesamtkoordination der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Oberfrohna“ erfolgte durch den Bürgermeister der Stadt Limbach-Oberfrohna, Herrn Schmidt. Frau Spangenberg, Teamleiterin/Technische Sachbearbeiterin Stadtplanung, übernahm die Erbringung notwendiger Zuarbeiten und die Abstimmung einzelner Konzeptbereiche.

Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 und 171 b BauGB. Folgende TÖB wurden dabei um eine schriftliche Stellungnahme gebeten:

- Landesamt für Denkmalpflege,
- Landratsamt Landkreis Zwickau, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz,
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Meisterbereich Trinkwasser,
- Zweckverband Frohnbach,
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd-Sachsen Standort Mittweida,
- Deutsche Telekom AG,
- Tele Columbus Sachsen-Thüringen GmbH & Co. KG,
- eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG,
- envia Mitteldeutsche Energie AG,
- Südsachsen Netz GmbH,
- Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH,
- Regionalverkehr Erzgebirge GmbH,
- Fritzsche GmbH,
- Industrie- und Handelskammer Chemnitz.

Die abschließende Auswertung und Abwägung der Informationen aus der Abfrage der frühzeitigen Beteiligung entnehmen Sie bitte der Auswertung im Anhang zum Dokument.

2. Grundlagen

2.1 Übergeordnete und örtliche Planungen, Strategien und Konzepte

Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen

Im LEP 2013 ist Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum (MZ) im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum (OZ) ist Chemnitz.

Für die Mittelzentren formuliert der LEP als Ziel die Sicherung und Stärkung der Orte als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. In den Verdichtungsräumen soll eine weitere Stärkung der Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum gefördert werden. Dazu sollen, z. B. durch die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung, die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert sowie die Vernetzung mit den ländlichen Räumen weiter ausgebaut werden.

Limbach-Oberfrohna liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse Chemnitz – Limbach-Oberfrohna – Geithain – Borna – Leipzig.

Regionalplan Region Chemnitz

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 werden die Festlegungen und Aussagen des LEP übernommen und vertieft. Im Zuge der überregionalen Achsen aus dem LEP wurden folgende regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen mit Anbindung von Limbach-Oberfrohna bestimmt:

- OZ Chemnitz – MZ Limbach-Oberfrohna/Hohenstein-Ernstthal – MZ „Städteverbund Sachsenring“ – MZ Glauchau – GZ Meerane – (OZ Gera),
- (OZ Leipzig) – (GZ Geithain) – MZ Limbach-Oberfrohna bzw. GZ Burgstädt – OZ Chemnitz,
- MZ Limbach-Oberfrohna – Hartmannsdorf – GZ Burgstädt – MZ Mittweida (ergänzend).

Limbach-Oberfrohna ist im Regionalplan außerdem als regionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt Städtetourismus/Urlaubsverkehr ausgewiesen. Zudem gibt es im Gemeindegebiet mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie regionale Grünzüge. Im Entwurf des neuen Regionalplans Region Chemnitz (2015) sind diese Festlegungen ebenfalls enthalten.

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) der Region „Schönburger Land“

Limbach-Oberfrohna ist Bestandteil der LEADER-Region „Schönburger Land“. Die seit 2007 bestehende, vormalige ILE-Region konnte für die aktuelle Förderperiode 2014–2020 die Städte Glauchau, Lichtenstein und Meerane als neue Kooperationspartner gewinnen. In der aktuellen LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) wird das Leitbild der Region als Dreiklang aus Arbeiten, Wohnen und Erholen formuliert. Die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch die Anpassung an demografische Anforderungen in den Bereichen Wohnen und Daseinsvorsorge sind künftig von wesentlicher Bedeutung.

Folgende fünf Handlungsfelder wurden definiert:

- Landwirtschaft und Umwelt,
- Wirtschaft und Mobilität,
- Erholung/Tourismus und kulturelle Identität,
- Daseinsvorsorge und Lebensqualität,
- Prozessumsetzung, Beteiligung, Kooperation.

Vorbereitende Bauleitplanung

Limbach-Oberfrohna hat bereits Anfang der 1990er-Jahre mit der Erstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Durch die Beitritte und Eingemeindungen von Bräunsdorf, Kändler, Pleißa und Wolkenburg-Kaufungen mussten die Planungsprämissen jedoch fortlaufend aktualisiert werden. Aus diesem Grunde besitzt die Stadt noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna

Im INSEK 2009 werden die Ziele und Maßnahmen formuliert, die insbesondere zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, zur Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Erhaltung einer für die Einwohner attraktiven Stadt beitragen. Vor allem für die junge Generation sollen Perspektiven zur aktiven Beteiligung am städtischen Leben und zum Verbleib geschaffen werden. Unter anderem werden folgende Ziele und Maßnahmen im INSEK genannt:

- Gestaltung der Kernstadt als Ort wahrnehmbarer Vitalität,
- Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt und den zentralen Wohnbereichen,
- Erhalt eines breiten Wohnungsangebotes für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten,
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel und zukünftige Haushaltsstrukturen,
- Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess.

Ein Teilbereich des Gebietes „Oberfrohna“ südlich der Straße des Friedens und der Hainstraße ist im INSEK 2009 als konsolidierungswürdiges Gebiet dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Gebietes wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

Klimaschutzkonzept

Gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative wurde im Mai 2015 ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Limbach-Oberfrohna erarbeitet. In einem Maßnahmenkatalog werden konkrete Handlungsempfehlungen zu Energie- und Klimaschutzaktivitäten aufgezeigt. Er beinhaltet sowohl Maßnahmen, die bereits im Arbeitsprogramm des European Energy Awards beschlossen worden sind, als auch neu entwickelte Maßnahmen.

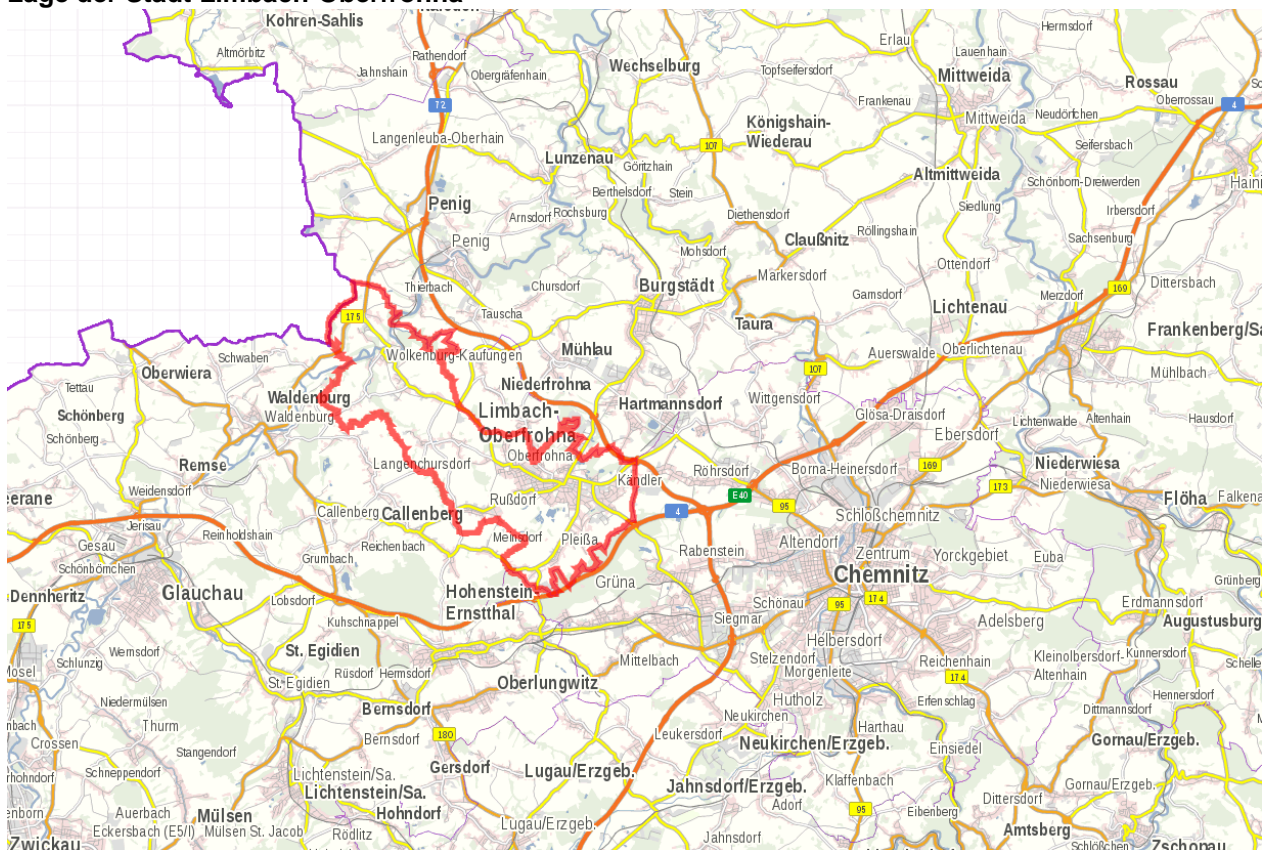
2.2 Lage und Bedeutung der Stadt Limbach-Oberfrohna

Die am Nordostrand des Landkreises Zwickau liegende Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna befindet sich nordwestlich des Oberzentrums Chemnitz. Durch die räumliche Nähe zu Chemnitz bestehen enge funktionelle und strukturelle Verbindungen. Im Nordwesten grenzt die Stadt an den Freistaat Thüringen an. Über die direkten Anschlussstellen an die BAB 4 und BAB 72 ist Limbach-Oberfrohna sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Stadt ist mit sechs Grundschulen, drei Oberschulen, einem Gymnasium, einer Förderschule für geistig Behinderte und einem beruflichen Schulzentrum ein bedeutender Schulstandort in der Region.

Limbach-Oberfrohna setzt sich aus den im Jahre 1950 vereinigten, damals stark industriell geprägten Orten Limbach und Oberfrohna zusammen. Durch die späteren Eingemeindungen der Orte Rußdorf, Pleißa, Kändler, Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen entstand eine große Flächenausdehnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50,2 ha. Die Ortsteile Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen weisen keinen baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt Limbach-Oberfrohna auf.

Lage der Stadt Limbach-Oberfrohna



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 2016

Da Limbach und Oberfrohna ursprünglich zwei eigenständige Orte waren, verfügt die Stadt bis heute nicht über einen historisch gewachsenen, dicht bebauten Stadtkern. Es sind jedoch in den einzelnen Ortsteilen kleinere Ortskerne mit mehrgeschossiger, geschlossener, mischgenutzter Bebauung sowie Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Vor allem die industrielle Entwicklung in der Gründerzeit im 19. Jahrhundert bewirkte eine verstärkte bauliche Entwicklung in der Stadt. Vor allem seit 1990 fand jedoch auch in Limbach-Oberfrohna ein tiefgreifender, wirtschaftlicher Strukturwandel statt, wodurch die Stadt als Industrie- und Gewerbestandort an Bedeutung verlor.

Der Strukturwandel ging einher mit dem Bruchfallen zahlreicher ehemals gewerblich/industriell genutzter Objekte und Flächen im Gemeindegebiet, die sowohl das Ortsbild als auch die weitere Ortsentwicklung negativ beeinflussen. Durch den Rückbau dieser brachliegenden Gewerbeobjekte sowie die Nachnutzung entstandener Freiflächen bieten sich jedoch Potenziale für eine Stärkung der Stadt als attraktiver Wohnstandort im direkten Umfeld vom Chemnitz. Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung, den zahlreichen, fußläufig schnell erreichbaren Einrichtungen (Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Bildung, Betreuung etc.) in den einzelnen Ortsteilen sowie der Nähe zu Natur und Landschaft verfügt Limbach-Oberfrohna über mehrere positive Standortfaktoren, um künftig Zuzugswillige anzulocken und die vorhandenen Einwohner zu einem Verbleib in der Stadt zu motivieren.

2.3 Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Oberfrohna“

Das 40,5 ha große Gebiet „Oberfrohna“ befindet sich am nordwestlichen Rand des zusammenhängenden Kernbereiches von Limbach-Oberfrohna und gehört zum Ortsteil Oberfrohna. Bis 1990 war das Gebiet stark durch seine industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt. Seitdem fielen jedoch mehrere großräumige Gewerbeflächen im Gebiet brach. Heute ist das Gebiet vor allem ein Wohnstandort mit mehreren, sozialen Einrichtungen (Kitas, Schule, Kirche) sowie klein- und mittelständischen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben.

Das Gebiet umfasst die eher mischgenutzten Flächen links- und rechtsseitig der Frohnbachstraße bzw. der parallel dazu verlaufenden Industrie- und Karlstraße von der Kreuzung zur Schröderstraße im Süden bis zur Kreuzung zur Bauhofstraße im Norden. Entlang dieser Straßen befinden sich auch gewerbliche/industriell genutzte Flächen bzw. großflächige brachliegende Objekte und Flächen, die vormals einer Industrie- und Gewerbenutzung dienten.

Bestandteil des Gebietes sind auch die Grundstücke an der Straße des Friedens ab der durch brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen beeinträchtigten Kreuzung zur Frohnbachstraße bis zum Kreuzungsbereich zur Bergstraße/Willy-Böhme-Straße. Der am nordöstlichen Rand gelegene Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Hainstraße/Neue Straße weist ebenfalls gestalterische und funktionale Defizite auf. Die Willy-Böhme-Straße und der nördliche Teil der sanierungsbedürftigen Lindenstraße, an der sich mit der integrativen Kindertagesstätte eine wichtige Gemeinbedarfseinrichtung befindet, gehören ebenfalls zum Gebiet „Oberfrohna“.

Im Westen wird das Gebiet durch die überwiegend von Wohnnutzung geprägten Bereiche entlang der Wolkenburger Straße, der Straße Am Jahnhaus, der Rußdorfer Straße sowie am Oberen Gutsweg im südlichen Bereich begrenzt. Entlang der Rußdorfer Straße befinden sich mit dem Jahnhaus, dem angrenzenden Sportplatz und dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr wichtige, öffentliche Einrichtungen.

Im nachfolgenden Plan ist eine Übersichtskarte des Gebietes vorhanden.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKo) "Oberfrohna"

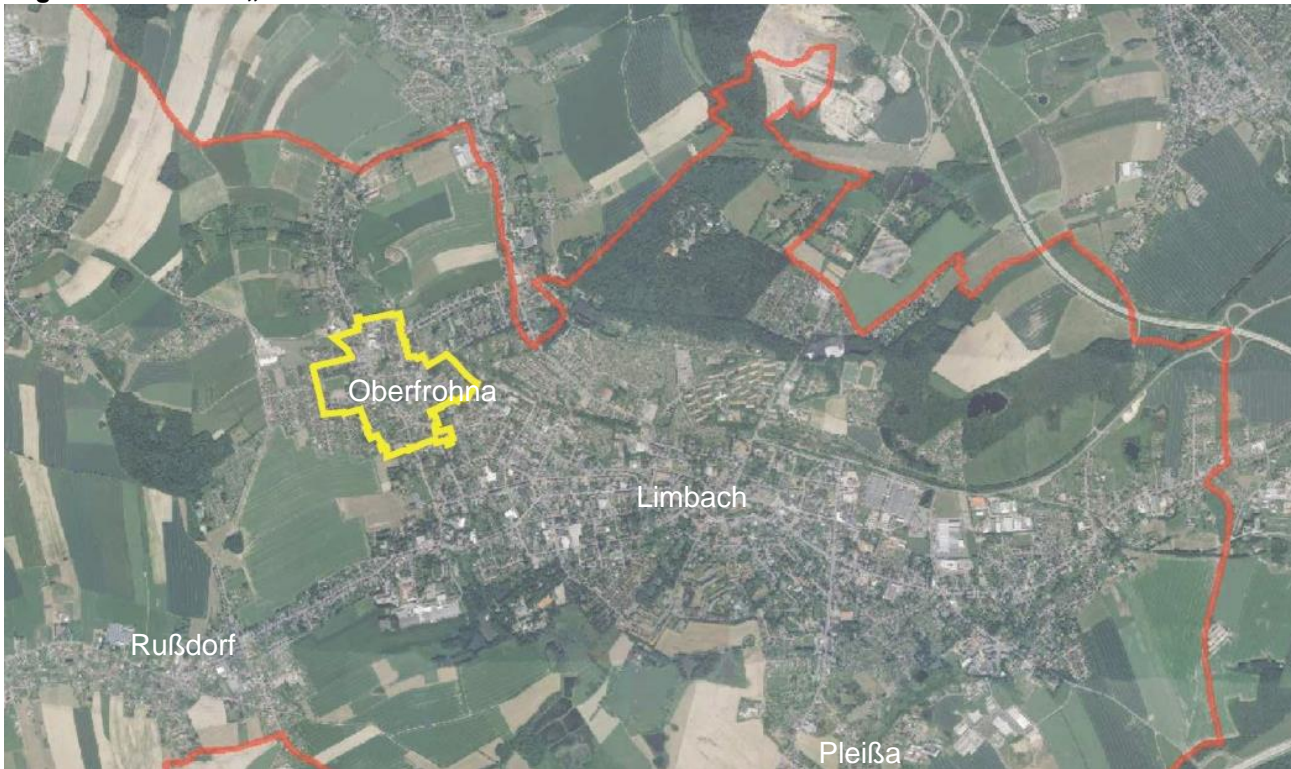
01 - Lageplan Gebietsabgrenzung

----- Abgrenzung des Gebietes
"Oberfrohna"
Größe ca. 40,55 ha



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

Lage des Gebietes „Oberfrohna“



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 2018 (bearbeitet)

Das Gebiet „Oberfrohna“ ist gelb umrandet. Rot markiert ist die Stadtgrenze von Limbach-Oberfrohna.




2.4 Fördergebiete in der Stadt Limbach-Oberfrohna

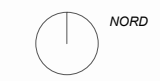
In Limbach-Oberfrohna sind die drei Sanierungsgebiete „Innenstadt“, „Ortskern Kändler“ und „Wolkenburg Mitte“ ausgewiesen. Mit dem geplanten Gebiet „Oberfrohna“ ist keine Überlappung vorhanden.

Zudem wurden bisher fünf Teilgebiete in Limbach-Oberfrohna in das Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen. Eine Überlagerung zum beantragten Fördergebiet „Oberfrohna“ liegt nur geringfügig im Bereich der Willy-Böhme-Straße vor.

Stadt Limbach-Oberfrohna

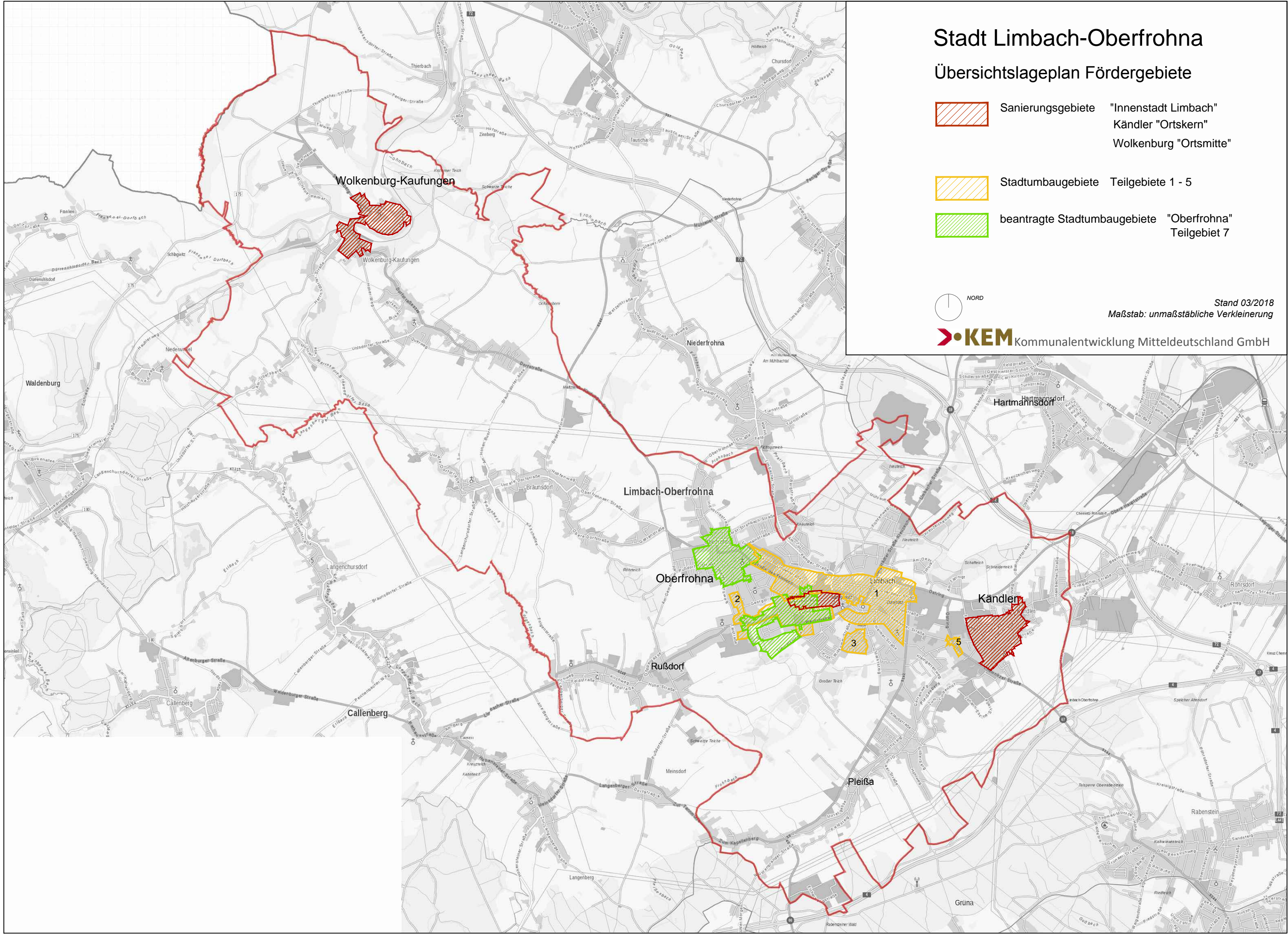
Übersichtslageplan Fördergebiete

-  Sanierungsgebiete "Innenstadt Limbach"
Kändler "Ortskern"
Wolkenburg "Ortsmitte"
-  Stadtumbaugebiete Teilgebiete 1 - 5
-  beantragte Stadtumbaugebiete "Oberfrohna"
Teilgebiet 7



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

 **KEM** Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH



3. Demografie und Sozialstruktur

3.1 Demografische Entwicklung und Prognose

Die Stadt Limbach-Oberfrohna hat momentan 24.059 Einwohner (Stand: 31.12.2015). Der Ortsteil Oberfrohna, zu dem das Gebiet gehört, hat insgesamt 3.884 Einwohner. Im Gebiet „Oberfrohna“ leben davon 885 Menschen (3,7 % der Stadtbevölkerung).

Verglichen mit der Gesamtstadt, die zwischen 2000 und 2015 einen recht hohen Einwohnerverlust von -12,7 % zu verzeichnen hatte, ist der Einwohnerrückgang in diesem Zeitraum mit -4,5 % deutlich geringer. Dies ist jedoch auch durch die vorhandene Struktur als ehemaliger Standort für produzierendes Gewerbe bedingt.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich

Jahr	Gebiet „Oberfrohna“	Stadt Limbach-Oberfrohna
2000	927	27.552
2010	902	25.348
2015	885	24.059
Veränderung 2000–2015	-4,5 %	-12,7 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Das Gebiet „Oberfrohna“ weist im Gegensatz zur Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna durchweg leicht positive Saldi der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen auf. Es ist jedoch ein Rückgang an Zuzügen zu beobachten.

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

	Gebiet „Oberfrohna“			Stadt Limbach-Oberfrohna		
	2000	2010	2015	2000	2010	2015
Geburten	11	8	5	233	197	190
Geburten je 1.000 EW	11,9	8,9	5,6	8,5	7,8	7,9
Sterbefälle	9	3	2	443	356	335
Sterbefälle je 1.000 EW	9,7	3,3	2,3	16,1	14,0	13,9
Saldo natürliche Entwicklung	+2	+5	+3	-210	-159	-145
Saldo je 1.000 EW	+2,2	+5,5	+3,4	-7,6	-6,3	-6,0
Zuzüge	140	83	85	1182	795	968
Zuzüge je 1.000 EW	151,0	92,0	96,0	42,9	31,4	40,2
Umzüge im Gebiet	27	5	1	-	-	-
Wegzüge	87	70	76	1140	898	779
Wegzüge je 1.000 EW	93,9	77,6	85,9	41,4	35,4	32,4
Saldo Wanderungen	+53	+13	+9	+42	-103	+189
Saldo je 1.000 EW	+57,2	+14,4	+10,2	+1,5	-4,1	+7,9
Saldo gesamt	+55	+18	+12	-168	-262	+44
Saldo gesamt je 1.000 EW	+59,3	+20,0	13,6	-6,1	-10,3	+1,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

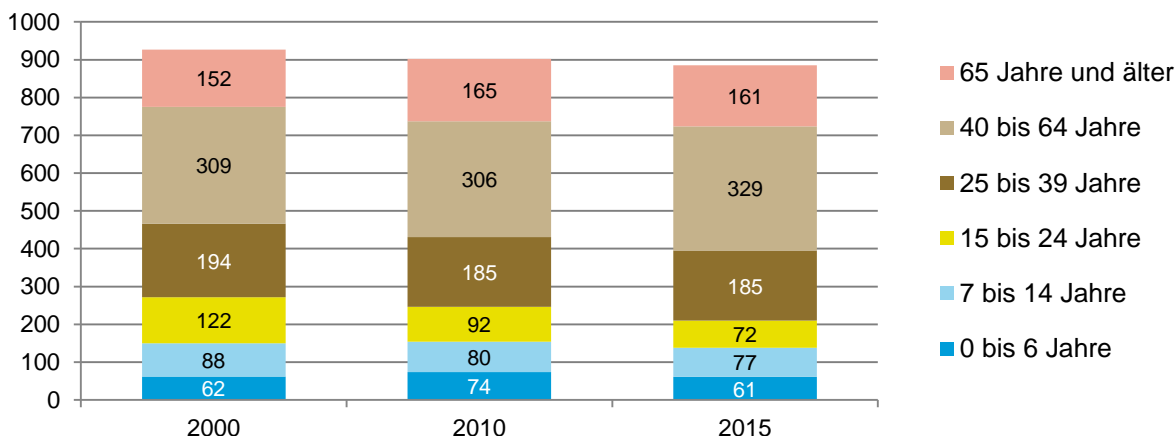
Für Limbach-Oberfrohna prognostiziert die 6. Regionalisierte **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zwischen 20.600 und 22.000 Einwohner (Variante 1 und 2) für das Jahr 2030, was einem Rückgang von -8,5 bis -14,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Unter der Annahme, dass im Gebiet „Oberfrohna“ eine ähnliche Entwicklung wie in der Gesamtstadt stattfindet, ergibt sich für 2030 eine Einwohnerzahl zwischen 760 und 810 Personen.

Mit der Durchführung eines Stadtumbauprozesses mit Entwicklung der vorhandenen Freiflächen und Brachen im Gebiet „Oberfrohna“ besteht für die Zukunft jedoch ein hohes Potenzial (u. a. auch aufgrund der vorhandenen Handels-, Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen in fußläufiger Entfernung sowie der guten ÖPNV-Anbindung), um das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Dann kann auch von einer positiveren Einwohnerentwicklung ausgegangen werden.

3.2 Alters- und Sozialstruktur

Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Anzahl der Personen in den Altersgruppen 40 Jahre und älter gestiegen und mit Ausnahme der unter 7-Jährigen in allen anderen Altersgruppen gesunken. Für den Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter ist ein leichter Rückgang von 67,4 % im Jahr 2000 auf 66,2 % im Jahr 2015 zu verzeichnen.

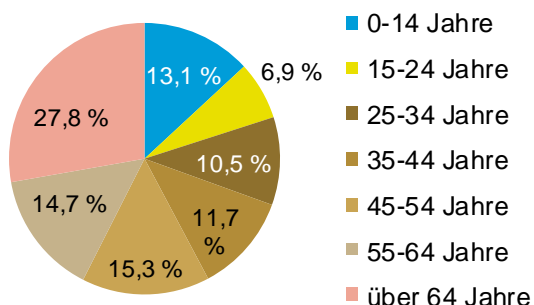
Entwicklung der Altersgruppen 2000–2015 im Gebiet "Oberfrohna"



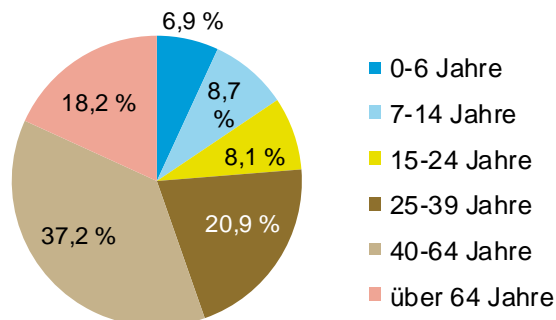
Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen etwas höher und der Anteil der über 64-Jährigen geringer. Deutlich höher ist im Gebiet jedoch der Anteil der Personen, die demnächst in das Rentenalter kommen.

Stadt Limbach-Oberfrohna 2015



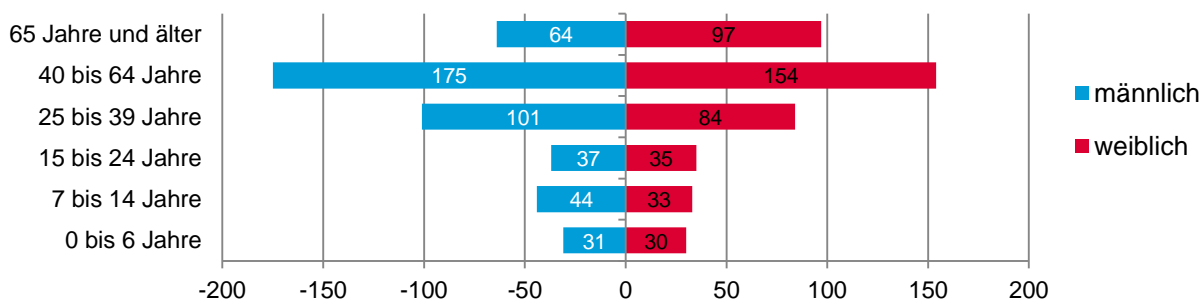
Gebiet "Oberfrohna" 2015



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Im Gebiet „Oberfrohna“ ist der Anteil der Männer mit 48,9 % etwas niedriger als der Anteil der Frauen. Jedoch sind in den Altersgruppen von 7 bis 64 Jahre mehr männliche als weibliche Einwohner vorhanden.

Anzahl nach Geschlecht im Jahr 2015 im Gebiet "Oberfrohna"



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Die Anzahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist im Gebiet „Oberfrohna“ seit 2000 sehr gering angestiegen, liegt jedoch unter dem Anteil der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna.

Nationalität

	Gebiet „Oberfrohna“			Stadt Limbach-Oberfrohna		
	2000	2010	2015	2000	2010	2015
Anzahl der Ausländer	4	6	6	650	505	262
Anteil an der Bevölkerung	0,4 %	0,7 %	0,7 %	2,4 %	2,0 %	1,1 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

Da für das Gebiet „Oberfrohna“ keine Daten zur Anzahl der Beschäftigten und der arbeitslos gemeldeten Personen verfügbar sind, wurden diese Zahlen anteilig zu den Werten der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna ermittelt. In „Oberfrohna“ sind demnach ca. 375 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort und ca. 340 SvB am Arbeitsort vorhanden. Etwa 19 Personen sind arbeitslos gemeldet im Gebiet.

Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen

Stand: 30.06.2015	Stadt Limbach-Oberfrohna	Gebiet „Oberfrohna“ ^{1*}
SvB am Wohnort	9.075	ca. 375
SvB am Arbeitsort	8.281	ca. 340
Anzahl arbeitslos gemeldeter Personen	452	ca. 19
Arbeitslosenanteil an SvB am Wohnort	5,0 %	5,0 %
Anzahl der SGB III-Empfänger	126	ca. 5
Anzahl der SGB II-Empfänger	325	ca. 13

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2016; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016; Eigene Berechnungen

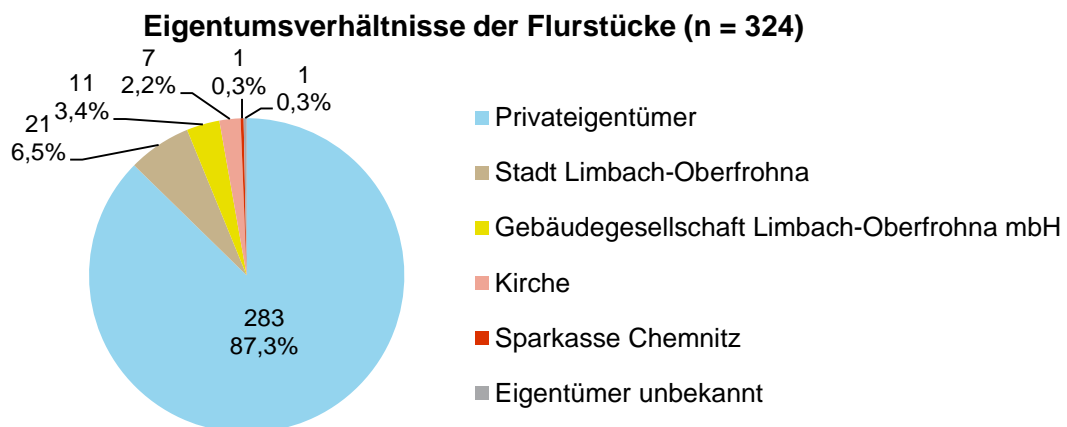
* Die Zahlen für das Gebiet „Oberfrohna“ wurden anteilig zu denen der Gesamtstadt berechnet

4. Städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Situation

4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet „Oberfrohna“ umfasst insgesamt 324 Flurstücke der Gemarkung Oberfrohna mit einer Gesamtfläche von ca. 40,5 ha.

Insgesamt gehört ein hoher Anteil der Flurstücke von 87,3 % privaten Eigentümern. Die Stadt Limbach-Oberfrohna ist Eigentümer von 21 Flurstücken (6,5 %) und die Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH von 11 Flurstücken (3,4 %) im Gebiet. Zudem besitzen auch kirchliche Einrichtungen (Kirch- bzw. Pfarrlehn zu Oberfrohna) sowie die Sparkasse Chemnitz einzelne Flurstücke. Bei einem Flurstück ist der Eigentümer unbekannt.



Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

4.2 Flächennutzung, Bau- und Freiraumstruktur

Die Flächen im Gebiet „Oberfrohna“ dienen zu fast 60 % einer reinen Wohnnutzung. Etwa 10 % der Flurstücke werden gemischt genutzt und ca. 6 % allein für Industrie und Gewerbe. Auf Brachflächen/Ruinen sowie Gartenland entfallen jeweils ca. 7 %. Für öffentliche Nutzungen (u. a. Grund- und Oberschule, Jahnhaus, Kirche, Kitas) stehen ca. 3 % der Flurstücke im Gebiet zur Verfügung. Sonstige Nutzungen (z. B. Verkehrsflächen, Parkplätze) nehmen ca. 10 % ein.

Im nachfolgenden Plan ist die Gebäudenutzung im Gebiet dargestellt.

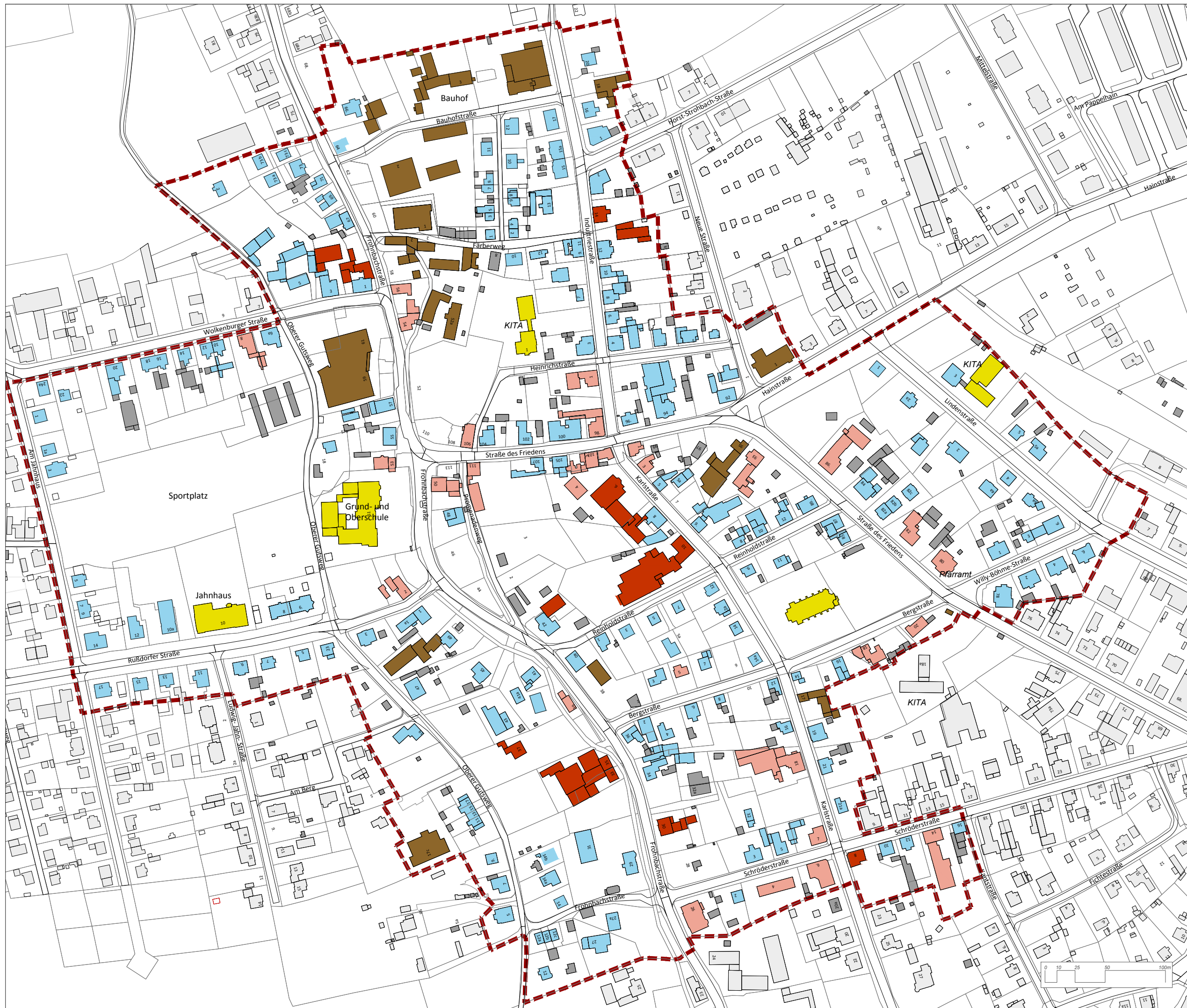
Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKo) "Oberfrohna"

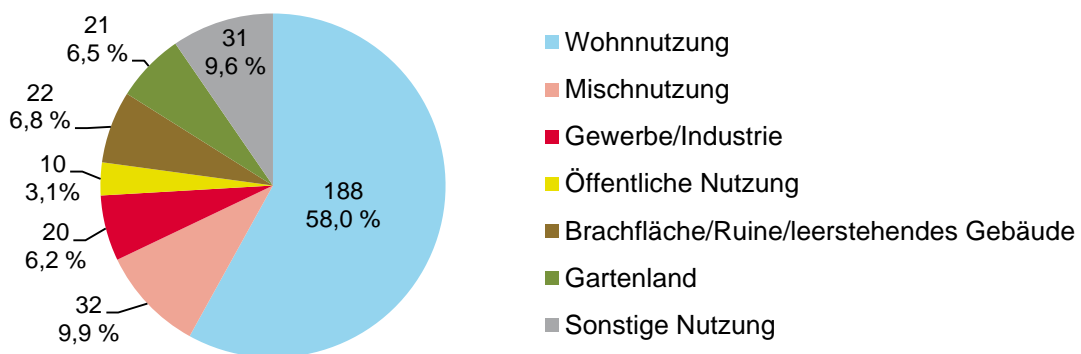
02 - Gebäudenutzung

--- Abgrenzung des Gebietes
"Oberfrohna"

-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  gewerbliche/ industrielle Nutzung
-  öffentliche Nutzung
-  ungenutzte/ leerstehende Gebäude
-  Nebengebäude



Gebäude-/Flächennutzung der Flurstücke (n= 324)



Quelle: Ortsbegehung am 08.12.2016

4.3 Ortsbild sowie Bau- und Freiraumstruktur

Das Gebiet „Oberfrohna“ ist geprägt durch eine gemischte Baustruktur mit überwiegend mehrgeschossiger Einzelhausbebauung. Entlang der Straßen befinden sich mehrere leerstehende bzw. brachliegende Gebäude mit zum Teil großer Grundfläche, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Große Freiflächen in zentralen, gut erschlossenen Lagen (u. a. Frohnbachstraße an der Kreuzung Rußdorfer Straße und der Kreuzung zur Straße des Friedens) bilden unterentwickelte Bereiche.

Eingebettet zwischen den wohn- und mischgenutzten Gebäuden sind mehrere öffentliche Gebäude mit unterschiedlichen Bauformen. Insbesondere die Lutherkirche Oberfrohna zwischen der Straße des Friedens und der Karlstraße sowie die Grund- und Oberschule an der Frohnbachstraße prägen das Ortsbild im Gebiet stark. Mit dem Sportplatz am Jahnhaus ist im westlichen Teilbereich auch eine größere öffentliche Freifläche im Gebiet vorhanden. Eine Parkanlage befindet sich zudem an der Kirche. Entlang der Achse des Frohnbaches ist eine hohe Durchgrünung vorhanden.

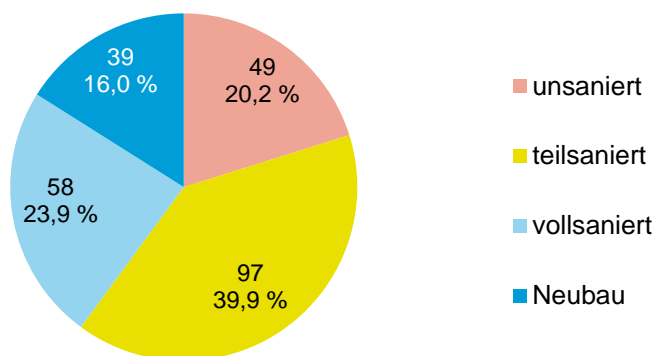
Im Nordteil des Gebietes (u. a. Bauhofstraße, nördlicher Teil der Frohnbachstraße) prägen teilweise großflächige, gewerblich und industriell genutzte Flächen das Ortsbild. Der Einkaufsmarkt an der Kreuzung Frohnbachstraße/Wolkenburger Straße und das Gewerbe am Färberweg dominieren in diesem Bereich.

In den westlichen Randlagen des Gebietes (u. a. Am Jahnhaus, Oberer und Unterer Gutsweg) ist Eigenheimbebauung in offener Bauweise vorhanden, an die im hinteren Bereich teilweise direkt offene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsbereiche angrenzen. Mit Ausnahme des Hotels und Restaurants „Bock“ im hinteren Bereich des Oberen Gutsweges gibt es in diesem Bereich kaum gewerbliche Nutzungen.

4.4 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude

Im Rahmen der Ortsbegehung im Dezember 2016 wurden insgesamt 243 Hauptgebäude und 260 Nebengebäude im Gebiet „Oberfrohna“ erfasst. Unsaniert ist ca. ein Fünftel der Hauptgebäude. Von den Hauptgebäuden ist ca. ein Viertel vollsaniert und etwas mehr als ein Drittel teilsaniert. Etwa ein Sechstel der Gebäude sind Neubauten.

Sanierungszustand der Hauptgebäude (n = 243)

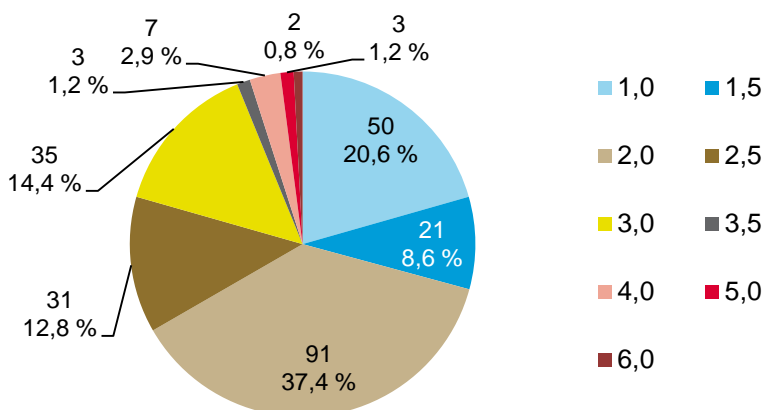


Quelle: Ortsbegehung am 08.12.2016

Insgesamt 5 Gebäude in „Oberfrohna“ erhielten eine schlechte bis sehr schlechte Bewertung (Note: 5–6). Dazu gehören die Gebäude an der Frohnbachstraße 30, 33 und 37, Schröderstraße 8 und Industriestraße 14. Der Zustand von sieben Bauten im Gebiet wurden als mangelhaft eingeschätzt.

Der Zustand von ca. einem Achtel ist als zufriedenstellend (Note: 3,0–3,5) einzuschätzen. Eine gute Bewertung des Zustandes (Note: 2,0–2,5) erhielten etwa die Hälfte der Gebäude. Etwa ein Drittel der Hauptgebäude befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand (Note: 1,0–1,5).

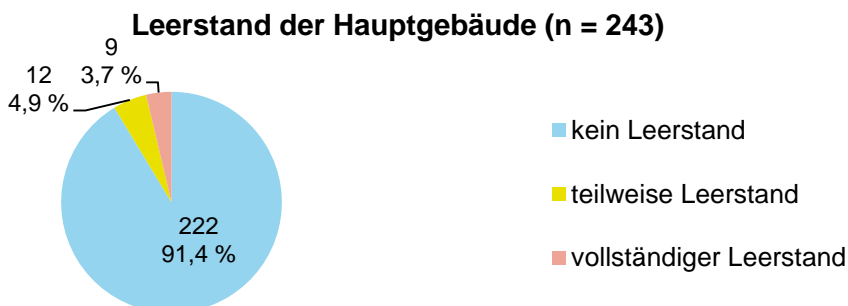
Bauzustand der Hauptgebäude nach Noten (n = 243)



Quelle: Ortsbegehung am 08.12.2016

4.5 Leerstandssituation

Von den Hauptgebäuden im Gebiet „Oberfrohna“ stehen insgesamt neun Gebäude (3,7 %) vollständig und zwölf weitere Gebäude (4,9 %) teilweise leer. Besonders in den unsanierten Gebäuden sind leerstehende Wohn- und Gewerbeeinheiten vorhanden.



Quelle: Ortsbegehung am 08.12.2016

Von den 548 Wohneinheiten wurden bei der Ortsbegehung 31 leerstehende Wohneinheiten erfasst. Dies entspricht einem vergleichsweise geringen **Wohnungsleerstand** von 5,7 %. Die leerstehenden Einheiten befinden sich in insgesamt dreizehn Mehrfamilienhäusern, von denen drei Gebäude komplett leerstehen (Karlstraße 10, Industriestraße 14, Schröderstraße 8), und zwei verfallenen Einfamilienhäusern.

Im Gebiet stehen von den insgesamt 63 Gewerbeeinheiten 10 Einheiten leer. Damit ergibt sich ein relativ hoher **Gewerbeleerstand** von 15,9 %. Die leerstehenden Gewerbeeinheiten befinden sich in fünf gemischt genutzten Gebäuden und vormals rein gewerblich genutzten, heute verfallenen Gebäuden (Frohnbachstraße 33 und 37, Karlstraße 10, Hintergebäude Wolkenburger Straße 1 und 3). Dabei handelt sich überwiegend um Objekte mit einer großen Grundfläche sowie mit 3 oder mehr Geschossen.



Frohnbachstraße 33 und 37



Karlstraße 10

Die Leerstandssituation im Gebiet ist im nachfolgenden Plan dargestellt.

Stadt Limbach-Oberfrohna

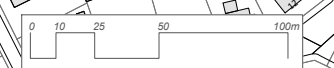
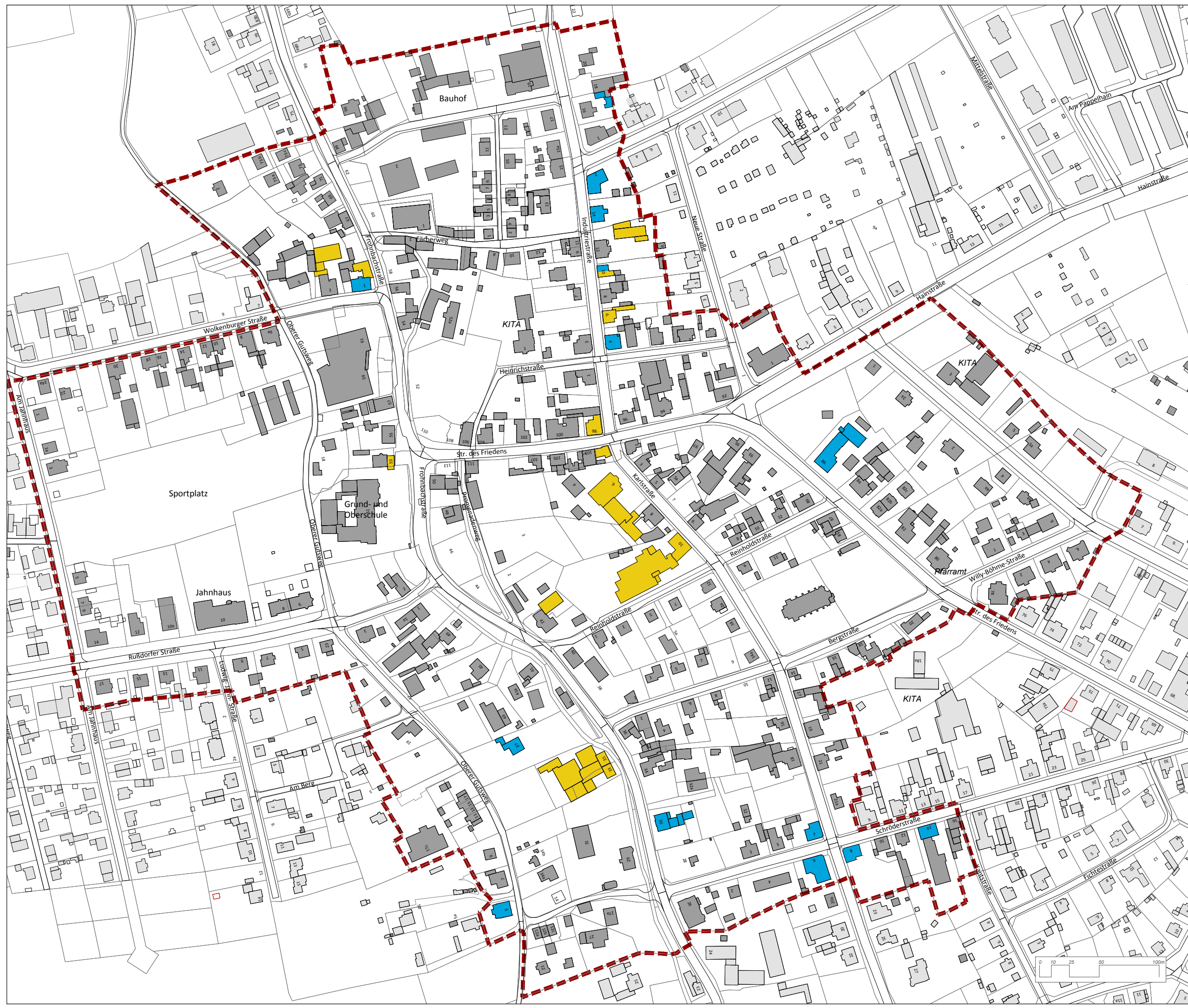
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) "Oberfrohna"

03 - Leerstandssituation

--- Abgrenzung des Gebietes "Oberfrohna"

■ Leerstand Gewerbe

■ Leerstand Wohnen



Stand 10/2017
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

4.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützt sind insgesamt zehn Objekte im Gebiet „Oberfrohna“:

Flurstück	Gemarkung	Adresse	Gebäude
127/a	Oberfrohna	Frohnbachstraße 26	Wohnhaus/Apotheke
215/3	Oberfrohna	Frohnbachstraße 51	Gerhart-Hauptmann-Oberschule
312/7	Oberfrohna	Hainstraße 1	Sparkasse
93	Oberfrohna	Karlstraße 15	Lutherkirche Oberfrohna
312/10	Oberfrohna	Lindenstraße 2	Villa
505	Oberfrohna	Rußdorfer Straße 6 und 8	Wohnhaus
395/22	Oberfrohna	Rußdorfer Straße 12	Wohnhaus, ehem. Feuerwehr
305/l	Oberfrohna	Straße des Friedens 80	Pfarramt
315/2	Oberfrohna	Straße des Friedens 86 (neben)	Gartenhaus, Steinbank, Postament mit Plastik eines einstigen Fabrikparks (abgebrannt)
55	Oberfrohna	Straße des Friedens 100	Ehem. Rathaus

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, 2017

Die denkmalgeschützten Gebäude sind größtenteils vollsaniert und in einem guten Bauzustand. Eine Ausnahme bildet das Pfarramt (Straße des Friedens 80), an dem nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde eine Ausbesserung und Aufrichtung der Einfriedung notwendig ist. Für das Flurstück 315/2 werden vonseiten der Behörde eine Befreiung der Fläche vom Wildwuchs sowie die Wiederherstellung der Grünfläche als Ziele genannt. Das ehemalige Feuerwehrhaus (Rußdorfer Straße 12) wird momentan saniert.

4.7 Gewerbe und Handel

Im Gebiet „Oberfrohna“ sind insgesamt 102 Gewerbetreibende gemeldet. 53 Gewerbetreibende (52 %) verfügen über eine eigene Gewerbeeinheit (Produktionshalle, Verkaufsfläche, Laden o. ä.)

Fast zwei Fünftel dieser Gewerbetreibenden sind im Handwerksbereich tätig und ca. ein Fünftel bieten Dienstleistungen an. Zudem sind zehn Einzelhändler (darunter zwei Lebensmittelhändler), fünf Betriebe aus dem Baugewerbe und drei aus dem produzierenden/verarbeitenden Gewerbe sowie drei Gastronomieeinrichtungen vorhanden.

Eine Konzentration von Gewerbeeinheiten ist im Bereich des nördlichen Teils der Frohnbachstraße ab der Kreuzung Wolkenburger Straße, entlang der Industriestraße sowie der verbindenden Bauhofstraße vorhanden. Einen ungeordneten Eindruck hinterlässt insbesondere das Bauhofgelände an der Bauhofstraße, auf dem sich zum Teil auch stark sanierungsbedürftige Gebäude befinden.

Branche	Anzahl GE	Anteil
Lebensmitteleinzelhandel	2	3,8%
Einzelhandel/Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	8	15,1%
Sonstige Dienstleistungen	11	20,8%
Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe	3	5,7%
Baugewerbe	5	9,4%
Handwerk	21	39,6%
Gastgewerbe	3	5,7%
Summe	53	100 %

Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016



Einkaufsmarkt an der Frohnbachstraße



Blick auf das Bauhofareal in der Bauhofstraße

Im Gebiet sind zudem großflächige, brachliegende Industrie- und Gewerbekomplexe vorhanden (u. a. Frohnbachstraße 33 und 37, Karlstraße 10).

4.8 Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Akteure

Folgende sieben Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Gebiet „Oberfrohna“ vorhanden:

- Kita/Hort „Bärenstark“ (Heinrichstraße 1),
- Integrativ-Kindertagesstätte der Behindertenhilfe Limbach-Oberfrohna e. V. (Lindenstraße 3),
- Gerhart-Hauptmann-Oberschule mit Schulgarten (Frohnbachstraße 51),
- Kirche (Karlstraße 15),
- Jahnhaus (Rußdorfer Straße 10),
- Sportplatz am Jahnhaus (Am Jahnhaus/Rußdorfer Straße),
- Freiwillige Feuerwehr/Jugendfeuerwehr (Rußdorfer Straße 10a).



Integrativ-Kindertagesstätte Lindenstraße 3



Sportplatz am Jahnhaus

In den beiden Kindertagesstätten besteht ein Sanierungs- und Erneuerungsbedarf. Während in der Kita in der Lindenstraße das Gebäude umgebaut, saniert und trockengelegt werden muss, ist an der Kita in der Heinrichstraße eine energetische Sanierung des Gebäudes sowie eine Sanierung der Hofanlage notwendig.

An der Grund- und Oberschule sowie der Lutherkirche Oberfrohna besteht aktuell kein Sanierungsbedarf. Es ist jedoch eine Neuordnung der im hinteren Bereich an die Schule angrenzenden Flächen mit einem Spielplatz und dem öffentlichen Parkplatz (Oberer Gutsweg) notwendig.

Das von mehreren Vereinen genutzte Jahnhaus ist bereits vollständig saniert. Am benachbarten Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr inkl. der Jugendfeuerwehr ist die Sanierung der Fassade erforderlich. Defizite bestehen zudem am dahinterliegenden, bisher nicht ganzjährig nutzbaren Sportplatz.

4.9 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Das Gebiet „Oberfrohna“ ist über die Hauptverkehrsstraßen Straße des Friedens (in Richtung Kernbereich Limbach), Frohnbachstraße (in Richtung OT Limbach bzw. Niederfrohna) und die Wolkenburger Straße (in Richtung OT Bräunsdorf und Wolkenburg-Kaufungen) gut erschlossen.

Die **öffentlichen Straßen und Gehwege** im Gebiet befinden sich zum Teil in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Defizite bestehen entlang der Schröderstraße (inkl. Gehwege), Am Jahnhaus (inkl. Gehwege), der Industriestraße (inkl. Gehwege), des Oberen Gutswegs, des Promenadenwegs sowie entlang der Gehwege an der Willy-Böhme-Straße und der Bauhofstraße.

Funktionale und gestalterische Defizite bestehen aufgrund von angrenzenden brachliegenden und mindergenutzten Flächen zudem in folgenden **Kreuzungsbereichen**:

- Frohnbachstraße/Straße des Friedens,
- Frohnbachstraße/Rußdorfer Straße,
- Straße des Friedens/Hainstraße/Neue Straße.



Lindenstraße vor Kita-Gelände



Oberer Gutsweg hinter der Grund- und Oberschule



Kreuzung Frohnbachstr./Rußdorfer Str.



Kreuzung Str. des Friedens/Hainstr./Neue Str.

Das Gebiet ist gut durch den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) erschlossen. Insgesamt acht Haltestellen (Industriestraße, Gerhart-Hauptmann-Schule, Rußdorfer Straße/Jahnhaus, Am Sportplatz, Wolkenburger Straße, Frohnbachstraße, Straße des Friedens/Karlstraße, Karlstraße/Schröderstr.) werden durch die von der Fritzsche GmbH (FRI) betriebene City-Bus-Linie C2 bedient. Diese Linie verkehrt werktags 21 x täglich und samstags 6 x am Tag als Rundlinie. Darüber hinaus wird das Gebiet durch die Regionalbuslinien 123, 254, 526, 656 und 657 bedient.

Vonseiten der **technischen Versorger und Entsorger** sind im Gebiet kurz- bis mittelfristig folgende Maßnahmen bereits konkret geplant, die soweit möglich im Zuge von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen:

- Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Straße des Friedens (Abschnitt Gabelsberger Straße bis Hainstraße) und der Bauhofstraße,
- Erdverkabelung der ON-Freileitung von der Straße des Friedens bis zur Karlstraße.

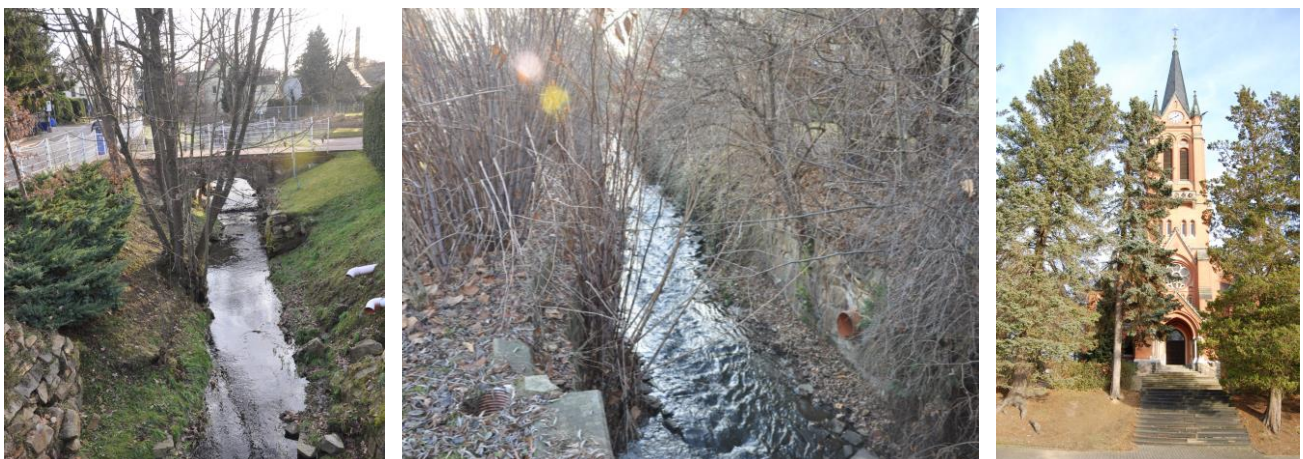
4.10 Ökologie und Altlasten

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zum Erzgebirgsvorland und wird dem Mulde- und Lößhügelland zugeordnet. Lärm- und Schadstoffbelastungen sind im Gebiet „Oberfrohna“ kaum relevant. Innerhalb des Siedlungsbereiches gibt es kleinere Grün- und Freiflächen sowie Bereiche

mit höherer Durchgrünung. Am nord- und südwestlichen Randbereich des Gebietes „Oberfrohna“ besteht ein direkter Übergang in die hinter den Grundstücken beginnende, offene Landschaft.

Auch entlang des **Frohnbaches**, der parallel zur Frohnbachstraße teilweise auf öffentlichen und zum Teil auf privaten Grundstücken verläuft, befinden sich Bereiche mit höherer Durchgrünung. Es bestehen jedoch funktionale und gestalterische Defizite hinsichtlich erneuerungsbedürftiger Stützmauern und sanierungsbedürftiger bzw. in Teilbereichen fehlender Gehwege, so dass der Bach für die Einwohner kaum erlebbar ist. Die Aufwertung und Erlebbarkeit des Frohnbachs ist zudem Bestandteil des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung, über die eine Vernetzung und fußläufige Anbindung des Ortsteils Oberfrohna an die im Süden der Stadt gelegenen Naherholungsbereiche des Stadtparks realisiert werden sollen. Für den Frohnbach als Gewässer II. Ordnung wurde bisher kein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet.

Darüber hinaus gibt es an der Lutherkirche Oberfrohna, die sich zwischen der Karlstraße und der Straße des Friedens befindet, eine gestaltete und gepflegte **Parkanlage**. Entlang der Hainstraße und an der Kreuzung Lindenstraße/Willy-Böhme-Straße sind ebenfalls parkähnliche Grünanlagen vorhanden.



Frohnbach (li. und mi.) sowie Lutherkirche mit angrenzender Parkanlage (re.)

Mit dem **Sportplatz** am Jahnhaus gibt es außerdem eine größere öffentliche Freifläche im westlichen Bereich des Gebietes. Dort bestehen jedoch Defizite in funktionaler und gestalterischer Hinsicht. Dies wird verstärkt durch die ungeordnet wirkenden, direkt angrenzenden Bereiche am Oberen Gutsweg (Spielplatz, Lehrerparkplatz, Garagenanlagen) hinter der Grund- und Oberschule.

Folgende **Altlasten** und altlastenverdächtige Flächen sind im Gebiet bekannt:

Flurstück	Gemarkung	Adresse	Fläche
36/a	Oberfrohna	Färberweg 1	Altstandort (Gaswerk)
201	Oberfrohna	Frohnbachstraße 35	Altstandort (Sollner Polychemie)
79/c	Oberfrohna	Karlstraße 10	Altstandort (Textilbetrieb)
314/2	Oberfrohna	Straße des Friedens 86	Altstandort

Quelle: Stadt Limbach-Oberfrohna, 2016

4.11 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die demografische Entwicklung im Gebiet „Oberfrohna“ weniger negativ als in der Gesamtstadt verlief und der Anteil der jungen Menschen (<25 Jahre) etwas höher ist als in Limbach-Oberfrohna. Dennoch ist ein hoher Anteil der Einwohner bereits im Rentenalter oder steht kurz davor.

Innerhalb des Gebietes „Oberfrohna“ sind städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände vorhanden, welche die Funktionen Gewerbe, Wohnen und Kultur/Soziales beeinträchtigen. Diese sind im folgenden Plan „Städtebauliche Missstände“ dargestellt.

Die wesentlichen Mängel und Missstände sind:







- Brachliegende, zum Teil großflächige Industrie- und Gewerbekomplexe entlang der Frohnbachstraße, Karlstraße und Industriestraße,
- Hoher Gewerbeleerstand und zunehmender Wohnungsleerstand,
- Mehrere Wohn- und Gewerbegebäude in sanierungsbedürftigem Bauzustand,
- Hoher Sanierungsbedarf der beiden Kindertagesstätten im Gebiet,
- Großflächige mindergenutzte bzw. brachliegende Grünflächen bzw. öffentliche Bereiche,
- Unsanierte öffentliche Straßen und Gehwege (v. a. Schröderstraße, Promenadenweg, Am Jahnhaus, Industriestraße, Oberer Gutsweg, Willy-Böhme-Straße),
- Ungeordnete Bereiche an der Bauhofstraße und am Oberen Gutsweg hinter der Schule,
- Gestalterische und funktionale Defizite in den Kreuzungsbereichen Frohnbachstraße/Straße des Friedens, Frohnbachstraße/Rußdorfer Straße und Straße des Friedens/Hainstraße/Neue Straße sowie am Oberen Gutsweg
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- Defizite am Sportplatz am Jahnhaus hinsichtlich Gestaltung und Funktion,

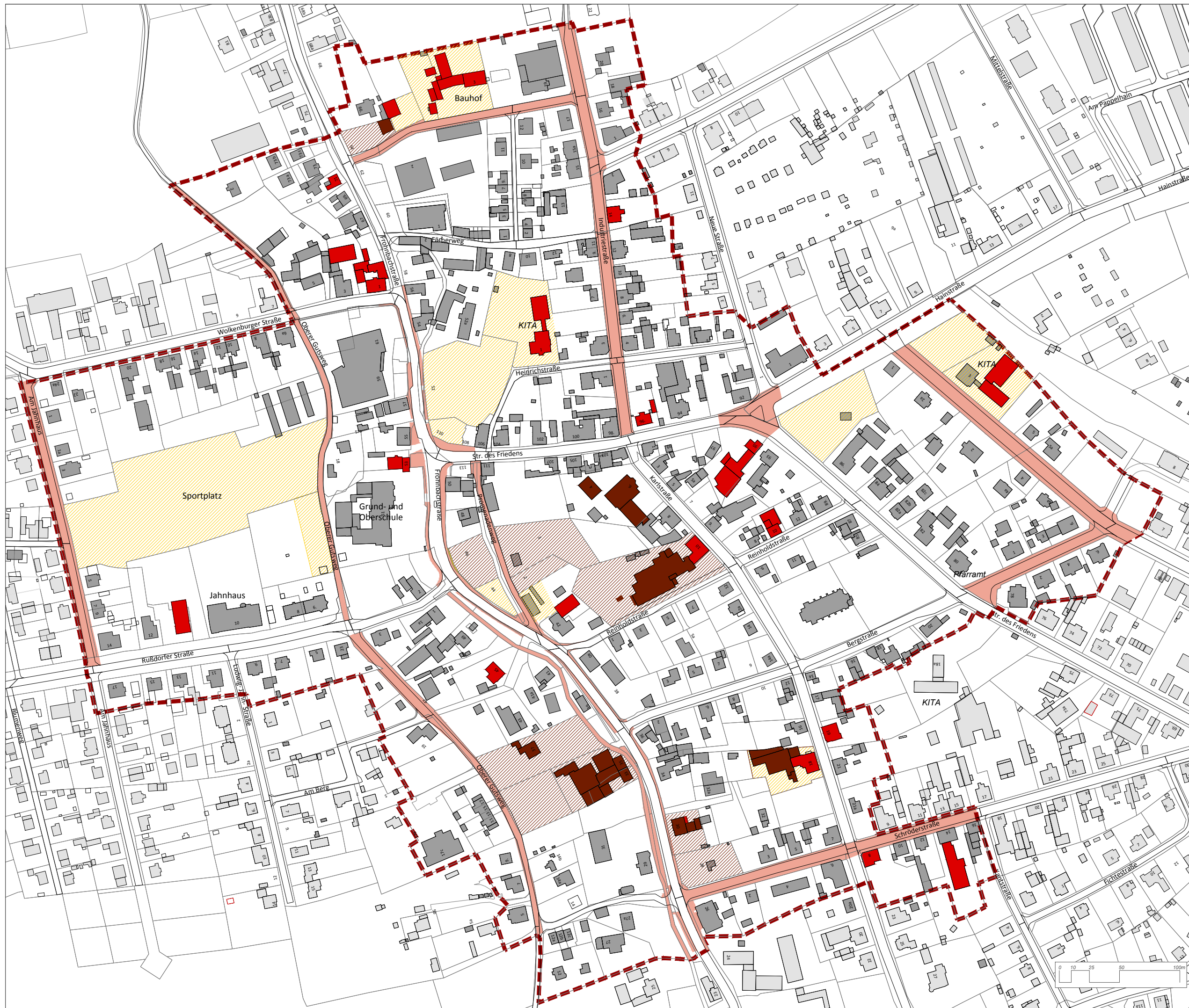
Es wird abschließend eingeschätzt, dass eine ausreichende Stabilität bzw. Funktionsgewährleistung im Gebiet nur bedingt gegeben ist. Die bereits eingetretenen negativen Entwicklungstendenzen können jedoch durch frühzeitiges Gegensteuern noch in ihrer Auswirkung auf den Ortsteil Oberfrohna und dessen Attraktivität als Wohnstandort mit seinen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen minimiert werden.

Stadt Limbach-Oberfrohna

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) "Oberfrohna"

04 - Städtebauliche Mißstände

-  Abgrenzung des Gebietes "Oberfrohna"
-  Erneuerungs-/Umgestaltungsbedarf an Straßen und Gehwegen
-  Sanierungsbedarf an Gebäude
-  unterentwickelte Frei- und Grünflächen
-  brachliegende Gebäude
-  unterentwickelte Bereiche/brachliegende Flächen



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

5. Entwicklungskonzeption

5.1 Grundsätze und Festlegungen im Entwicklungskonzept

Ziel des Konzeptes ist es, funktionierende stadträumliche Strukturen zu schaffen und die bestehende Bebauung maßvoll zu verdichten und weiterzuentwickeln.

Die dargestellten Bereiche für eine mögliche Neubebauung sind ein Grundgerüst, in dem städtebauliche Ansätze, wie die Öffnung und Schließung von Raumkanten und die Gestaltung von Freiräumen und Aufenthaltsflächen, festgehalten sind.

Dabei ist es wichtig, dass die Planung für einzelne Gebäude auch im Rahmen des Entwicklungskonzeptes flexibel bleibt. Das Entwicklungskonzept ist eine informelle Planung für das gesamte Gebiet „Oberfrohna“. Es bietet somit weiteren Spielraum für spätere Konkretisierungen, welche notwendig sind, um weitere Erkenntnisse, die sich aus Bürgerbeteiligungen, Fachgutachten und sonstigen Entwicklungen ergeben, in die weitere Planung einfließen zu lassen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für Gebäude

- Bestehende Gebäude ohne Veränderung
Diese Gebäude sind neu errichtet oder umfassend saniert, so dass außer den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen keine wertsteigernden oder verändernden Maßnahmen vorgenommen werden müssen.
Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestalt und Nutzung zu erhalten.
- Sanierung/Umbau bestehender Gebäude
An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme Mängel festgestellt, die je nach Bauzustand, mehr oder weniger umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern.
Im Rahmen dieser Maßnahmen sind die Gebäude mit ihren wesentlichen, bauzeit- und ortstypischen Merkmalen zu erhalten oder wiederherzustellen.
- Abbruch bestehender Gebäude
An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme schwerwiegende bauliche Mängel oder Eigenschaften, die dem Charakter der Umgebungsbebauung und den Entwicklungszielen für das Ortsbild widersprechen, festgestellt.
Diese Gebäude sollen abgebrochen werden.
- Denkmalobjekte
Diese Gebäude wurden nachrichtlich aus der gemäß § 10 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) für die Stadt Limbach-Oberfrohna durchgeführten Erfassung der Kulturdenkmale übernommen.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für Freiflächen

- Gestaltung öffentlicher Freiflächen
Diese Bereiche sollen künftig als öffentliche Freiflächen genutzt und gestaltet werden. Die Freiflächengestaltung ist mit der Sanierung oder Errichtung öffentlicher Gebäude in diesen Bereichen verbunden und dient der Schaffung von Stellplätzen, Wegebeziehungen und Aufenthaltsflächen für die derzeitige und künftige Nutzung.
- Aufwertung der Sport-, Freizeit- und Spielflächen
Diese Flächen sind nutzergerecht zu gestalten und aufzuwerten.
- Gestaltung des Kreuzungsbereiches Straße des Friedens/Hainstraße/Neue Straße
Diese Flächen sollen nutzungsgerecht neu gestaltet und aufgewertet werden.
- Verbesserung wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen
Die vorhandenen Wegebeziehungen sollen in diesen Bereich ausgebaut, durchgehende Fußwege geschaffen oder die Verbindungen attraktiver gestaltet werden.
- Gestaltung öffentlicher Stellplätze
Es wird eine Neugestaltung der Parkplätze am Kreuzungsbereich Frohnbachstraße/Straße des Friedens und des öffentlichen Parkplatzes hinter der Schule durchgeführt.

Festsetzungen des Entwicklungskonzeptes für bestimmte stadträumliche Bereiche

- Bereiche für bauliche Entwicklung und Verdichtung
In diesen Bereichen sollen sich künftig bauliche Entwicklungen vollziehen und die vorhandene bauliche Struktur durch Neubauten ergänzt werden. Die Neubebauung soll sich an der Kubatur und an den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und die bauliche Dichte dem Mischgebiets-Charakter angepasst werden.
- Erhaltung von Bereichen mit geringer baulicher Dichte
Innerhalb dieser Bereiche soll der wesentliche Flächenanteil als begrünte, nicht bebaute oder versiegelte Flächen erhalten bleiben und die bauliche Dichte nicht erhöht werden. Nebengebäude sollen, soweit möglich, als untergeordnete Anbauten in die Hauptgebäude integriert und Stellplätze als offene begrünte Carports ausgebildet werden.

Festsetzungen des Neuordnungskonzeptes für Grünbereiche

- Erhaltung der vorhandenen Grünbereiche
Die vorhandenen, größeren Grünbereiche sind von hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und tragen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Gebiet bei. Sie sind daher zu erhalten. Neubau- und Sanierungsmaßnahmen dürfen diese Bereiche nicht beeinträchtigen.
- Erhaltung vorhandener Baumstandorte
Die vorhandenen und für das Ortsbild wichtigen Bäume vor allem der Straßenbegleitbäume, Baumgruppen und Landschaftselemente sollen erhalten werden.






Die Zielstellungen der Entwicklungskonzeption sind im nachfolgenden Plan dargestellt.

Stadt Limbach-Oberfrohna





Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) "Oberfrohna"

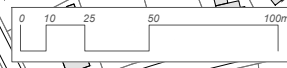
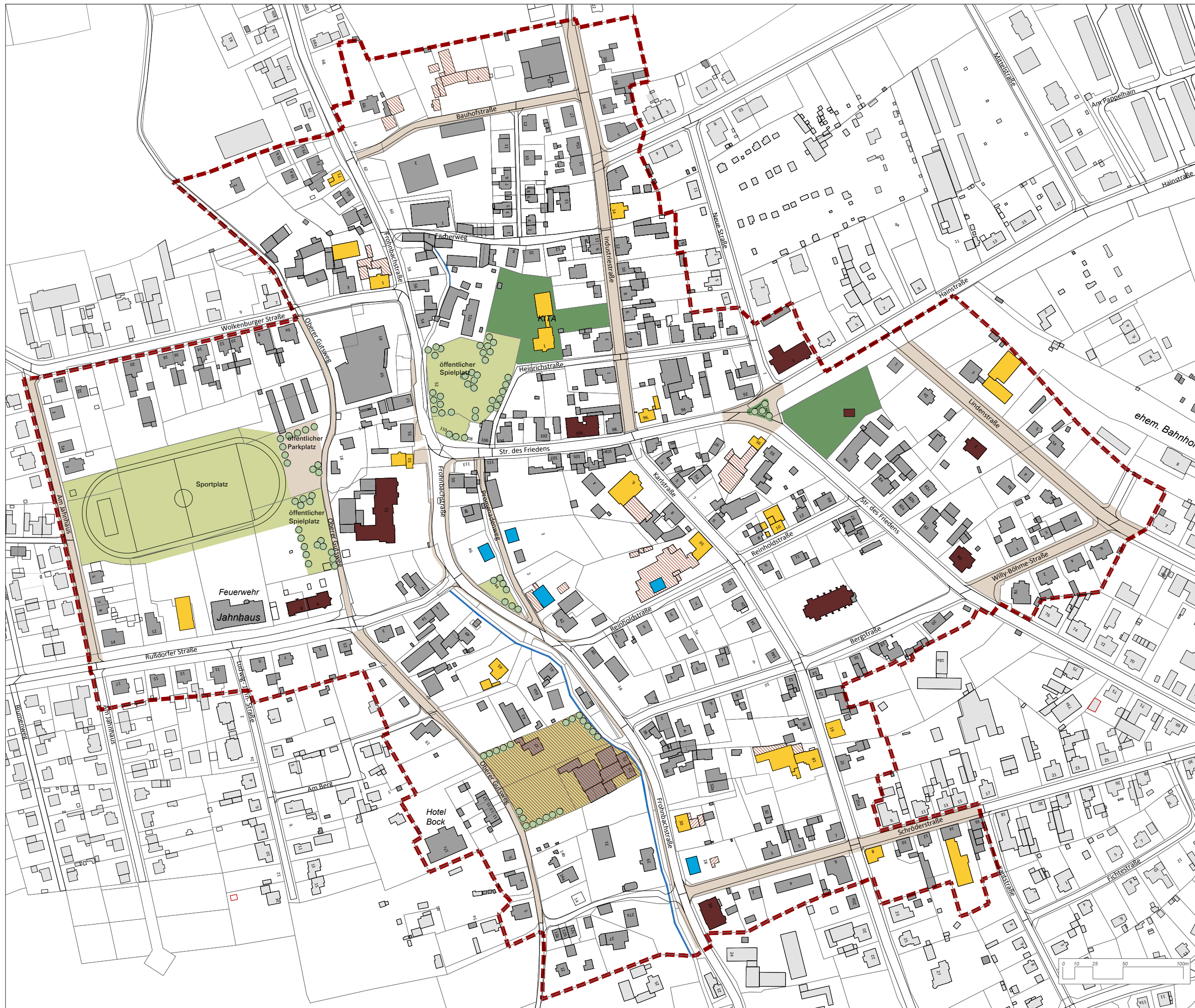
05 - Neuordnungskonzeption

Neuordnungsmaßnahmen an Gebäuden

-  Bestehende Gebäude ohne Veränderung
-  Denkmalobjekte
-  Sanierung/Umbau bestehender Gebäude
-  Abriss/Freilegung bestehender Gebäude
-  bauliche Entwicklung und Verdichtung

Neuordnungsmaßnahmen an Frei- und Grünflächen

-  Aufwertung/Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
-  Aufwertung/Gestaltung von Grün- und Freiflächen
-  Herstellung/Aufwertung öffentlicher Sport- und Grünflächen
-  Sanierungsmaßnahmen an Gewässern, Stützmauern, Brücken



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

6. Maßnahmenplanung

Um die im Gebiet Oberfrohna angestrebten Ziele zur Aufwertung des Ortsteils und der damit verbundenen Erhaltung städtebaulicher Funktionen wie Wohnen, Handel und Kultur/Soziales zu gewährleisten, sind die in der Bestandsanalyse erfassten städtebaulichen und funktionalen Mängel bzw. Missstände zu beheben. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind in der Maßnahmenplanung in einem **Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf** als die für die Erreichung der Entwicklungsziele vorrangig umzusetzenden Einzelmaßnahmen beschrieben und mit den dafür notwendigen Kosten erfasst. Im **Teil B – mittelfristige Maßnahmen** werden Einzelmaßnahmen beschrieben, die für eine positive Gesamtentwicklung zusätzlich wichtig und wünschenswert sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um private Baumaßnahmen bzw. Maßnahmen, deren Förderfähigkeit über andere Fachförderprogramme abschließend zu prüfen ist. Hierzu liegen derzeit noch keine konkreten Kostenansätze vor.

Die Maßnahmen dienen insgesamt dem Ziel, den Ortsteil Oberfrohna in seinem räumlich ablesbaren Charakter zu stärken, die vorhandenen Strukturen der historischen Bebauung und ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren und zur Weiterentwicklung des Quartiers zu ergänzen. Diese Hauptaufgabe sichert den Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig ist die Anbindung des Ortsteils an das Zentrum und die Verbindung der Kernstadt zu den Quartierszentren eine der Zielstellungen in der Entwicklungskonzeption. Dabei sollen vor allem die stadtnahen Grün- und Freiflächen wie der Stadtpark besser an den Ortsteil Oberfrohna angebunden werden und die vorhandenen Wegebeziehungen gestärkt und ausgebaut werden. Zur Bildung eines aktiven Orts- und Stadtteilzentrums sind drei verschiedene Maßnahmenbereiche zu entwickeln und zu stärken.

Das erste und umfangreichste Handlungsfeld beinhaltet die Sanierung, Aufwertung und Neugestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze und wird in der Maßnahmenplanung zum Teil A – priorisierte Maßnahmen zugeordnet. Der wichtigste zu erneuernde Bereich ist hierbei der öffentliche Raum der Frohnbachstraße. Die Sanierung des Straßenkörpers hat bereits stattgefunden, jedoch sind die fehlenden oder baufälligen Fußwege dringend zu erneuern. Die Offenlegung und Erlebbarkeit des Frohnbaches stellt eine der Kernmaßnahmen in der Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung dar.

Durch die Maßnahmen soll dieser Stadtteil als eigenständiger urbaner und multifunktionaler Ortskern gestärkt und weiterentwickelt werden und zugleich durch die Schaffung neuer attraktiver Wegeverbindungen als Teil der Gesamtstadt gestärkt werden. Weitere Maßnahmen sind u. a. die Sanierungen und Aufwertungen im Bereich der Willy-Böhme-Straße, Schröderstraße und Industriestraße sowie dem Gutsweg, Jahnweg und Promenadenweg.

Das zweite Handlungsfeld, ebenfalls Teil A - priorisierte Maßnahmen, besteht in der Sanierung, Erhaltung oder Neuerrichtung öffentlicher Einrichtungen oder Freiflächen. Um den Ortsteil als lebendigen Wohnstandort zu erhalten und auch zukünftig zu stärken, sind Investitionen in die Aufwertung und Herstellung der städtischen Infrastruktur notwendig. Dazu gehören u. a. Sanierungsmaßnahmen an den beiden Kindertagesstätten im Gebiet und der Neubau des Sportplatzes. Weiterhin ist der Neubau von öffentlichen Spielplätzen an zwei Standorten geplant.

Die gestalterischen Veränderungen im öffentlichen Bereich werden auch zu Investitionen im privaten Bestand führen und damit diesen sichern. Das dritte Handlungsfeld beinhaltet überwiegend Maßnahmen des Teils B – mittelfristige Maßnahmen zur Sanierung privater Liegenschaften an

städtebaulich prägenden Gebäuden. Dazu zählt vor allem die Entwicklung/Sanierung/Umnutzung der für Oberfrohna städtebaulich und geschichtlich bedeutsamen gründerzeitlichen Werksgebäude u. a. im Bereich der Frohnbachstraße und der Karlstraße. Darüber hinaus sind an privaten Wohngebäuden u. a. im Bereich der Frohnbachstraße, Schröderstraße und der Straße des Friedens Sanierungsmaßnahmen notwendig. Nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist von einer Verbesserung der Nutzung bzw. Steigerung der Auslastung an privaten Wohnungs- und Einzelhandelsflächen auszugehen. Zum Erhalt des städtebaulichen Charakters und zur Stärkung des Wohnstandortes ist neben den Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auch die bauliche Verdichtung durch Neubebauung an dafür geeigneten Standorten vorgesehen. Der Umbau der stark industriegeprägten Bereiche zu einem Wohn-, Arbeits- und Lebensbereich ist die übergeordnete städtebauliche Zielstellung für diese Areale.

Es werden im Maßnahmenplan alle notwendigen Einzelmaßnahmen aus **Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf** und **Teil B – mittelfristige Maßnahmen** erfasst und entsprechend ihrer individuellen Fördervoraussetzungen in die jeweiligen Fachförderprogramme eingeteilt. Dieses SEKO bildet den Hintergrund für einen Neuaufnahmeantrag in das Förderprogramm SU – „Stadtumbau – Programmteil Aufwertung“ des Freistaates Sachsen. Daher werden in der Kostenübersicht ausschließlich Maßnahmen, die in diesem Programm gefördert werden bzw. Teil der Beantragung sind, ausgewiesen.

Die Maßnahmen sind im folgenden Plan dargestellt.

6.1 Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf

6.1.1 Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Wegebeziehungen

- Sanierung und grundhafter Ausbau Willy-Böhme-Straße

Die im Osten des Entwicklungsgebietes gelegene Straße dient vorrangig der Erschließung des Wohnquartieres. Zudem verbindet die Willy-Böhme-Straße die öffentlichen Grünflächen im Kreuzungsbereich Willy-Böhme-Straße/Lindenstraße und der an der Lutherkirche gelegenen Parkanlage. Der Straßenkörper sowie die beidseitig verlaufenden Fußwege befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die vorhandenen Schäden in der Deckschicht und das bestehende Kopfsteinpflaster verursachen enorme Schallemissionen im Wohnquartier. Im Zuge der Sanierung und des grundhaften Ausbaus sollte eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, d. h. Herstellung von Pkw-Stellplätzen als Längsparker, erfolgen und die Herstellung von Fahrradwegen bzw. Schaffung eines integrierten Fahrrad- und Fußwegebereiches stattfinden.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
1	Stadt Limbach-Oberfrohna	Grundhafter Ausbau Willy-Böhme-Straße	275.000,00

- **Sanierung und grundhafter Ausbau Schröderstraße**

Die Schröderstraße als Ortsstraße liegt im Süden des Ortsteils Oberfrohna. Sie verläuft zwischen Frohnbachstraße und Straße des Friedens (S 249). Das Umfeld ist geprägt durch Mischbebauung, bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, Einfamilienhäusern und Gewerbeobjekten. Sie dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke und als innerörtliche Verbindungsstraße. Der vorhandene Straßenkörper weist aufgrund des Alters der baulichen Anlage erhebliche Schäden auf. Es existieren viele Unebenheiten, Risse, Flickstellen und Schlaglöcher. Die Zufahrten sind unterschiedlich mit Asphalt, Kleinpflaster oder Betonpflaster befestigt. Unter Beachtung einer durchgehend einheitlichen Gestaltung der Fahrbahn, der Gehwege und der Zufahrten soll die Fahrbahn durchgehend mit Asphalt neu hergestellt werden. Die vorhandenen Berliner Borde sollen wieder verwendet werden. Die Anordnung des ruhenden Verkehrs, die Einbindung des Begleitgrüns sowie die Radverkehrsführung sollen geprüft und eine funktionsfähige Straßenentwässerung soll geplant werden. Der behindertengerechte, barrierefreie Ausbau ist zu gewährleisten.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
3	Stadt Limbach-Oberfrohna	Grundhafter Ausbau Schröderstraße	292.000,00

- **Sanierung Oberer Gutsweg und Teilabschnitt Oberer Gutsweg**

Der parallel zur Frohnbachstraße verlaufende Obere Gutsweg dient vorrangig zur Erschließung der anliegenden Wohngebäude sowie als Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz („Lehrerparkplatz“) der Gerhart-Hauptmann-Schule und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Die größten substanziellen Mängel befinden sich dabei im Abschnitt zwischen Wolkenburger Straße und der Einmündung Am Berg. Der Straßenkörper ist geprägt von umfassenden Schäden in der Deckschicht, fehlenden Straßenrändern und einer fehlenden Abgrenzung von Fahrbahn, Fußwegen sowie ausgewiesenen (längsseitigen) Stellplätzen. Daher sind vor allem die Herstellung von Fußwegen und die klare Abgrenzung der Fahrbahn zur Verbesserung der Übersichtlichkeit des Straßenverlaufes dringend notwendige Maßnahme, um die sichere Anbindung der gegenüber der Gerhart-Hauptmann-Schule gelegenen Park- und Spielplatzflächen zu gewährleisten. Im Zuge der Sanierung ist zu prüfen, inwieweit die Verkehrsführung aufgrund der geringen Straßenbreite zu verändern und die Befahrung des Oberen Gutsweges in beide Richtungen weiterhin möglich ist.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
4	Stadt Limbach-Oberfrohna	Oberer Gutsweg, Sanierung und Instandsetzung Straßenkörper	170.000,00
5	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung und Instandsetzung Teilabschnitt Oberer Gutsweg	175.000,00

- **Umgestaltung Kreuzungsbereich an der Ecke Hainstraße/Straße des Friedens**

Dieser Straßenraum ist durch seinen zu groß dimensionierten Asphaltbereich geprägt und wirkt sich dadurch negativ auf das Ortsbild aus. Es fehlt zudem eine klare Abgrenzung zur fußläufigen Überquerung des Kreuzungsbereiches. Dieser funktionale Mangel soll im Zuge der Umgestaltung der Straßenkreuzung beseitigt werden. Eine gestaltete Grünfläche mit neuem Baumbestand im Zentrum der Kreuzung soll gleichzeitig der Aufwertung des Ortsbildes dienen. Die sich anschließende Hainstraße ist zudem Bestandteil in der Konzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung als Teil des geplanten städtischen Grüngürtels. Die Neugestaltung und Aufwertung des Kreuzungsbereiches erfährt somit eine übergeordnete Bedeutung, da sie als Bindeglied zwischen dem „grünen städtischem Rand“ und den angrenzenden Wohnquartieren fungiert.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
6	Stadt Limbach-Oberfrohna	Umgestaltung Kreuzungsbereich Hainstraße/ Straße des Friedens	95.000,00

- **Sanierung Fußwege, Stützmauern und Bachsanierung Frohnbachstraße**

Die Sanierung des Bachlaufes sowie der Frohnbachstraße und die damit einhergehende Aufwertung des Straßenraumes bilden eine zentrale Maßnahme in der Entwicklung des Stadtteils. Über die im Westen des Entwicklungsgebietes gelegene Frohnbachstraße und den parallel dazu verlaufenden Frohnbach wird der Ortsteil im Süden an das Quartier Helenenstraße und weiterführend an den Stadtpark angebunden. Die Sanierung und Offenlegung des Bachlaufes bilden zudem eine Kernmaßnahme der urbanen grünen Infrastrukturentwicklung der Gesamtstadt Limbach-Oberfrohna. Derzeit ist der Gewässerverlauf nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar, eine Verbindung zum Stadtpark bzw. zu den Limbacher Teichen, aus denen der Frohnbach gespeist wird, ist nicht gegeben. Die Fußwege befinden sich teilweise in einem maroden Zustand oder sind nicht durchgängig beidseitig der Straße begehbar. Durch die Offenlegung des Gewässers, die Instandsetzung der Stützmauern und Brücken am Bachlauf sowie die Sanierung der Fußwege soll eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem Ortsteil und den städtischen Parkanlagen im Süden der Stadt hergestellt werden. Da die Frohnbachstraße die zentrale Erschließungs- und Durchgangsstraße des Quartiers ist und sich die notwendigen Sanierungsmaßnahmen entlang des gesamten Straßen- und Bachverlaufes erstrecken, wird sich die Aufwertung positiv auf die Entwicklung des gesamten Quartiers auswirken.

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
7	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung Fußwege Frohnbachstraße	120.000,00
15	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung Bach, Stützmauern und Brücken Frohnbachstraße	750.000,00

- **Sanierung Fußwege/Deckschicht Industriestraße**

Die Sanierungen der öffentlichen Fußwege ist dringend notwendig, da diese in ihrem jetzigen Zustand eine Gefährdung bzw. Barriere im öffentlichen Raum vor allem für Kinder und ältere Menschen darstellen. Zudem führen der derzeitige Kopfsteinpflasterbelag und die erheblichen baulichen Schäden zu hohen Lärmemissionen, die zur Steigerung der Wohnqualität durch die Instandsetzung der Deckschicht beseitigt werden sollen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
8	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung Fußwege/Deckschicht Industriestraße	400.000,00

- **Sanierung Straßenkörper und Fußwege Am Jahnhaus und Bauhofstraße**

Die Straße **Am Janhaus** ist eine Ortsverbindungsstraße, gelegen zwischen der Wolkenburger Straße und der Rußdorfer Straße. Der Straßenkörper und die Fußwege entlang des Straßenverlaufes sind geprägt von erheblichen baulichen Mängeln und befinden sich in einem sehr auffälligen Zustand. Aufgrund fehlender ausgewiesener Parkplätze werden Fahrzeuge derzeit im Bereich der Gehwege abgestellt. Zusätzlich wird die Straße von einer Cutybuslinie befahren. Zur Stärkung des Wohnumfeldes, vor allem in Verbindung mit der Sportfläche am Jahnhaus, und zur Verbesserung des Ortsbildes insgesamt ist die Sanierung und Instandsetzung dringend geboten.

Die Fußwege an der **Bauhofstraße** befinden sich ebenfalls in einem sehr auffälligen Zustand und stellen eine Barriere im öffentlichen Raum vor allem für ältere Menschen dar. Aufgrund der erheblichen substanziellen Mängel ist neben der Instandsetzung zusätzlich eine Neuordnung der Wegeführung notwendig.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
9	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung Straße und Fußwege Am Jahnhaus	325.000,00
10	Stadt Limbach-Oberfrohna	Neuordnung/Sanierung Fußwege Bauhofstraße	30.000,00

- **Sanierung Promenadenweg und Neuordnung öffentliche Freifläche Frohnbachstraße**

Der östlich der Frohnbachstraße gelegene Promenadenweg ist ein kurzer unbefestigter Verbindungsweg zwischen Frohnbachstraße und Straße des Friedens, der derzeit lediglich zur Erschließung von brachliegenden Grundstücken bzw. zwei kleinen Garagenanlagen dient. Im Kreuzungsbereich zur Frohnbachstraße schließt sich die ungestaltete und teilweise begrünte Freifläche an, die im heutigen Zustand als öffentliche Grünfläche keinerlei Aufenthaltsqualität bietet und somit das Orts- und Straßenbild negativ prägt. Im Zuge der Sanierung des Promenadenweges, die u. a. zur Anbindung neuer Wohnbaustandorte notwendig ist, soll die Grünfläche entwickelt und neugestaltet werden. Die bestehende Bushaltestelle soll dabei in die

Pläne zur Aufwertung integriert werden und ein für den Ortsteil attraktiver Grün- und Aufenthaltsbereich gegenüber der Gerhart-Hauptmann-Mittelschule entstehen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
11	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung und Neugestaltung Promenadenweg	240.000,00
12	Stadt Limbach-Oberfrohna	Neuordnung öffentliche Freiflächen Frohnbachstraße/Promenadenweg	115.000,00

Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Freizeit- und Spielplätzen

- **Sanierung öffentlicher Parkplatz und Aufwertung Spielplatz Gerhart-Hauptmann-Schule**
Die derzeit einzigen öffentlichen Pkw-Stellplätze an der Gerhart-Hauptmann-Mittelschule liegen westlich des Schulgeländes und werden über den unsanierten Gutsweg erschlossen. Die Freifläche ist unbefestigt und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Die benachbarte Fläche des Spielplatzes weist den gleichen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Obwohl es einen großen Baumbestand und einige ältere Spielgeräte gibt, ist der gesamte Grünbereich ungestaltet und verfügt als Freizeit- und Spielfläche über wenig Aufenthaltsqualität. Da die Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Außenraum für einen attraktiven und modernen Bildungsstandort unabdingbar ist, ist eine Sanierung des Spielplatzes und der anschließenden Stellplätze dringend durchzuführen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
13	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung/Aufwertung öffentlicher Spielplatz Oberer Gutsweg	125.000,00
14	Stadt Limbach-Oberfrohna	Sanierung öffentlicher Parkplatz an der Gerhart-Hauptmann-Schule	95.000,00

- **Neubau Spielplatz und Parkplatz Freifläche Frohnbachstraße 52**
Die im Kreuzungsbereich Frohnbachstraße/Straße des Friedens gelegene unbebaute Brachfläche wirkt sich aufgrund ihres ungepflegten und ungestalteten Zustands sehr negativ auf das gesamte Straßenbild aus. Gleichzeitig stellt die ca. 4.800 m² große städtische Fläche ein hohes Entwicklungspotenzial innerhalb der Ortslage dar. Bedingt durch die Lage an der Kita Heinrichstraße bietet sich die Realisierung eines gestalteten Spielplatzes mit Grünflächen an. Diese Maßnahme würde zur Belebung und zur Stärkung der angrenzenden Wohnstandorte einen erheblichen Beitrag leisten.
Da im gesamten Straßenverlauf sowohl der Frohnbachstraße als auch der Straße des Friedens kaum öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen und es keine Möglichkeit zum Parken im Bereich der Kita Heinrichstraße gibt, soll ein Teilbereich der Brachfläche für die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen werden.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Limbach-Oberfrohna notwendig.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
17a	Stadt Limbach-Oberfrohna	Neubau öffentlicher Spielplatz Frohnbachstraße 52	255.000,00
17b	Stadt Limbach-Oberfrohna	Grunderwerb Frohnbachstraße 52 und Straße des Friedens 110	160.000,00

6.1.2 Maßnahmen an öffentlichen Einrichtungen

- Sanierung und Umbau Kita Lindenstraße

An der Integrationskindertagesstätte Lindenstraße, in Trägerschaft der Behindertenhilfe Oberfrohna e. V., mit ca. 100 Betreuungsplätzen sind aufgrund der schadhafte Bausubstanz umfangreiche Umbau-, Sanierungs- und Trockenlegungsmaßnahmen notwendig. Der Betreuungsstandort besteht derzeit aus drei Gebäudeteilen, die durch die besonderen Anforderungen an Organisation und Integration besser miteinander verbunden werden sollen. Die Sanierung und Trockenlegung von Gebäudeteilen dienen zusätzlich der Aufwertung und Erhaltung des gesamten Standortes und tragen somit auch zur Steigerung der Attraktivität des Wohnquartiers bei.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
18	Stadt Limbach-Oberfrohna	Umbau, Sanierung und Gebäudetrockenlegung Kita Lindenstraße	245.000,00

- Energetische Sanierung und Hofsanierung Kita Heinrichstraße

An der Kita Heinrichstraße sollen im Rahmen der energetischen Sanierung die bestehenden Mängel an der Bausubstanz beseitigt werden, um somit die heutigen Gebäudeanforderungen zum Energiebedarf zu erfüllen und die laufenden Betriebsausgaben zu senken. Durch die Neugestaltung bzw. Sanierung der Freianlagen bleibt die Gemeinbedarfseinrichtung als ein attraktiver, modernisierter Betreuungsstandort erhalten.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
19	Stadt Limbach-Oberfrohna	Energetische Sanierung inkl. Hofsanierung Kita Heinrichstraße	180.000,00

- Fassadensanierung Feuerwehr Oberfrohna

Das 1997 neu errichtete Gerätehaus weist vor allem im Bereich der Fassaden erhebliche bauliche Mängel auf. Um die Bausubstanz langfristig zu erhalten, ist die Sanierung und Instandsetzung der Fassaden am Gebäude notwendig und sollte dringend erfolgen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
20	Stadt Limbach-Oberfrohna	Fassadensanierung Gerätehaus Feuerwehr Oberfrohna	70.000,00

- Freilegung und Neubau Bauhof Oberfrohna

Das städtische Bauhofareal besteht aus einer Vielzahl eingeschossiger Gebäude und Anbauten unterschiedlicher Bauzeit, die die heutigen Nutzungs- und Funktionsanforderungen an einen Bauhof nicht mehr erfüllen. Um die fehlenden Funktionen aufzunehmen, würde eine erneute Erweiterung der bestehenden Gebäude keine wesentliche Verbesserung in der Gebäudestruktur und Funktionalität bewirken. Daher soll das gesamte Areal abgebrochen und ein, auch in energetischer Hinsicht, wirtschaftlicher und funktionaler Neubau entstehen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
21	Stadt Limbach-Oberfrohna	Komplettabbruch Bauhofstraße 3 (Bauhof)	120.000,00

6.1.3 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur

Die Sanierung und Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze ist für die angrenzenden privaten Liegenschaften eine sehr wichtige Maßnahme, um den Erhalt der Gebäude zu sichern. Um die vorhandene städtebauliche und historisch gewachsene Struktur mit all ihren interessanten Facetten zu bewahren, sind somit ebenfalls Maßnahmen an privaten Gebäuden, die für den städtebaulichen Charakter des Gebietes unabdingbar sind, durchzuführen.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Missstände an ortsbildprägenden Gebäuden und Freiflächen aufgenommen, welche sowohl durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz als auch durch Grundstücksfreilegungen und anschließende Neuordnung oder Neubebauung behoben werden sollen.

Im Teil A – priorisierte Maßnahmen sind Gebäude mit hohem Handlungsbedarf gelistet, für die konkrete Maßnahmen und die dazugehörigen Kosten bereits vorliegen und die im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen. Diese Gebäude weisen derzeit sehr schlechte Bauzustände, Leerstand und substanzielle Mängel auf, stören somit das Ortsbild und beeinflussen die Funktionalität der angrenzenden Gebäude in ihrer Nutzung als Wohnstandort.

Die derzeitig dringlichsten Gebäude mit hohem Handlungsbedarf sind:

- **Sanierung Haupthaus und Abriss Nebengebäude Wolkenburger Straße 1**

Zu dem Kreuzungsbereich Wolkenburger Straße/Frohnbachstraße gelegenen Gebäudeensemble gehören das zweigeschossige gründerzeitliche Wohnhaus (Eckgebäude), ein dreigeschossiger Anbau an der Frohnbachstraße sowie mehrere Nebengelasse. Aufgrund der direkten Lage im Kreuzungsbereich und des zunehmenden Verfalls sowie teilweisen Leerstands stellt die Liegenschaft einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Zur Erhaltung und Aufwertung des Wohnstandortes müssen am Hauptgebäude Sanierungsmaßnahmen im Bereich der (historischen) Fassade, der Fenster, der Sockelbereiche und die Sanierung des Daches durchgeführt werden. Der dreigeschossige Anbau ist ebenfalls von erheblichen Baumängeln gekennzeichnet und sollte im Zuge der Standortaufwertung abgebrochen werden. Zur Steigerung der Wohnqualität sind zudem die ungenutzten Nebengelasse auf dem Grundstück zu berräumen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
22 a	Privat	Wolkenburger Straße 1, Sanierung Hauptgebäude	450.000,00
22 b	Privat	Wolkenburger Straße 1, Abriss Nebengebäude	70.000,00

- **Sanierung Gebäude Karlstraße 19** – Das dreigeschossige Wohngebäude wurden um ca. 1880 - 1900 erbaut und weist die für die Gründerzeit typischen Baustilmerkmale auf. Das Mietshaus ist in seiner Bauart typisch für den Straßenzug. Es stellt somit ein wichtiges städtebaulich Objekte innerhalb des Straßenbildes dar und ist daher prägend für den Charakter des innerstädtischen Quartiers. Nach mehrjährigem Leerstand und ungeklärtem Eigentumsverhältnis plant der neue Eigentümer eine Komplettsanierung, beginnend mit Teilabbrüchen auf dem Gelände sowie der Dachsanierung der verbleibenden Gebäude. Im Zuge der Sanierung und Modernisierung sollen große Wohnungen vor allem für Familien entstehen.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
23	Privat	Sanierung Karlstraße 19	100.000,00

- **Sanierung Frohnbachstraße 53**

Das Wohngebäude im Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Frohnbachstraße ist aufgrund seiner exponierten Lage ein wichtiges städtebaulich prägendes Objekt. Das dreigeschossige Mietshaus wurde um ca. 1920 erbaut und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Dem Wohngebäude ist straßenseitig ein eingeschossiger Gewerbe-Anbau vorgelagert, der als Einzelhandelsfläche genutzt wurde und seit einigen Jahren leersteht. Beide Objekte sind von zunehmendem Verfall und Gewerbeleerstand geprägt. Durch die dringend erforderlichen und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sollen die Mängel an Dach, Fenstern und

der Fassade beseitigt werden sowie durch die Modernisierung im Innenraum die Wohnqualität am Standort Querstraße erhöht werden.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
24	Privat	Sanierung Frohnbachstraße 53	100.000,00

6.2 Teil B – mittelfristige Maßnahmen

zur Stärkung und Unterstützung einer positiven Gesamtentwicklung

Zusätzlich zu den in Teil A – priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf beschriebenen Einzelmaßnahmen, deren Umsetzung dringend notwendig ist, um die angestrebten Ziele einer positiven und nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Oberfrohna voranzutreiben, gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen im Untersuchungsgebiet, die für die Stärkung des Quartiers mittel- bzw. langfristig zusätzlich durchzuführen sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Beseitigung baulicher Mängel an privaten Gebäuden und Brachflächen, die das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen.

Die im Teil B aufgeführten mittelfristigen Maßnahmen dienen insgesamt dem Ziel, das Stadtteilquartier in seinem räumlich ablesbaren Charakter zu stärken, die vorhandenen Strukturen der historischen Bebauung und ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren und zur Erhaltung sowie Weiterentwicklung des Ortsteils zu ergänzen.

Die für die Realisierung der Mehrzahl der Einzelmaßnahmen notwendigen Kosten können aufgrund fehlender konkreter Planungen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Eine **Förderung** für die in Teil B beschriebenen **Einzelmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen** werden im Rahmen des Neuaufnahmeantrags in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau – Programmteil Aufwertung“ über einen Pauschalbetrag in der Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht beantragt. Die Förderung der in Teil B enthaltenen Maßnahmen an öffentlichen Freiflächen und Wegebeziehungen kann über andere Fachförderprogramme erfolgen und wird im Rahmen ihrer Umsetzung geprüft und beantragt.

6.2.1 Herstellung/Sanierung von öffentlichen Freiflächen und Wegebeziehungen

- Sanierung und grundhafter Ausbau Lindenstraße

Die Ortsstraße liegt im Osten des Ortsteils Oberfrohna. Sie verläuft zwischen Hainstraße und Willy-Böhme-Straße. Das Umfeld ist geprägt durch Mischbebauung, bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, Einfamilienhäusern und einer öffentlichen Einrichtung. Sie dient als innerörtliche Verbindungsstraße der Erschließung der anliegenden Grundstücke und der Kindertageseinrichtung Lindenstraße 3. Zudem verbindet sie die öffentlichen Grünflächen im Kreuzungsbereich Willy-Böhme-Straße/Lindenstraße und des entlang der Hainstraße verlaufenden städtischen Grünzugs. Sowohl der Straßenkörper als auch die beidseitig verlaufenden

Fußwege befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die vorhandenen Schäden in der Deckschicht Lindenstraße und das bestehende Kopfsteinpflaster (Willy-Böhme-Straße) verursachen enorme Schallemissionen im Wohnquartier. Im Zuge der Sanierung und des grundhaften Ausbaus sollte eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, d. h. Herstellung von Pkw-Stellplätzen als Längsparker, erfolgen und die Herstellung von Fahrradwegen bzw. Schaffung eines integrierten Fahrrad- und Fußwegbereiches stattfinden.

- **Neubau Kunstrasenplatz am Jahnhaus**

Ähnlich wie der Spielplatz an der Gerhart-Hauptmann-Mittelschule ist auch der Sportplatz baufällig und bedarf einer dringenden Sanierung. Der Sportplatz wird von einer Vielzahl von Vereinen sowie von den Schülern der benachbarten Schule genutzt. Allerdings ist die Nutzung aufgrund des baulichen Zustandes nicht ganzjährig möglich. Um dies ganzjährig zu gewährleisten und um den Ansprüchen der verschiedenen Nutzer zu entsprechen, soll statt der bisherigen Anlage ein moderner Kunstrasenplatz entstehen, der die Bedingungen zur Schaffung einer modernen und langlebigen Sportanlage erfüllt.

Im Zuge der Neuordnung und Neugestaltung des Sportplatzes am Jahnhaus und des Spielplatzes am Gutsweg soll eine Verbindung der beiden Freizeitflächen entstehen, um eine bessere Anbindung der Sportfläche an die Gerhart-Hauptmann-Mittelschule herzustellen.

Sanierungsmaßnahmen an privaten Grünflächen

- **Sanierung Freifläche Ecke Hainstraße/Straße des Friedens**

Die private parkähnliche Grünanlage im Kreuzungsbereich Hainstraße/Straße des Friedens ist aufgrund ihres alten und imposanten Baumbestandes sowie ihrer Größe eine der für den Stadtteil prägendsten Grünflächen. Daher ist sie auch Teil der Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung und Teil des neu auszubildenden städtischen Grüngürtels. Auch wenn sich die Grünanlage in Privatbesitz befindet, sollte die Sanierung und Aufwertung der Fläche im Zusammenhang mit der notwendigen Umgestaltung des Straßenraumes (s. Maßnahmenplan Nr. 5) betrachtet werden. Die Schaffung einer attraktiven fußläufigen Verbindung entlang der Hainstraße, über den Kreuzungsbereich hinweg und bis in die angrenzenden Wohnquartiere Oberfrohna in Verbindung mit der Öffnung der privaten Parkanlage und Schaffung einer öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erholungsfläche würde zu einer enormen Steigerung der Wohnqualität des Ortsteils führen. Mit dieser Maßnahme soll eine der Zielstellungen der Stadtgrünkonzeption umgesetzt werden, die die stärkere Verbindung der städtischen Grünflächen untereinander als auch der urbanen Bereiche und Wohnquartiere mit den randstädtischen Wald- und Parkanlagen ermöglichen soll.

6.2.2 Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur an privaten Gebäuden

Mit der Sanierung und Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze erfolgt für die angrenzenden privaten Liegenschaften ein wichtiger Impuls, um den Wert der Liegenschaft zu steigern und somit den Erhalt der Gebäude zu sichern. Um die vorhandene städtebauliche und historisch gewachsene Struktur mit all ihren interessanten Facetten zu bewahren, sind somit ebenfalls Maßnahmen an privaten Gebäuden, die für den städtebaulichen Charakter des Gebietes unabdingbar sind, durchzuführen. Diese Gebäude weisen derzeit sehr schlechte Bauzustände, Leerstand und

substanzielle Mängel auf, stören somit das Ortsbild und beeinflussen die Funktionalität der angrenzenden Gebäude in ihrer Nutzung als Wohnstandort.

Bauliche und strukturelle Missstände an ortsbildprägenden Gebäuden und Freiflächen wurden in der Bestandserfassung aufgenommen und werden als Einzelmaßnahmen beschrieben, welche sowohl durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz als auch durch Grundstücksfreilegungen und anschließende Neuordnung oder Neubebauung behoben werden sollen.

Im Teil B – mittelfristige Maßnahmen sind Gebäude und Liegenschaften erfasst, für die eine dringende Handlungsempfehlung gegeben wird. Konkrete Entwicklungsansätze und daraus ableitbare Maßnahmen sowie die dazugehörigen Kosten können noch nicht abschließend benannt werden.

Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

- **Sanierungs- und/oder Umbaumaßnahmen an privaten Gebäuden Frohnbachstraße**

Die Mietshäuser **Frohnbachstraße 30, 45 und 71** sind wichtige städtebaulich prägende Objekte innerhalb des Straßenbildes und tragen somit zum Charakter des innerstädtischen Quartiers bei. Die zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden um ca. 1880 - 1900 erbaut und weisen zum Teil die für diese Bauzeit typischen Baustilmerkmale auf. Sie befinden sich weitgehend in einem schlechten baulichen Zustand und sind durch teilweisen bzw. vollständigen Wohnungsleerstand geprägt. Die größten Mängel in der Bausubstanz bestehen dabei im vollständig leerstehenden und ruinösen Wohngebäude Frohnbachstraße 30. Durch die dringend erforderlichen Sanierungs- und teilweisen Umbaumaßnahmen sollen vorrangig die Mängel an den Fassaden und Dächern, den Fenstern sowie den Sockelbereichen beseitigt werden. Durch die Modernisierung im Innenraum soll zusätzlich die Wohnqualität erhöht und somit die Attraktivität des Wohnungsbestandes gestärkt werden.

An der Liegenschaft **Frohnbachstraße 64** sind zur Aufwertung und möglichen Wohnstandortentwicklung abschließende Freilegungsmaßnahmen notwendig. Das ursprüngliche zweigeschossige Wohnhaus im Kreuzungsbereich Frohnbachstraße/Bauhofstraße befand sich in einem ruinösen, baufälligen Zustand und wurde bereits abgebrochen. Aufgrund der exponierten Lage sollten die baufälligen und ungenutzten Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls abgebrochen und eine Neuordnung dieser Fläche durchgeführt werden.

- **Sanierung Wohngebäude Schröderstraße 8**

Das Eckgebäude Schröderstraße 8 im Kreuzungsbereich Schröderstraße/Karlstraße ist aufgrund seiner exponierten Lage ein wichtiges städtebaulich prägendes Objekt. Das dreigeschossige Mietshaus wurde um ca. 1910 erbaut und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude ist von zunehmendem Verfall und dadurch bedingtem Wohnungsleerstand geprägt. Durch die dringend erforderlichen und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sollen die Mängel an Dach, Fenstern und der Fassade beseitigt werden sowie durch die Modernisierung im Innenraum die Wohnqualität am Standort Schröderstraße erhöht werden.

- **Sanierung/Umgestaltung gewerbliche Nebengebäude Straße des Friedens 95**

Der Schlossereibetrieb im Kreuzungsbereich Hainstraße/Straße des Friedens ist aufgrund seiner Lage prägend für den Straßenverlauf und stellt mit seinen mehrfach erweiterten und

teilweise sanierungsbedürftigen gewerblichen Anbauten einen Mangel im Ortsbild dar. Durch die Sanierung der Nebengebäude und der Umgestaltung des Areals soll dieser Mangel im Ortsbild behoben werden.

- **Sanierung Gebäude Straße des Friedens 96**

Das um 1900 erbaute zweigeschossige Wohngebäude befindet sich in einem unsanierten, baulich stark verfallenen Zustand und stellt somit einen erheblichen Mangel im Ortsbild dar. Der größte bauliche Mangel bildet v. a. die stark verformte Giebelwand. Um einer weiteren Verschlechterung der Bausubstanz entgegenzuwirken, sollten umgehend Sicherungsmaßnahmen an der Fassade, dem Dach und den Fenstern durchgeführt werden.

- **Sanierung Gebäude Reinholdstraße 10**

Bei dem zweigeschossigen Wohngebäude, gebaut ca. 1890, handelt es sich um ein für den Ortsteil typisches Mietshaus. Aufgrund des unsanierten Zustandes sowie der umfangreichen Schäden an der Fassade stellt es einen erheblichen Mangel im Straßenbild dar. Um die Wohnqualität zu erhalten, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Fassaden, des Sockelbereiches sowie der Dachflächen notwendig.

- **Sanierung Gebäude Karlstraße 18**

Das Wohngebäude mit seinem im rückwärtigen Grundstück gelegenen gewerblichen Anbau ist eines von mehreren für die Karlstraße typischen Gebäudekomplexen und trägt somit zum Charakter des Straßenzugs bei. Das zweigeschossige Mietshaus wurde um ca. 1880 erbaut, der ebenfalls zweigeschossige Anbau erfolgte um ca. 1920. Am Hauptgebäude sind zum Teil die für die Gründerzeit typischen Baustilmerkmale zu erkennen. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich in einem weitgehend unsanierten, baulichen schlechten Zustand und ist von teilweiseem Wohnungs- sowie Gewerbeleerstand geprägt. Eine vollumfängliche Sanierung der Fassade, des Daches, der Fenster und Sockelbereiche sowie eine Modernisierung im Innenraum sollen zur Erhaltung und Aufwertung des Wohnstandortes führen und den Charakter sowie die Attraktivität des Wohnquartiers insgesamt stärken.

- Die **Sanierung und Umnutzung der historischen Werksgebäude Karlstraße 4/6** stellen eine der wichtigsten Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur im Ortsteil Oberfrohna dar. Da das historische Ensemble einen der größten industriell genutzten Bereiche innerhalb der Ortslage repräsentiert, ist es sowohl für die Karlstraße als auch den gesamten Ortsteil baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von großer Bedeutung. Die prägendsten Elemente des dreigeschossigen Fabrikgebäudes sind vor allem die stringente Fassadenaufteilung sowie die originalen Stuckverzierungen, die den baugeschichtlichen Übergang der Gründerzeit zum Jugendstil charakterisieren. Der Gebäudekomplex befindet sich in einem schlechten z. T. ruinösen baulichen Zustand und ist vor allem durch die Schäden am Dach und der Fassade sowie durch vollständigen und langjährigen Leerstand bereits stark gekennzeichnet. Im Zuge der Sanierung soll eine Umnutzung der ehemaligen Produktionsflächen zu einer Mischnutzung aus Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzung erfolgen, da eine Weiterbetrieung im ursprünglichen Sinne nicht wirtschaftlich tragfähig wäre. Zur Aufwertung ist es zu dem notwendig, die Nebengebäude und nachträglichen Anbauten am Hauptgebäude abzurechen und durch die Aufwertung der freigelegten Grundstücksbereiche die angrenzende Bebauung in seiner Nutzungsintensität zu stärken. Die Sanierung und die damit einhergehende Wiederbelebung des Standortes können somit einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung des Klein-

gewerbes und des Einzelhandels beitragen sowie eine positive Entwicklung im Ortsteil Oberfrohna anstoßen.

- **Sanierung und Umnutzung Werksgebäude Wolkenburger Straße 3**

Das im rückwärtigen Grundstück der Wolkenburger Straße 3 gelegene dreigeschossige historische Klinkergebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die gravierendsten Mängel bestehen vorrangig im Bereich der Fenster, in Teilen der Fassade und des Daches. Aufgrund seiner exponierten Lage und Größe ist das Gebäude vor allem im Straßenbild der Frohnbachstraße sowie im Kreuzungsbereich Wolkenburger Straße/Frohnbachstraße sehr prägnant und somit ortsbildprägend. Als ehemaliger Produktionsstandort ist das historische Gebäude zudem aus wirtschaftsgeschichtlicher Sicht für den Ortsteil von Bedeutung und sollte erhalten werden. Dazu sind eine umfangreiche Sanierung der Bausubstanz sowie die Umnutzung des Fabrikgebäudes zu einem gemischt genutzten Gebäude mit anteilig Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen. Von einer reinen gewerblichen Nutzung im ursprünglichen Sinne sollte aufgrund der Lage im Hinterhof und der gemeinsamen Zufahrt mit dem straßenseitig gelegenen Wohngebäude abgesehen werden.

Sanierungsmaßnahmen und Beseitigung von Brachen zur baulichen Entwicklung

Eine ausschließliche Sanierung von Bestandsobjekten ist für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes nicht ausreichend. Es gibt Gebäude, die bereits aufgrund ihrer baulichen Substanz nicht wirtschaftlich erhaltungsfähig sind und daher abgerissen oder durch Umbau und Sanierung einer geänderten Nutzung zugeführt werden sollen. Da es sich hierbei meist um Gebäude handelt, die nicht ersatzlos entfallen können oder bedingt durch ihre baugeschichtliche Relevanz für den Ortsteil prägend sind, ist es wichtig, dass es eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung, eine städtebauliche Neuordnung oder notwendige Ergänzungsneubauten in diesen Bereichen gibt.

Ebenso gibt es Bereiche, die in ihrer Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt wurden, jedoch zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bebaut werden sollten, damit ein homogenes Ortsbild entstehen kann. Die folgenden aufgeführten Maßnahmen sind daher Teil des städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes.

- **Sanierung histor. Werksgebäude und Neubebauung Freiflächen Frohnbachstraße 42**

Der Kreuzungsbereich Frohnbachstraße/Reinholdstraße wird von einem der markantesten gründerzeitlichen Gebäude im Straßenverlauf der Frohnbachstraße geprägt. Die um 1870 erbaute Fabrikantenvilla wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und befindet sich daher in einem sehr guten Zustand. An die Villa schließt sich im rückwärtigen Bereich ein in Klinkerbauweise errichtetes viergeschossiges Fabrikgebäude an, welches sich jedoch in einem unsanierten z. T. ruinösen Zustand befindet. Aufgrund der erhöhten Lage am Hang und der Größe des Anbaus überragt dieser Gebäudeteil die Villa und beeinträchtigt durch seine baulichen Mängel das Ortsbild erheblich. Dennoch bildet der Gebäudekomplex in seiner Gesamtheit ein wichtiges zeitgeschichtliches Dokument über die Entwicklung des Ortsteils Oberfrohna. Daher bildet die Sanierung des historischen Werksgebäudes einen wichtigen Aspekt in der Erhaltung und Aufwertung des Wohnstandortes.

Zur Liegenschaft gehört das benachbarte Flurstück mit einer Größe von ca. 1.600 m². Das Flurstück ist bis auf ein Nebenglass sowie eine Zeile von baufälligen Garagengebäuden un-

bebaut bzw. brachliegend und stellt eine Lücke in der Bebauung der Frohnbachstraße dar. Um die Raumkanten in diesem Bereich zu schließen und um das Ortsbild nachhaltig aufzuwerten, soll die Fläche freigelegt werden und mit einem Neubau, der in Größe und Proportion auf die benachbarten Gebäude abgestimmt sein muss, ergänzt werden. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Oberfrohna und der unmittelbaren Nähe zu Bildungs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen stellt die Entwicklung und Bebauung der Brachfläche sowie die Sanierung und Umnutzung des historischen Wohngebäudes ein hohes Potenzial zur Errichtung eines neuen attraktiven innerstädtischen Wohnstandortes vor allem für junge Familien dar.

- **Industriebrache Frohnbachstraße 33-37**

Das ehemalige Produktionsgelände besteht aus mehreren Gebäudeteilen und ist seit vielen Jahren von dauerhaften Leerstand und enormen baulichem Verfall geprägt. Die noch vorhandene ruinöse Bebauung soll im Förderprogramm EFRE zurückgebaut werden und vorerst entsprechend der Zweckbestimmung in diesem Programm als Grünfläche stehen bleiben. Im Zuge einer nachhaltigen und für den gesamten Ortsteil Oberfrohna zielgerichteten Aufwertung und Entwicklung der vorhandenen Brachflächen sollte langfristig für diese, den Bereich Frohnbachstraße, negativ prägende Liegenschaft Maßnahmen geplant und umgesetzt werden.

- **Sanierung/Umnutzung/Abbruch/Neubau Karlstraße 10**

Dieses Quartierseck mit seiner exponierten städtebaulichen Lage im Kreuzungsbereich Karlstraße/Reinholdstraße ist ein wichtiges baugeschichtliches und für das Ortsbild unverwechselbares Gebäudeensemble. Wie auch der benachbarte Gebäudekomplex Karlstraße 6 ist die ehemalige Produktionsstätte ein stadtgeschichtliches Dokument der wirtschaftlichen Blütezeit des Ortsteils.

Sowohl die an der Karlstraße gelegene zweigeschossige Gründerzeitvilla als auch die sich anschließenden drei- bis viergeschossigen Produktionsgebäude sind durch Leerstand und Verfall bereits stark gekennzeichnet und wirken sich somit schädigend auf das Ortsbild aus. Die erkennbare klare Proportion der viergeschossigen Werkshalle, der Gebäudeschmuck und die historische Bedeutung für den Ortsteil machen diesen Gesamtkomplex zu einem erhaltenswerten Ensemble, jedoch ist aufgrund der enormen Größe und des schlechten baulichen Zustands der Hallen eine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung schwer möglich. Daher sollen im Zuge der dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Hauptgebäude (Villa) eine Umnutzung der Gebäudesubstanz erfolgen und somit dieses stadtgeschichtlich bedeutende Gebäude erhalten werden. Da eine Um- bzw. Nachnutzung der Produktionshallen vom Eigentümer derzeit nicht vorgesehen sind, soll ein Teilabbruch der Gebäudesubstanz erfolgen und das Grundstück teilweise freigelegt werden. Im Anschluss ist auf der entstehenden Freifläche ein Neubau von Wohnungen vorgesehen, der die Lücke im Straßenbild schließen und die aufgebrochenen Raumkanten fassen soll.

- **Rückbau und Ergänzungsneubau Industriestraße 14**

Das zweigeschossige Wohngebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es ist aufgrund des dauerhaften Leerstandes und des damit einhergehenden Verfalls abzubauen. Um die durch die Freilegung entstehende Baulücke zu schließen ist ein Wohnungsneubau vorgesehen. Der neu zu errichtende Baukörper soll sich dabei in Proportion und Größe an den benachbarten Gebäuden orientieren und die Raumkante im Straßenverlauf schließen.

Neubebauung und Lückenschließung zur baulichen Entwicklung

Für eine abschließende Aufwertung bzw. um alle Raumkanten abzurunden sowie das Ortsbild nachhaltig aufzuwerten und in Teilbereichen zu ergänzen, sollten die hier erfassten Grundstücke entsprechend ihrer unmittelbar angrenzenden Bebauung entwickelt und bebaut werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um die Errichtung von Wohngebäuden.








- Neubau EFH Frohnbachstraße 46, Privater Eigentümer
- Neubau EFH/DH Am Promenadenweg, Privater Eigentümer
- Neubau EFH Frohnbachstraße 28, Privater Eigentümer

Stadt Limbach-Oberfrohna




Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKo) "Oberfrohna"

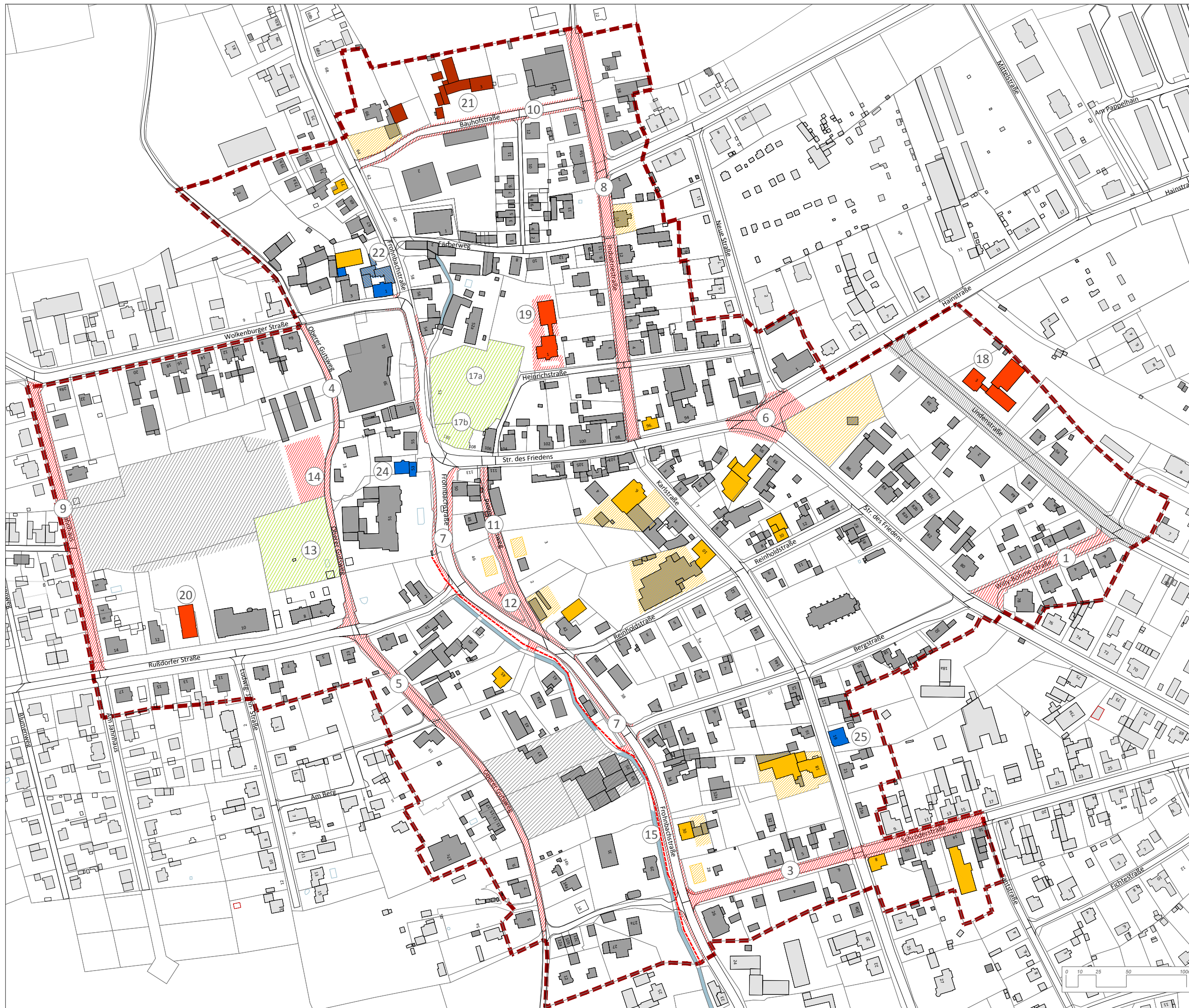
06 - Maßnahmenplan

Maßnahmenteil A - priorisierte Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf

-  Erschließungsmaßnahmen, Aufwertung/Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
-  Herstellung/Aufwertung öffentlicher Sport- und Freizeitflächen
-  Sanierungsmaßnahmen am Frohnbach (Stützmauern, Brücken)
-  Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden
-  Abbruch/Freilegung öffentlicher Gebäude
-  Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden
-  Freilegungsmaßnahmen, Abbruch privater Gebäude

Maßnahmenteil B - mittelfristige Maßnahmen zur Stärkung einer positiven Gesamtentwicklung

-  Sanierungs-, Aufwertungs- und Freilegungsmaßnahmen an privaten Gebäuden, bisher keine konkreten Maßnahmenplanung oder Mittelbedarf angemeldet; Förderung z. T. über SU-A geplant
-  Maßnahmen an privaten Liegenschaften/Brachflächen, bisher ohne konkrete Maßnahmenplanung, Förderung mglw. über SU-A und andere Fachförderprogramme
-  Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf, Umsetzung über ander Fachförderprogramme



Stand 03/2018
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Schätzung der Kosten für die geplanten Maßnahmen beruht auf den zum jetzigen Zeitpunkt möglichen Annahmen. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Maßnahmenplanung und der Kostenrahmen konkretisiert.

Nr.	Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €	Förderfähige Kosten in €
Maßnahmen an Erschließungsanlagen, Aufwertung/ Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze		3.622.000,00 €	3.622.000,00 €
1	Grundhafter Ausbau Willy-Böhme-Straße	275.000,00	275.000,00
3	Grundhafter Ausbau Schröderstraße	292.000,00	292.000,00
4	Sanierung und Instandsetzung Oberer Gutsweg	170.000,00	170.000,00
5	Teilabschnitt Oberer Gutsweg , Sanierung und Instandsetzung Straßenkörper	175.000,00	175.000,00
6	Umgestaltung Kreuzungsbereich Hainstraße/Straße des Friedens	95.000,00	95.000,00
7	Sanierung Fußwege Frohnbachstraße	120.000,00	120.000,00
8	Sanierung Fußwege/Deckschicht Industriestraße	400.000,00	400.000,00
9	Sanierung Straße und Fußwege Am Jahnhaus	325.000,00	325.000,00
10	Neuordnung/Sanierung Fußwege Bauhofstraße	30.000,00	30.000,00
11	Sanierung/Neugestaltung Promenadenweg	240.000,00	240.000,00
12	Neuordnung öffentliche Freifläche Promenadenweg/ Frohnbachstraße	115.000,00	115.000,00
13	Sanierung/Aufwertung Spielplatz Oberer Gutsweg	125.000,00	125.000,00
14	Sanierung öffentlicher Parkplatz an der Gerhart-Hauptmann-Schule	95.000,00	95.000,00
15	Sanierung Bach und Stützmauer Frohnbach inkl. Brückensanierung	750.000,00	750.000,00
17a	Neubau öffentlicher Spielplatz Frohnbachstraße 52	255.000,00	255.000,00
17b	Grunderwerb Frohnbachstraße 52 und Straße des Friedens 110	160.000,00	160.000,00

Sanierungs-, Freilegungs- und Neubaumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden		615.000,00	615.000,00
18	Umbau, Sanierung Kita Lindenstraße , inkl. Gebäudetrockenlegung	245.000,00	245.000,00
19	Energetische Sanierung Kita Heinrichstraße , inkl. Hofsanierung	180.000,00	180.000,00
20	Fassadensanierung Feuerwehrgebäude Oberfrohna	70.000,00	70.000,00
21	Komplettabbruch Bauhof, Bauhofstraße 3	120.000,00	120.000,00
Private Baumaßnahmen an städtebaulich prägenden Gebäuden/Flächen und Erschließungsanlagen		720.000,00	210.000,00
22a	Sanierung Haupthaus Wolkenburger Straße 1	450.000,00	90.000,00
22b	Abriss Nebengebäude Wolkenburger Straße 1	70.000,00	70.000,00
23	Sanierung Gebäude Karlstraße 19	100.000,00	25.000,00
24	Sanierung Gebäude Frohnbachstraße 53	100.000,00	25.000,00
Gesamtkosten öffentliche Maßnahmen Teil A		4.237.000,00	4.237.000,00
Gesamtkosten private Maßnahmen Teil A		720.000,00	210.000,00
Geschätzte Kosten private Maßnahmen Teil B (nach Erfordernis und Antragstellung)		1.000.000,00	250.000,00
Zzgl. Sonstige Maßnahmen Sanierungsberatung, Erarbeitung Fachkonzepte		95.000,00	95.000,00
Gesamtausgaben Maßnahmenplanung Teil A		6.052.000,00	4.792.000,00

8. Fazit

Die Stärkung der inneren Attraktivität in Verbindung mit der Etablierung und Verstärkung der innerstädtischen Vernetzungsstruktur dienen dem dauerhaften Erhalt des Ortsteils Oberfrohna. Mit der Umsetzung der hier aufgezeigten Handlungsansätze bzw. der Maßnahmen und in Fortführung der bereits angestoßenen positiven Entwicklung aus dem Stadtzentrum heraus kann die Stadt Limbach-Oberfrohna nachhaltig das innerstädtische Quartier „Oberfrohna“ als funktionierenden Wohn- und Gewerbestandort stärken, das Wohnumfeld aufwerten und einen attraktives Umfeld für die vielfältigen Anforderungen urbanen Lebens sichern.

Die Zielstellung ist, dass die Stadt Limbach-Oberfrohna entgegen des allgemeinen Trends, weiterhin für junge Familien und junge Unternehmer aus der gesamten Region einen attraktiven Lebensmittelpunkt bilden kann. Diese innere Struktursicherung ist ebenfalls ein notwendiges Signal zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Stadtgebietes mit seinen Ortsteilen und durch die übergeordnete Bedeutung auch für angrenzende Kommunen von großer Relevanz.

Anhang: Auswertung der TÖB-Beteiligung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/Registrier-Nr.	Anschreiben	Antwort/ Post-eingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
1	Landesamt für Denkmalpflege Schlossplatz 1, 01067 Dresden	-	15.12.2016	12.01.2017 (per Mail)	Übersendung der aktuellen Übersicht der Kulturdenkmale in Limbach-Oberfrohna inkl. Pläne
2	Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Gerhart-Hauptmann-Weg 2 08371 Glauchau	365.20.6657.2016	15.12.2016	31.01.2017/ 06.02.2017	Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG im Gebiet vorhanden, Gebäude befinden sich in einem guten sanierten Zustand, Straße des Friedens 80 (Ausbesserung und Aufrichtung der Einfriedung notwendig), Flurstück 315/2 (Hainstraße) (Befreiung von Wildwuchs und Wiederherstellung der Grünfläche notwendig), Erstellung eines Gestaltungskonzeptes (insbesondere in Bezug auf Fassadenfarben) empfohlen
3	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Meisterbereich Trinkwasser Mittweidaer Straße 13 b, 09217 Burgstädt	-	15.12.2016	09.01.2017/ 13.01.2017	Übersendung von Übersichtsplänen, Investplan 2017/2018: Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Straße des Friedens (Abschnitt Gabelsberger Straße bis Hainstraße) sowie Bauhofstraße, weitere Erneuerungsmaßnahmen z. B. im Rahmen von Straßen- und Kanalbaumaßnahmen möglich
4	Zweckverband Frohnbach Limbacher Straße 23 09243 Niederfrohna	04/01/17/TÖB/025	15.12.2016	04.01.2017/ 06.01.2017	Übersendung von Übersichtsplänen der Bestandsanlagen, Trennsystem im Bereich Oberer Gutsweg 5 bis Frohnbachstraße 27 a, ansonsten Mischwassersystem, Erneuerung der Kanäle u. Rückhaltebecken 1992-1996, Kanalneubau im Bereich Str. d. Friedens bis Einmündung Reinholdstraße in 2003/2004, sonstige Kanäle sind Altbestand (vor 1990 errichtet)
5	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion Süd-Sachsen Standort Mittweida Weinsdorfer Straße 39 09648 Mittweida	PVV 25262/2016, V63055	15.12.2016	05.01.2017/ 09.01.2017	TÖB steht Stadtentwicklungskonzept positiv gegenüber, Mittel- und Niederspannungsanlagen inkl. Trafostationen sowie Fernmeldekabel (envia TEL GmbH) im Gebiet vorhanden, Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf mittel- bis langfristig vorhanden, Maßnahmen in Koordination mit Straßenbau, Erdverkabelung der ON-Freileitung von der Str. d. Friedens bis zur Karlstraße in 2017 geplant, Übersendung von Übersichtsplänen der Bestandsanlagen
6	Deutsche Telekom AG Kauffahrtei 23-25 09120 Chemnitz	-	20.12.2016	06.02.2017/ 08.02.2017	zahlreiche Telekommunikationsanlagen (unterirdisch verlegte Kabel(rohr)anlagen) im Gebiet vorhanden, flächendeckender Ausbau der Telekommunikationsanlagen im Gebiet ist abgeschlossen, nur geringer Erneuerungs- oder Modernisierungsbedarf, Maßnahmenabstimmung notwendig (Ausschluss von Beschädigungen, Beeinträchtigungen und Veränderungen der Anlagen)
7	Tele Columbus Sachsen-Thüringen GmbH & Co. KG Göschwitzer Straße 22, 07745 Jena-Burgau	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
8	eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG Straße der Nationen 140 09113 Chemnitz	-	15.12.2016	09.01.2017/ 11.01.2017	<u>Stellungnahme durch inetz GmbH (zuständiger Gasnetzbereiber):</u> Erschließung des Gebietes mit Mittel- bzw.. Niederdrucknetzen, keine Veränderungen in der Versorgungsstruktur geplant, Übersendung von Übersichtsplänen mit Bestandsanlagen
9	envia Mitteldeutsche Energie AG Chemnitztalstraße 13 09114 Chemnitz	-	15.12.2016	-	bevollmächtigte die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme (siehe oben)
10	Südsachsen Netz GmbH Postfach 4 111 70 09025 Chemnitz	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
11	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH Am Rathaus 2 09111 Chmenitz	-	15.12.2016	04.01.2017/ 10.01.2017	Erschließung des Gebietes mit Citybus- und Regionalbuslinien vorhanden, Verantwortung für die Haltestellen obliegt der Kommune, Erarbeitung eines Haltestellenkatasters geplant, Schätzung: hoher Anteil nicht barrierefrei ausgebauter Haltestellen, Herstellung der Barrierefreiheit bis 2022 als gesetzlich normiertes Ziel, keine konkreten Maßnahmen im Gebiet bekannt/geplant, Überlegungen zum Bau einer zentralen Bushaltestelle außerhalb des Gebietes mit direkter Anbindung an die Stufe 4 des "Chemnitzer Modells"
12	Regionalverkehr Erzgebirge GmbH Postfach 10 01 53 09441 Annaberg-Buchholz	-	15.12.2016	09.01.2017/ 11.01.2017	Erschließung des Gebietes mit Regionalbuslinien, 3 Haltestellen des RVE im Gebiet vorhanden (Fahrgastunterstände größtenteils in schlechtem Zustand, nicht barrierefrei), behindertengerechter Ausbau aller Bushaltestellen notwendig, Erneuerung der Fahrgastunterstände vonseiten der Stadt Limbach-Oberfrohna in Arbeit
13	Fritzsche GmbH Chemnitzer Straße 174, 09217 Burgstädt	-	15.12.2016	-	keine Stellungnahme
14	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Straße der Nationen 25 08056 Chemnitz	-	15.12.2016	05.01.2017/ 09.01.2017	TÖB steht SEKo-Erstellung positiv gegenüber, Übersicht der zur IHK gehörigen Unternehmen im Gebiet, positive Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Limbach-Oberfrohna, ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an die Versorgungseinrichtungen teilweise als schwierig eingeschätzt, keine Maßnahmen vonseiten der IHK im Gebiet geplant