












**Anhang 2 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden,
Fortschreibung 2022
Standortpässe Zentren (Datenstand: Dezember 2021)**

Legende

-  Stadtzentrum
-  Zentrum (WZ, OTZ)
-  Zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt)
-  Zentraler Versorgungsbereich (OTZ)
-  Zentraler Versorgungsbereich (WZ)
-  Potenzial für Bebauung mit zentraler Nutzung
-  Kerneinzugsbereich
-  gewerblicher Leerstand
-  Kriterium ausreichend erfüllt
-  Kriterium nur z. T. erfüllt
-  Kriterium unzureichend erfüllt

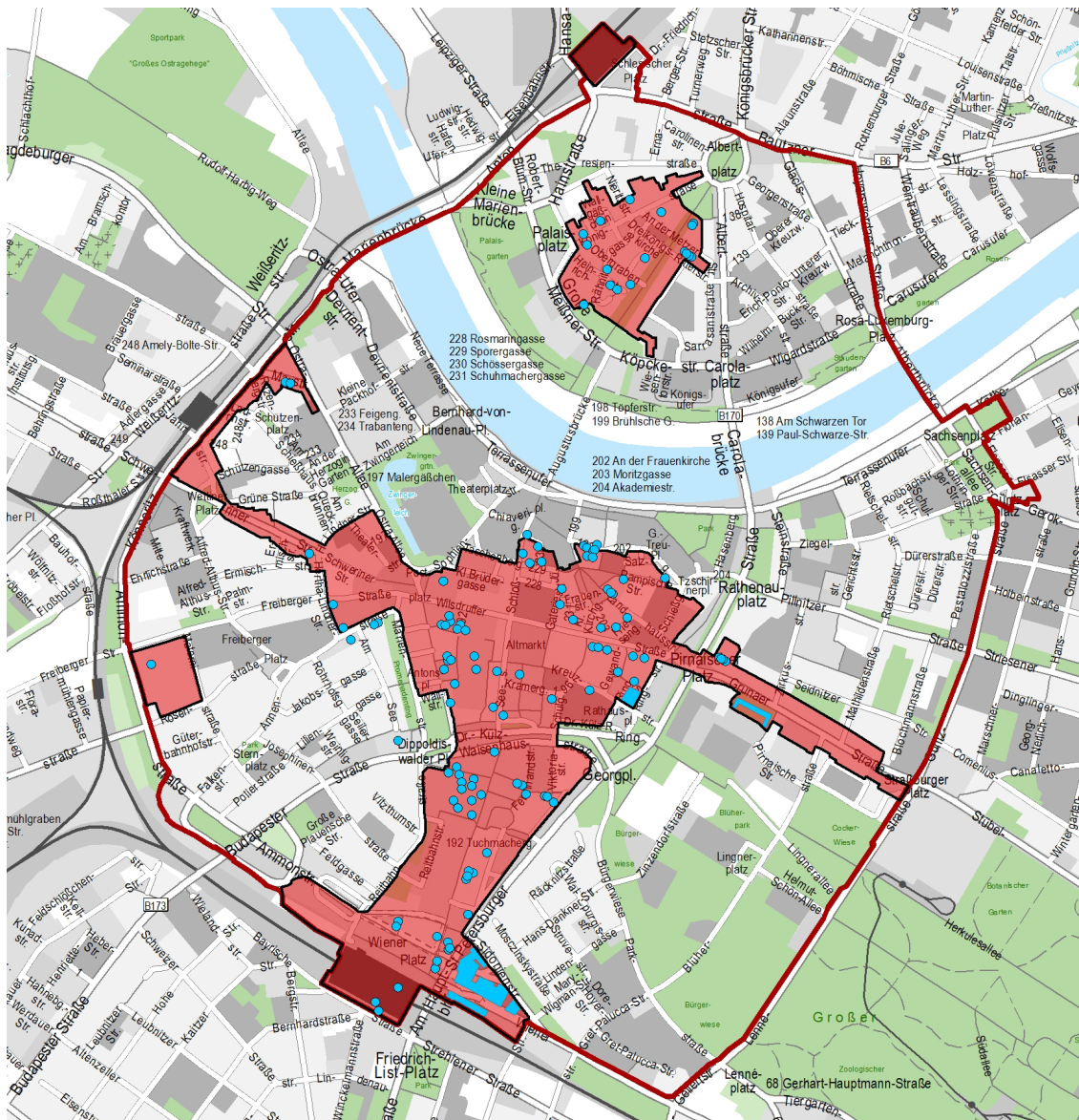
Fotos: Jan Göft 2015, 2016 (JG), Eric Schwarzrock 2016, 2017, 2018, 2020, 2023 (ES)

Inhalt

Stadtzentrum Innenstadt	4
OTZ Altleuben.....	12
OTZ Äußere Neustadt.....	15
OTZ Fetscherplatz/Borsbergstraße	19
OTZ Gorbitz.....	22
OTZ Jacob-Winter-Platz.....	25
OTZ Kesselsdorfer Straße	28
OTZ Leipziger-/Oschatzer Straße.....	32
OTZ Plauen	36
OTZ Schiller-/Körnerplatz	39
OTZ Wasaplatz.....	42
OTZ Weißig	45
OTZ Weixdorf.....	48
WZ Altenberger-/Schandauer Straße.....	51
WZ An der Flutrinne/Pieschener Straße	54
WZ Boltenhagener Straße	56
WZ Bönischplatz	59
WZ Bühlau	62
WZ Cossebaude	65
WZ E-Center/Heeresbäckerei.....	68
WZ Fontane-Center	71
WZ Friedrichstadt.....	74
WZ Gorbitz-Center/dresden.karree	77
WZ Hechtviertel.....	80
WZ KIM-Center.....	83
WZ Kohlenstraße.....	86
WZ Königsbrücker Landstraße	89
WZ Langebrück.....	92
WZ Niedersedlitz	98
WZ Nürnberger Platz.....	100
WZ Österreicher Straße.....	103
WZ Otto-Dix-Ring (ODC).....	106
WZ Paradiesstraße	109
WZ Pirnaer Landstraße.....	112
WZ Putjatinplatz	115
WZ Seidnitz-Center.....	118
WZ Straßburger Platz	120

WZ Strehleener Platz.....	122
WZ Trachenberger Platz.....	125
WZ Waldschlößchen.....	128
WZ Warthaer-/Cossebauder Straße.....	131
WZ Weißer Hirsch.....	134
WZ Wilder Mann	138
WZ Zwinglistraße.....	140

Stadtzentrum Innenstadt



Die Innenstadt als Gebiet des sogenannten „26er Rings“, der sich zwischen Anton-/Bautzner Straße einschließlich Neustädter Bahnhof im Norden, Ammon-/Wiener Straße einschließlich Hauptbahnhof im Süden, Ammon-/Könneritzstraße/Marienbrücke im Westen und Lenné-/Güntzstraße/Albertbrücke und Hoyerswerdaer Straße im Osten erstreckt, hat sich seit der Fortschreibung des Zentrenkonzepts im Jahr 2007 in vielerlei Hinsicht sehr dynamisch entwickelt. Diese Dynamik wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach anhalten.

Schwerpunkte hinsichtlich der größten Dichte zentraler Versorgungseinrichtungen, der Gastronomie und Hotellerie sind:

- Wiener Platz mit Hauptbahnhof
- Prager Straße als die Haupteinkaufsstraße Dresdens
- Altmarkt mit angrenzendem Rathaus, der Altmarkt Galerie und dem Kulturpalast
- Wilsdruffer Straße
- Postplatz
- Neumarkt mit Frauenkirche und der QF-Passage
- Innere Neustadt mit Hauptstraßenboulevard und angrenzendem Barockviertel.

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der höchsten Kategorie mit der mit Abstand höchsten Zahl und Dichte des Einzelhandels, der Gastronomie, Hotellerie, Kultureinrichtungen, repräsentativer Bauwerke und öffentlicher Verwaltungszentren besitzt einen weit über die Grenzen der Stadt hinausgehenden oberzentralen Einzugsbereich, der teilweise auch die Landes- und Bundesgrenze überschreitet.

Insgesamt hat sich die innerstädtische Verkaufsfläche von ca. 166.000 m² im Jahr 2006 auf etwa 228.000 m² im Jahr 2019 erhöht und ist in den darauf folgenden zwei Jahren auf etwa 213.000 m² leicht zurückgegangen. Der Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche konnte von knapp 21 % auf knapp 23 % ausgebaut werden, was als angemessen angesehen wird. Diese Entwicklung ist vor allem auf großformatige Vorhaben, hier insbesondere die Eröffnung der Centrum Galerie 2009, der 2011 erfolgten Erweiterung der Altmarkt Galerie, der ebenfalls 2011 erfolgten Eröffnung der größten Globetrotter-Filiale Ostdeutschlands, dem 2013/2014 um ca. 5.000 m² Verkaufsfläche erweiterten Hauptbahnhof, der Eröffnung von Decathlon im Kugelhaus im Jahr 2018 und der Integration diverser Lebensmittelmärkte (2010 Lidl auf der Grunaer Straße 5 und Netto schwarz auf der Gerichtsstraße 1, 2016 Rewe im Prager Carrée und 2018 auf der Schweriner Straße 12 und Wallstraße 2b, 2019 Bio Company auf dem Postplatz 2b, 2020 Edeka auf der Wallstraße 14) zurückzuführen. Die nach der Eröffnung zunächst unbefriedigende Situation in der Centrum Galerie konnte mit dem 2014 fertig gestellten Umbau und einer neuen Mietermischung, bei dem der neue Ankermieter Primark eine wesentliche Rolle spielt, deutlich verbessert werden. Ebenso konnte der anfangs noch recht hohe Leerstand in der QF-Passage deutlich reduziert werden.

Während der Coronapandemie wurden jedoch auch einige Geschäfte und z. T. auch Gastronomiebetriebe geschlossen. Betroffen sind vor allem kleine Läden entlang der östlichen Wilsdruffer Straße, im südlichen Teil der Prager Straße, am Wiener Platz, in der Altmarkt Galerie sowie vereinzelt auch im Bereich des Neumarkts, so dass sich dort die Zahl leer stehender Ladenlokale bzw. Mieteinheiten sichtbar erhöht hat.

Zu der insgesamt, zumindest bis zu Beginn der Coronapandemie positiven Entwicklung haben mehrere Faktoren beigetragen. Hervorzuheben sind umfangreiche Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, die die Dresdner Innenstadt als Versorgungs-, Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Tourismusstandort noch attraktiver gemacht haben. Hierzu zählen u. a.

- die fortlaufende Restaurierung des Residenzschlosses
- die Fertigstellung des neuen Dynamostadions
- der Bau der Tiefgarage unter dem Altmarkt mit unterirdischem Zugang zum Kulturpalast
- der Umbau des Kulturpalastes als neue Heimstätte für die Dresdner Philharmonie, des Kabarett „Die Herkuleskeule“ und der Stadtbibliothek
- der mit Fördermitteln des Stadtumbauprogramms Ost – Programmteil Aufwertung bereits zu großen Teilen abgeschlossene Umbau des ehemaligen Kraftwerks Mitte u. a. zur Spielstätte von Staatsoperette und TJG und Standort des Heinrich-Schütz-Konservatoriums, Teilen der Hochschule für Musik und Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft
- die Sanierung und der Umbau der Wilsdruffer Straße und des Pirnaischen Platzes
- die Herstellung der mobilen Hochwasserschutzanlagen zum Freihalten der Innenstadt im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses
- der Neubau und die Sanierung einer 50-m-Wettkampfschwimmhalle und die 2022 erfolgte Fertigstellung des Westlichen Promenadenrings
- mit Fördermitteln des Stadtumbauprogramms Ost – Programmteil Aufwertung
- die mit Mitteln des Förderprogramms Stadtumbauprogramms Ost – Programmteil Aufwertung und EFRE erfolgte Neugestaltung des Freiburger Platzes und des Schützenplatzes
- die Sanierung der Albert-, -Augustus- und Carolabrücke.

Aber auch sehr große private Investitionen abseits der bereits erwähnten Einzelhandelsprojekte trugen zu der erfreulichen Entwicklung bei. Hier sind zahlreiche realisierte Hotel- und Bürobauvorhaben

(u. a. SAP-Gebäude, Holiday-Inn-Hotel, Hyperion Am Schloss Hotel/Swissôtel, Zwinger-Forum) ebenso zu nennen wie die verstärkte innerstädtische Wohnungsbautätigkeit mit Schwerpunkten in der Wilsdruffer Vorstadt, um den Neumarkt, den Postplatz und dem Wiener Platz. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl in der Innenstadt von knapp 22.000 im Jahr 2006 auf etwa 28.700 im Jahr 2021, was in den neu gebauten Wohnungen zum Ausdruck kommt. Aufgrund der geplanten und z. T. begonnenen bzw. realisierten großen innerstädtischen Wohnungsbauvorhaben mit Schwerpunkten im Lingnerareal zwischen St.Petersburger Straße und Lennéstraße, am Palaisplatz und am Neumarkt sowie Nachverdichtungen entlang der Freiburger Straße ist mit einem weiteren deutlichen Anstieg der innerstädtischen Einwohnerzahl in den kommenden Jahren zu rechnen. Einhergehend mit dieser Entwicklung sind rund um den Postplatz in jüngster Vergangenheit mehrere, überwiegend großflächige Lebensmittelmärkte entstanden.

Mit dem Bau des Prager Carrées konnte das ca. 15 Jahre bestehende Entwicklungshemmnis des sogenannten „Wiener Lochs“ wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Damit wurde eine wichtige Initialzündung für die Bewältigung der anstehenden Probleme und Herausforderungen, im Bereich um den Wiener Platz gesetzt. Die im Oktober 2018 stattgefundenen Eröffnung des Sportfachmarkts Decathlon im Kugelhaus sowie die Öffnung der unterirdischen Wiener Platz Passage mit dem Brautmodegeschäft Herrmann tragen mit zur Wiederbelebung des Bereichs bei. Westlich sich an die Bebauung des Wiener Platzes anschließend wurde 2021 ein Geschäftshaus mit einem großflächigen Edelebensmarkt, Büroflächen und einem großen Hotel errichtet.

Ein weiterer wichtiger Baustein werden die geplanten Errichtungen des dringend benötigten Fernbusterminals mit unterirdischem Fahrradparkhaus und Büros südlich des Geschäftshauses am Wiener Platz sein. 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6052, Dresden-Altstadt I, NetWorkHub Wiener Platz West – Bürohaus/Fernbusterminal/Fahrradparkhaus gefasst. Am östlichen Ende des Wiener Platzes ist zudem die Entwicklung eines Büroquartiers mit untergeordnet Gastronomie und Einzelhandel geplant. Hierzu wurde 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123.6, Dresden-Altstadt I, Prager Straße-Süd/Wiener Platz – Wiener Platz Ost gefasst.

Die gestiegene Touristenzahl ist ebenfalls ein positiver Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der Innenstadt. So hat die Zahl der überwiegend in der Innenstadt erfolgenden touristischen Übernachtungen zwischen 2006 und 2019 gemäß der Statistik des Statistischen Landesamts um fast 35 % zugenommen und entwickelt sich nach vorübergehenden leichten Rückgängen in den Jahren 2015 und 2016 wieder deutlich positiv. Entsprechend deutlich waren die mit der Coronapandemie verbundenen Beschränkungen des Reiseverkehrs sowie des öffentlichen Lebens spürbar. So ging die Zahl der Übernachtungen 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. 45 % zurück. Auch 2021 bewegten sich die Zahlen auf einem deutlich niedrigen Niveau als vor der Pandemie. Eine spürbare Erholung des Reiseverkehrs und des öffentlichen Lebens ist erst mit dem Ende der pandemiebedingten Beschränkungen absehbar, wenngleich andere unvorhergesehene Ereignisse wie der Ukrainekrieg, den Erholungsprozess durchaus bremsen können.

Die rege Bautätigkeit hat zu einer weiteren maßvollen Verdichtung der Innenstadt geführt, die sich am 2008 verabschiedeten Leitbild Innenstadt orientiert und zahlreiche kriegsbedingte oder dem wirtschaftlich-sozialen Strukturwandel geschuldete Lücken, Frei- und Brachflächen mit einbezieht. Dieser Prozess wird auch in den Folgejahren anhalten und zu insgesamt kompakteren Stadtstrukturen führen. Die rege Beteiligung von Bürgern und Bürgerinitiativen bei vielen Bauvorhaben, die zahlreichen Architekturwettbewerbe und die Arbeit einer Gestaltungskommission tragen mit dazu bei, möglichst qualitätsvolle und nachhaltige Lösungen zu finden.

Trotz der insgesamt sehr positiven Entwicklung gibt es kleinere problematische Areale, die bislang nicht oder nur ungenügend davon profitieren konnten.

Zu diesen Bereichen zählen die östliche Seite der mittleren Prager Straße entlang der „Prager Zeile“, die aufgrund der großen Breite des Boulevards Prager Straße und der Lage hinter den Gebäuden Pra-

ger Straße 4 und 4a wenig bis gar nicht von der ansonsten großen Passantenfrequenz entlang der übrigen Prager Straße profitiert. Die Folge sind vermehrt Leerstände bzw. wenig frequenzerzeugende und wenig auf Passanten angewiesene Büronachnutzungen. Hier bedarf es interessanter Nutzungen und einer geschickten Lenkung der Passantenströme. Darüber hinaus ist auf der Ostseite zwischen St.-Petersburger-Straße und Wohnzeile die Aufwertung des Freiraumes konzipiert. Gleiches gilt für den Freiraum links und rechts der Prager Straße-Süd – dem sogenannten Grünen Bogen. In beiden Bereichen soll das verweilen attraktiver werden.

Ein ebenfalls schwieriger Bereich ist der rückwärtige Teil der Ferdinandstraße/des Ferdinandplatzes. Hier fehlen interessante Nutzungen und architektonische Höhepunkte, die die Laufströme an diesen Ort lenken. Die Folgen waren erhöhter Leerstand, aber auch wenig attraktive, wenig belebende Nutzungen. Mit dem wachsenden Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund in dem Gebiet werden diese Leerstände inzwischen zum Teil mit ethnischen Märkten nachgenutzt.

Für die sich an die Ferdinandstraße westlich anschließende benachbarte Trompeterstraße besteht aufgrund ausschließlich rückwärtiger Häuserfronten und fehlender Nutzungen das Problem eines un- belebten, toten öffentlichen Raums, der unmittelbar von der nördlichen Prager Straße, dem Bereich der höchsten gemessenen Passantenfrequenzen in der Stadt, abzweigt.

Mit dem auf dem Ferdinandplatz vorgesehenen neuen Verwaltungszentrum der Stadt, ergänzender gemischter Nutzung und einer ansprechenden Platzgestaltung wird ein starker Zielpunkt erwachsen. Damit verbunden ist die Hoffnung auf eine deutliche Belebung und Aufwertung des gesamten Areals. 2021 wurde mit den Tiefbauarbeiten begonnen. Zusätzlich sollten gestalterische und nutzungsseitige Maßnahmen zur Belebung des öffentlichen Straßenraums in Betracht gezogen werden.

Vermehrter Leerstand zeigt sich auch im östlichen Teil der Wilsdruffer Straße. Mit der Bebauung des Neumarkts und der Errichtung bzw. Erweiterung der Centrum- und Altmarkt Galerie haben sich neue Magnete mit entsprechenden Lauflagen im Stadtzentrum gebildet, wovon die östliche Wilsdruffer Straße, mit ihrer diesbezüglich etwas abgelegenen Lage ohne vergleichbare Magnete nicht profitieren konnte.

Die Innere Neustadt mit ihren zentralen Lagen um den Hauptstraßenboulevard und dem nordwestlich angrenzenden Barockviertel ist in den vergangenen Jahren hinsichtlich der Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsfunktion im Wesentlichen stagniert. Die Situation ist nicht als schlecht, aber suboptimal zu bezeichnen. Hintergrund ist, dass die Innere Neustadt bislang nur wenig von der sich überwiegend auf Altstädter Seite vollzogenen positiven Entwicklung profitieren konnte. Zwar ist auch rechts der Elbe die Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Das Angebot der Inneren Neustadt, speziell des Barockviertels ist jedoch, der Funktion als Teil Innenstadt entsprechend, stärker auf (Einkaufs-)Touristen und weniger auf die Versorgung der ansässigen Bevölkerung fokussiert. Von der gewachsenen Touristenzahl profitiert bislang jedoch hauptsächlich die Altstädter Seite. Die Elbe stellt eine Barriere dar, zu deren Überwindung zudem eine als grenzwertig empfundene Entfernung zurückgelegt werden muss. Zudem fehlt es der Inneren Neustadt und insbesondere dem Barockviertel nach wie vor an Sichtbarkeit als interessantes Ziel von der Altstädter Seite aus. Insofern sind die Besucherströme von der Alt- in die Neustadt nach wie vor als ausbaufähig einzuschätzen, was sich auch an den vergleichsweise niedrigen Passantenfrequenzen auf der Neustädter Seite ablesen lässt.

Der fast ausschließlich kleinteilige und überwiegend dem oberen Preissegment zugehörige Facheinzelhandel der Inneren Neustadt bildete hinsichtlich Größe und Betriebsform lange Zeit einen Kontrapunkt zu den großformatigen Einkaufszentren, Fachmärkten und dem Warenhaus auf der anderen Elbseite. Diese Angebote „wollen“ vorzugsweise fußläufig „entdeckt“ werden, zumal die Parkmöglichkeiten aufgrund des allgemeinen Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum und mangels privater Parkhäuser oder Tiefgaragen begrenzt sind und das Einkaufen mit dem Auto in der Inneren Neustadt wenig attraktiv machen. Mit der Entwicklung des Neumarkts gibt es inzwischen jedoch ein hinsichtlich Größe, Betriebsform, Sortiment und Preis vergleichbares Angebot auch auf Altstädter Seite, so dass mit dieser noch neuen Konkurrenz zusätzliche Herausforderungen auf die Neustädter Händler und Dienstleister zugekommen sind.

Damit die Innere Neustadt die Herausforderungen annehmen kann und ihre Funktion als Teil der Innenstadt entwickeln und ausbauen kann, sind bauliche und marketingtechnische Maßnahmen von privater und öffentlicher Hand notwendig. Einiges konnte bereits in den vergangenen Jahren umgesetzt werden. Hierzu zählen die Fertigstellungen des Fünf-Sterne-Hotels Bülow-Palais auf der Königsstraße im Jahr 2008 und des Motel One am Palaisplatz im Jahr 2010. Zudem wird gegenwärtig mit dem Bau von 191 Wohneinheiten eine Baulücke auf der Theresienstraße geschlossen und ist die Umnutzung der leer stehenden ehemaligen Brandversicherungsanstalt in 52 Wohnungen am Palaisplatz geplant. Private Initiativen wie der Handels- und Kulturverein Hauptstraße e. V. oder der Dresdner Barockviertel Königstraße e. V., die jedes Jahr u. a. mehrere themenbezogene Veranstaltungen und Festivitäten für das Viertel organisieren, tragen mit ihren Marketingaktionen ebenfalls zur Belebung des Viertels bei.

Durch die 2022 fertig gestellte, den MIV ausschließende und für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gestaltete Augustusbrücke und die realisierte oberirdische, ebenerdige ampelgesteuerte Querung der Großen Meißner Straße statt der bisherigen Fußgängertunnel werden die Passantenströme zwischen Alt- und Neustadt intensiviert werden.

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung entlang Großer Meißner- und Köpckestraße und der Sanierung des Neustädter Marktes ist eine deutliche Aufwertung dieses prominenten Bereichs geplant. Der Sensibilität dieses Standortes angemessen fand hierzu im Zeitraum Ende 2017 bis Anfang 2019 ein intensiver zweistufiger Ideenwettbewerb mit Fachleuten und Bürgerinnen und Bürgern statt. Im Ergebnis dessen wurde ein Siegerentwurf gekürt, der Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist. Zur Konkretisierung werden ein städtebaulicher Rahmenplan und für den elbbezogenen Bereich zwischen Finanzministerium und Hotel Bilderberg ein Bebauungsplan entwickelt sowie Verkehrs- und Freiraumplanungen vollzogen. Für die ursprünglich geplante Bebauung des Neustädter Markts ist mit der denkmalfachlichen Unterschutzstellung eine freiraumplanerische Qualifizierung avisiert. Verbunden mit all den Maßnahmen ist u. a. die Hoffnung, die Verbindung von der Alt- zur Neustadt attraktiver zu machen und damit auch mehr Besucher in die Innere Neustadt zu holen.

Die Neustädter Markthalle als architektonischer Blickfang und Nahversorger des Viertels leidet seit Jahren unter erhöhtem Leerstand. Die Gründe hierfür sind im Wesentlichen die in den vergangenen Jahren deutlich gewachsene Konkurrenz in der benachbarten Äußeren Neustadt (Ortsteilzentrum mit u. a. Edeka, Aldi, Rossmann am Albertplatz, Rewe und dm an der Bautzner Straße), aber auch die bislang unbefriedigende Zugänglichkeit von der Albertstraße und mangelnde Sichtbarkeit zur Hauptachse Hauptstraße. Durch die trennende Wirkung der Albertstraße mit ihren parallel verlaufenden, teilweise abgezaunten Straßenbahngleisen wird die Hauptstraße und damit auch die Markthalle vom östlich benachbarten Wohn- und Regierungsviertel mit den dort lebenden und arbeitenden potenziellen Kunden weitgehend abgeschnitten. Die bis 2016 existierte und in den letzten Jahren bereits aus Sicherheitsgründen gesperrte Fußgängerbrücke war kein attraktives Angebot für Fußgänger, die Albertstraße zu queren. 2017 wurden auf der Albertstraße zwei ampelgesteuerte ebenerdige Fußgängerquerungen direkt südlich des Albertplatzes und in Höhe der Markthalle geschaffen. Damit verbunden ist u. a. die Hoffnung, dass vor allem das weniger touristische Angebot entlang der Hauptstraße durch verstärkte Kundenströme aus der östlichen Inneren Neustadt noch besser nachgefragt wird.

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Hotel „Stadt Leipzig“ war über viele Jahre dem Verfall preisgegeben. 2016 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6011, Dresden-Neustadt, Heinrich-Residenz (ehemaliges Hotel Stadt Leipzig) beschlossen und rechtswirksam, der eine Revitalisierung in ein Wohngebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung vorsieht. Nach mehreren Eigentümerwechseln hat der neue Eigentümer nunmehr mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begonnen.



Bild 1: Centrum Galerie (ES)



Bild 2: Centrum Galerie nach internem Umbau (ES)



Bild 3: nördlicher Teil der Prager Straße (ES)



Bild 4: 2010 eröffnetes NH-Hotel an der Kreuzkirche (ES)



Bild 5: Baustelle für eine Bürokomplex an der Hertha-Lindner-/Schweriner-/Freiberger Straße mit 2013 eröffnetem Hotel- und Geschäftsgebäude Zwingerforum links im Hintergrund (ES)



Bild 6: Schloßstraße mit saniertem Schlossflügel und 2012 eröffnetem Swissôtel (jetzt Hyperion) (ES)



Bild 7: Situation St. Petersburger Straße/Ecke Ferdinandplatz (ES)



Bild 8: Ferdinandplatz mit archäologischen Grabungen in Vorbereitung für die geplante Errichtung des neuen Verwaltungszentrums (ES)



Bild 9: wenig belebte Trompeterstraße (ES)



Bild 10: Leerstandssituation im mittleren Bereich der Prager Straße (ES)



Bild 11: Eingangsbereich zu den unterirdischen Wiener-Platz-Passagen mit neuem Nutzer (ES)



Bild 12: nach Umbau 2017 wieder eröffneter Kulturpalast (ES)



Bild 13: umgebautes Kraftwerk Mitte (ES)



Bild 14: 2015 nachverdichtete Wohnbebauung entlang der Freiburger Straße (ES)



Bild 15: 2019 fertiggestelltes „Haus am Postplatz“ (ES)



Bild 16: neue Wohnbebauung Am Queckbrunnen/Hertha-Lindner-Straße (ES)



Bild 17: Mit der Errichtung des „Palais Hoym“ wird die letzte große Baulücke am Neumarkt geschlossen. (ES)



Bild 18: Brache an der Kleinen Packhofstraße, auf der ein Verwaltungsquartier entstehen soll mit Haus der Sächsischen Zeitung im Hintergrund (ES)



Bild 19: 2013 neu gestalteter Freiberger Platz (ES)



Bild 20: Errichtung von Wohnbebauung auf ehemaliger Brache am Palaisplatz (ES)



Bild 21: gesicherte Ruine des ehemaligen Hotels „Stadt Leipzig“ an der Heinrichstraße/Rähnitzgasse (ES)



Bild 22: Neustädter Markthalle auf der Metzger Straße (ES)



Bild 23: Abriss des Bürokomplexes an der St.Petersburger Straße/Lingnerallee für neue Wohnbebauung „Stadtquartier Blüherpark-West“ (ES)

OTZ Altleuben

	
<p>Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert</p> <p>LAGE Das OTZ Altleuben liegt im Südosten Dresdens im Stadtteil Leuben und dem gleichnamigen Stadtbezirk. Es orientiert sich entlang der Pirnauer Landstraße. Bestandteil des Zentrums ist der alte Ortskern Leuben (Erhaltungssatzung).</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Leuben. Er erfährt im Südwesten eine Begrenzung durch den Bahndamm und ist im Norden natürlich begrenzt durch den Altelbarm.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg seit 2006 von etwa 11.500 auf etwa 12.200 Menschen im Jahr 2021 an. Bis 2027 soll die Zahl um etwa 1 % leicht zurück gehen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Gesamtverkaufsfläche im OTZ Altleuben stieg seit 2006 tendenziell und betrug 2021 knapp 4.700 m². Der Anteil der großflächigen Betriebe blieb mit einem großflächigen Rewe mit 1.900 m² Verkaufsfläche gleich.</p> <p>Das Angebotsspektrum umfasst überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs (insgesamt 2.700 m² Verkaufsfläche). Magnetbetriebe sind ein Rewe-Markt mit 1.900 m² Verkaufsfläche, ein 2017 als vergrößerter Ersatzneubau errichteter Edeka und seit 2013 ein Netto (schwarz) mit 750 m² Verkaufsfläche. Mehrere Bäcker und ein Obst- und Gemüsehändler ergänzen das Angebot. Mit lediglich einem Händler für Bekleidung und einem Fachhändler Uhren und Schmuck sind Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs unterrepräsentiert.</p> <p>Der über einen längeren Zeitraum bestandene Leerstand in der Passage des Rewe-Einkaufszentrums verschwand mit der Erweiterung des Rewe.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Verschiedene Dienstleister sind angesiedelt, z. B. zwei Banken, Frisöre, Handwerker im Baugewerbe und Ärzte. Diese findet man auch in den Nebenstraßen. Es gibt vereinzelt Restaurants und mehrere Betriebe mit Imbiss-Charakter. Im OTZ sind darüber hinaus das Rathaus Leuben mit Bürgerbüro, die 66. Oberschule, die Himmelfahrtskirche, in der auch diverse nicht kirchliche Veranstaltungen stattfinden, ein Friedhof, die Cultus gGmbH mit einer Wohnstätte für geistig Behinderte sowie angegliederter Werkstätten und Café ansässig.</p> <p>Die Staatsoperette zog Ende des Jahres 2016 in das Kraftwerk Mitte um. Zeitgleich schloss die Gaststätte Fledermaus. Damit steht ein zentrales Gebäude im OTZ leer. Derzeit wird eine Umnutzung für Wohnzwecke mit sozialräumlichen Angeboten geplant.</p>	

<p>UMGEBUNG Mehrere Lebensmittelbetriebe im unmittelbaren Umfeld: Lidl 1.000 m² Verkaufsfläche/Pirnaer Landstraße 185; Aldi 700 m² Verkaufsfläche/Pirnaer Landstraße 196; Fristo 300 m²/Pirnaer Landstraße 196a; Netto 700 m² Verkaufsfläche/Breitscheidstraße 67</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Die Pirnaer Landstraße ist eine wesentliche städtische Erschließungsachse Richtung Osten, auf der breite Fußwege, Ampelquerung, Radwege vorhanden sind. Im Zentrum gibt es zwei neu ausgebaute Haltestellenbereiche für die Straßenbahnlinien 2 und 6 und die DVB-Buslinie 65. Die beiden Lebensmittelmärkte bieten große Parkflächen. Parkmöglichkeiten bestehen zudem in den Nebenstraßen.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die Bebauung im und um das OTZ Altleuben zeigt sich sehr heterogen (Altbauten und Mehrfamilienhäuser, alleinstehenden Stadt villen und einzelne Einfamilienhäuser). Mehrere Einzelhäuser stehen unter Denkmalschutz. Der Straßenraum auf der Pirnaer Landstraße wird immer wieder durch Lücken durchbrochen. Diese sind meist Höfe und Einfahrten, die zu privaten Grundstücken gehören. Nördlich der ehem. Staatsoperette, am Rande der Kleingärten, liegt eine große, private Fläche. Sie wird scheinbar als Lagerplatz genutzt und ist kaum einsehbar. Die Zufahrtsstraße, die auch zu einem Sportplatz führt, ist in schlechtem Zustand. Aufenthaltsqualität bietet ein Park vor der Kirche, der stark begrünt ist und sich leicht von der Straße absetzt. Sonst sind kaum Sitzgelegenheiten im Kern des Zentrums vorhanden.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ wird seiner Funktion in Bezug auf die Grundversorgung nur z. T. gerecht (verschiedene groß- und kleinflächige Angebote der Nahversorgung in angemessener Größenordnung, aber kein Drogeriemarkt), jedoch sind einige weitere Funktionen defizitär, darunter das mittelfristige Bedarfssegment und die Themen DL/Gastronomie und Aufenthaltsqualität. Der hohe Leerstand, z. T. bereits über mehrere Jahre, und Fluktuationsraten verdeutlichen die hohe Instabilität des Zentrums. Mit dem leer stehenden Gebäude der ehem. Staatsoperette befindet sich die zentrale Lage des OTZ in einem städtebaulich desolaten Zustand.</p>	
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☹ Öff. Verwaltung ☺ DL/Gastronomie ☹ Aufenthaltsqualität ☹ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☹ Erschließung ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE (teil-)öffentliche Nachnutzung Standort ehem. Operette; Verbesserung Aufenthaltsqualität; Lückenschließung</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE mehrere leer stehende Ladenflächen im Bestand, Standort ehem. Staatsoperette</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: mittel Zentrenrelevante Sortimente: mittel DL/Gastronomie</p>

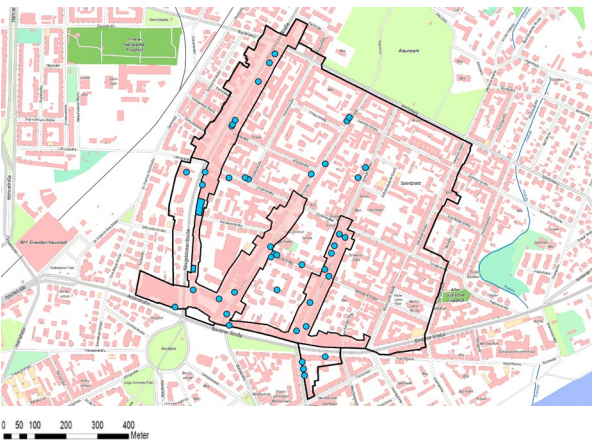
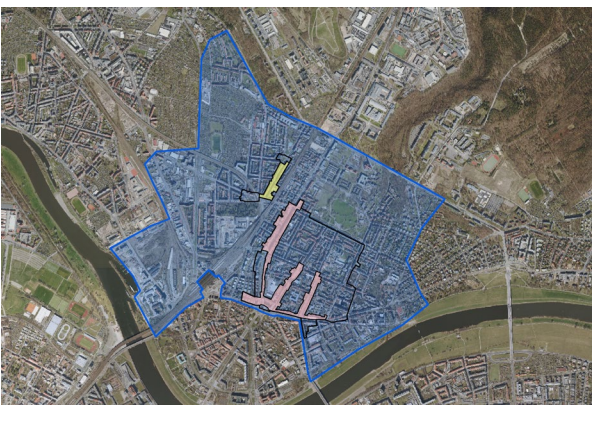


Bild 24: Standort ehem. Staatsoperette (JG)



Bild 25: Park, Lücken im Straßenbild (JG)

OTZ Äußere Neustadt

	
<p>Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert LAGE Das OTZ Äußere Neustadt liegt nördlich der Innenstadt im Stadtbezirk Neustadt und erstreckt sich im Wesentlichen zwischen Bautzner-, Königsbrücker-, Pulsnitzer-/Kamenzer Straße und Bischofsweg. Das OTZ liegt fast vollständig innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Dresdner Äußere Neustadt“</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Äußere Neustadt (Antonstadt) und umfasst aufgrund der räumlichen Überschneidung mit dem Einzugsbereich des unmittelbar benachbarten Wohnnahen Zentrums Hechtviertel auch dessen Kerneinzugsbereich im Stadtteil Leipziger Vorstadt. Darüber hinaus nimmt das OTZ Äußere Neustadt z. T. aber auch Innenstadtfunktionen mit erweitertem Einzugsbereich wahr.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Bevölkerung im Kerneinzugsbereich stieg von rd. 27.200 im Jahr 2006 auf etwa 35.100 im Jahr 2021. Nach Prognose der Landeshauptstadt Dresden soll diese Zahl bis 2027 noch um knapp 6 % auf etwa 37.000 steigen, wobei der größere Zuwachs voraussichtlich in der Leipziger Vorstadt erwartet wird.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Der Flächenumfang des OTZ ist gegenüber dem Stand 2006 deutlich, vor allem in nördliche und östliche Richtung, erweitert worden, in südlicher Richtung gab es eine geringfügige Verkleinerung. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst mit den maßgeblich von Einzelhandel geprägten Lagen nur einen vergleichsweise kleinen Teil des OTZ. Mit knapp 23.400 m² Verkaufsfläche insgesamt gehört das OTZ zu den größten in der Stadt. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels liegt bei 6.800 m² (27 %). Das EKZ Albertplatz hat ca. 5.700 m² Verkaufsfläche. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren war ambivalent (Abgänge: Sportmarkt Intersport im Jahr 2007, Fahrradmarkt Bike 24 im Jahr 2021; Möbel- oder Schmuckhändler, zwei Spar-Läden; Zugänge: zwei Rewe, zwei Bio-Läden, dm, Einkaufszentrum am Albertplatz mit Edeka und Aldi; viel Bewegung im Bereich kleiner Fachgeschäfte), trotzdem kontinuierlich wachsend. Ein Großteil der Läden im OTZ hat kleine Verkaufsfläche zwischen 10 und 50 m², was durch die bauliche Struktur im Gebiet begründet ist. Für den kurzfristigen Bedarf gibt es ein breites Angebot an Lebensmitteln mit unterschiedlichen Betriebsformen (insgesamt 13.700 m² Verkaufsfläche), zudem u. a. Apotheken und Drogeriemärkte (solide Grundversorgung). Heute gibt es mit REWE, Netto, Konsum, Edeka und Aldi fünf großflächige Be-</p>	

triebe, darunter drei Vollsortimenter. Bio-Company auf der Königsbrücker- und denn's auf der Königsbrücker- und Alaunstraße fungieren als weitere Supermärkte mit speziellem Bio-Sortiment. Auf dem nördlich gelegenen Alaunplatz findet jeden Donnerstag und Samstag ein Wochenmarkt statt. Im mittelfristigen Bedarfssegment werden u. a. Textilien, Tonträger, Keramik und teilweise sehr spezielles Sortiment angeboten. Dies geschieht ausschließlich in kleinflächigen Läden, deutlich unter der Grenze der Großflächigkeit. Für den langfristigen Bedarf werden vor allem Möbel, Kunst, Schmuck und Antiquitäten und mit dem Einzug des Medimax im Jahr 2016 am Albertplatz auch vermehrt Heimelektronik angeboten. Das große Angebot an Waren des mittel- und langfristigen und teilweise sehr speziellen Bedarfs in kleinen inhabergeführten Geschäften qualifiziert das OTZ Äußere Neustadt auch als Ergänzung zur Innenstadt. In diesem Sinne dient das OTZ Äußere Neustadt nicht nur zur Versorgung der umliegenden Bevölkerung, sondern auch als touristisches Ziel. Die wenigen Leerstände konzentrieren sich auf der Rothenburger Straße. Insgesamt betrachtet ist der Leerstand mit zuletzt 50 Flächen angesichts über 750 Läden und Dienstleister als moderat zu bezeichnen und unterliegt einer hohen Dynamik.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Im OTZ gibt es fünf Schulen, drei Museen, zwei Kinos und mehrere Kunstgalerien. Außerdem befinden sich die Stadtteilbibliothek Neustadt, das Kulturzentrum Scheune, die Kunsthofpassage und das Projekttheater im OTZ. Diese Einrichtungen, wie die Gesamtheit der vielen gastronomischen Angebote ziehen potenzielle Kunden an und machen aus der Äußeren Neustadt das „Szenevierteil“ Dresdens mit großer Anziehungskraft. Eine Vielzahl an Dienstleistungen (Banken, Friseur, Kosmetik, Ärzte, Reisebüros, etc.), Beherbergungsstätten/Hotels, Gesundheitseinrichtungen und Gastronomie prägen das OTZ.

Behörden sind in der Äußeren Neustadt nicht ansässig, allerdings befindet sich das Stadtbezirksamt Neustadt in unmittelbarer Nähe in der Hoyerswerdaer Straße 3. Ein größerer Gewerbebetrieb (Dental) mit ca. 130 Beschäftigten ist an der Katharinenstraße 4 ansässig.

ERSCHLIESSUNG

Die Bundesstraßen Bautzner- und Königsbrücker Straße sind stark befahren, die Kreuzung am Albertplatz bildet einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Die fünf Bahnlinien 3, 6, 7, 8 und 11 verkehren dort. Außerdem verkehrt die Bahnlinie 13 entlang des Bischofswegs und der Görlitzer-/Rothenburger Straße. Für die Königsbrücker Straße stehen eine grundhafte Sanierung und Umbau an, wodurch erhebliche Verbesserungen für alle Verkehrsteilnehmer (einschl. Rad) zu erwarten sind. Die inzwischen überarbeiteten Planunterlagen hierzu wurden zur Planfeststellung bei der Landesdirektion eingereicht. Insgesamt sieben Haltestellen für Straßenbahnen und zwei nahe gelegene S-Bahn-Haltpunkte erschließen das OTZ. Gehwege sind überall vorhanden, z. T. sehr schmal. In fast allen Straßenzügen wird am Rand geparkt. Generell herrscht im gesamten Gebiet hoher Parkdruck, der insbesondere in den Abendstunden z. T. problematische Ausmaße annimmt. Durch die Umwidmung eines privaten Parkplatzes auf der Louisenstraße im Jahr 2014 und dem Wegfall einiger Stellflächen im öffentlichen Straßenraum im Zuge der Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes im gleichen Jahr hat sich die Parkplatzsituation noch verschärft. Allerdings bieten seit 2008 eine Tiefgarage an der Kamenzer Straße und seit 2012 ein Parkhaus an der Bautzner Straße privat betriebene Parkalternativen an. Darüber hinaus wurden vereinzelt auch auf privaten Grundstücken temporäre PKW-Stellplätze in geringer Zahl geschaffen (z. B. Prießnitz-/Bautzner Straße, Bautzner-/Pulsnitzer Straße, Schönfelder-/Talstraße).

Seit 2020 gibt es am Bischofsweg nahe der Kreuzung zur Kamenzer Straße, seit 2021 an der Pulsnitzer Straße unweit der Bautzner Straße und seit 2022 auf der Louisenstraße/Ecke Alaunstraße intermodale Mobilitätspunkte.

Westlich des OTZ liegt der Bahnhof Neustadt mit Anbindung zum Regional- und Fernverkehr. Der Fahrradverkehr spielt in der Äußeren Neustadt eine große Rolle. Im Zentrum verteilt gibt es deshalb einige fest im Straßenraum verankerte Fahrradabstellmöglichkeiten. In der Alaunstraße und der Rothenburger Straße sind Fahrradstreifen aufgrund der Enge nicht möglich. Einbahnstraßen im Gebiet sind für Fahrradfahrer meist in beide Richtungen befahrbar.

UMGEBUNG

In näherer Umgebung des OTZ Äußere Neustadt liegen zwei weitere Zentren: das WZ Hechtviertel (Netto 650 m² Verkaufsfläche) und die (zur Innenstadt gehörende) Innere Neustadt (Konsum 1.000 m², Lidl 800 m² Verkaufsfläche).

Außerdem: Netto 700 m² Verkaufsfläche/Kamenzer Straße 24;

Vorwerk Podemus 430 m² Verkaufsfläche/Hans-Oster-Straße 2a

In der Glacisstraße haben das Kleine Haus des Staatsschauspiels, auf der Prießnitzstraße das Traves-tie-Theater Carte Blanche ihre Standorte. Auf der Hoyerswerdaer Straße befindet sich das Stadtbe-zirksamt Dresden-Neustadt mit Bürgerbüro.

BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU

Geprägt durch die Gründerzeitbebauung weist das Zentrum insgesamt eine hohe städtebauliche Dichte und kleinstrukturierte Nutzung auf. Die Hauptlagen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen liegen entlang der Königsbrücker Straße (zwischen Katharinenstraße und Bischofsweg), Bautzner Straße (Nordseite), der Alaunstraße und Rothenburger Straße. Die zwei Einkaufszentren je-weils am Albertplatz und an der Bautzner Straße zwischen Rothenburger- und Martin-Luther-Straße bieten ein breites Angebot, besonders auch für Kunden mit PKW. Diese bilden Magnetbetriebe ne-ben den großflächigen Lebensmittelanbietern.

Für das Gebiet der Äußeren Neustadt existiert eine Erhaltungssatzung. Viele Gebäude sind denkmal-geschützt. Die Gebäude sind größtenteils saniert, und oberhalb des Erdgeschosses wird in der Regel gewohnt. Das Hochhaus am Albertplatz wie auch der Albertplatz selbst bilden städtebauliche Domi-nanten. Die größeren Plätze im Zentrum sind neben dem Albertplatz der Platz an der Ecke Alaun-straße/Böhmische Straße und der 2016 neu gestaltete Vorplatz des Kulturzentrums Scheune in der Alaunstraße. Letzterer bildet gemeinsam mit dem Kulturzentrum einen zentralen Aufenthaltsbereich von großer Bedeutung für das OTZ. Einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität in der Äußeren Neustadt leisten die vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebote. In diesem Zusammen-hang wird aber auch ein Nutzungskonflikt zwischen der Gastronomie und der Wohnnutzung deutlich. Aufgrund der dichten Bebauung sind wenige Grünflächen vorhanden. Es gibt jedoch einige städtische Spielplätze, wie zum Beispiel an der Louisenstraße, Böhmischen Straße oder Talstraße. Eine zusätzli-che Qualität bietet der nördlich gelegene Alaunpark als wichtiger Bereich zur Naherholung.




An der Königsbrücker Straße zwischen Katharinenstraße und Albertplatz sind einzelne Gebäude, be-sonders auf der östlichen Straßenseite in schlechtem Zustand. Einige davon stehen unter Denkmal-schutz.

BEWERTUNG

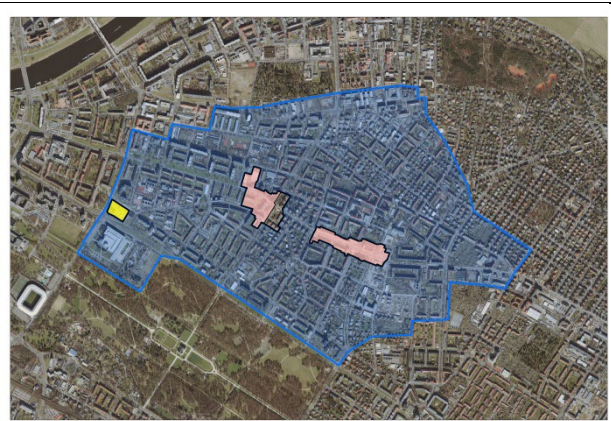
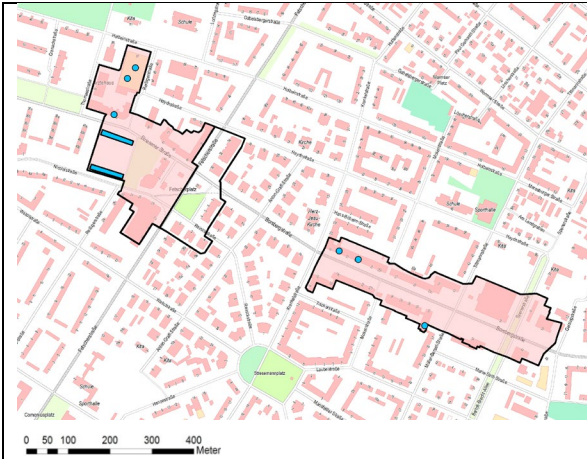
Das OTZ Äußere Neustadt ist einer der größten zentralen Versorgungsbereiche außerhalb der Innen-stadt. Gleichwohl nimmt es aufgrund seiner räumlichen Nähe und seiner besonderen Angebotsstruk-tur Innenstadtfunktionen wahr. Die Attraktivität des OTZ ist gekennzeichnet durch höchst urbane Strukturen, ein eigenes Stadtflair, Weltoffenheit und Individualität.

Der Stadtteil unterlag in den vergangenen Jahrzehnten einer umfassenden Städtebauförderung. Ent-sprechend gut sind der Sanierungsstand und teilweise auch der Zustand öffentlicher Straßen, Plätze und Einrichtungen. Ruinöser Baubestand ist insbesondere in Teilen der Königsbrücker Straße, schlechte Zustände öffentlicher Straßen sind vereinzelt auch auf der Katharinen- und Louisenstraße vorhanden.

Die vielfältigen Nutzungsarten auf relativ engem Raum bringen Nutzungskonflikte, insbesondere zwi-schen dem Wohnen und den öffentlichen Nutzungen, mit sich.

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Schutz der kleinräumigen Einzelhandelsstruktur; Schutz der Wohnfunktion; Verbesserung Aufenthaltsqualität; Sanierung Königsbrücker Straße; Sanierung ruinöser Baubestand (u. a. Postareal, Dentalgelände)</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>bebauter, sanierungsbedürftiger Bestand entlang der Königsbrücker Straße (Postareal), viele kleine leer stehenden Ladeneinheiten; ggf. bereits genehmigter Neubau Königsbrücker Straße 22</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: rudimentär</p>	
 <p>Bild 26: das markante Hochhaus am Albertplatz (JG)</p>	 <p>Bild 27: Alaunstraße mit Ladenbesatz und Gastronomie im Erdgeschoss (JG)</p>	
 <p>Bild 28: Kunsthofpassage (JG)</p>		

OTZ Fetscherplatz/Borsbergstraße



Fetscherplatz: historisch gewachsen mit hohem Identitätswert; Borsbergstr. historische Einkaufsstraße mit breiten Gehwegen
LAGE

Das OTZ liegt nördlich des Großen Gartens, am Fetscherplatz (OA Altstadt) und an der Borsbergstraße (OA Blasewitz). Es bildet zwei Teilbereiche, die etwa 150 Meter voneinander entfernt sind.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf die Stadtteile Striesen Süd und Striesen West, einen kleinen Teil von Striesen Ost und den gesamten Stadtteil Johannstadt Süd, in dem sich das neue Wohnnahe Zentrum Straßburger Platz befindet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohnnahen Zentrum Straßburger Platz geht dessen Kerneinzugsbereich komplett im Kerneinzugsbereich des OTZ Fetscherplatz/Borsbergstraße auf.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von 32.000 auf etwa 38.000 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht von einer in etwa konstanten bis leicht rückläufigen Einwohnerzahl bis 2027 aus.

VERKAUFSFLÄCHEN





Die Gesamtverkaufsfläche nahm in den letzten 15 Jahren tendenziell leicht ab. Mit 10.000 m² Verkaufsfläche insgesamt ist das OTZ jedoch sehr gut ausgestattet.

Die Flächen für Angebote des kurzfristigen Bedarfs liegen bei etwa 6.300 m², davon sind ca. 5.000 m² dem Lebensmitteleinzelhandel zuzurechnen. Die Märkte Kaufland und Konsum fungieren als Magnetbetriebe. Der Edeka-Verbrauchermarkt auf der Holbeinstraße wird gegenwärtig modernisiert. Ein Betriebsformenmix in der Nahversorgung ist gegeben. So gibt es neben dem SB-Warenhaus und einem Supermarkt auch mehrere Bäcker, Fleischer und Obst- und Gemüsehändler. In der Reißigerstraße findet regelmäßig ein Wochenmarkt statt. Darüber hinaus sind mit Rossmann und dm zwei Drogeriefachgeschäfte ansässig. Weiterhin gibt es einige Apotheken und Zeitungsläden. Als größere Bekleidungsgeschäfte sind ein Herrenmodegeschäft, ein Second-Hand-Laden und eine Filiale von Ernesting's Family mit jeweils 150 bzw. 160 m² Verkaufsfläche zu nennen.

Es gibt sowohl niedrigpreisige als auch mittelpreisige Angebote.

Speziell am Fetscherplatz gibt es eine sehr große Auswahl an Läden und Dienstleistungen mit einer Vielzahl an Angeboten. Durch das Kaufland als Magneten gibt es jedoch auch in der Borsbergstraße eine hohe Passantenfrequenz und daher genug Nachfrage für die einzelnen Läden in der Erdgeschosszone. Seit 2006 gab es kaum Leerstand.

<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im Zentrum befinden sich die städtische Bibliothek Johannstadt und die Kunstaussstellung Galerie Mitte. Es gibt keine Behörden im OTZ. Am Fetscherplatz wird das Einzelhandelsangebot (mehr als an der Borsbergstr.) durch viele Dienstleister und Gastronomie ergänzt, u. a. gastronomische Angebote (Artushof), Banken, Ärzte, Therapeuten und Reisebüros.</p>		
<p>UMGEBUNG Lidl 1.000 m² Verkaufsfläche/Comeniusplatz 2; Lidl mit 750 m² Verkaufsfläche/Schandauer Straße 22a; Nahkauf 500 m² Verkaufsfläche/Schandauer Straße 23; Konsum 500 m² Verkaufsfläche/Löscherstraße 20; Penny 650 m² Verkaufsfläche/Dürerstraße 117; Netto (schwarz) 796 m² Verkaufsfläche/Blasewitzer Straße 13; Rewe, Aldi, Alnatura, dm/SP1/Straßburger Platz In der Umgebung des OTZ gibt es vier Schulen und die Herz-Jesu-Kirche.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Die Borsbergstraße ist stark befahren, bietet aber zwei Haltestellen der Bahnlinien 4 und 10 und für die Passanten eine Ampelquerung an. Vor den Läden im Erdgeschoss gibt es breite Gehwege, die dem Fußgänger ausreichend Platz und gute Aufenthaltsqualität bieten. Geparkt wird am entsprechend ausgebauten Straßenrand. Seit 2020 befindet sich am Fetscherplatz ein intermodaler Mobilitätspunkt. Der Fetscherplatz bildet einen Verkehrsknotenpunkt, an dem sich am zentralen Umstieg die drei Bahnlinien 4, 10 und 12 und die Buslinie 64 treffen. Für Fußgänger ist die Querung des Platzbereiches teilweise etwas umständlich. Parkmöglichkeiten gibt es in der Tiefgarage an der Fetscherstr., am Edeka und in den umliegenden Straßen.</p>	
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Geschlossene Bebauung, hohe Dichte und durchgehender Ladenbesatz in den Erdgeschossbereichen kennzeichnen die hohe städtebauliche Qualität des OTZ. Während in der Borsbergstraße ab dem 1. Stock Wohnungen vorhanden sind, gibt es am Fetscherplatz mehrere relativ neue Büro- und Geschäftshäuser. In der Borsbergstraße gibt es immer wieder kleine Plätze, die teilweise bestuhlt sind und zum Beispiel durch Bäcker bedient werden. Trotz einiger Grünflächen ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr am Fetscherplatz sehr dominant. Am nordwestlichen Ende des Zentrums ist neben einem ADAC-Service-Center ein Edeka-Markt als Magnet angesiedelt, der gegenwärtig modernisiert wird. Dieser Komplex steht etwas abseits der Hauptlage am Fetscherplatz und dient zur Grundversorgung der Bevölkerung in unmittelbarer Nähe. Dort findet auch zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt. Die Distanz zwischen den beiden Bereichen Fetscherplatz und Borsbergstraße macht sie zwar räumlich zu getrennten Gebieten, die jedoch funktional aufgrund der relativ kurzen Distanz sowie der ergänzenden Nutzungen/Betriebsformen in engem Zusammenhang stehen.</p>		
<p>BEWERTUNG Das Zentrum gehört zu den größten zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt neben der Innenstadt. Es wird seiner Versorgungsfunktion vollumfänglich gerecht. Die Ausstattungskriterien entsprechen quantitativ und qualitativ dem eines OTZ. Sein Identitätswert für die Bewohner der umliegenden Stadtteile ist hoch.</p>		
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ☺ ☺ ☺ ☺ ☹ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Schutz des zentralen Versorgungsbereiches vor konkurrierenden Nutzungen im Umfeld; Flächenpotenzial Nicolaistr. für Zusammenführung des Bereiches ADAC/Edeka an den Fetscherplatz nutzen (fußläufige Wegeverbindung mit Ladenbesatz im Erdgeschoss)</p>

FLÄCHENPOTENZIALE Rückbaugelände Nicolaistraße/Striesener Str.	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: gering
 <p>Bild 29: Fetscherplatz mit Blick in Richtung Striesener Straße (ES)</p>	 <p>Bild 30: Fußgängerzone vor dem ADAC, Fläche für den Wochenmarkt (JG)</p>
 <p>Bild 31: Einzelhandel im Erdgeschoss der Borsbergstraße (JG)</p>	 <p>Bild 32: Magnetbetrieb Kaufland, Borsbergstraße (ES)</p>

OTZ Gorbitz



In den 1980er Jahren mit Planung des Stadtteiles Gorbitz entstanden, Zentrum des Neubaugebietes, hoher Identitätswert
LAGE

Das OTZ Gorbitz liegt im Westen Dresdens, im Stadtbezirk Cotta. Die Pole Sachsen-Forum am westlichen Ende und Kess-Center/Gorbitz-Hof südöstlich gelegen werden über die Höhenpromenade verbunden.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst das Plattenbau-gebiet der Stadtteile Gorbitz-Süd, Gorbitz-Ost, den südlichen Teil von Gorbitz-Nord, einschließlich eines Teils des sich westlich und nördlich anschließenden Ein- und Zweifamilienhausgebiets in Gorbitz-Süd.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich hat sich von etwa 14.500 Menschen im Jahr 2006 auf etwa 15.400 im Jahr 2021 erhöht. Bis 2027 wird von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl um gut 1 % ausgegangen.

VERKAUFSFLÄCHEN

2007/2008 sank die Verkaufsfläche im OTZ Gorbitz etwa um ein Viertel (u. a. Auszug Aldi, Konsum aus dem Gorbitz-Hof, der zwar noch Bestandteil des OTZ, jedoch nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist). Seit 2008 ist der Verkaufsflächenbestand relativ konstant und liegt 2019 bei knapp 11.200 m².

Waren für kurzfristigen Bedarf werden auf etwa 7.200 m² angeboten, der Anteil des Lebensmittelhandels liegt bei 5.900 m² Verkaufsfläche. Das Angebot an Lebensmitteln wird durch die Discounter Penny, Netto und den Supermarkt Konsum quantitativ und qualitativ ausreichend abgedeckt. Neben drei Bäckern gibt es außerdem einen Obst- und Gemüseladen und nur eine Fleischerei. Darüber hinaus sind drei Apotheken und eine Drogerie ansässig.

Der mittelfristige Bedarf wird hauptsächlich durch Angebote im Textilbereich gedeckt. Hier gibt es neben Textildiscountern (AWG, Takko) auch kleinteiligen Handel in den Centern. Beim mittleren Bedarf, speziell im Bereich Mode zeigt sich ein recht einheitliches Angebot im niedrigen Preissegment. Im Bereich des langfristigen Bedarfs gibt es vor allem Geschäfte mit Elektrowaren.

Der Einzelhandelsbesatz zeigt extreme Unterschiede zwischen den Centern. Der größte Teil des Handels findet im Sachsen-Forum statt, als zentrale Magneten fungieren hier der Konsum-Markt und Penny. Hier sind vereinzelt Leerstände zu verzeichnen. Das Center Grüner Heinrich besteht hauptsächlich aus einem Netto, einem Schnäppchenmarkt, einem Blumenladen, gastronomischem Angebot im niedrigen Preissegment und einer Spielhalle. Auch hier zeigt sich vereinzelt Leerstand.

Den weiteren Centern fehlt der Magnetbetrieb. Einzelhandel gibt es nur sporadisch. Insbesondere beim Gorbitz-Hof ist der Leerstand dominierend.

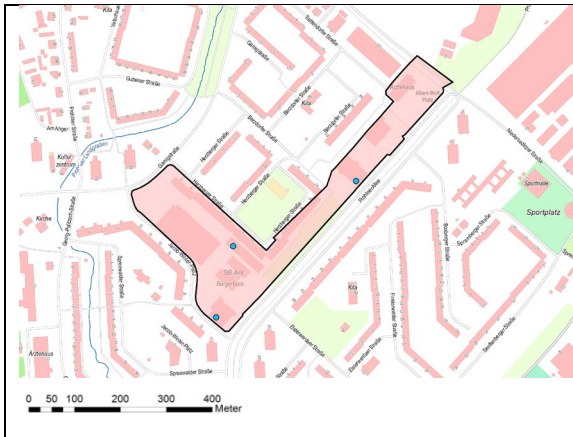
SONSTIGE NUTZUNGEN

Es sind Dienstleister vorhanden. Im Kess-Center sorgen AWG und ein Fitness-Center für Laufkundschaft. Im Obergeschoss zeigt sich fast ausschließlich Leerstand. Der Gorbitz-Hof steht fast völlig leer (Bild 34). Neben der AOK und einem Frisör gibt es hier nur einzelne Dienstleister aus dem medizinischen Bereich. Dazu passend sind im östlich gelegenen Haus (Amalie-Dietrich-Platz 5) einige Ärzte angesiedelt. Die Gastronomie im Zentrum beschränkt sich fast ausschließlich auf Betriebe im niede-

<p>ren Preissegment, eher mit Imbiss-Charakter. Neben den Ärzten am Gorbitz-Hof sind weitere Dienstleister zwischen den Centern verteilt. Im Sachsen-Forum gibt es eine Filiale der Sparkasse und die Stadtteilbibliothek. Im OTZ liegt das Stadtteilbüro für Quartiersmanagement Gorbitz, der Club Passage mit Kino und das Schwimmbad ELBAMARE. Außerdem befinden sich das Gymnasium Süd-West, sowie die 135. Grundschule im OTZ.</p>	
<p>UMGEBUNG Netto 730 m² Verkaufsfläche/Kesselsdorfer Str. 114; Netto 780 m² Verkaufsfläche/Altgorbitzer Ring 9; Aldi 700 m² Verkaufsfläche/Kesselsdorfer Straße 158; Kaufland 5.000 m² Verkaufsfläche/OTZ Kesselsdorfer Straße; In näherer Umgebung befinden sich die 138. und 139. Grundschule und eine Außenstelle der Volkshochschule.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das OTZ ist über mehrere Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 7 und der Buslinie 70 gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. An den Centern gibt es jeweils groß angelegte Kundenparkplätze. Der Amalie-Dietrich-Platz ist neu gestaltet worden, um einen attraktiven Aufenthalts- und Durchgangsbereich an der Tram-Haltestelle zu schaffen mit einem durchgehenden Weg mit Sitzgelegenheiten bis zum Sachsen-Forum. Seit 2021 befindet sich am Amalie-Dietrich-Platz ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Der Handel konzentriert sich in den Centern und ist städtebaulich strukturell nach innen orientiert. Die Höhenpromenade ist als Verbindungsachse zwischen den Centern schön gestaltet, die Bebauung aufgelockert. Laufwegen existieren kaum. Die umgebende Bebauung bestimmt durch vielgeschossige Wohnblöcke das Bild, der öffentliche Raum ist stark von Grün geprägt. Mit hohen Bäumen wird der mehrstöckigen Bebauung Rechnung getragen. Kleine Parks und Sitzgelegenheiten bieten Aufenthaltsqualität. Der Amalie-Dietrich-Platz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität durch seine Offenheit und ansprechender Begrünung. Der Merianplatz ist 2017/2018 umgestaltet worden. Die aufgrund des Leerstands und des wenig ansprechenden Flachbaus städtebaulich unbefriedigende Situation beim Grünen Heinrich soll durch eine Neugestaltung des Bereichs in Form eines vergrößerten Nettomarkts mit überlagernden Wohnungen verbessert werden.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ ist flächenseitig sehr gut ausgestattet. Die Grundversorgung und auch die Versorgung mit mittelfristigen Bedarfsgütern sind gewährleistet. Mit der Verkaufsflächenausstattung gehört das OTZ zu den starken zentralen Versorgungsbereichen neben der Innenstadt. Die qualitative Ausstattung ist hingegen weniger anspruchsvoll (sehr viele niedrigpreisige Angebote). Sozialstrukturelle Aspekte der Bevölkerung, insbesondere Einkommensverhältnisse, spielen hier eine Rolle. Standortkonkurrenzen zu umliegenden Einrichtungen, insbesondere zum Naußlitz-Center und zum dresden.karree, schränken das Entwicklungspotenzial des OTZ aufgrund der Nähe ein und bedingen ursächlich den hohen Leerstand in den Gebäuden im östlichen Teil. In Verbindung mit der stagnierenden Einwohnerzahl wird für das Kess-Center und für den Gorbitz-Hof innerhalb des Zentrums keine Entwicklungsperspektive mehr hinsichtlich einer zentralen Versorgungsfunktion gesehen. Beide Center bilden künftig zwar noch mit das OTZ Gorbitz, sind jedoch nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Der Identitätswert des OTZ für die Bewohner des Gebietes Gorbitz ist hoch. Dazu tragen seine zentrale Lage, die Angebotsstrukturen, aber auch die Vielzahl an Dienstleistern und sonstigen Angeboten bei. Positiv hervorzuheben sind Beratungs-, Bildungs- und Kulturangebote. Defizitär ist hingegen das gastronomische Angebot.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☹ DL/Gastronomie ☹ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺</p>	<p>☺ ☺ ☺ ☹ ☹ ☺ ☺ ☺ ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Der Amalie-Dietrich-Platz könnte mit gastronomischen Angeboten weiter gestärkt werden und damit die Höhenpromenade als Verbindung und Achse mit Aufenthaltsqualität weiter herausgebildet werden.</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: rudimentär DL/Gastronomie</p>	
 <p>Bild 33: Leerstand im Gorbitz-Hof (JG)</p>	 <p>Bild 34: Das Sachsen-Forum mit attraktivem Vorplatz (JG)</p>	

OTZ Jacob-Winter-Platz



In den 1970er Jahren mit Planung des Stadtteiles Prohlis entstanden, Zentrum des Neubaugebietes, hoher Identitätswert
LAGE

Das OTZ Jacob-Winter-Platz liegt im Südosten Dresdens im Stadtteil Prohlis. Es ist durch den Albert-Wolf-Platz, den Jacob-Winter-Platz und die große Prohliser Allee geprägt.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst das Neubaugebiet Prohlis und den alten Dorfkern von Reick in den Stadtteilen Prohlis-Nord, Prohlis-Süd und dem südlichen Teil von Reick. Er wird im Norden durch die Bahnlinie und im Süden im Wesentlichen durch die Dohnaer Straße begrenzt.

BEVÖLKERUNG

Die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich stieg von 2006 bis 2021 von etwa 14.600 auf knapp 15.700. Die Prognose der Landeshauptstadt sieht bis 2027 einen Rückgang um knapp 3 % auf etwa 15.500 Einwohner voraus.

VERKAUFSFLÄCHEN

2021 verfügte das OTZ insgesamt über 7.900 m² Verkaufsfläche, wobei überwiegend Lebensmittel angeboten werden. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels liegt bei 39 Prozent. Die Entwicklung der Verkaufsfläche im OTZ schwankt, wobei sie ihren Höhepunkt 2010/11 nach der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Teppichfachmarkts erreicht hatte. Seitdem sank die Verkaufsfläche leicht, mit dem Auszug des Teppichfachmarkts 2016 noch einmal deutlich.

Die Fläche des kurzfristigen Bedarfs ist stabil und betrug Ende 2019 insgesamt ca. 5.900 m². Die Lebensmittelmärkte stellen aktuell ein Edeka- (2.000 m² Verkaufsfläche), ein Penny- und ein Netto- markt. Hinzu kommen zwei Bäcker, ein Fleischer und zwei Obst- und Gemüseläden. Zudem gibt es einen Wochenmarkt, der auf dem Vorplatz des Prohlis-Centers stattfindet.

Das Angebot im mittelfristigen Bedarf schwankt durch entsprechende Zu- und Abgänge (u. a. KIK, Takko). Das langfristige Bedarfssegment ist, abgesehen von der Präsenz eines Teppichfachmarkts bis 2016, kaum vertreten.

Das Prohliszentrum ist das dominierende Einkaufszentrum des OTZ, in dem ein breites Angebot an Waren, wie Lebensmittel, Kleidung, Blumen, Papierwaren, Elektronik, Drogerie und einzelne Dienstleistungen besteht.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Im Prohliszentrum und entlang der Prohliser Allee in den Erdgeschosszonen der Wohnungsbauten sind einige Dienstleister zu finden.

Im OTZ Jacob-Winter-Platz gibt es eine Stelle des Jugendamtes, das Stadtbezirksamt mit Bürgerbüro und das Quartiersmanagement Prohlis, die Stadtteilbibliothek, außerdem Beratungsstellen für Asylsuchende und Migranten sowie verschiedene soziale Einrichtungen für Senioren und zwei Bankfilialen.

<p>UMGEBUNG Lidl 1.121 m² Verkaufsfläche/Georg-Palitzsch-Straße 16; Netto 680 m² Verkaufsfläche/Niedersedlitzer Straße 25; Netto 700 m² Verkaufsfläche/Langer Weg 48; Netto 850 m² Verkaufsfläche/Lübbenauer Str. 10; Kaufpark Nickern mit 34.200 m² Verkaufsfläche Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung mehrere Schulen, die Jugendkunstschule, ein Museum, eine Galerie und eine Kirche.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das OTZ wird vom ÖPNV und MIV vor allem über die Prohliser Allee erschlossen, wo es gute Anbindungen an die Tramlinien 1, 9, 13 gibt. Zwischen Netto (schwarz) im Nordosten und dem Prohliszentrum gibt es eine breite Fuß- und Radverbindung. Parkmöglichkeiten bestehen im Prohliszentrum.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Prohliszentrum bildet einen großen, eigenständigen Bau innerhalb des Wohngebietes und hat zum Teil nach innen orientierten Strukturen. Gleichwohl erfolgt eine starke Orientierung nach außen. Speziell der Torbau vor dem eigentlichen Center bildet eine Eingangszone zum Vorplatz hin. Der Platz vor dem Center ist Treffpunkt und Lauffläge. Er ist gestaltet und wird gleichzeitig für Außengastronomie, Wochenmarkt genutzt. Zwischen Center und Netto (schwarz) gibt es entlang der Prohliser Allee weitere Aufenthaltsmöglichkeiten mit starker Begrünung. In der Umgebung des OTZ Jacob-Winter-Platz gibt es hauptsächlich zehn- bis zwölfgeschossige Wohnungsbauten, die durch große Grünflächen voneinander getrennt sind. Der Gebäudezustand ist gut. Die Nutzungsstruktur entlang der Prohliser Allee ist gebrochen. Echte Laufflägen existieren nicht.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das OTZ wird seinem Versorgungsauftrag vollumfänglich gerecht. Davon zeugen ein breites Angebot zur Nahversorgung und ein angemessener Branchenmix. Neben den größeren Märkten existieren sowohl im Lebensmittel- als auch im Bekleidungsbereich kleinere, eigentümergeführte Läden. Mit dem Wochenmarkt wird das Angebot ergänzt. Die Preise im Zentrum sind meist im niederen Segment gelegen. Leerstand ist, abgesehen vom ehemaligen Teppichfachmarkt, kaum zu finden. Das OTZ Jacob-Winter-Platz bildet einen Anlaufpunkt mit öffentlichen Einrichtungen und ist über den Handel hinaus ein Dienstleistungs- und soziales Zentrum in Prohlis. Durch viele Aufenthaltsmöglichkeiten bietet es eine zusätzliche Qualität. Standortkonkurrenzen umliegender Einrichtungen, insbesondere der Kaufpark Nickern, schränken das Entwicklungspotenzial des OTZ ein. Insbesondere Angebote des mittelfristigen Bedarfs sind defizitär. Der Identitätswert des OTZ für die Prohliser Bewohner ist hoch. Dazu trägt seine zentrale Lage bei und die Angebotsstrukturen. Defizitär ist jedoch das gastronomische Angebot.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☺</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☹	Öff. Verwaltung	☺	DL/Gastronomie	☹	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☹																		
Öff. Verwaltung	☺																		
DL/Gastronomie	☹																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE ehemaliger Teppichfachmarkt</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: rudimentär DL/Gastronomie</p>																		



Bild 35: Vorplatz zum Prohliszentrum (JG)

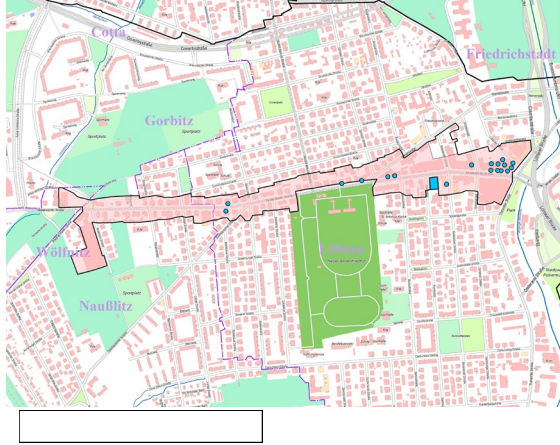
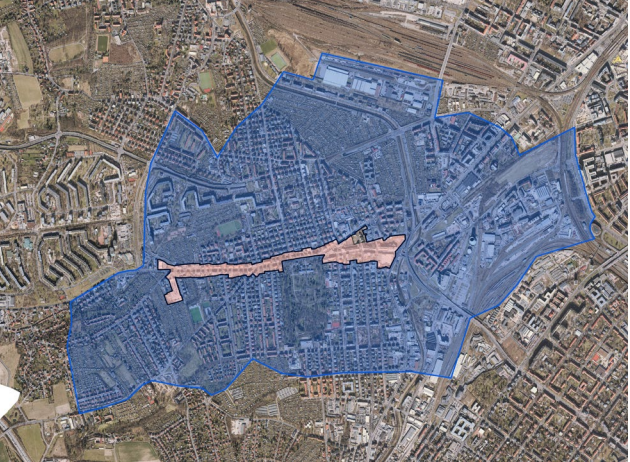


Bild 36: Wochenmarkt (JG)



Bild 37: Aufenthaltsbereiche an der Prohliser Allee (JG)

OTZ Kesselsdorfer Straße

	
<p>Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert</p> <p>LAGE Das OTZ Kesselsdorfer Straße liegt im Westen Dresdens im Stadtbezirk Cotta und verbindet die Stadtteile Löbtau Nord/Süd und Naußlitz. Es spannt sich zwischen den beiden Polen Löbtau Passage im Osten und Naußlitz-Center im Westen auf.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadtteile Löbtau-Nord, den nördlichen Teil von Löbtau-Süd, dem westlichen Teil der Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, dem südöstlichen Teil von Cotta, den nordöstlichen Teil von Naußlitz und den östlichen Teil von Gorbitz-Ost.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich hat sich zwischen 2006 und 2021 sehr dynamisch entwickelt. Sie stieg von etwa 22.600 auf 28.300. Die städtische Prognose geht bis 2030 weiterhin von einem Wachstum um etwa 3 % auf rund 29.000 aus.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN</p> <p>Seit 2006 hat die Verkaufsfläche im OTZ Kesselsdorfer Straße in seiner jetzigen Abgrenzung um mehr als 50 % auf aktuell ca. 16.400 m² zugenommen. Auf ca. 11.500 m² Verkaufsfläche werden Waren des täglichen Bedarfs angeboten. Maßgebliche Initialzündung dieser Entwicklung ist die 2009 fertig gestellte Löbtau-Passage, die u. a. eine REWE-Niederlassung mit etwa 1.600 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Mehrere Lückenschließungen entlang der Kesselsdorfer Straße mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Erdgeschosslage haben in den vergangenen Jahren zu zusätzlichen Ausweitung des Nahversorgungsangebots beigetragen, das gegenwärtig neben einem SB Warenhaus, zwei großflächigen Vollversorgern drei Drogeriemärkte (Rossmann, dm), Bäcker, Fleischer und Obst- und Gemüsehändler beinhaltet.</p> <p>Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs entwickelte sich vor allem der Handel mit Bekleidung positiv. Angebote im langfristigen Bedarf sind relativ gering vertreten und veränderten sich kaum in den letzten Jahren.</p> <p>Die Zahl der Dienstleister stieg in den vergangenen Jahren. Der Anteil an Leerstandsflächen ist insgesamt noch als moderat zu bezeichnen. Im Drei-Kaiser-Hof im Nordosten des OTZ hat sich die Leerstandszahl zuletzt merklich vergrößert.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN</p> <p>Ein breites Spektrum an sonstigen Nutzungen trägt zur hohen Attraktivität des Zentrums bei. Fast alle zentralen Nutzungen sind vorhanden. Im Bereich Dienstleistung sind verschiedene gastronomische Betriebe angesiedelt, die sich über die Kesselsdorfer Straße verteilen, daneben gibt es Banken, Reisebüros und Angebote im Bereich Gesundheit. Im OTZ befinden sich zwei Seniorenzentren.</p>	

<p>UMGEBUNG Netto 700 m²/Lübecker Str. 20 Darüber hinaus haben mehrere Schulen einschließlich einer Berufsfachschule und mehrere Kitas ihren Standort im Umfeld des OTZ.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Im Bereich der Kesselsdorfer Straße gibt es mehrere Bahn- (6, 7, 12) und Bushaltestellen (DVB 61, 63, 90, Regionalverkehr 333). Die Kesselsdorfer Straße ist mit der Herstellung der autofreien Zentralhaltestelle zwischen Tharandter- und Reisewitzer Straße für den MIV gesperrt. In diesem Bereich befinden sich auf beiden Seiten der Kesselsdorfer Straße separate Rad- und Fußwege. Weiter westlich befinden sich auf der südlichen Fahrbahnhälfte der Kesselsdorfer Straße abschnittsweise Radstreifen. Ampelanlagen sind vorhanden. Neben den Park- und Tiefgaragen des Löbtau-Centers, des Drei-Kaiser-Hofs, des City-Forums (Kesselsdorfer Straße 22 – 24), dem Parkdach des Kauflands und dem Parkplatz des Nettomarkts gibt es Kurzzeitstellplätze in den Seitenstraßen und vereinzelt auf der Kesselsdorfer Straße westlich der Reisewitzer Straße. Seit 2020 befindet sich auf der Reisewitzer Straße am südlichen Rand des OTZ ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die Struktur des OTZ ist sehr inhomogen. Während der östliche Teil starke städtebauliche Komponenten vereint (Bebauungsdichte, Nutzungsstruktur, Erschließung), verlieren diese sich in westliche Richtung. Die Löbtau-Passage und der Drei-Kaiser-Hof bilden als zwei herausstechende Neubauten einen Eingang in die Kesselsdorfer Straße von Osten. Die sich westlich an den Dreikaiserhof anschließende geschlossene Bebauung findet weiter westlich immer wieder Unterbrechungen, bevor sie westlich der Wernerstraße in eine offene Bebauung übergeht. Südlich der Kesselsdorfer Straße besteht ein Wechsel aus geschlossener und offener Bebauung, wobei zwischen Reisewitzer- und Poststraße eine größere Baulücke besteht. Zwischen Tharandter Straße und Reisewitzer Straße ist die Kesselsdorfer Straße als autofreier Boulevard einschließlich der Integration einer Zentralhaltestelle ausgebaut worden.</p> <p>Am westlichen Rand wird das Gebiet durch den massiven Baukörper des ehemaligen Straßenbahnhofs Naußlitz, in dem sich heute ein Großteil der Einzelhändler des WZ befindet, geprägt. Dieser Baukörper gliedert sich in einen großen südlichen Flachbau mit Parkdeck und drei- bis viergeschossigen Kopfbauten an der Kesselsdorfer Straße. Der Eingangsbereich zu diesem Objekt ist als kleiner leicht höhenversetzter Platzbereich ausgebildet. Östlich der Koblenzer Straße folgen viergeschossige Wohnhäuser der Gründerzeit mit einer gewerblichen Unterlagerung. Nördlich der Kesselsdorfer- und östlich der Stollestraße befindet sich ein fünfgeschossiges Wohnhaus ebenfalls mit gewerblicher Unterlagerung, welches allerdings erst in den 1990er Jahren errichtet wurde. Westlich schließt sich eine mit Wiese bestandene Grünfläche an, auf der die Straßenbahnlinie, von der Kesselsdorfer Straße kommend, nach Norden einschwenkt. Daran schließen sich in westliche Richtung der Parkplatz des Nettos und der gleichnamige Markt an. Durch diese ca. 90 m breite Baulücke zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Nettomarkt und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite breit in die Kesselsdorfer Straße einmündende Wendel-Hippler-Straße fehlt es dem Gebiet nördlich der Kesselsdorfer Straße an einer baulichen Fassung. Die Grünfläche enthält keinerlei Großgrün oder sonstige gestalterische Elemente, wodurch der ungeordnete Eindruck noch verstärkt wird. Attraktiv gestaltete öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen gibt es lediglich mit dem südlich an die Kesselsdorfer Straße angrenzenden Neuen Annenfriedhof.</p>	

<p>BEWERTUNG</p> <p>Das OTZ Kesselsdorfer Straße ist aufgrund seiner historischen Prägung, seines qualitativ und quantitativ anspruchsvollen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes, seiner vielfältigen Nutzungsstruktur/-dichte und seinen städtebaulichen Qualitäten eines der stärksten zentralen Versorgungsbereiche neben der Innenstadt. Es nimmt eine zentrale Rolle in der Versorgung der umliegenden Stadtteile ein und wird seiner Funktion als OTZ gerecht.</p> <p>Die Magnete sind die Einkaufszentren Löbtau-Passage, der Drei-Kaiser-Hof sowie das Naußlitz-Center. Hier sind auch die höchsten Passantenfrequenzen zu verzeichnen. Neben einigen großflächigen Betrieben gibt es zahlreiche kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Läden. Während in den Centern teilweise niedrigpreisige Waren angeboten werden (z. B. Mäc-Geiz), werden in den kleinteiligen Läden Waren vorrangig im mittleren Preissegment angeboten. Vom Drei-Kaiser-Hof abgesehen, besteht wenig Leerstand. Mit dem erfolgten Ausbau der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße und der Einrichtung eines Boulevards ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum im östlichen Teil des OTZ deutlich aufgewertet worden. Mit dem geplanten 2. Bauabschnitt soll die autofreie Umgestaltung der Kesselsdorfer Straße noch bis zur Wernerstraße ausgeweitet werden, wodurch sich auch in diesem Abschnitt des OTZ die Aufenthaltsqualität erhöhen dürfte.</p>	
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☺</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☺</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☺</p> <p>Aufenthaltsqualität ☺</p> <p>Städtebaulich integriert ☺</p> <p>Bebauungsdichte ☺</p> <p>Erschließung ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität im mittleren und westlichen Teil des OTZ; Lückenschließung</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Brachflächen/Lückenschließungen, Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär</p> <p>Drogeriewaren: rudimentär</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente: rudimentär</p>
 <p>Bild 38: 2020 fertig gestellte Zentralhaltestelle mit autofreiem Boulevard (ES)</p>	 <p>Bild 39: Einkaufszentrum Drei-Kaiser-Hof (ES)</p>

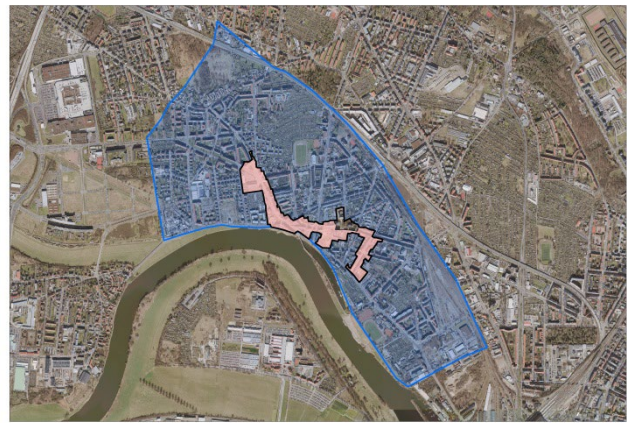
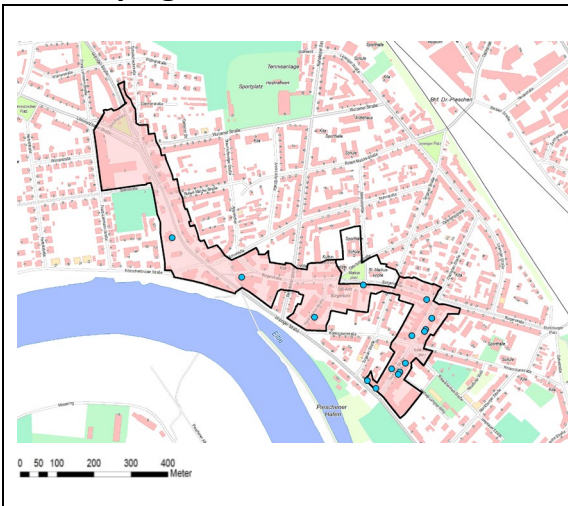


Bild 40: Einkaufszentrum Löbtau-Passage (ES)



Bild 41: Naußlitz-Center mit Magnetbetrieb Kaufland (JG)

OTZ Leipziger-/Oschatzer Straße



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert
LAGE
Das OTZ Leipziger/Oschatzer Straße liegt im Stadtbezirk Pieschen und erstreckt sich entlang der Leipziger- und Bürgerstraße vom Dreyßigplatz bis zur Oschatzer Straße.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Pieschen-Süd sowie den östlichen Teil des Stadtteils Mickten. Die Bahnlinie im Norden und die Elbe im Süden stellen räumliche Grenzen dar.

BEVÖLKERUNG
Die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich ist zwischen 2006 und 2021 von etwa 19.700 um reichlich ein Viertel auf etwa 25.100 gestiegen. Laut städtischer Prognose soll die Zahl bis 2027 um weitere ca. 2 % auf rund 25.700 steigen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Gesamtverkaufsfläche schwankte bis 2009 stark. Mit der Eröffnung des Centers im ehemaligen Straßenbahnhof Mickten stieg die Verkaufsfläche auf fast das Doppelte und blieb seitdem weitgehend stabil. 2021 verfügte das OTZ über insgesamt 9.800 m² Verkaufsfläche. Der Anteil des großflächigen Handels an den Gesamtflächen fällt mit etwa 27 % vergleichsweise gering aus.

Die Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs beträgt gegenwärtig etwa 6.900 m², davon ca. 5.100 m² im Bereich Lebensmittel, die neben Bäckern, Fleischern, Obst-/Gemüsehändlern und Spezialitätengeschäften zurzeit von Märkten Netto, Lidl, Aldi, und Rewe angeboten werden. Die beiden Letztgenannten sind im Center des ehemaligen Straßenbahnhofs Mickten ansässig. In den Jahren nach der Eröffnung des Centers schrumpfte die Verkaufsfläche für kurzfristigen Bedarf leicht, was auf leichte Rückgänge beim kleinteiligen Einzelhandel zurückzuführen ist. Insgesamt verfügt das OTZ über einen sehr guten Betriebsformenmix. Auf dem Grundstück Leipziger Straße 112 ist die Errichtung eines großflächigen Supermarkts vorgesehen.

Mit der Ansiedlung des Textildiscounters Takko mit 450 m² Verkaufsfläche im ehemaligen Straßenbahnhof Mickten stieg die Verkaufsfläche für Waren des mittelfristigen Bedarfs. Darüber hinaus existiert eine Reihe weiterer kleinerer Läden.

Die Verkaufsfläche für langfristigen Bedarf sank 2007 mit der Aufgabe eines Sanitärhandels und kleineren Läden (v. a. für Einrichtung).

Die Zahl leerstehender Gewerbeeinheiten in Erdgeschosszone blieb im Berichtszeitraum auf hohem Niveau, ist zuletzt allerdings etwas gesunken. 2021 waren 15 leer stehende gewerbliche Objekte zu verzeichnen. Die meisten Leerstände findet man an der Oschatzer Straße.

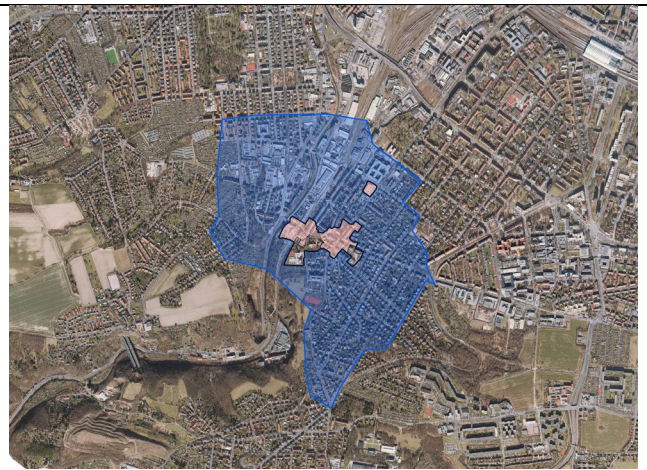
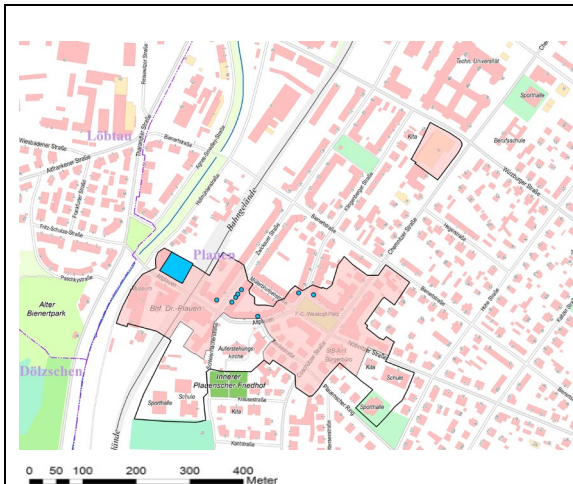
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im OTZ befindet sich das Stadtbezirksamt Pieschen mit dem Bürgerbüro. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtbezirksamt befinden sich zudem zahlreiche soziokulturelle Einrichtungen, wie die Stadtteilbibliothek, das Theater „AUGUST der Starke“, die Mimenbühne Dresden, der Verein Kreative Werkstatt Dresden e. V., das Ball- und Brauhaus Watzke, die Markuskirche und die 26. Grundschule. Diese Einrichtungen, wie die Gesamtheit der vielen gastronomischen Angebote und eine Vielzahl an Dienstleistungen (Banken, Friseur, Kosmetik, Ärzte, Reisebüros, etc.) und Gesundheitseinrichtungen prägen das OTZ.</p>	
<p>UMGEBUNG Netto 672 m² Verkaufsfläche/Leipziger Straße 42 - 44 An der Leipziger Straße gibt es sowohl im Südosten, hier vorrangig nahe dem Alexander-Puschkin-Platz, als auch im Nordwesten in Richtung Alttrachau einen aufgelockerten Bestand kleiner Läden und Dienstleister. Außerdem befindet sich nur reichlich einen Kilometer nordwestlich des Zentrums der komplexe Einzelhandelsstandort Elbepark (100.300 m² Verkaufsfläche 2021)</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Die Leipziger Straße ist stark mit Autoverkehr belastet. Am Elbcenter treffen die Mohn-, Bürgerstraße und Altpieschen auf die Leipziger Straße und bilden einen Platz als Verkehrsknotenpunkt, der aufgrund seiner zentralen Lage auch einen Ausgangspunkt für das Zentrum bietet. Dort kreuzen sich die Bahnlinien 4, 9 und 13. Weitere Haltestellen gibt es an der Lommatzscher Straße (Buslinien 64 und 79), der Bürgerstraße (Bahnlinie 13) und der Leipziger-/Oschatzer Straße (Bahnlinien 4 und 9). Parkmöglichkeiten gibt es am ehemaligen Straßenbahnhof und in den Nebenstraßen. Seit 2019 befindet sich westlich des Elbcenters an der Leipziger Straße ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das OTZ Leipziger-/Oschatzer Straße ist sehr lang gestreckt und bildet dadurch weder eine funktionale, noch eine städtebauliche Einheit. Während in der Blockstruktur der Umgebung um die Oschatzer Straße eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, bricht diese entlang der Leipziger Straße immer wieder auf und ist, vor allem westlich der Mohnstraße, von einzelnen unterschiedlichen Baukörpern geprägt. Funktional ist das Zentrum durch den Bereich um die Stadtbibliothek zwischen Torgauer- und Rehefelder Straße unterbrochen. In den umliegenden Straßen gibt es kaum Einzelhandel. Direkt neben der Stadtteilbibliothek wurde 2018 entlang der neuen Hans-Fromm-Straße die Markus Passage zwischen der Bürgerstraße und Leipziger Straße mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung errichtet. Anhand der bestehenden Nutzungen lässt sich eine Aufteilung des OTZ in drei Schwerpunkte erkennen: Oschatzer Straße/Bürgerstraße, Altpieschen/Elbcenter und Straßenbahnhof Mickten. Eine hohe Qualität für das Zentrum bildet das Elbufer in nächster Nähe. Dieses bietet als Lauf-, Radweg und mit gastronomischen Außenflächen attraktive Aufenthalts- und Erholungsflächen.</p>	
<p>BEWERTUNG Das Zentrum wird seiner Funktion als OTZ gerecht. Es bietet eine sehr gute Nahversorgung. Magnetbetriebe sind vorhanden. Es gibt zahlreiche Dienstleister verschiedenster Art und gastronomische Angebote, darunter einige Spezialitätenanbieter. Zahlreiche soziokulturelle Angebote und das Stadtbezirksamt mit Bürgerbüro tragen mit zur Funktionalität des Zentrums bei. Die Realisierung des Centers am alten Straßenbahnhof Mickten hat einen Entwicklungsimpuls für den nordwestlichen Teil des OTZ ausgelöst, der auch die Sanierung und Inwertsetzung umliegender Gebäude bedingte. Der Bereich um das Elbcenter gegenüber dem Ballhaus Watzke konnte einen relativ stabilen Zustand mit nur wenig Leerständen und attraktiven Nutzungen behalten. Der östliche Bereich entlang der Oschatzer Straße weist allerdings nach wie vor sehr hohe Leerstandsdaten bzw. wenig zentrale Nachnutzungen auf. Der gewünschten Inwertsetzung dieser Leerstände mit Handel und Dienstleistungen steht die Kleinteiligkeit entgegen. Ein Magnetbetrieb, der für eine Belebung dieses Teils des OTZ sorgen würde, fehlt hier. Der Lidl am äußersten südöstlichen Ende des OTZ trägt aufgrund seiner Ausrichtung zur Leipziger Straße kaum zur Belebung der Oschatzer-/Bürgerstraße bei.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☺ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺ 	<p>☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität; Lückenschließung</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: gering Zentrenrelevante Sortimente: mittel</p>	
 <p>Bild 42: einzelne, unterschiedliche Baukörper an der Leipziger Straße (JG)</p>	 <p>Bild 43: Leerstand in der Oschatzer Straße (JG)</p>	
 <p>Bild 44: Center Straßenbahnhof Mickten (JG)</p>	 <p>Bild 45: Elbcenter Ecke Leipziger-/Bürgerstraße (ES)</p>	



Bild 46: neu errichtete Markuspassage (ES)

OTZ Plauen



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert
LAGE
 Das OTZ Plauen liegt im Süden Dresdens im Stadtbezirk Plauen. Es erstreckt sich von der Chemnitzer Straße, über den zentralen F.-C.-Weiskopf-Platz bis zur Zwickauer Straße.

Der **KERNEINZUGSBEREICH** erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Plauen sowie den südlichen Teil von Löbtau-Süd und den östlichen Teil von Naußlitz.
BEVÖLKERUNG
 Die Einwohnerzahl ist im Kerneinzugsbereich zwischen 2006 und 2021 von ca. 10.700 auf etwa 12.400 gestiegen. Laut Prognose der Stadt Dresden soll die Zahl bis 2027 leicht um knapp 1 % auf etwa 12.300 zurückgehen.

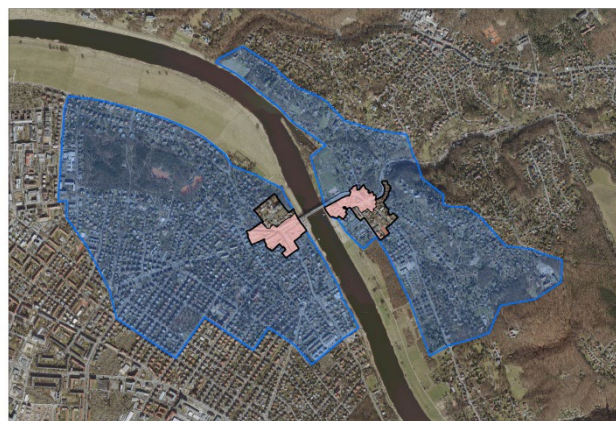
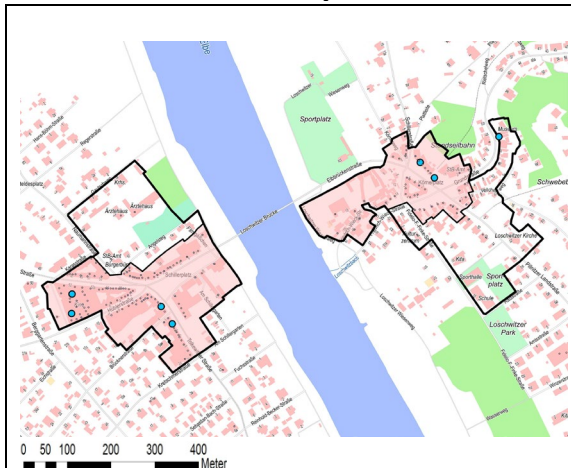
VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche ist zwischen 2008 und 2012 merklich gesunken und ist seitdem wieder etwas gewachsen. Mit gegenwärtig ca. 2.600 m² ist sie für ein OTZ zu gering. Der bislang nicht dem Zentrum zugerechnete Lidl-Markt auf der Chemnitzer Straße 68 ist nunmehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Somit gibt es einen großflächigen Betrieb innerhalb des Zentrums. Der übrige Einzelhandels wird ausschließlich über kleinteilige, z. T. inhabergeführte Läden abgedeckt. Von 2006 bis 2008 war ein deutlicher Angebotsschwerpunkt bei Waren des mittelfristigen Bedarfs festzustellen. Seit 2009 ist ein Rückgang der Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarf zu verzeichnen, was insbesondere an Aufgaben im Bekleidungssegment liegt. Die Verkaufsfläche für Angebote im langfristigen Bedarf entwickelte sich vergleichbar wie im mittelfristigen Bedarfssegment. Die Grundversorgung wird neben dem Lidl durch einzelne Läden in der Chemnitzer Straße gedeckt, die mit dem F.-C.-Weiskopf-Platz auch gleichzeitig die Hauptlage des OTZ bildet. Dort sind unter anderem ein Bäcker, ein Fleischer, zwei Obst- und Gemüseläden und eine Apotheke ansässig. Es gibt keinen Drogeriemarkt. Die Zwickauer Straße war ursprünglich in der Erdgeschosszone noch recht stark mit Einzelhandel besetzt. In den vergangenen Jahren haben viele Händler aufgegeben. Einige Flächen sind in Dienstleistungen, Büros und Wohnungen umgenutzt worden, andere stehen leer.

<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Während in den Straßenzügen nur im Erdgeschoss Gewerbe angesiedelt ist, findet man am F.-C.-Weiskopf-Platz auch Neubauten mit Dienstleistern auf bis zu vier Geschossen. Außerhalb der Hauptlage sind hauptsächlich Dienstleister angesiedelt. Insgesamt hat sich die Zahl der Dienstleister im OTZ seit 2006 mehr als verdreifacht, wovon ein großer Teil gastronomische Einrichtungen mit Schwerpunkt auf der Chemnitzer Straße sind. Im OTZ befindet sich die Auferstehungskirche, die Stadtteilbibliothek „Walter Hofmann“, ein Seniorenzentrum, das Stadtbezirksamt Plauen mit Bürgerbüro, eine Sparkassenfiliale, ein Reisebüro, Friseur, Gesundheitseinrichtungen etc.. Unmittelbar westlich des Bahnhofs Plauen befindet sich die Bienertmühle, die neben einem Museum zahlreiche Büros enthält.</p>	
<p>UMGEBUNG Netto 759 m² Verkaufsfläche/Tharandter Straße 65 Darüber hinaus befinden sich ein größerer Fahrradladen, drei Schulen und diverse gastronomische Einrichtungen in der Nähe des OTZ.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Vom ÖPNV wird das OTZ vorrangig über eine Haltestelle am F.-C.-Weiskopf-Platz per Bus erschlossen (62, 63, 85) und die am Bahnhof Plauen haltende S-Bahn S 3, die zwischen Dresden-Hauptbahnhof und Tharandt bzw. Freiberg verkehrt. Weite Teile der Straßen sind als Zone-30 ausgewiesen. Die Chemnitzer Straße fungiert nördlich des F.-C.-Weiskopf-Platzes als Hauptverkehrsstraße und ist stark befahren. Geparkt wird vorrangig am Straßenrand, was teilweise zu sehr engen Durchfahrten in Querstraßen führt. Für Fußgänger sind meist breite Gehwege angelegt. In Planung ist eine Bahnlinie mit Halt im OTZ, welche die Buslinie 61 ersetzen soll. Diese soll über die Budapester-/Chemnitzer Straße zum F.-C.-Weiskopf-Platz und weiter führen. Seit 2020 befindet sich am nordwestlichen Bereich des F.-C.-Weiskopf-Platzes ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die Bebauung ist durch drei- bis viergeschossigen Altbauten in Blockrand-Struktur geprägt, die größtenteils saniert sind oder werden. Im Bereich der Chemnitzer Straße sind verschiedene Neubauten in die Block-Rand-Bebauung eingefügt, die das Straßenbild schließen. Der etwas abseits liegende Lidl-Markt bildet als eingeschossiger Flachbau eine Ausnahme. Die Zwickauer- und die Chemnitzer Straße haben beide einen breiten Straßenraum, der auch viel Platz für den Fußgänger lässt. Fast alle Straßen sind durch Bäume begrünt, jedoch nicht in der Hauptlage an der Chemnitzer Straße. Eine hohe Aufenthaltsqualität bietet der F.-C.-Weiskopf-Platz, der, obwohl die anliegende Straße ein hohes Verkehrsaufkommen zeigt, durch starke Begrünung und einen Brunnen zum Verweilen einlädt. Passend dazu sind hier auch die Bibliothek und das Senioren-Zentrum angesiedelt. Insbesondere auf der Zwickauer Straße stehen vereinzelt kleine Flächen im Erdgeschoss leer.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ wird seinem Versorgungsauftrag z. T. qualitativ und durch Einbeziehung des Lidl-Markts auch quantitativ gerecht. Drogeriewaren gibt es nicht. Als ÖPNV-Knotenpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und einer hohen Dichte zentraler Einrichtungen spielen vor allem die Chemnitzer Straße und der F.-C.-Weiskopf-Platz für die Bewohner eine große Rolle. Dass das Zentrum trotzdem einen hohen Identifikationswert hat, belegen die Vielzahl und Differenziertheit der ergänzenden Nutzungen, darunter die Öffentliche Verwaltung und die gastronomischen Einrichtungen.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☹️ Kurzfristiger Bedarf ☺️ Mittel- und langfristiger Bedarf ☹️ Öff. Verwaltung ☹️ DL/Gastronomie ☺️ Aufenthaltsqualität ☺️ Städtebaulich integriert ☺️ Bebauungsdichte ☹️ Erschließung ☹️</p>	<p>☹️ ☺️ ☹️ ☹️ ☺️ ☺️ ☺️ ☹️ ☹️</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Brachflächen/Lückenschließungen, Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: hoch Drogeriewaren: hoch Zentrenrelevante Sortimente: gering</p>	
 <p>Bild 47: Chemnitzer Straße mit dem Stadtbezirksamt im Hintergrund (JG)</p>	 <p>Bild 48: F.-C.-Weiskopf-Platz (JG)</p>	
 <p>Bild 49: Leerstand in der Zwickauer Straße (JG)</p>		

OTZ Schiller-/Körnerplatz



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert

LAGE

Das OTZ Schillerplatz/Körnerplatz besteht aus zwei zentralörtlichen Bereichen jeweils um die Plätze herum, die mit der Brücke „Blaues Wunder“ über die Elbe funktional verbunden sind. Das OTZ liegt in den Stadtbezirksämtern Blasewitz und Loschwitz.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich auf die Stadtteile Loschwitz/Wachwitz und Blasewitz sowie den östlichen Teil von Striesen-West und dem nördlichen Teil von Striesen-Ost.

BEVÖLKERUNG

Die Zahl der Einwohner/-innen ist zwischen 2006 und 2021 von etwa 14.100 auf etwa 16.100 gestiegen. Laut städtischer Prognose soll die Zahl bis 2027 in etwa gleich bleiben.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Gesamtverkaufsfläche hat sich in den vergangenen 15 Jahren wenig verändert. Sie ging mit dem Auszug des Disca aus der Schillergalerie im Jahr 2016 etwas zurück, hat aber u. a. durch Ansiedlung des dm und eines größeren Einrichtungs- und Dekorationsgeschäfts auf der Hüblerstraße das alte Niveau mit aktuell knapp 10.500 m² sogar etwas überschritten. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels liegt bei 12 Prozent.

Im kurzfristigen Bedarfssegment werden insgesamt 5.700 m² Verkaufsfläche, davon knapp 3.300 m² Lebensmittel, angeboten. Wesentliche Betreiber sind Konsum, Bio-Company und Vorwerk Podemus. Auch Lebensmittelhändler mit besonderem Angebot sind im OTZ ansässig, wie Käse-, Wein- und Pasta-händler. Darüber hinaus gibt es Obst- und Gemüsehändler, Bäcker und Fleischer. Weiterhin sind drei kleinflächige Drogerie-/Parfümeriemärkte (dm, Rossmann und Douglas), drei Apotheken und mehrere Blumenhändler im OTZ vertreten. Am Schillerplatz findet regelmäßig ein Wochenmarkt statt.

Die Verkaufsfläche für den mittelfristigen Bedarf liegt seit mehreren Jahren konstant bei ca. 3.300 m². Es werden Waren in allen Preissegmenten angeboten, vereinzelt auch hochpreisiges Sortiment (z. B. Hugo Boss).

Die Flächen für Waren des langfristigen Bedarfs sanken über einige Jahre kontinuierlich und stiegen erst kürzlich wieder an.

Die Schiller-Galerie mit 3.700 m² Verkaufsfläche ist ein wichtiger Magnet des OTZ. Hier sind u. a. Konsum, Bekleidungsgeschäfte und ein Multiplex-Kino ansässig.





Am Körnerplatz gibt es keinen Magnetbetrieb, dafür eine Vielzahl kleinerer Ladengeschäfte aller Branchen mit zum Teil gehobenem Angebot.

Leerstände sind kaum vorhanden.

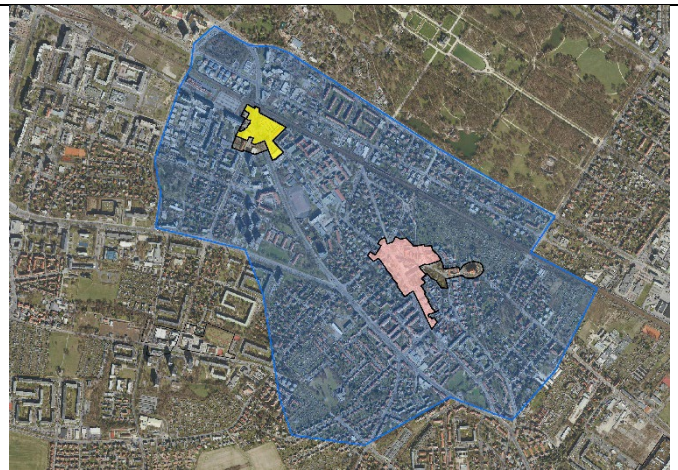
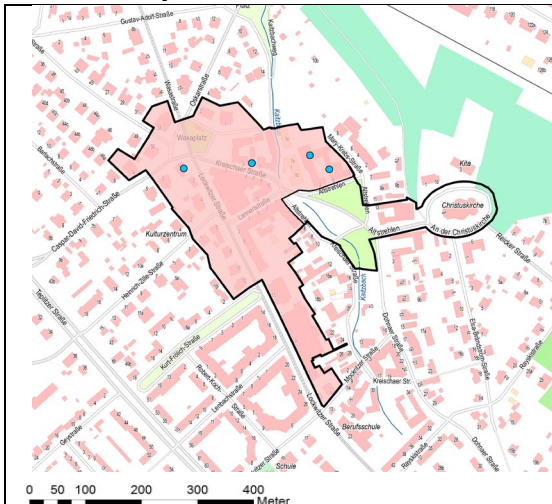
SONSTIGE NUTZUNGEN

Im Zentrum gibt es viele Dienstleister aller Branchen, wobei besonders die Vielzahl an Arztpraxen (Ärztelhaus Naumannstraße), Banken und gastronomischen Betriebe, darunter Magnete wie der Schillergarten, das Café Toscana oder das nach langer Sanierung 2020 eröffnete Hotel und Restaurant Elbegarten auffallen. Letztere profitieren stark von der Lage an der Elbe mit dem auf beiden

<p>Flusseiten verlaufenden Elberadweg. Man findet ebenso Kanzleien, Berater, Friseure etc.. Am Körnerplatz haben touristische Ziele, wie die Schweb- und Standseilbahn und der historische Ortskern Loschwitz mit teils besonderem Sortiment, hohe Anziehungskraft.</p> <p>Im OTZ befinden sich die Verwaltungsstellen der Stadtbezirksämter Blasewitz und Loschwitz. Mit dem Cinemaxx-Kino, der Stadtteilbibliothek Blasewitz, einer Kirche und den Kunstverein Alte Feuerwache Loschwitz sind einige kulturelle Angebote im Zentrum ansässig. Auch vereinzelte touristische Ziele spielen eine große Rolle, wie das Leonhardi-Museum, die Brücke „Blaues Wunder“, die Schweb- und Standseilbahn.</p> <p>Für beide Seiten der Brücke gilt, dass das „Blaue Wunder“ als touristisches Ziel und identifikationsstiftendes Bauwerk mit hoher Wiedererkennungswirkung mit einem seit 2011 umgesetzten separaten Beleuchtungskonzept von zentraler Bedeutung ist.</p>	
<p>UMGEBUNG Konsum 700 m² Verkaufsfläche/Pillnitzer Landstraße 34; Konsum-Frida 1.365 m² Verkaufsfläche/Tolkewitzer Straße 38 Darüber hinaus gibt es drei Schulen, das Hotel am „Blauen Wunder“ sowie vereinzelte Läden im Umfeld des OTZ.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Am Schillerplatz halten sowohl die Bahnlinien 6 und 12, als auch die Buslinien 61, 63, 65, 84 und 309 (Zentralhaltestelle). Der Körnerplatz ist über Buslinien 61, 63, 84 und 309 an den ÖPNV angebunden. Bedeutsam für das OTZ ist auch der auf beiden Flusseiten verlaufende Elberadweg. Außerdem führen die Schweb- und die Standseilbahn vom Körnerplatz nach Oberloschwitz bzw. zum Stadtteil Weißer Hirsch. Parkmöglichkeiten gibt es jeweils in den umliegenden Straßen, außerdem am Schillerplatz im Parkhaus in der Schiller-Galerie, sowie am Körnerplatz an der Fidelio-F.-Finke-Straße. Die Parkmöglichkeiten am Körnerplatz sind als defizitär einzuschätzen. Am Schillerplatz gibt es seit 2019 und am Körnerplatz seit 2022 jeweils einen intermodalen Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die direkte Platzbebauung von Schiller- und Körnerplatz prägen größtenteils in geschlossener Bebauung errichtete vier- bis fünfgeschossige Altbauten, die die Plätze klar abgrenzen. Am Schillerplatz wurden nach 1990 viele Lücken mit Neubauten geschlossen. Auf der Loschwitzer Seite bilden viele kleine Einzelhäuser den historischen Ortskern an der Elbe. Im Bereich um den Schillerplatz sind die Straßenräume stark vom Autoverkehr geprägt. Westlich der Schiller-Galerie bietet der Vorplatz eine größere, gestaltete Aufenthaltsfläche. Das Gebiet um den Körnerplatz ist ähnlich verkehrsbelastet, bietet Aufenthaltsqualität vor allem in Richtung Elbe, wo kleine Gassen und das Ambiente des alten Ortskerns zum Verweilen einladen. Insgesamt profitiert das Zentrum bezüglich seiner Aufenthaltsqualität von seiner Lage zum Naturraum Elbe.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ Schiller-/Körnerplatz ist aufgrund seiner historischen Prägung, seines qualitativ und quantitativ anspruchsvollen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes, seiner vielfältigen Nutzungsstruktur/-dichte, dem städtebaulichen Gesamtbild und den naturräumlich-touristischen Besonderheiten eines der stärksten zentralen Versorgungsbereiche neben der Innenstadt. Die Angebotsstrukturen beider Plätze unterscheiden sich zwar (Schillerplatz: bessere Grundversorgung, größeres Angebot; Körnerplatz: kleinere, besondere Angebote, touristische Highlights), bedingen und ergänzen sich jedoch gegenseitig und stehen so in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang. Das Zentrum als Ganzes wird seiner Funktion als OTZ gerecht, nicht zuletzt durch den Sitz beider Stadtbezirksämter, der Bibliothek und verschiedener kultureller Angebote.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung</p>	<p>😊 😊 😊 😊 😊 😊 😊 😊 😊 😊</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verkehrsberuhigung, -organisation; Gestaltung des Uferbereichs am Schillerplatz</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE vereinzelte Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: gering</p>	
		
<p>Bild 50: Verkehrsknotenpunkt Schillerplatz (JG)</p>	<p>Bild 51: Einkaufszentrum Schillergalerie (ES)</p>	
		
<p>Bild 52: Spezialitätengeschäfte an der Tolkewitzer Straße (JG)</p>	<p>Bild 53: im alten Ortskern von Loschwitz (JG)</p>	

OTZ Wasaplatz



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert

LAGE

Das OTZ Wasaplatz liegt im Süden Dresdens im Stadtbezirk Prohlis. Zentrale Punkte sind der Wasaplatz mit seinen umliegenden zentralen Nutzungen und die Lockwitzer Straße. Bestandteil des Zentrums ohne zentralen Versorgungsbereich ist der alte Ortskern Strehlen (Erhaltungssatzung).

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Strehlen, den östlichen Teil von Südvorstadt-Ost sowie jeweils einem kleinen Teil im Norden von Leubnitz-Neuostra und im Osten von Räcknitz/Zscherntz. Aufgrund der räumlichen Nähe überschneidet er sich mit dem Einzugsbereich des geplanten WZ Strehlen.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 11.900 auf etwa 13.600. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine in etwa konstante Einwohnerentwicklung erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im OTZ Wasaplatz weisen in den vergangenen 15 Jahren keine große Dynamik auf. Lediglich Anfang 2017 gab es mit dem Auszug des Nettomarktes eine Verringerung der Verkaufsfläche, die zurzeit knapp 4.400 m² insgesamt beträgt. Seit 2006 gibt es nur einen großflächigen Betrieb mit 900 m² Verkaufsfläche (Konsum).

Das Angebot für den kurzfristigen Bedarf (insgesamt 2.500 m²), das durch den Lebensmittelmarkt Konsum, mehrere Obst- und Gemüseläden, Bäcker, einen Fleischer, einen kleinen dm-Markt, drei Apotheken und zwei Blumenläden geprägt ist, ist seit 2011 geringfügig und 2017 durch den Auszug des Nettos deutlich zurückgegangen. Der Konsummarkt fungiert als Magnet.

Der Handel für mittelfristigen Bedarf war bis 2013 mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² weitgehend stabil und hat 2014 mit der Ansiedlung des Textil-Discounters KIK einen starken Zuwachs bekommen.

Die Verkaufsfläche mit Waren für langfristigen Bedarf hat sich bis 2013 kaum geändert, zeigt zuletzt jedoch eine starke Abnahme durch Wegzug eines Küchenstudios und eines An- und Verkaufs von Elektronik. Angebote mit Waren des aperiodischen Bedarfs haben demnach eine für ein OTZ vergleichsweise geringe Bedeutung.

Discountartige Formate haben an der Lockwitzer Straße zugenommen. Leerstand gibt es vereinzelt.

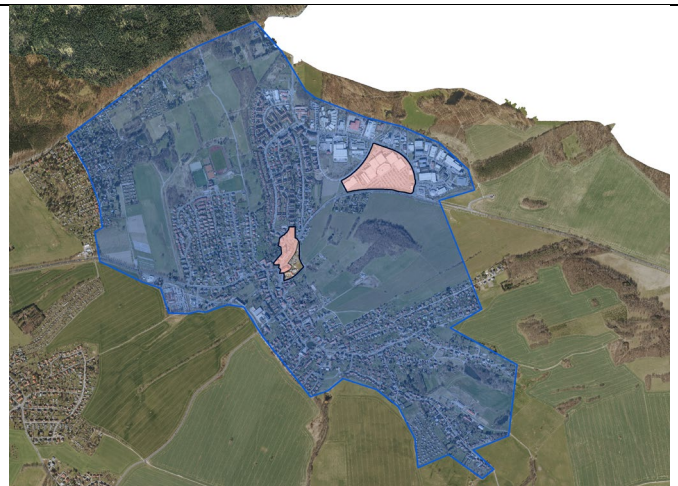
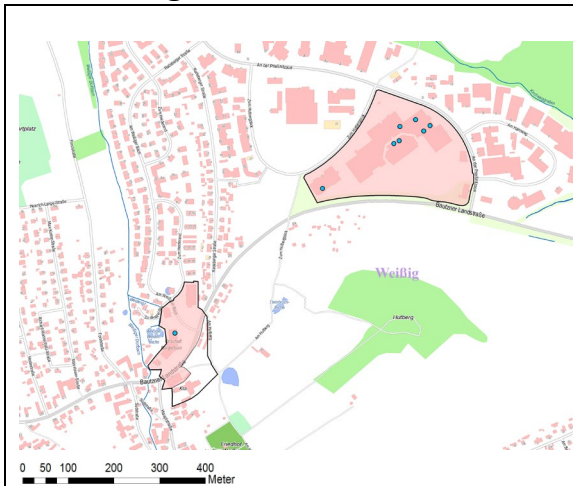
SONSTIGE NUTZUNGEN

In unmittelbarer Umgebung des OTZ befinden sich drei Schulen und ein Begegnungszentrum bzw. eine Beratungsstelle für Ausländer. Außerdem gibt es im OTZ zwei Bankfilialen, ein Ärztehaus, das Orthopädiezentrum, ein Spielcasino, eine Musikschule, das Dormero Hotel Königshof mit historischem Ballsaal und ein Fitnessstudio. Gastronomiebetriebe verschiedener Art sind insbesondere um den Wasaplatz herum zu finden. Ein Stadtbezirksamt oder Bürgerbüro existiert nicht.

<p>UMGEBUNG Netto 774 m² Verkaufsfläche/August-Bebel-Straße 8; Lidl 1.022 m² Verkaufsfläche/Strehleener Platz 1; Netto 773 m² Verkaufsfläche/Wiener Straße 78 Einrichtungen der Bundeswehr, Wohnheime der TUD, Christuskirche, Mietwohnzentrale</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Am Wasaplatz halten die Bahnlinien 13 und 9 und die DVB-Buslinien 61, 63, 75 und 85. Als Teil des Verkehrskonzepts „Stadtbahn 2020“ wurde eine Straßenbahnstrecke vom Wasaplatz über die Oskarstraße zur Tiergartenstraße gebaut, so dass der Haltepunkt Strehlen seit Juli 2019 direkt an die Straßenbahn angebunden ist. Damit einher ging eine Neugestaltung des Wasaplatzes. Die Gehwege sind meist breit angelegt, jedoch in einigen Querstraßen (z. B. Mockritzer Straße) in schlechtem Zustand. Parkmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Straßenzügen. 2019 wurde unmittelbar nördlich des Wasaplatzes ein intermodaler Mobilitätspunkt errichtet.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet um das OTZ Wasaplatz ist von überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Altbauten sowie einigen sich hauptsächlich nordöstlich der Lockwitzer Straße befindlichen Neubauten mit meist breitem Straßenraum und z. T. Großgrün gekennzeichnet. Während die Bebauung auf der südöstlichen Seite der Lockwitzer Straße offen ist, herrscht auf gegenüberliegenden Straßenseite eine geschlossene Bauweise vor, die jedoch vereinzelt Lücken oder Flachbauten (Bild 56) aufweist. Als bauliche Besonderheiten gelten die denkmalgeschützte Altstadtvilla des DORMERO Hotels direkt am Wasaplatz, das denkmalgeschützte, gemischt genutzte Bauernhaus in Altstrehlen 3, 5 und die im Jugendstil errichtete, denkmalgeschützte Christuskirche. Direkt östlich an das OTZ schließt sich der Dorfkern von Altstrehlen an, der überwiegend Wohnzwecken dient.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in qualitativer Hinsicht. Jedoch ist der Umfang des Angebotes im Verhältnis zur Nachfrage im Einzugsgebiet relativ gering. Die Preise liegen im mittleren bis niedrigen Segment. Es zeigen sich vereinzelt Leerstände. Das Angebot an Dienstleistern im Allgemeinen sowie an gastronomischen Einrichtungen ist vielfältig. Das Ärztehaus auf der Lockwitzer Straße 1 übernimmt eine wichtige Funktion für das OTZ. Darüber hinaus existieren einige soziale Einrichtungen, wie Schulen oder das internationale Begegnungszentrum des Dresdner Ausländerrats. Die Attraktivität des Wasaplatzes fußt in seinen historischen Wurzeln als alter Dorfkern mit hohem Identitätswert. Ihn prägen heute ein gutes Nahversorgungsangebot und individuelle wie auch anspruchsvolle Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie. Niedrigpreisige Nutzungen, wie der Schnäppchenmarkt an der Lockwitzer Straße und die Spielhalle weisen aber u. a. auch auf die Vulnerabilität des Zentrums hin. Konkurrierende dezentrale Standorte müssen deshalb vermieden werden. Durch die neugestaltete Platzfläche des Wasaplatzes einschließlich des neuen Wochenmarkts und die Neugestaltung der Grünfläche am Kaitzbach wurde die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des OTZ deutlich erhöht. Leichter Verbesserungsbedarf bei der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zeigt sich noch entlang der Lockwitzer Straße. Aufgrund der dichten Bebauung bleibt jedoch wenig Platz für Begrünung und der Schaffung von Möblierungen Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Sitzgelegenheiten.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☺ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺</p>	<p>☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität im Bereich der Lockwitzer Straße</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>vereinzelte Leerstände, insbesondere ehemalige Nettofiliale</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: mittel Drogeriewaren: rudimentär Zentrenrelevante Sortimente: gering</p>	
<p>Bild 54: saniertes und neu gestalteter Wasaplatz (ES)</p>	<p>Bild 55: saniertes, denkmalgeschützter alter Bauernhof in Altstrehlen (ES)</p>	
<p>Bild 56: Lockwitzer Straße: Pfennigpfeiffer unterbricht geschlossene Bebauung mit Altbauten (JG)</p>	<p>Bild 57: Dienstleistungs- und Einzelhandelsbestand Lockwitzer Straße (JG)</p>	

OTZ Weißig



Das OTZ mit einem mittleren Identitätswert besteht aus dem bisherigen WZ Weißig, in dem sich u. a. das Ortschaftsrathaus mit dem Bürgerbüro und dem Gasthof Weißig befinden und dem bisher als KES eingestuften Hochland-Center. Beide reichlich 400 m voneinander entfernten Teile befinden sich außerhalb des historischen Dorfkerns von Weißig. Die Bebauung wurde überwiegend nach 1989 errichtet.

LAGE

Das OTZ Weißig liegt im Osten Dresdens in der Ortschaft Schönfeld/Weißig.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Weißig. Das Hochland-Center besitzt darüber hinaus einen sich auch auf Teile von Radeberg, Arnsdorf und Dürrröhrsdorf-Dittersbach erstreckenden erweiterten Einzugsbereich.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich lag zwischen 2006 und 2021 relativ konstant bei ca. 5.600. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine leicht rückläufige Entwicklung auf etwa 5.500 Einwohner erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im OTZ Weißig hat sich seit 2006 durch neue Geschäfte und eine Erweiterung des Kauflandes im Hochland-Center von knapp 17.000 m² auf ca. 26.500 m² vergrößert. Im bisherigen WZ Weißig gab es relativ wenig Dynamik. Lediglich in einer ursprünglich von Plus genutzten Immobilie wird nunmehr Tierfutter von Fressnapf angeboten.


Das Angebot für den kurzfristigen Bedarf hat sich im Wesentlichen durch die Erweiterung von Kaufland und die Ansiedlung eines Bio-Supermarkts im Hochland-Center von ursprünglich 5.080 m² auf derzeit etwa 6.850 m² erhöht und wird darüber hinaus durch einen Tierfuttermarkt, einen Nonfood-Discounter, einen Lebensmitteldiscounter, der im bisherigen WZ Weißig als Magnet fungiert, mehrere Bäcker, Fleischer, einen Obstladen, eine Apotheke und mehrere Blumengeschäfte geprägt. Einen Drogeriemarkt gibt es bislang nicht.

Der Handel für mittelfristigen Bedarf hat sich im Betrachtungszeitraum positiv entwickelt und umfasst inzwischen ein recht breites Sortiment, von Kleidung, Schuhen und Lederwaren im unteren und mittleren Preissegment, über Haushaltswaren, Bastelbedarf bis Spielsachen. Ein Großteil des Angebots ist im Hochland-Center verortet. Allerdings ist das Angebot im modischen Bereich recht knapp bemessen und wenig abwechslungsreich.

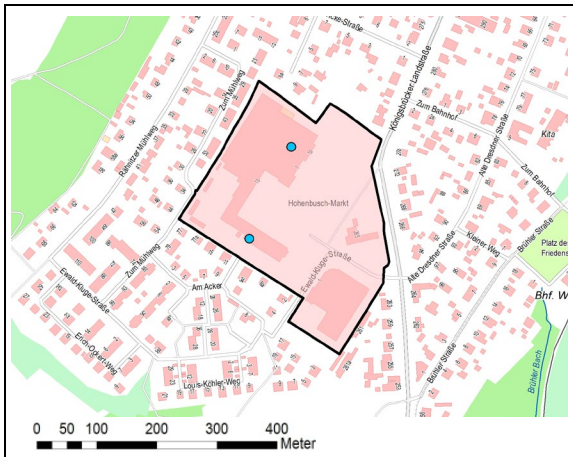
Waren des langfristigen Bedarfs werden ausschließlich im Hochland-Center angeboten, wobei der Schwerpunkt im Bereich Bau-/Gartenmarkt und Einrichtung liegt. Gab es 2007 lediglich einen Bau-/Gartenmarkt, so wird er inzwischen durch ein Küchenstudio, ein Dänisches Bettenlager, einen Markt für Teppiche, Sonnenschutz und Tapeten, sowie kleinen Handy- und Fotoläden ergänzt, so dass das Angebot des langfristigen Bedarfs als sehr umfangreich einzuschätzen ist.

Das Dienstleistungsangebot hat sich in den vergangenen 15 Jahren ausgeweitet und umfasst inzwischen ein recht breites Spektrum. Ärzte sind im OTZ allerdings nicht ansässig.

<p>Leerstände konzentrieren sich auf das Hochland-Center, nehmen allerdings noch keine besorgniserregende Größenordnung an. Die Zahl leerstehender Laden- und Dienstleistungsflächen ist in etwa konstant geblieben.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im OTZ befinden sich der Gasthof Weißig, eine Sparkasse, das Ortschaftsrathaus mit örtlicher Verwaltungsstelle, sowie eine Stadtteilbibliothek.</p>	
<p>UMGEBUNG Südlich des OTZ befinden sich eine Grund- und eine Oberschule.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das OTZ wird geprägt durch die B6 Bautzner Landstraße, die das Hochland-Center mit dem Gebiet des ehemaligen WZ Weißig verbindet. Zwischen Radeberger Straße und dem Hochland-Center gibt es nördlich der B6 einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Der Gehweg an der Bautzner Landstraße ist nördlich der Straße Am Weißiger Bach trotz der sich dort befindlichen Haltestelle sehr schmal. Auf der anderen Seite der Straße ist der Gehweg auf Höhe des Parkplatzes grob bepflanzt und so ausgeführt, dass sich teilweise große Pfützen über den ganzen Gehwegsbereich hinweg bilden. Die Freiflächen im OTZ sind ausschließlich als ebenerdige Parkplätze gestaltet. Seit 2019 befindet sich gegenüber dem Gasthof Weißig ein intermodaler Mobilitätspunkt. Im Zentrum halten die DVB-Buslinien 61, 98A und 98B und die regionalen Buslinien 261 und 229.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das OTZ Weißig ist zweigeteilt in den Bereich des bisherigen WZ Weißig und dem ca. 400 m nordöstlich gelegenen Hochland-Center. Das bisherige WZ Weißig besteht ausschließlich aus wenigen solitären größeren Baukörpern und einem Parkplatz entlang der Bautzner Landstraße und Am Weißiger Bach. Die Parkplätze neben dem Gasthof und am Netto schaffen große Lücken im Straßenbild. Eine gewisse Konzentration an kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen ist lediglich im Gebäude Bautzner Landstraße 291 zu erkennen. Das Hochland-Center ist ein Anfang der 1990er Jahre komplex errichtetes Fachmarkt-Center mit mehreren großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistern und einem vorgelagerten großen ebenerdigen Parkplatz. Das Hochland-Center ist unmittelbar von einem Gewerbegebiet und einigen Freiflächen umgeben. Erst ca. 200 m westlich beginnt das überwiegend in den 1990er Jahren entstandene Wohngebiet des Hochland-Centers. Damit ist das Hochland-Center vergleichsweise schlecht integriert und besitzt ein relativ geringes Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsbereich.</p>	
<p>BEWERTUNG Das OTZ Weißig übernimmt seine ihm zugewiesene erweiterte Funktion eines umfangreich ausgestatteten Versorgungszentrums für die Bewohner seines Einzugsbereichs sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht, wenngleich es insbesondere im mittelfristigen Bedarf und bestimmten Dienstleistungsbereichen noch kleinere Angebotslücken gibt. Das insbesondere beim Hochland-Center bestehende geringe Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich und die starke Ausrichtung auf den MIV bedingen einen recht großen räumlichen Einzugsbereich des OTZ. Verbesserungsbedarf besteht in der Gestaltung des öffentlichen Raums einschließlich der Herstellung attraktiver fußläufiger Wegebeziehungen.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☹</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☹</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☹</p> <p>Aufenthaltsqualität ☹</p> <p>Städtebaulich integriert ☹</p> <p>Bebauungsdichte ☹</p> <p>Erschließung ☹</p>		<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>vereinzelte z. T. größere Leerstände, vorrangig im Hochland-Center</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär</p> <p>Drogeriewaren: gering</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente: gering</p> <p>DL/Gastronomie</p>	
 <p>Bild 58: Gasthof Weißig (JG)</p>	 <p>Bild 59: Gebäudekomplex mit u. a. Verwaltungsstelle, Bürgerbüro und Stadtteilbibliothek (JG)</p>	
 <p>Bild 60: Leerstand im Hochland-Center (ES)</p>		

OTZ Weixdorf



Das OTZ mit einem mittleren Identitätswert umfasst das bisherige KES Hohenbusch-Center, in dem sich das Gros der zentralen Einrichtungen der Ortschaft Weixdorf, einschließlich eines SB-Warenhauses befindet. Die gesamte Bebauung des Centers inkl. des Hotels und der umgebenden Wohnbebauung wurde nach 1989 errichtet.

LAGE

Das OTZ Weixdorf liegt im äußersten Norden Dresdens in der Ortschaft Weixdorf.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf die Ortschaft Weixdorf. Das Hohenbusch-Center besitzt darüber hinaus einen sich auch auf Teile der Ortschaft Langebrück, sowie der Gemeinden Ottendorf-Okrilla und Wachau und der Stadt Radeburg erstreckenden erweiterten Einzugsbereich.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich blieb zwischen 2006 und 2021 bei etwa 5.600 konstant. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose von einer Einwohnerzahl ausgegangen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im OTZ Weixdorf hat sich mit Ansiedlung des Thomas-Philipps-Markts 2008 und der Erweiterung des Kauflands 2015 von ursprünglich knapp 6.000 m² auf reichlich 10.000 m² erhöht. Die durch den Auszug von Aldi im Jahr 2015 frei gewordene Fläche wurde noch im gleichen Jahr vom Tierfuttermarkt Fressnapf belegt. Darüber hinaus gab es wenige Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft im OTZ.

Das Angebot für den kurzfristigen Bedarf (insgesamt ca. 4.500 m²), das durch das SB-Warenhaus Kaufland, einen Bäcker, einen Fleischer, einen Obst-/Gemüseladen, zwei Spezialitätenläden, einem Tiernahrungsgeschäft und eine Apotheke geprägt ist, hat sich durch die Erweiterung des Kauflands etwas erhöht. Ankermieter und Magnet ist das SB-Warenhaus Kaufland.

Der Handel für mittelfristigen Bedarf wurde im Berichtszeitraum stark ausgeweitet und diversifiziert. Haupttreiber dieser Entwicklung ist die 2008 erfolgte Ansiedlung des Schnäppchenmarkts Thomas-Philipps, der ein sehr breites Sortiment führt. Darüber hinaus haben sich zusätzlich zu den wenigen bereits vorhandenen Mode- und Lederwarengeschäften weitere Geschäfte im modischen Bereich und ein Buchladen angesiedelt.

Angebote des langfristigen Bedarfs spielen im OTZ nur eine untergeordnete Rolle und werden in kleinen Fachgeschäften bzw. Teilen im Thomas-Philipps-Schnäppchenmarkt gehandelt.

Das Angebot an Dienstleistungen hat sich in den vergangenen 15 Jahren positiv entwickelt und umfasst einfache gastronomische Angebote, ein Reisebüro, eine Textilreinigung, einen Zahnarzt, einen Logopäden, zwei Therapeuten, einen Friseur, eine Versicherung, eine Textilreinigung sowie eine Stadtteilbibliothek. Gleichwohl gilt das Dienstleistungsangebot als ausbaufähig. Leerstand tritt nur sehr geringfügig auf.










SONSTIGE NUTZUNGEN Im OTZ befinden sich eine Tankstelle, sowie ein Hotel.		
UMGEBUNG Lidl 900 m ² Verkaufsfläche/Königsbrücker Landstraße 303; örtliche Verwaltungsstelle der Ortschaften Weixdorf und Langebrück; Waldbad Weixdorf	ERSCHLIESSUNG Das OTZ befindet sich westlich der Königsbrücker Landstraße, die als Staatsstraße S59 Dresden-Klotzsche mit Weixdorf und Ottendorf-Okrilla verbindet. Separate Radwege existieren nicht. An der Königsbrücker Landstraße halten die Regionalbuslinien 308 und 321. Ca. 200 m östlich hält die Straßenbahnlinie 7.	
BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das OTZ besteht aus einem in den 1990er Jahren errichteten komplexen Einkaufszentrum mit einem integrierten Hotel und einer Tankstelle am östlichen Rand sowie einem im Süden separat stehenden großflächigen Schnäppchenmarkt. Es ist im Westen und Süden von relativ dicht stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern, die seit den 1990er Jahren entstanden sind, umgeben. Die Architektur, Formensprache und Dimensioniertheit der Gebäude wirken freundlich und einladend.		
BEWERTUNG Das OTZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in quantitativer, aber nur zum Teil in qualitativer Hinsicht. Zwar sind sowohl im periodischen als auch im aperiodischen Bedarfssegment ausreichend Verkaufsfläche vorhanden. Allerdings könnte das Angebot noch stärker differenziert sein und ein breiteres Sortimentsspektrum abbilden. So werden Drogerieartikel nur als Randsortiment im Kaufland angeboten. Spielwaren und Heimelektronik sind beispielsweise gar nicht vertreten. Die Preise der angebotenen Waren liegen überwiegend im niedrigen, z. T. mittleren Segment. Das im OTZ angebotene Dienstleistungsspektrum kann als ausreichend für eine grundlegende Versorgung gewertet werden, wird jedoch gerade im gastronomischen, medizinischen Bereich und bzgl. der gar nicht vertretenen Banken/Sparkassen als deutlich ausbaufähig eingeschätzt. Eine örtliche Verwaltungsstelle der Ortschaft ist nicht im Zentrum vorhanden. Sie befindet sich ca. 500 m nordöstlich des OTZ. Die Lage an einer leistungsfähigen Straße, die großzügige Parksituation und die für diese randstädtische Lage verhältnismäßig gute städtebauliche Integration mit vergleichsweise hoher Einwohnerdichte bei wachsender Einwohnerzahl bieten gute Chancen, diesen Standort zu einem noch attraktiveren OTZ zu entwickeln. Eine gestalterische Aufwertung der Frei-, Gehweg-, Fahr- und Parkflächen, die sich allerdings in Privateigentum befinden und insofern keinen öffentlichen Raum darstellen, könnte eine solche Entwicklung unterstützen.		
ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	        	HANDLUNGSERFORDERNISSE Ausweitung des Sortimentsspektrums; Verbesserung Aufenthaltsqualität
FLÄCHENPOTENZIALE vereinzelte kleinere Leerstände	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: mittel Zentrenrelevante Sortimente: gering DL/Gastronomie	

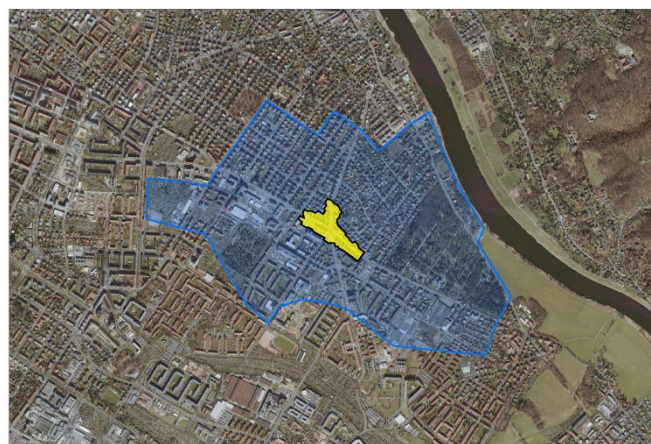
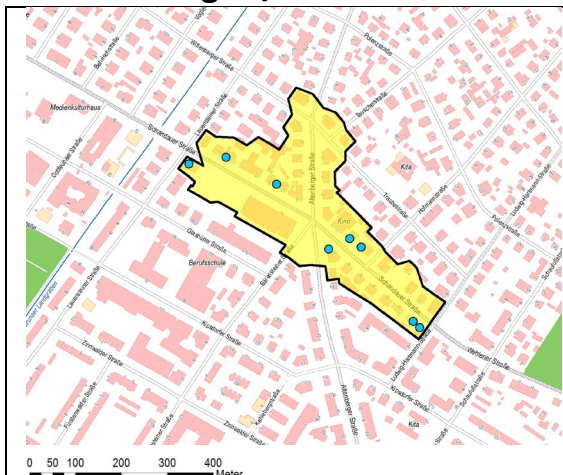


Bild 61: Hohenbusch-Center mit Ankermieter Kaufland und Stadtteilbibliothek (ES)



Bild 62: vielfältige Nutzungsmischung im Hohenbusch-Center (ES)

WZ Altenberger-/Schandauer Straße



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst die unmittelbar straßenbegleitende Bebauung entlang der Altenberger- und der Schandauer Straße. Das gegenwärtig in der Erdgeschosszone leerstehende Striesen-Center ist nicht mehr Bestandteil des WZ. Das WZ liegt im Osten Dresdens in den Stadtteilen Blasewitz und Striesen-Ost.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich auf den südlichen Teil von Striesen-Ost, den östlichen Teil von Striesen-Süd und Blasewitz und den nördlichen Teil von Tolkewitz/Seidnitz-Nord.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 11.900 auf knapp 13.900. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose ein leichtes Wachstum um knapp 1 % auf annähernd 14.000 Einwohner/-innen erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ haben in den vergangenen 15 Jahren eine große Dynamik aufgewiesen. Insgesamt ist ein Rückgang der Verkaufsfläche von ursprünglich fast 4.000 m² auf gegenwärtig 2.900 m² festzustellen. Ausschlaggebend hierfür ist der Totalrückzug des Einzelhandels aus dem Striesen-Center, wo zuvor u. a. ein großflächiger Konsum und ein Drogeriemarkt ihren Standort hatten. Das Striesen-Center ist jedoch nicht mehr Bestandteil der neuen Abgrenzung des WZ. Darüber hinaus ist ein deutlicher Rückgang der Zahl kleiner Geschäfte entlang der Schandauer- und Altenberger Straße festzustellen. Ein Teil dieser leer gezogenen Geschäfte ist von Dienstleistern, deren Zahl gegenüber 2006 gestiegen ist, übernommen worden. Ein Teil steht derzeit leer, so dass sich die Leerstandsrate gegenüber 2006 erhöht hat. Seit 2011 gibt es mit dem 1.900 m² Verkaufsfläche umfassenden Edeka-Verbrauchermarkt an der Schandauer Straße 74 einen neuen Einzelhandelsmagneten und Frequenzbringer für das Zentrum.

Das Angebot für den kurzfristigen Bedarf (insgesamt ca. 2.100 m² Verkaufsfläche), wird vom Edeka-Verbrauchermarkt, dem einzigen Lebensmittelmarkt und Magnet des WZ, geprägt. Darüber hinaus gibt es einen Bäcker, einen Obst-/Gemüseladen, einen Kräuterladen, einen Fleischer, einen Blumenladen, sowie zwei Apotheken. Einen Drogeriemarkt gibt es seit dem Auszug des kd-Markts aus dem Striesen-Center nicht mehr.

Der Handel für mittelfristigen Bedarf hat sich ebenfalls sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch hinsichtlich der Zahl der Geschäfte stark rückläufig entwickelt und umfasst gegenwärtig ausschließlich kleine, nicht filialisierte Läden im modischen Bereich, Spielwaren, Haushaltwaren und Schreibwaren.

Langfristige Gebrauchsgüter wurden ursprünglich in einem verhältnismäßig großen und diversifizierten Umfang in kleinen Fachgeschäften angeboten. Auch hier ist ein deutlicher Rückgang hinsichtlich Zahl der Geschäfte und Angebotstiefe zu verzeichnen, was zu einem Anstieg des Leerstands geführt hat. Gleichwohl kann das Angebot mit Waren des langfristigen Bedarfs, das grds. nur arrondierenden Charakter im Angebotspektrum von WZ haben sollte, als adäquat eingestuft werden.

SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ befindet sich das 2008 komplett renovierte und umgebaute Programmkino Ost.		
UMGEBUNG Netto 558 m ² Verkaufsfläche/Altenberger Straße 52; Aldi 720 m ² Verkaufsfläche/Glashütter Straße 87; Getränkemarkt 268 m ² Verkaufsfläche/Glashütter Straße 89; Museum Technische Sammlungen/Junghansstraße 1 - 3	ERSCHLIESSUNG Das WZ wird geprägt durch den Kreuzungsbereich der komplett sanierten Altenberger-, der Schandaauer Straße, mit jeweils beidseitigen Radwegen, und der Bärensteiner Straße. Parkplätze stehen am Straßenrand bzw. auf den privaten Parkplätzen von Edeka zur Verfügung. Mit den Straßenbahnlinien 4, 6, 10 und 12, sowie den Buslinien 65, 85 und 87 ist das WZ sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Auf der Brache des Grundstücks Altenberger-/Bärensteiner Straße wurde 2021 ein intermodaler Mobilitätspunkt errichtet.	
BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet um das WZ ist vom namensgebenden Kreuzungsbereich und einzeln stehenden Altbauten mit breitem Straßenraum und z. T. erst vor wenigen Jahren gepflanzten Großgrün geprägt. Dominierende Ausnahmen hinsichtlich der Maßstäblichkeit bildet der große Neubau des Edekamarkts mit überlagernder Wohnnutzung und Parkplatz. Das 2008 komplett umgebaute und sanierte Programmkino Ost bildet mit seiner hochwertigen, zeitgenössischen Architektur eine interessante Bereicherung. Brachen oder Baulücken gibt es momentan nicht.		
BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Lediglich ein Drogeriemarkt fehlt zurzeit. Die Preise liegen im mittleren Bereich. Discountartige Angebote fehlen im WZ gänzlich, sind jedoch nur ca. 250 m westlich durch den Lebensmitteldiscounter Aldi vertreten. Die Schließung vieler kleiner Fachhändler hat zu einem Anstieg der Leerstände im WZ geführt. Ein weiterer Anstieg der Zahl leerstehender Läden sollte durch eine restriktive Genehmigungspraxis von Einzelhandelsläden mit zentrenrelevantem Sortiment im Umfeld vermieden werden. Die Besonderheit und Eigenart dieses WZ ist jedoch gerade der geringe Filialisierungsgrad und die Vielzahl und das noch breite Spektrum des kleinteiligen Facheinzelhandels, was es unbedingt zu erhalten gilt. Dienstleistungen sind in einem großen Spektrum ausreichend vorhanden. Der öffentliche Raum ist nicht zuletzt durch die Komplettsanierung der Altenberger Straße inkl. Ersatzpflanzung von straßenbegleitendem Großgrün bereits in einem sehr guten Zustand, wenngleich parkähnliche Erholungsflächen gänzlich fehlen.		
ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung	☺ ☺ ☺ ☺ ☹ ☺ ☹ ☺ ☺ ☺	HANDLUNGSERFORDERNISSE Verbesserung Aufenthaltsqualität
FLÄCHENPOTENZIALE teilweise kleinflächige Leerstände	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: mittel	



Bild 63: grundhaft sanierte Schandauer Straße mit behindertengerechter Haltestelle (JG)



Bild 64: Programm kino Ost (ES)



Bild 65: Verbrauchermarkt Edeka mit Wohnungen in den Obergeschossen (ES)



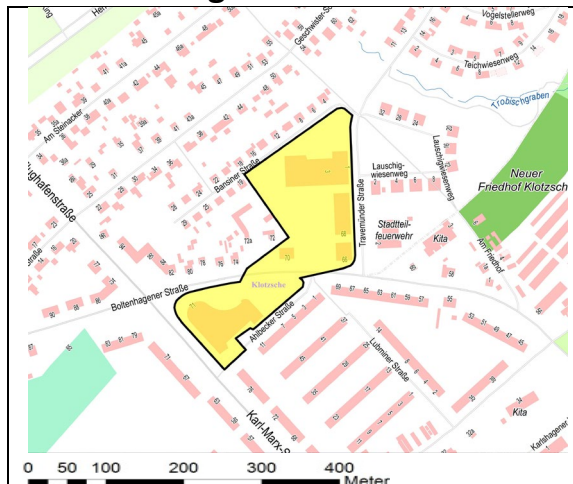
Bild 66: durchgängiger Besatz von kleinteiligem Facheinzelhandel und Dienstleistern im Erdgeschoss (ES)

WZ An der Flutrinne/Pieschener Straße

 <p>0 50 100 200 300 400 Meter</p>	
<p>Bisher unbebauter Planstandort</p> <p>LAGE Das geplante WZ befindet sich im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Mickten. Es umfasst die straßenbegleitend noch zu errichtende Bebauung entlang der Pieschener Allee von An der Flutrinne knapp 170 m nach Norden.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH des Planstandorts ist momentan nur hypothetischer Natur und wird als fußläufiger 800-m-Radius abgegrenzt.</p> <p>BEVÖLKERUNG Zwischen 2006 und 2021 hat sich die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von ca. 3.800 auf fast 4.500 erhöht. Momentan versorgen sich diese Einwohner/-innen vorrangig im OTZ Leipziger-/Oschatzer Straße bzw. im KES Elbe Park. Aufgrund des geplanten Baus von ca. 2.000 Wohnungen im Kerneinzugsbereich ist von einem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Momentan gibt es in diesem bislang unbebauten Bereich keinen Einzelhandel oder sonstige Nutzungen.</p>	
<p>UMGEBUNG Kaufland 6.730 m² Verkaufsfläche/Peschelstraße 39 im KES Elbe-Park; Netto 752 m² Verkaufsfläche/Overbeckstraße 38 Nördlich des geplanten WZ befinden sich eine Oberschule, ein Kino sowie eine Skateranlage.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das geplante WZ wird durch die Pieschener Straße, Flößerstraße und An der Flutrinne mit bislang geringer bis mäßiger Verkehrsbelastung erschlossen. An der Flutrinne gibt es beidseitig straßenbegleitende separate Radwege. Straßen, Rad- und Gehwege sind in einem guten Zustand. Die Straßenbahnlinien bedienen das Gebiet mit einer unmittelbar südöstlich liegenden Haltestelle. Öffentliche Parkmöglichkeiten gibt es entlang der einzelnen Straßen.</p>
<p>BEWERTUNG Mit dem geplanten Bau von ca. 2.000 Wohnungen in den kommenden Jahren im und unmittelbar um das vorgesehene WZ entsteht eine kritische Dichte und Masse an Einwohnern/-innen, die in fußläufiger Entfernung bislang keinen zentralen Versorgungsbereich besitzen. Das OTZ Leipziger-/Oschatzer Straße und der KES Elbe-Park sind etwas weit entfernt. Hinzu kommt beim Elbe-Park, dass er aufgrund seiner Größe und Struktur nur schwer die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die prospektiven Einwohner/-innen des Gebietes übernehmen kann. Daher erscheint es bei der Entwicklung des Gebiets sinnvoll und notwendig, die Etablierung eines Wohnnahen Zentrums vorzusehen.</p>	

HANDLUNGSERFORDERNISSE Schaffung entsprechenden Baurechts über konkrete B-Planfestsetzungen; kein Lebensmitteleinzelhandel in Umgebung	
FLÄCHENPOTENZIALE bisher komplett unbebaut	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: hoch Drogeriewaren: mittel Gastronomie/DL
	
Bild 67: bisher unbebaute Flächen mit neu entstandenen Wohnhäusern im Hintergrund (ES)	Bild 68: Blick entlang der Gleise und der Pieschener Straße in Richtung Elbepark (ES)

WZ Boltenhagener Straße



Nicht historisch gewachsen mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst die südlich und nördlich der Boltenhagener Straße und östlich des Kreuzungsbereichs mit der Karl-Marx-Straße gelegenen Einkaufszentren. Das WZ liegt im Norden Dresdens in den Stadtteilen Klotzsche.

Der KERNEINZUGSBEREICH überschneidet sich aufgrund der räumlichen Nähe und der attraktiven, umfangreichen Nahversorgungsangebote des WZ Boltenhagener Straße mit denen der beiden benachbarten WZ Fontane-Center und Königsbrücker Landstraße. Es umfasst den gesamten Stadtteil Klotzsche, sowie den östlichen Teil von Hellerau.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 14.400 auf ca. 15.700. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine konstante Einwohnerzahl erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ hat sich im Betrachtungszeitraum maßgeblich durch Neubau und Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte Konsum und Rewe und der Ansiedlung der drei Modediscounter Kik, Takko und Ernsting's Family stark vergrößert. Gegenwärtig verfügt das WZ über reichlich 5.000 m² Verkaufsfläche und damit in knapp 1.900 m² mehr als 2006.

Neben Frida und Rewe bieten ein Aldi, sowie eine Drogerie, eine Apotheke, ein Blumenladen sowie zwei Backshops Waren des kurzfristigen Bedarfs auf insgesamt ca. 3.500 m² Verkaufsfläche an, wobei die drei Lebensmittelmärkte als Magneten für das Zentrum fungieren.

Waren des aperiodischen Bedarfs werden lediglich in Form der drei genannten Modediscounter angeboten und um einen Handyladen bereichert.

Es gibt keinen Leerstand.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Dienstleister sind im WZ nur sehr gering vertreten und beschränken sich derzeit auf ein Reisebüro, einen Frisör, eine Ergotherapie, eine Fahrschule und ein Familienzentrum. Die Städtische Bibliothek hat eine Zweigstelle im WZ. Gastronomische Einrichtungen fehlen völlig.

<p>UMGEBUNG Östlich befinden sich die Stadtteilfeuerwehr und eine Kita.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich entlang der Boltenhagener Straße, die den Charakter einer Ortsstraße hat und der Erschließungsstraßen Travemünder und Ahlbecker Straße. Im Südwesten wird das WZ von der Karl-Marx-Straße, die als B97 Autobahn- und Flughafenzubringer ist, tangiert. Entlang der Boltenhagener- und der Karl-Marx-Straße befinden sich einseitig separate Radwege. Die DVB-Buslinien 70, 72 und 77 erschließen das Gebiet.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ ist zweigeteilt. Es besteht aus zwei großen und einem kleinen Gebäude mit Parkplatz nördlich und einem großen Gebäude mit Parkplatz südlich der Boltenhagener Straße. Die Gebäude nördlich der Boltenhagener Straße wurden kurz nach der Jahrtausendwende errichtet. Der ehemalige Konsum-/Fridamarkt auf der anderen Straßenseite wurde erst 2011/2012 durch einen deutlich größeren Komplex ersetzt und bietet darüber hinaus weiteren kleinen Einzelhändlern und einem Friseur einen Standort. Auf beiden Seiten der Boltenhagener Straße befinden sich den jeweiligen Einzelhandelsstandorten zugeordnete große Parkplätze. Das komplex geplante WZ weist eine eher funktionale, nüchterne Formensprache auf, die lediglich durch den Gebäudekomplex um den Frida mit einer geschwungenen Außenfassade aufgelockert wird. Flächen mit einer gewissen Aufenthaltsqualität durch ansprechende Grüngestaltung oder Außenmöblierung oder Straßencafés fehlen bislang völlig.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion insbesondere beim periodischen Bedarf vollumfänglich quantitativ wie qualitativ. Ergänzende Angebote im aperiodischen Bedarf sind einseitig auf Bekleidung im unteren Preissegment vorhanden. Hier könnte die Angebotsvielfalt noch etwas größer sein. Ebenso ist das Dienstleistungsangebot sehr eingeschränkt und, von der Stadtteilbibliothek abgesehen, als wenig attraktiv einzustufen. In Verbindung mit der mangelnden Aufenthaltsqualität im überwiegend privaten Raum ist das WZ Boltenhagener Straße als ein nüchtern-funktionales Zentrum mit klarer Fokussierung auf die Nahversorgung einzustufen. Der geringe Leerstand zeigt, dass die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot steht. Verbesserungen in der Aufenthaltsqualität, die allerdings maßgeblich privat initiiert und durchgeführt werden müssten und eine Ergänzung durch gastronomische Angebote könnten die Verweildauer der Kunden erhöhen, ggf. neue Kunden erschließen. Die sehr große Verkaufsflächenkonzentration im periodischen Bedarf sollte nicht weiter erhöht werden, um Standortkonkurrenzen zu benachbarten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb Klotzsches zu vermeiden.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE zusätzliches Entwicklungspotenzial im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich nur noch im Sinne von Bestandsabrundungen möglich; Schaffung ergänzender gastronomischer Angebote; Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		

FLÄCHENPOTENZIALE

Aktuell gibt es keinen Leerstand.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Lebensmittel: rudimentär
Drogeriewaren: rudimentär
DL/Gastronomie



Bild 69: nördlich der Boltenhagener Straße gelegener Teil des WZ mit Rewe und Aldi als Ankermieter (JG)



Bild 70: Fridamarkt als Ankermieter im südlichen Abschnitt des WZ (JG)

WZ Bönischplatz



Z. T. historisch gewachsen mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst die nördliche straßenbegleitende Bebauung am Bönischplatz, sowie den zwischen Bundschuh- und Pfeifferhannsstraße gelegenen, vom Einzelhandelskomplex um Konsum und Aldi geprägten Bereich. Es befindet sich unmittelbar östlich der Innenstadt im Stadtteil Johannstadt-Nord.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Johannstadt-Nord.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 10.700 auf ca. 11.900. Bis 2027 wird die Bevölkerung laut städtischer Prognose geringfügig auf ungefähr 12.000 wachsen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Bönischplatz hat sich von etwa 2.500 m² 2006 auf ungefähr 3.700 m² im Jahr 2021 erhöht. Die Zahl der Geschäfte hat sich kaum verändert. Der Schwerpunkt liegt beim periodischen Bedarf, der gegenwärtig von einem großflächigen Konsum, einem seit 2021 großflächigen Aldi, einem Bäcker, einem Obst-/Gemüseladen, einem Fischfachgeschäft, einer Apotheke, einem Zeitungladen, sowie seit Herbst 2016 einer Verbrauchergemeinschaft abgedeckt wird. Seit 2021 nutzt zudem ein Fahrradfachmarkt die Fläche der ehemaligen Aldifiliale nach. Ein Drogeriemarkt existiert nicht. Angebote des aperiodischen Bedarfs sind darüber hinaus lediglich über ein asiatisches Modegeschäft und einen Optiker vertreten.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Mit einer Gaststätte und zwei imbissartigen gastronomischen Angeboten, zwei Friseuren, einem Bestattungsunternehmen, einem Reisebüro, einem Reinigungs- und Schlüsseldienst, sowie im Objekt Bundschuhstraße 2 verorteten zahlreiche Arztpraxen und einer Tagespflege kann das Dienstleistungsangebot als adäquat bezeichnet werden.

<p>UMGEBUNG Diska 750 m² Verkaufsfläche/Pfotenhauerstraße 64; Pfennigpfeiffer 500 m² Verkaufsfläche/Pfotenhauerstraße 64; Netto 800 m² Verkaufsfläche/Tatzberg 8; Netto (schwarz) 796 m² Verkaufsfläche/Blasewitzer Straße 13; Rewe 788 m² Verkaufsfläche/Elisenstraße 29; Rossmann 745 m² Verkaufsfläche/Gerokstraße 11 Südwestlich der WZ befinden sich eine Grundschule, eine Oberschule und Abendgymnasium. Südlich des WZ haben darüber hinaus zwei Kitas ihren Standort. Westlich des WZ befindet sich auf der Elisenstraße 35 der Johannstädter Kulturtreff. Am Güntzplatz hat zudem die Ostsächsische Sparkasse Dresden ihren Sitz.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich entlang der Pfotenhauerstraße, einer Ortsstraße und weiterer kleinerer Wohngebietsstraßen ohne separate Radwege. Westlich der Pfeifferhannsstraße befindet sich ein größerer öffentlicher Parkplatz. Darüber hinaus ist entlang der Straßen und auf dem Bönischplatz straßenbegleitendes Parken möglich. Entlang der Pfotenhauerstraße verkehrt die Buslinie 62. Haltgestellen der Straßenbahnlinien 6 und 13 sind ca. 300 m entfernt. Seit 2020 gibt es am Bönischplatz einen intermodalen Mobilitätspunkt.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet um den Bönischplatz besitzt eine heterogene Bebauungsstruktur, die aus einer geschlossenen Blockrandbebauung mit z. T. in den 1980ern errichteten sieben-geschossigen Wohngebäuden und Gründerzeitbauten nördlich des Bönischplatzes und westlich der Bundschuhstraße, in den 1970ern errichteten elf-geschossigen, geschlossenen errichteten Plattenbauten südlich der Bönischplatzes, freistehenden Einzelgebäuden der 1970er Jahre sehr unterschiedlicher Höhe an der Pfotenhauer- und östlich der Bundschuhstraße und einem nach 2000 errichteten ebenerdigen Einkaufskomplex um Konsum und Aldi besteht. Das ehemalige lange leer gestandene Dienstleistungsgebäude unmittelbar östlich des Einkaufskomplexes wurde inzwischen abgerissen. Auf diesem Grundstück entsteht ein Ersatzneubau für den Lebensmitteldiscounter Aldi, der aus dem mit Konsum gemeinsam genutzten Objekt Pfotenhauerstraße 7a auszieht. Die Gehwege vor dem Einkaufskomplex sind sehr breit und in einem guten Zustand. Der Bönischplatz besitzt durch seinen Baumbestand und die Sitzmöblierung eine gewisse Aufenthaltsqualität, die jedoch nach Westen mit der provisorisch wirkenden baulichen Abgrenzung zur Pfotenhauerstraße und dem von parkenden Autos dominierenden Bereich stark an Qualität einbüßte. Im Rahmen des Bund-Länderprogramms „Soziale Stadt“, das den Bereich des Bönischplatzes umfasst, wurde dieser Bereich nach erfolgter Bürgerbeteiligung 2020 umgestaltet.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☹</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☹	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE vorsichtige Erweiterung des Angebotsspektrums</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☹																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Keine vorhanden</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: gering</p>																		

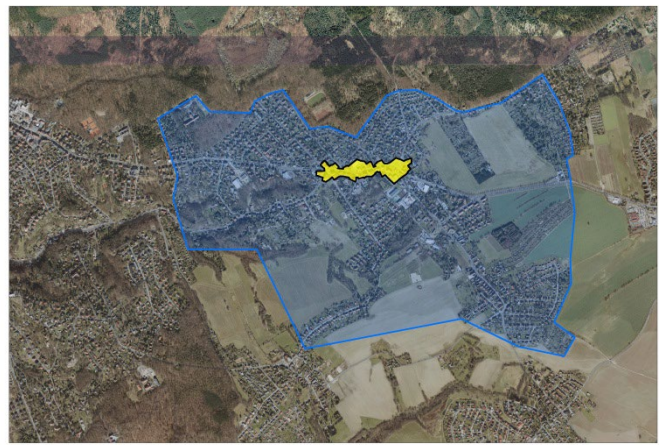
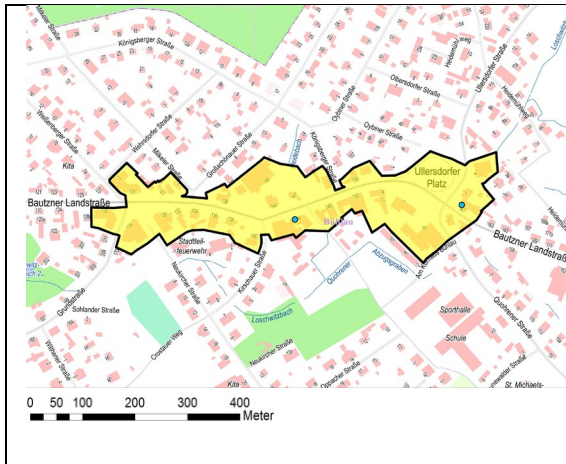


Bild 71: Bauarbeiten zur Aufwertung des Bönischplatzes mit Mitteln des Fördergebiets Soziale Stadt „Nördliche Johannstadt“ (ES)



Bild 72: die beiden Ankermieter des WZ: Konsum und Aldi (JG)

WZ Bühlau



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst straßenbegleitend die überwiegend offene Bebauung entlang der Bautzner Landstraße zwischen Grundstraße und Ullersdorfer Platz. Es befindet sich im Osten der Stadt im Stadtteil Bühlau/Weißer Hirsch.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den östlichen und nördlichen Teil des Stadtteils Bühlau/Weißer Hirsch sowie den nördlichen Teil des Stadtteils Gönnsdorf/Pappritz.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von reichlich 5.800 auf reichlich 6.300. Bis 2027 wird die Einwohnerzahl laut städtischer Prognose in etwa gleich bleiben.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Bühlau hat sich seit 2006 von reichlich 2.300 m² auf über 3.300 m² im Jahr 2021 vergrößert. Maßgeblich hierfür verantwortlich ist die Neuansiedlung eines Aldimarkts. Waren des täglichen Bedarfs werden aktuell durch die beiden kleinflächigen Magnetbetriebe Konsum und Aldi, drei Bäcker, einen Fleischer, einen Obst-/Gemüseladen und einen Blumenladen angeboten, wobei der Aldi erst seit 2013 an seinem jetzigen Standort auf der Bautzner Landstraße 149 ist. Bis 2010 war Aldi mit einer kleineren Filiale auf der Grundstraße 174 untergebracht, die zwischenzeitlich von einem CAP-Markt genutzt wurde, bevor 2015 ein Küchenstudio eingezogen ist. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht.

Das Angebot im aperiodischen Bereich ist ausschließlich als kleinteiliger Facheinzelhandel recht umfassend präsent. Es beinhaltet u. a. mehrere Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft, zwei Küchenstudios, einen Raumausstatter und ein Fahrradfachgeschäft. Leerstand tritt nur sehr vereinzelt auf.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Das Dienstleistungsangebot im WZ Bühlau ist sehr umfangreich. U. a. sind eine Tanzschule, ein Fitness-Center, eine Bowlingbahn, mehrere Ärzte, eine Stadtteilbibliothek, eine Fahrschule, diverse gastronomische Einrichtungen, Versicherungen, sowie mehrere Friseure vertreten.

UMGEBUNG

Netto (schwarz) 798 m² Verkaufsfläche/Bautzner Landstraße 162;

Lidl 800 m² Verkaufsfläche/Bautzner Landstraße 112

Südlich des Ullersdorfer Platzes befindet sich das Gymnasium Bühlau. Etwas weiter westlich befindet sich eine Kita. Seit 2016 befindet sich zudem die städtische Schwimmhalle Bühlau auf der Bautzner Landstraße 92.

ERSCHLIESSUNG

Das WZ erstreckt sich entlang der als Bundesstraße klassifizierten Bautzner Landstraße und der als Staatsstraße klassifizierten Grund- und Ullersdorfer Straße. Separate Radwege existieren im gesamten WZ nicht.

Die Straßenbahnlinie 11, die am Ullersdorfer Platz endet, sowie die Buslinien 61, 84 bzw. Regionalverkehrsbuslinien 226, 228, 261 und 309 erschließen das WZ.

<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU</p> <p>Das WZ ist überwiegend durch eine offene Bebauung verschiedener Epochen mit gewerblich unterlagerten Wohnhäusern und z. T. rein gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Diese Bebauungsstruktur wird insbesondere am Aldimarkt auf der Bautzner Landstraße 149 und am Ullersdorfer Platz zu Gunsten zurückgesetzter Bebauung bzw. freier Flächen unterbrochen. Ebenso sind auch Gebäude wesentlich neueren Baudatums in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. gemischt und gewerblich genutzten größeren Gebäuden vorzufinden.</p> <p>Die Gleisschleife am Ullersdorfer Platz und der komplizierte, unübersichtliche Straßenkreuzungsbereich wirken ein wenig ungeordnet. Derzeit werden mehrere Varianten für eine Umgestaltung, Attraktivierung und Funktionsaufwertung des Platzbereichs untersucht. Vorgesehen sind u. a. die Einrichtung eines P & R-Platzes, die Einrichtung eines intermodalen Mobilitätspunkts und die Errichtung von Radabstellanlagen bei Beibehaltung der Gleisschleife und des Buslinienendpunkts.</p> <p>Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund überwiegend verhältnismäßig schmaler Gehwege und der hohen Verkehrsbelastung ein wenig eingeschränkt. Am Ullersdorfer Platz befindet sich vor dem Kurhaus Bühlau eine öffentlich nutzbare, private Grünfläche, die allerdings keine Möblierung oder Sitzgelegenheiten bietet.</p>	
<p>BEWERTUNG</p> <p>Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer und qualitativer Hinsicht, wenngleich ein Drogeriemarkt bislang fehlt. Das Angebot an Dienstleistungen ist sehr umfangreich und vielfältig und schafft damit eine besondere Qualität.</p> <p>Trotz des guten Angebots besteht eine gewisse Gefährdung durch die beiden Lebensmitteldiscounter westlich und östlich des WZ, zumal beide an der B6 und damit sehr verkehrsgünstig liegen. Der Netto (schwarz) hat erst seit 2014 seinen Standort östlich des WZ. Gleichwohl hat sich die Zahl der Leerstände im Betrachtungszeitraum leicht erhöht. Mit der langfristig angedachten Umgestaltung des Ullersdorfer Platzes ist die Hoffnung verbunden, eine bessere Aufenthaltsqualität zu schaffen.</p>	
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☺</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☺</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☺</p> <p>Aufenthaltsqualität ☹</p> <p>Städtebaulich integriert ☺</p> <p>Bebauungsdichte ☺</p> <p>Erschließung ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Umgestaltung des Ullersdorfer Platzes</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Lediglich leer stehende kleine Ladenflächen und ehemaliges Eiscafé Bühlau</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: gering</p> <p>Drogeriewaren: gering</p>
 <p>Bild 73: Stadtteilbibliothek in repräsentativem Altbau (JG)</p>	 <p>Bild 74: Einkaufszentrum am Ullersdorfer Platz (JG)</p>



Bild 75: Gleisschleife und ÖPNV-Umsteigepunkt Ullersdorfer Platz (JG)

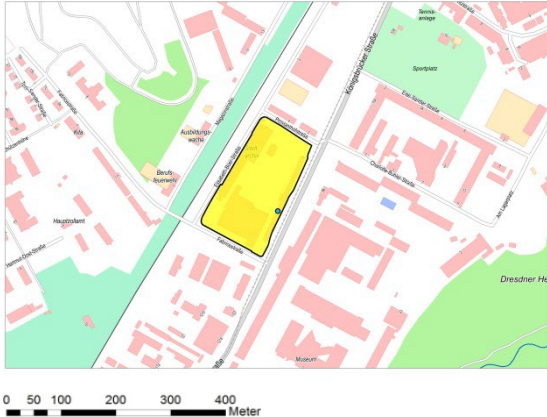
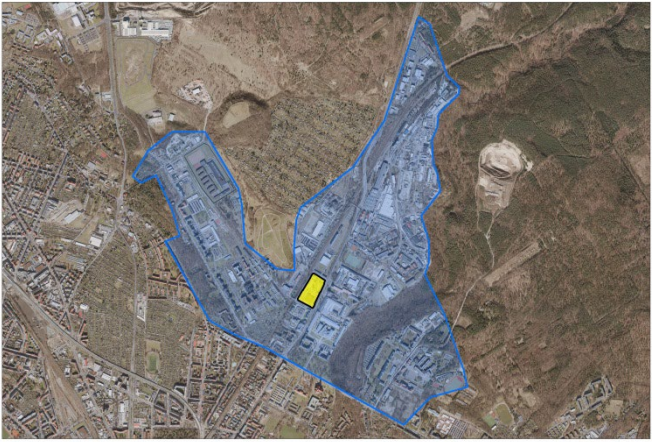
WZ Cossebaude

	
<p>Überwiegend historisch gewachsen mit niedrigem Identitätswert</p> <p>LAGE Das WZ umfasst straßenbegleitend die offene Bebauung entlang der Dresdner Straße zwischen dem Ortschaftsrathaus und dem Getränkefachmarkt südlich des Sportplatzes. Es befindet sich im Westen der Stadt im Stadtteil Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im den nördlichen Teil des Stadtteils Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 5.000 auf ca. 5.500 und wird bis 2027 laut städtischer in etwa auf dem Niveau bleiben.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ Cossebaude hat sich, bezogen auf die bisherige kleinere Abgrenzung, in den vergangenen 15 Jahren von einem ohnehin niedrigen Niveau von knapp 900 m² auf ca. 600 m² reduziert, was auf den Auszug einiger kleinerer Läden zurückzuführen ist. Ein Teil der ehemaligen Geschäfte wird durch Dienstleistungen nachgenutzt, ein Teil steht derzeit leer. Nur ca. 300 m östlich, auf der Dresdner Straße 45 und 47, befinden sich mit einem Konsum mit ca. 750 m² Verkaufsfläche, verschiedenen Dienstleistern und einem Getränkefachmarkt zwei Nahversorgungsmagnete. Bis 2008 war statt des Konsums ein Pennymarkt mit fast doppelter Verkaufsfläche eingemietet. Realistischer Weise muss eingeschätzt werden, dass die Einwohner/-innen von Cossebaude einen Großteil ihrer Nahversorgung mangels Alternative hier realisieren und die Angebote im bisherigen WZ lediglich ergänzenden Charakter haben. Daher wird das WZ in seiner Abgrenzung nach Osten bis zum Standort des Konsums und des Getränkemarkts erweitert.</p> <p>Bei Zugrundelegung der neuen räumlichen Abgrenzung hat sich die Verkaufsfläche im WZ von etwa 2.800 m² im Jahr 2007 auf knapp 1.700 m² reduziert. Neben Konsum und dem Getränkemarkt sichern drei Bäcker, ein Fleischer, ein Obst-/Gemüseladen, zwei Apotheken und ein Papierwarengeschäft die Nahversorgung in Cossebaude. Ein Drogeriemarkt existiert nicht.</p> <p>Das Angebot mit Waren des aperiodischen Bedarfs hat sich im Betrachtungszeitraum deutlich verringert und ist nur noch sehr rudimentär vorhanden. Gegenwärtig gibt es zwei Modefachgeschäfte, einen Optiker und einen Fotoladen.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ gibt es ein verhältnismäßig kleines, aber vielschichtiges, den Bedürfnissen vor Ort Rechnung tragendes und ansprechendes Dienstleistungsangebot, zu dem u. a. verschiedene gastronomische Einrichtungen, ein Hotel, ein Reisebüro, zwei Bankfilialen, ein Reisebüro und ein Friseur zählen. Darüber hinaus befinden sich hier das Ortschaftsrathaus, eine Stadtteilbibliothek, eine Seniorenbegegnungsstätte des ASB, eine Tagespflege sowie mehrere Ärzte.</p>	

<p>UMGEBUNG Netto 680 m² Verkaufsfläche/Dresdner Straße 64; Netto 830 m² Verkaufsfläche/Meißner Landstraße 138; Getränkemarkt Huster 300 m² Verkaufsfläche/Meißner Landstraße 138; Getränkemarkt Fristo 300 m² Verkaufsfläche/Dresdner Straße 109 Darüber hinaus befinden sich eine Oberschule, eine Kita und ein Pflegewohnheim westlich des Zentrums sowie der Sportplatz des TSV Cossebaude und eine weitere Kita nordöstlich des Zentrums.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ erstreckt sich entlang der Dresdner Straße, die als verkehrsreiche B6 u. a. Meißen mit Dresden verbindet und als Zubringer zur BAB4 fungiert. Beidseitig existieren gemeinsame Fuß-/Radwege. Öffentliche Parkplätze stehen nur an wenigen Stellen straßenbegleitend bzw. einer kleinen Fläche westlich der Hauptstraße, die sich bereits außerhalb des WZ befindet, zur Verfügung. Darüber hinaus werden vor dem Konsummarkt private Stellflächen zweckgebunden angeboten. Entlang der Dresdner Straße erschließen die Buslinien 93 und 94 das WZ mit ÖPNV. Darüber hinaus befindet sich ca. 250 m südlich des WZ ein Haltepunkt, an dem die Regionalbahn hält.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Cossebaude ist geprägt von einer offenen straßenbegleitenden Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Altbauten mit einer meist gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen. Aufgrund der eher kleinen Gebäudegrundflächen sind keine größeren Verkaufsflächen vorhanden und realisierbar. Eine Aufweitung der baulichen Struktur erhält das Gebiet im Osten durch die zurückgesetzten größeren Einzelhandelsgebäude von Konsum und Getränkemarkt und der gegenüber liegenden Brache des ehemaligen Betonwerks Cossebaude. Das Grundstück Dresdner Straße 20, westliche der Ecke zur Käthe-Kollwitz-Straße, ist seit vielen Jahren unbebaut und bietet Potenzial für eine bauliche Nutzung im Maßstab der umgebenden kleinteiligen Bebauung oder eine ansprechende Gestaltung als öffentlich nutzbare Grün- und Erholungsfläche. Die Dresdner Straße befindet sich in einem guten Zustand, ist jedoch als Bundesstraße und Autobahnzubringer stark verkehrsbelastet. Eine deutliche Verkehrsentlastung ist erst mit der geplanten Umverlegung der B6 südlich der Bahngleise zu erwarten. Das entsprechende Planfeststellungsverfahren hierzu läuft. Durch die damit einhergehende Verkehrsberuhigung könnten sich langfristig positive Entwicklungsimpulse für das WZ ergeben.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion nur eingeschränkt. Die durch die vorgegebene Baustruktur realisierbaren Verkaufsflächen sind zu klein, als dass sich ein größerer Magnetbetrieb in Form eines Lebensmittel- oder Drogeriemarkts, für den durchaus Nachfragepotenzial besteht, ansiedeln könnte. Der kleinteilige Facheinzelhandel hat es sehr schwer, ohne starken Magneten in einer Lage zu überleben, die zudem stark verkehrsbelastet ist, wenig Aufenthaltsqualität bietet und zum Verweilen einlädt. Der Konsum und der Getränkemarkt befinden sich am östlichen Rand des Zentrums zu weit entfernt, als dass sie am westlichen Ende des WZ, wo mehrere Ladeneinheiten leer stehen, zu einer Belegung beitragen könnten. Insofern muss das Hauptaugenmerk in einer Aufwertung des öffentlichen Raums, z. B. auf der o. g. Brachfläche, liegen. Von der geplanten Umverlegung der B6 werden durch die damit einhergehende Verkehrsberuhigung positive Entwicklungsimpulse ausgehen. Mit deren Realisierung ist jedoch erst langfristig zu rechnen, zumal die Landeshauptstadt beim entsprechenden Planfeststellungsverfahren nicht die Federführung hat, sondern nur Beteiligter ist. Die Federführung liegt bei der DEGES.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☹️ Kurzfristiger Bedarf ☹️ Mittel- und langfristiger Bedarf ☹️ Öff. Verwaltung ☹️ DL/Gastronomie ☹️ Aufenthaltsqualität ☹️ Städtebaulich integriert ☹️ Bebauungsdichte ☹️ Erschließung ☹️</p>	<p>☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Vereinzelt leer stehende kleine Ladenflächen mit Häufung am Ortschaftsrathaus , Baulücke Ecke Dresdner Straße/Käthe-Kollwitz-Straße</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: mittel Drogeriewaren: groß</p>	
 <p>Bild 76: Baulücke Dresdner-/Käthe-Kollwitz-Straße (JG)</p>	 <p>Bild 77: stark befahrene Dresdner Straße/B6 (JG)</p>	
 <p>Bild 78: Leerstand im Gebäude des Ortschaftsrathauses (JG)</p>	 <p>Bild 79: Lebensmittelmarkt im Osten des WZ (JG)</p>	

WZ E-Center/Heeresbäckerei

	
<p>z. T. historisch gewachsener Einzelhandelsstandort mit niedrigem Identitätswert</p> <p>LAGE Das WZ umfasst die Bebauung zwischen Königsbrücker-, Elisabeth-Boer-, Provianthof- und Fabricestraße. Es befindet sich nördlich der Innenstadt im Stadtteil Albertstadt.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den Stadtteil Albertstadt.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 900 auf etwa 1.600. Bis 2027 wird die Bevölkerung laut stätischer Prognose auf etwa 2.300 wachsen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ E-Center/Heeresbäckerei hat sich in den vergangenen fünfzehn Jahren von etwa 4.700 m² auf ca. 4.400 m² reduziert. Der Rückgang liegt maßgeblich am Auszug des kleinteiligen Facheinzelhandels aus dem Objekt Elisabeth-Boer-Straße 2 begründet. Magnetbetrieb ist ein Edeka-Verbrauchermarkt mit 2.900 m² Verkaufsfläche, der von einem Fachmarkt für Künstlerbedarf mit 1.400 m² Verkaufsfläche sowie einem Bäcker und einem kleinen Fachhandel für E-Zigaretten ergänzt wird. Zurzeit steht lediglich eine Ladenfläche leer.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Einrichtungen der Landeshauptstadt sind durch das Stadtarchiv und das Standesamt im WZ vertreten. Darüber hinaus gibt es ein Restaurant, einen Imbiss, ein Haarstudio, eine Autovermietung, eine Spielothek sowie einige Büronutzungen.</p>	
<p>UMGEBUNG Nahversorgungsmärkte sind im fußläufigen Umfeld nicht vorhanden. Südöstlich der Königsbrücker Straße befindet sich das Ausstellungs- und Kulturareal Zeitenströmung u. a. mit einer Boulderhalle. Südlich der Zeitenströmung grenzt das Militärhistorische Museum der Bundeswehr an.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich westlich der Königsbrücker Straße, die als B97 u. a. Klotzsche mit der benachbarten Äußeren Neustadt und der nahen Innenstadt verbindet. Auf der östlichen Seite der Königsbrücker Straße verläuft ein gemeinsamer Geh-/Radweg. Im Innern des WZ befindet sich ein großer privater Parkplatz. Darüber hinaus sind am südwestlichen Rand des Zentrums ebenfalls einige Stellplätze untergebracht. Das Gebiet wird durch die Straßenbahnlinien 7 und 8 mit einer Haltestelle direkt neben dem WZ erschlossen.</p>

<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU</p> <p>Das WZ sowie große Teile der Albertstadt werden von den in den 1870ern errichteten Garnisonsgebäuden geprägt, die unterschiedlich nachgenutzt werden. Mit seiner spezifischen Bebauung, dem Höhenversatz an der Fabricestraße sowie den verkehrlichen Barrieren von Bundesstraße und Straßenbahngleisen auf der östlichen und Eisenbahngleisen auf der westlichen Seite ist das WZ jedoch klar optisch von seiner unmittelbaren Umgebung getrennt. Der in seiner heutigen Gestalt gebaute Verbrauchermarkt Edeka steht als funktionaler Flachbau im Kontrast zu seiner ihn innerhalb des Zentrums umgebenden historischen Bebauung.</p> <p>Die Besonderheit dieses Zentrums liegt darin, dass es sich in keiner direkten Auflage von Wohngebieten, sondern einem stärker von gewerblichen Nutzungen geprägten Umfeld befindet. Aufgrund der fehlenden Auflage und fehlender direkter Anwohnerschaft dürfte die Identifikation mit dem Zentrum trotz der historischen, aufwändig sanierten Bebauung relativ gering sein.</p> <p>Die abschirmende Wirkung der sowohl zur Königsbrücker Straße als auch zu den Eisenbahngleisen parallel verlaufenden Gebäude bedingt einen relativ ruhigen Parkplatzbereich hinter dem Edeka, der zudem durch die großen Bäume und die umgebende hochwertig sanierte historische Gebäudesubstanz eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet.</p>		
<p>BEWERTUNG</p> <p>Das WZ erfüllt durch ein gutes Nahversorgungsangebot und sein verhältnismäßig kleines, aber interessantes Dienstleistungsangebot seine Funktion als Nahversorgungsstandort für die wenigen Bewohner der Albertstadt. Trotz stark wachsender Einwohnerzahlen in diesem Stadtteil muss das Angebot im WZ jedoch als überdimensioniert zur unmittelbaren Gebietsversorgung eingeschätzt werden. Es richtet sich daher auch an die Beschäftigten der umliegenden behördlichen und gewerblichen Einrichtungen sowie die Einwohner/-innen benachbarter Stadtteile Äußere Neustadt, Radeberger und Leipziger Vorstadt, sowie aus Klotzsche, die sich vorwiegend mit dem Pkw, häufig auf dem Weg von der Arbeit nach Hause versorgen.</p> <p>Die Attraktivität des Standortes liegt somit nicht nur in seinem Angebot, sondern auch an seiner günstigen verkehrstechnischen Erschließung und seiner Lage zwischen Klotzsche und der Neustadt bzw. der Dresdner Innenstadt begründet.</p> <p>Ein gewisses Verbesserungspotenzial bietet der Innenbereich des Zentrums, in dem durch geeignete Möblierung, Bepflanzung in Kombination insbesondere mit Außengastronomie die Aufenthaltsqualität und damit die Verweildauer der Kunden erhöht werden kann.</p>		
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität</p> <p>Kurzfristiger Bedarf</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf</p> <p>Öff. Verwaltung</p> <p>DL/Gastronomie</p> <p>Aufenthaltsqualität</p> <p>Städtebaulich integriert</p> <p>Bebauungsdichte</p> <p>Erschließung</p>	<p>☺</p> <p>☹</p> <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☹</p> <p>☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>keine direkten Handlungserfordernisse</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Bis auf sehr geringen Leerstand keine Flächenpotenziale vorhanden</p>		<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär</p> <p>Drogeriewaren: gering</p>



Bild 80: Verbrauchermarkt Edeka (ES)

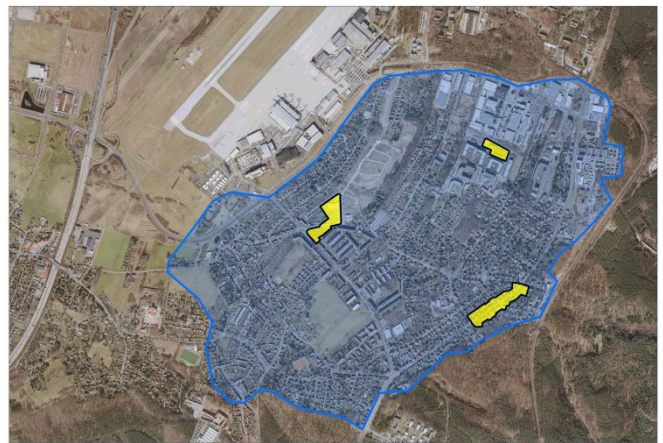
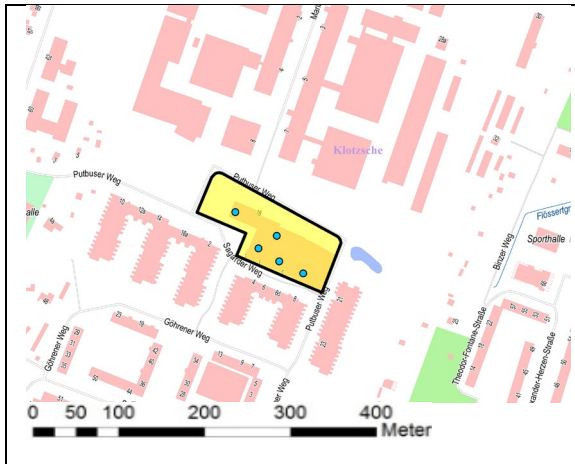


Bild 81: Verkauf von Künstlerbedarf im Gebäude des Standesamtes (ES)



Bild 82: Stadtarchiv, Verbrauchermarkt mit Parkplatz (ES)

WZ Fontane-Center



Komplex geplant- und errichteter Einkaufsstandort mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das sich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet befindliche WZ umfasst lediglich einen Gebäudekomplex.

Es befindet sich im Norden der Stadt im Stadtteil Klotzsche.

Der KERNEINZUGSBEREICH überschneidet sich aufgrund der räumlichen Nähe mit den Kerneinzugsbereichen der WZ Königsbrücker Landstraße und Boltenhagener Straße. Es umfasst den gesamten Stadtteil Klotzsche, sowie den östlichen Teil von Hellerau.

BEVÖLKERUNG

Aufgrund der Überschneidung mit den Kerneinzugsbereichen der WZ Königsbrücker Landstraße und Boltenhagener Straße ist auch nur eine gemeinsame Betrachtung der im gesamten Kerneinzugsgebiet lebenden Einwohner/-innen möglich. Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 14.400 auf ca. 15.700. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine konstante Einwohnerzahl erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Fontane-Center ist in den vergangenen 15 Jahren von ca. 1.900 m² nach zwischenzeitlichen Schwankungen auf ein aktuell niedriges Niveau von ca. 850 m² reduziert.

Maßgeblich für diese jüngste Entwicklung ist der Auszug des Magnetbetriebs Konsum-Vollversorger mit knapp 1.000 m² Verkaufsfläche. Waren des täglichen Bedarfs bieten aktuell lediglich ein Bäcker, ein Fischgeschäft, eine Apotheke sowie ein Tabak- und Schreibwarenladen an. Ein Drogeriemarkt existiert seit dem Auszug der Rossmannfiliale im Jahr 2011 nicht mehr.

Der bis 2006 am Standort ansässige Aldi Markt wird nach fast zehn Jahre währendem Leerstand seit Anfang 2016 von einem Fachgeschäft für Elektrofahrräder nachgenutzt. Außerdem bieten zwei Elektronikfachgeschäfte Waren des aperiodischen Bedarfs an.

Derzeit stehen sechs Ladeneinheiten leer. Eine Ladenfläche wird seit geraumer Zeit als temporäre Ausstellungsfläche genutzt.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Das WZ verfügt mit einem großen Fitness-Center, einem Reisebüro, einer Reinigung, einer Allgemeinmedizinerin, einem Friseur, einer Fahrschule, einer Musikschule, einer Seniorenbetreuung sowie einem Beratungs- und Begegnungszentrum der Volkssolidarität über eine breite Palette an auf die Bedürfnisse der Einwohner/-innen vor Ort abgestimmten Dienstleistungen. Lediglich der gastronomische Bereich ist mit einem ständigen Imbiss, der temporär von einem weiteren Imbissstand ergänzt wird, unterrepräsentiert.

<p>UMGEBUNG Netto 698 m² Verkaufsfläche/Kunitzteichweg 1 In unmittelbarer Umgebung des WZ befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Etwas weiter östlich, an der Königsbrücker Landstraße existiert seit 2015 ein Ärztehaus. Südlich des WZ hat zudem des St. Marien-Krankenhaus als Fachkrankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Neurologie seinen Sitz.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich unmittelbar an einer Erschließungsstraße. Die nächstgelegene größere Hauptverkehrsstraße ist die ca. 450 m Luftlinie östlich gelegenen Königsbrücker Landstraße. Radwege gibt es nicht, werden allerdings aufgrund des vergleichsweise geringen Kfz-Verkehrs auch nicht benötigt. Parkplätze auf privatem Gelände stehen direkt westlich und nördlich des Centers zur Verfügung. Die Buslinie 80 hält im WZ.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ besteht aus einem in den 1990ern errichteten Einkaufszentrum mit Büronutzungen in den beiden Obergeschossen, das im Westen und Norden von ebenerdigen Parkplätzen umgeben ist. Südlich schließen sich die in den 1980ern errichteten, aufwändig sanierten Plattenbau-Wohnblöcke an. Nördlich folgt das Gewerbegebiet in Richtung Grenzstraße. Weiter westlich in Richtung Dörnichtweg ist die Errichtung eines Wohngebiets geplant. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und des gepflegten Gesamteindrucks ist die Aufenthaltsqualität auf dem Platzbereich westlich vor dem Center als recht hoch einzuschätzen. Dort findet mittwochs Wochenmarkt statt.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ bietet seinem unmittelbaren Umfeld eine akzeptable Grundversorgung an. Positiv hervorzuheben ist die hervorragende städtebauliche Integration in das Wohngebiet, wodurch eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Hinzu kommt das Nachfragepotenzial, das sich aus den vielen Beschäftigten aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ergibt. Allerdings befindet sich das Center mit seiner integrierten Lage wiederum so versteckt, dass kaum Streukunden von außerhalb hierher finden. Die nicht unerheblichen dauerhaften Leerstände und die Tatsache, dass im Betrachtungszeitraum weitere Verkaufsflächen in Klotzsche, maßgeblich am 2015 errichteten Gesundheitszentrum an der Königsbrücker Landstraße 98 und im WZ Boltenhagener Straße sowie an dezentralen Standorte wie der Netto am Kunitzteichweg 1 hinzugekommen sind, verdeutlichen die Vulnerabilität des WZ. Ein weiteres Anwachsen von nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im weiteren Umfeld gilt es daher, zu vermeiden. Eine Ausweitung des gastronomischen Angebots, evtl. auch mit ansprechender Gastronomie mit saisonaler Außenbestuhlung könnte die Attraktivität des WZ, gerade auch zur Pausenversorgung der zahlreichen Mitarbeiter des benachbarten Gewerbegebiets erhöhen.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☹	Kurzfristiger Bedarf	☹	Mittel- und langfristiger Bedarf	☹	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☹	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Revitalisierung des Centers</p>
Historie/Identität	☹																		
Kurzfristiger Bedarf	☹																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☹																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☹																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Im Center stehen mehrere größere Flächen leer.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: groß Drogeriewaren: groß gastronomische Angebote</p>																		



Bild 83: Fontane-Center mit darüber liegenden Büronutzungen (ES)

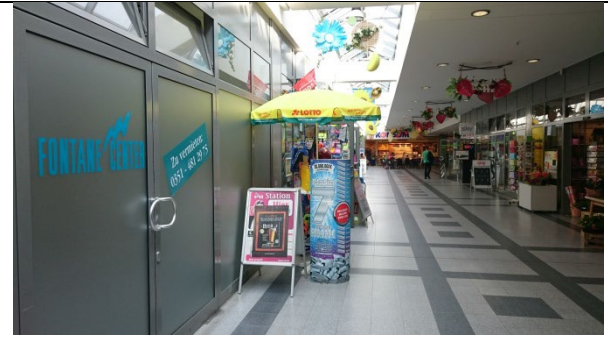
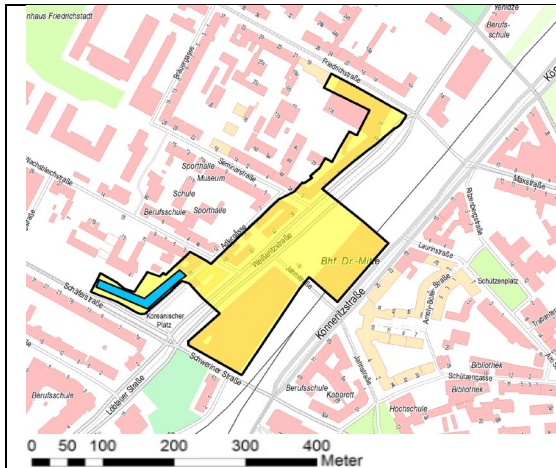


Bild 84: gepflegtes, aber auch von Leerstand geprägtes Center (ES)

WZ Friedrichstadt



Überwiegend von Altbauten und Baulücken geprägter Planstandort mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst den Gebäudekomplex der ehemaligen Markthalle, jetzt „Domäne“, den Bahnhof Mitte mit Bahnhofsvorplatz, sowie die noch unvollständige straßenbegleitende Bebauung westlich der Weißeritzstraße einschließlich des Koreanischen Platzes und der kleinen Teile südlich der Friedrich- und nördlich der Schäferstraße. Es befindet sich überwiegend im westlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtteil Friedrichstadt. Lediglich der Bahnhof Mitte gehört zum Stadtteil Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den nördlichen Teil der Friedrichstadt.

BEVÖLKERUNG

Die Friedrichstadt ist der am dynamischsten wachsende Stadtteil Dresdens. Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 4.200 auf etwa 7.200. Bis 2027 wird die Bevölkerung laut städtischer Prognose um fast 15 Prozent auf etwa 8.200 wachsen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Friedrichstadt hat sich seit 2006 kaum verändert. Aktuell beträgt sie ca. 6.200 m². Prägend ist das Einrichtungshaus Poco-Domäne mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m². Darüber hinaus existieren lediglich wenige kleine Fachgeschäfte. Angebote des periodischen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel gibt es so gut wie nicht.

Auf der ehemaligen Brache an der Ecke Weißeritz-/Friedrichstraße ist 2021 mit dem „Friedrichstädter Tor“ ein gemischt-genutztes Gebäude mit u. a. einem großflächigen Supermarkt im Erdgeschoss fertig gestellt worden. Die Deutsche Bahn hat zudem vor, den Bahnhof Mitte auszubauen, um dort mehrere kleine, vorrangig der Nahversorgung dienende, Geschäfte unterzubringen.

Es besteht kein Leerstand.

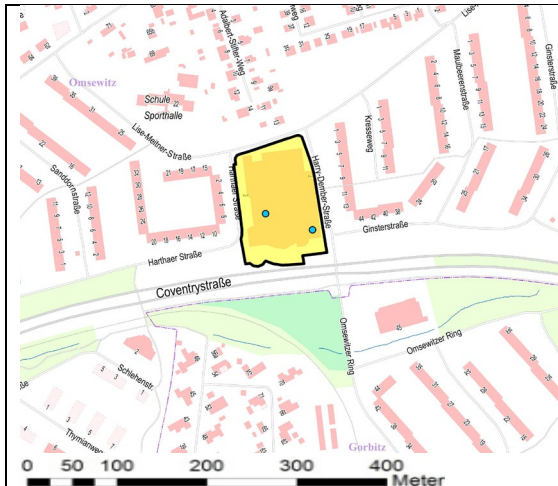
SONSTIGE NUTZUNGEN

Im WZ sind zahlreiche Dienstleister angesiedelt, u. a. eine Sparkasse, ein Reisebüro, einfache gastronomische Einrichtungen sowie eine Fahrschule. Darüber hinaus haben hier der Riesa efau als soziokulturelles Zentrum und ein Tanzzentrum ihren Standort.

<p>UMGEBUNG Netto 761 m² Verkaufsfläche/Menageriestraße 10; Lidl 973 m² Verkaufsfläche/Löbtauer Straße 26; Penny 766 m² Verkaufsfläche/Cottaer Straße 18; Verbrauchergemeinschaft 230 m² Verkaufsfläche/Jahnstraße 5, 5a Unmittelbar westlich des WZ haben ein Teil eines Berufsschulzentrums, eine Grundschule und eine Tanzschule ihre Standorte. Darüber hinaus befindet sich der Sportkomplex des Ostrageheges nördlich des WZ.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die beiden Hauptverkehrsstraßen Schäfer-/Schweriner- und Weißeritzstraße, die beidseitig über separate Radwege verfügen, die Friedrichstraße, die den Status einer Sammelstraße hat und die untergeordneten Straßen Adlergasse, Seminar- und Wachsbleichstraße erschlossen. Im Osten tangiert zudem die Könneritzstraße B173 das WZ. Auf dem Koreanischen Platz existiert ein kleiner öffentlicher Parkplatz. Darüber hinaus bestehen auf dem privaten Parkplatz westlich des Bahnhofs Mitte, sowie abschnittsweise entlang der Weißeritzstraße sowie in den Seitenstraßen Parkmöglichkeiten. Nordöstlich des WZ befindet sich zudem ein privat betriebenes Parkhaus. Über den Bahnhof Mitte wird das Zentrum von den S-Bahnlinien S1 und S2 erschlossen. Außerdem halten die Straßenbahnlinien 1, 2, 6 und 10 sowie die Buslinie 94 im WZ. Nordwestlich des Bahnhofs Mitte existiert seit 2020 ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die Bebauung im WZ ist hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit, ihres Baustils und Alters sehr heterogen. Die ursprünglich geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung ist vereinzelt durch Baulücken, Brachen und gestaltete Freiflächen unterbrochen oder durch Neubauten ergänzt. Die ehemalige Jugendstil-Markthalle mit Einrichtungshaus, Tanzzentrum und Imbiss ist die städtebauliche Dominante des Zentrums. Nordöstlich der Markthalle und der Jahnstraße ist der Parkplatz mit Städtebaufördermitteln saniert und neu gestaltet worden. Mit den beiden ebenfalls mit Städtebaufördermitteln gestalteten Flächen des Koreanischer Platzes und der südlich der Straßenkreuzung, bereits außerhalb des Zentrums gelegenen Sport- und Freizeitfläche sind im WZ Friedrichstadt und dessen unmittelbaren Umfeld weitere attraktive öffentliche Räume in einem ansonsten stark vom Straßen- und Bahnverkehr geprägten und belasteten Gebiet geschaffen worden. Gegenwärtig wird das Bestandsgebäude „Ehemalige Ölmühle“ auf der Adlergasse 23 saniert und ein Hotel mit 125 Zimmern angebaut. Die Brache nördlich der Schäferstraße und westlich der Adlergasse soll durch eine gemischt genutzte, straßenbegleitende Blockrandbebauung geschlossen werden.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine ihm zugeordnete Funktion als ein auf die Nahversorgung ausgerichtetes Wohnnahes Zentrum seit der 2021 erfolgten Fertigstellung des Supermarktes am nordöstlichen Rand des Zentrums weitgehend, wenngleich eine weitere Diversifizierung und eine Ergänzung von Drogeriemarktsortiment wünschenswert sind. Die Notwendigkeit einer Angebotsausweitung ergibt sich insbesondere auch aus der künftig noch überdurchschnittlich stark steigenden Zahl der Einwohner/-innen in der Friedrichstadt. Ein Teil der täglichen Erledigungen wird nach wie vor in den Lebensmitteldiscountern und dem Drogeriemarkt der Umgebung, deren expansive Bestrebungen dem Ausbau der Nahversorgungsfunktion im WZ Friedrichstadt zuwiderlaufen, realisiert. Mit der Umsetzung des von der Bahn geplanten o. g. Vorhabens im Bahnhof Mitte wird das WZ seine Nahversorgungsfunktion komplettieren können. Die unmittelbar benachbarte Innenstadt bietet einerseits viele gastronomische Angebote. Gleichzeitig bietet ihre Nähe und konkret die Nähe zum Kraftwerk Mitte auch Chance und Möglichkeit, das gastronomische Angebot über die bestehenden Imbisse auch in einen etwas höherwertigen Bereich hinaus zu schaffen und auszubauen.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☹ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺ 	<p>☺ ☺ ☺ ☹ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Realisierung des Umbaus und der Aufwertung des Bahnhofs Mitte</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Brachen an der Ecke Adlergasse/Schäferstraße und nordöstlich des Koreanischen Platzes</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL:</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: mittel</p>	
 <p>Bild 85: ehemalige Großmarkthalle „Domäne“ (JG)</p>	 <p>Bild 86: Neubau des „Friedrichstädter Tor“ mit u. a. einem Supermarkt (ES)</p>	
 <p>Bild 87: neu gestalteter Koreanischer Platz (JG)</p>	 <p>Bild 88: Brachfläche Ecke Weißeritz-/Schäferstraße (JG)</p>	
 <p>Bild 89: Brache nordöstlich des Koreanischen Platzes (ES)</p>		

WZ Gorbitz-Center/dresden.karree



Komplex geplant- und errichteter Einkaufsstandort mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das sich im größten in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohngebiet Dresdens befindliche WZ umfasst lediglich einen Gebäudekomplex.

Es befindet sich im Westen der Stadt im Stadtteil Gorbitz-Nord/Neuomsewitz.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst die Stadtteile Gorbitz-Nord/Neuomsewitz, den südwestlichen Teil von Briesnitz und den nördlichen Teil von Gorbitz-Süd.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 7.000 auf ca. 7.500. Bis 2027 wird die Bevölkerungszahl lt. städtischer Prognose leicht auf ungefähr 7.400 zurückgehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Gorbitz-Center/dresden.karree hatte sich von ca. 9.000 m² im Jahr 2006 in den Folgejahren immer weiter reduziert. Mit dem Auszug des einstigen Ankermieters Edeka, der bis 2010 einen 4.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Verbrauchermarkt betrieb, fehlte es an einem kräftigen Magneten, der für die notwendigen Frequenzen sorgt. In Folge dessen zogen weitere Einzelhändler und Dienstleister aus. 2014 umfasste die Verkaufsfläche trotz eines 2012 neu eingezogenen kleineren Verbrauchermarkts nicht einmal mehr die Hälfte des Jahres 2007. Mit dem 2017 begonnenen Umbau des Centers und Eröffnung als „dresden.karree“ im November 2018 ist es mit ca. 6.200 m² Verkaufsfläche wieder nahezu vollständig genutzt und vermietet. Ankermieter ist ein SB-Warenhaus. Darüber hinaus gibt es einen Drogeriemarkt, mehrere Bekleidungs-Discounter, einen Buchladen, einen Optiker sowie kleinere Geschäfte vorrangig mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Imbissangebote sowie Arztpraxen

UMGEBUNG

Netto 650 m² Verkaufsfläche/Lise-Meitner - Straße 2;
Lidl 1.050 m² Verkaufsfläche/Omsewitzer Ring 45;
Kick-In-Getränkemarkt 700 m² Verkaufsfläche/Gompitzer Straße 64 - 66
Westlich befindet sich der Kindertreff Omse e. V., nordwestlich befindet sich eine Kita und südlich des WZ Gorbitz-Center gibt es einen von der Eisenbahner WG eG betriebenen Skaterpark.

ERSCHLIESSUNG

Das WZ Gorbitz-Center/dresden.karree wird über die Coventrystraße, die als vierspurige B173 als Tangente und Autobahnzubringer fungiert, und die Sammelstraße Harthaer- und Harry-Dember-Straße erschlossen. Beidseitig der Coventrystraße verlaufen separate Radwege.
Parkplätze stehen im Parkhaus des Centers zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es am Rand der Seitenstraßen des umgebenden Wohngebietes Parkplätze.
Südlich des Gorbitz-Centers verkehren die Straßenbahnlinien 2, 6 und 7. Die Buslinie 80 hält ca. 250 m nordwestlich des WZ.

BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU

Das Gebiet um das WZ Gorbitz-Center/dresden.karree wird überwiegend von in den 1980er Jahren errichteten sechsgeschossigen Plattenbauten umgeben. Lediglich das südlich der Bahngleise durch einen Geländeversatz mit Schallschutzmauer abgetrennte Wohngebiet sowie das nördlich der Harry-Dember-Straße befindliche Wohngebiet unterscheiden sich durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwischen Gompitzer- und Ziegeleistraße ist zudem die Errichtung von Zweifamilienhäusern vorgesehen.

Das bestimmende dresden.karree bildet somit als komplex errichteter Einzelhandels- und Versorgungsstandort ein hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Rahmen der Umgebung fallendes Bauwerk.

Im Einzugsbereich des Zentrums gibt es mehrere bauliche Barrieren, die die Erreichbarkeit des WZ einschränken. Ganz wesentlich ist die vierspurige Coventrystraße mit beidseitigen Grünstreifen und sechs Meter hohen Schallschutzmauern zu nennen, die lediglich an der Kreuzung zum Omsewitzer Ring aufgebrochen und mit Ampeln als Querungshilfe versehen ist. In Kombination mit dem Höhenunterschied, den man beim fußläufigen Besuch des Zentrums bislang über eine Treppe oder lange Rampe überwinden muss, wird die Barrierewirkung noch erhöht. Darüber hinaus stellen die Bahntrasse und der sich südlich und westlich davon befindliche Geländeversatz mit Schallschutzwand, der das dahinter liegende Wohngebiet an Nelken- und Tulpenweg trennt, weitere Barrieren dar, die die Erreichbarkeit für Einwohner/-innen dieses Viertels verschlechtern.

Eine Einschätzung der Aufenthaltsqualität im WZ kann nur bzgl. des dresden.karrees selbst inkl. seiner nach Süden ausgerichteten Terrasse erfolgen. Diese ist aufgrund der zur verkehrsreichen Coventrystraße zu erhabenen Lage mit Aussicht auf das Stadtgebiet und der zu den verkehrsberuhigten, begrünten Ginster- und zur Harthaer Straße als gut zu bezeichnen. Sitzgelegenheiten würden diese Qualität noch verstärken. Die Grünausstattung in den unmittelbar angrenzenden benachbarten Wohngebieten ist als sehr gut einzustufen.

BEWERTUNG

Mit der Eröffnung des dresden.karrees erfüllt das WZ seine zentrale Versorgungsfunktion in adäquater Weise. Die sich im Einzugsgebiet dezentral befindlichen beiden Lebensmitteldiscounter und der eine Getränkemarkt bieten nicht die Nahversorgungsqualität, die für ein Wohngebiet dieser Dichte und dieser Einwohnerzahl angemessen erscheint.

Die z. T. erst vor wenigen Jahren entstandenen Lebensmittelmärkte im Umfeld haben offensichtlich einen großen Teil der vor Ort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden, was im Auszug des Edekas und dem folgenden Verfall des ehemaligen Gorbitz-Centers deutlich wurde. Ein weiteres Anwachsen des nahversorgungsrelevanten, aber auch des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels im Umfeld ist im Hinblick auf die Vitalität und Funktionsfähigkeit des gerade neu eröffneten Centers im WZ unbedingt zu vermeiden.

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☺</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☺</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☺</p> <p>Aufenthaltsqualität ☺</p> <p>Städtebaulich integriert ☺</p> <p>Bebauungsdichte ☺</p> <p>Erschließung ☺</p>	<p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Es stehen noch vereinzelt kleine Flächen leer.</p>		<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär</p> <p>Drogeriewaren: rudimentär</p>



Bild 90: Leerstand im Erdgeschoss des Centers vor dem Umbau (ES)



Bild 91: Leerstand im Obergeschoss des Centers vor dem Umbau (ES)

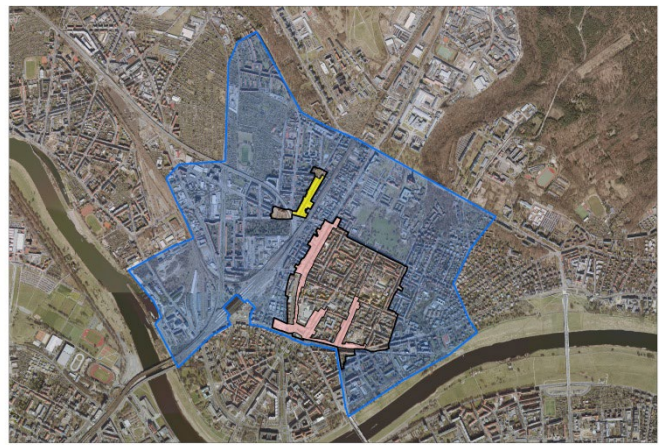


Bild 92: als „dresden.karree“ im November 2018 wiedereröffnetes Einkaufszentrum (ES)



Bild 93: Innenaufnahme vom „dresden.karree“ (ES)

WZ Hechtviertel



Historisch gewachsener Standort mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ umfasst die straßenbegleitende überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Rudolf-Leonhard-Straße zwischen Königsbrücker Straße und Bischofsplatz. Es befindet sich nördlich der Innenstadt im Stadtteil Leipziger Vorstadt.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Leipziger Vorstadt und umfasst aufgrund der räumlichen Überschneidung mit dem Kerneinzugsbereich des unmittelbar benachbarten sehr starken OTZ Äußere Neustadt auch zumindest Teile von dessen Kerneinzugsbereich im Stadtteil Äußere Neustadt (Antonstadt).

BEVÖLKERUNG

Aufgrund der Überschneidung mit dem Kerneinzugsbereich des OTZ Äußere Neustadt ist auch nur eine gemeinsame Betrachtung der im gesamten Kerneinzugsgebiet lebenden Einwohner/-innen möglich. Die Bevölkerung im Kerneinzugsbereich stieg von rd. 27.200 im Jahr 2006 auf etwa 35.100 im Jahr 2021. Nach Prognose der Landeshauptstadt Dresden soll diese Zahl bis 2027 noch um 6 % auf etwa 37.000 steigen, wobei der größere Zuwachs voraussichtlich in der Leipziger Vorstadt erwartet wird.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Hechtviertel weist seit 2006 keine große Dynamik auf und umfasst ca. 1.200 m².

Einschließlich des Lebensmitteldiscounters und Magnetbetriebs Netto sind alle Geschäfte kleinflächig. Das Angebot ist quantitativ nicht sehr groß, aber aufgrund der Vielzahl der Läden vielseitig.

Waren des kurzfristigen Bedarfs werden durch einen Nettomarkt, einen Bäcker, einen Obst-/Gemüseladen, einen Zeitungsladen, einen Blumenladen und eine Apotheke angeboten. In diesem Segment gab es in den vergangenen 15 Jahren einen gewissen Rückgang der Zahl der Geschäfte und damit der Angebotsvielfalt.

Beim mittelfristigen Bedarf ist eine geringfügige Angebotszunahme festzustellen. Er umfasst u. a. einen Spielzeugladen, ein Modegeschäft, einen Geschenkeladen und auch z. T. recht spezialisiertes Sortiment wie einen Schallplattenverkauf und eine Druckbar zum Bedrucken von Textilien und Tassen.




Das Angebot des langfristigen Bedarfs ist ebenfalls verhältnismäßig differenziert und individuell, maßgeblich durch Möbel und Einrichtungsgegenstände vertreten. Abgesehen vom Nettomarkt gibt es ausschließlich inhabergeführte Geschäfte im WZ.

Leerstände treten vereinzelt auf.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Das angebotene Dienstleistungsspektrum ist sehr umfangreich, wobei gastronomische Angebote einen großen Stellenwert einnehmen. Außerdem befindet sich die Theaterruine St. Pauli im WZ.

<p>UMGEBUNG Netto 500 m² Verkaufsfläche/Johann-Meyer - Straße 5; Lidl 988 m² Verkaufsfläche/Hansastraße 50; Nähe zum OTZ Äußere Neustadt mit zahlreichen Angeboten; mehrere Kitas</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch den Bischofsplatz als Hauptver- kehrsstraße und die Rudolf-Leonhard-Straße als Sammelstraße straßenseitig erschlossen. Radwege existieren nicht. 2018 wurde der bis dahin mit groben Kopfsteinpflaster belegte für Radfahrer problematische Bereich von etwa 300 m am Bi- schofsplatz durch eine Asphaltdecke entschärft. Die Gehwege sind grundsätzlich ausreichend di- mensioniert und laden zum Flanieren ein. Allerdings ist der südliche Bereich um die fünfarmige Kreuzung des Bischofsplatzes für Fußgänger als problematisch einzuschätzen, da in der Ost-West-Richtung eine große Straßenverkehrsfläche ohne Fußweg zu über- winden ist. Die in Höhe des Haltestellenbereichs eingerichtete Fußgängerampel mindert das Prob- lem nur teilweise. Parkplätze befinden sich am Straßenrand bzw. auf dem privaten Parkplatz des Lebensmitteldiscoun- ters Netto. Seit 2016 gibt es einen Haltepunkt am Bischofs- platz, an dem die S-Bahn S1 hält. Darüber hinaus wird das Zentrum von der Straßenbahnlinie 13 er- schlossen. Zudem sind die Haltestellen der Straßen- bahnlilien 7 und 8 auf der Königsbrücker Straße nicht weit entfernt. Seit 2020 befinden sich am Königsbrücker Platz und seit 2021 am Bischofsplatz intermodale Mobilitäts- punkte.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet um das WZ Hechtviertel gehört gemeinsam mit der benachbarten Äußere Neustadt zum größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Dresdens, das durch eine geschlossene Blockrandbe- bauung geprägt ist. Mit dem als Parkanlagen gestaltetem Königsbrücker Platz und dem mit EFRE-Mit- teln 2012 neu gestalteten Bischofsplatz besitzt das WZ bei der ansonsten dichten Bebauung zwei öffent- liche Frei- und Grünräume, die entsprechende Aufenthaltsqualität bieten. Nördlich des Königsbrücker Platzes schließt sich zudem eine größere Parkanlage mit Spielplatz und Skateranlage an, die sich aller- dings bereits außerhalb des WZ Hechtviertels befindet. Obwohl die Lärmbelastung durch die benach- barten Bahngleise und den Bischofsplatz recht hoch ist, ist das Hechtviertel eine insgesamt sehr nachge- fragte Wohngegend mit hoher Identifikation seiner Einwohner/-innen, was sich u. a. im alljährlich im August stattfindenden Hechtviertelfest zeigt.</p>	
<p>BEWERTUNG Das Nahversorgungsangebot im WZ ist angemessen, wobei ein Teil des Nachfragepotenzials vorrangig in die benachbarten Zentren Äußere Neustadt und E-Center/Heeresbäckerei, die über starke Nahver- orgungsmagneten verfügen, abfließt. Die wenigen leer stehenden Ladengeschäfte bieten etwas, aber letztlich zu wenig Raum, um das Potenzial auszuschöpfen. Die räumliche Nähe insbesondere zum OTZ Äußere Neustadt bedingt, dass dieses einen Teil der Nahversorgungsfunktion und insbesondere auch einen großen Teil der Versorgung mit aperiodischen Gütern in zumutbarer Entfernung für die Bewohner des Hechtviertels übernehmen kann. Das sehr umfangreiche und attraktive Dienstleistungsangebot wird den Bedürfnissen der Einwohner/- innen des Hechtviertels hingegen vollumfänglich gerecht und hat, speziell im Bereich der Gastronomie als Ergänzung zur Äußeren Neustadt einen teilweise sogar größeren Einzugsbereich. Der neu eingerichtete S-Bahn-Haltepunkt hat zu einer generell deutlich besseren Anbindung des Hecht- viertels und zu einem deutlichen Attraktivitäts- und Bedeutungsgewinn für das WZ geführt.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ☺ ☺ ☺ ☺ ☹ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung der Bedingungen für den Fußgänger- verkehr am Kreuzungsbereich Bischofsplatz</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE vereinzelter Leerstand</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: mittel Drogeriewaren: rudimentär</p>	
 <p>Bild 94: teilsanierter fünfarmiger Kreuzungsbereich am Bischofsplatz mit Neubau auf langjähriger Brache (ES)</p>	 <p>Bild 95: den Königsbrücker Platz bestimmende St. Pauli- Kirche (JG)</p>	
 <p>Bild 96: 2016 neu eingerichteter S-Bahn-Haltepunkt mit Café (ES)</p>		

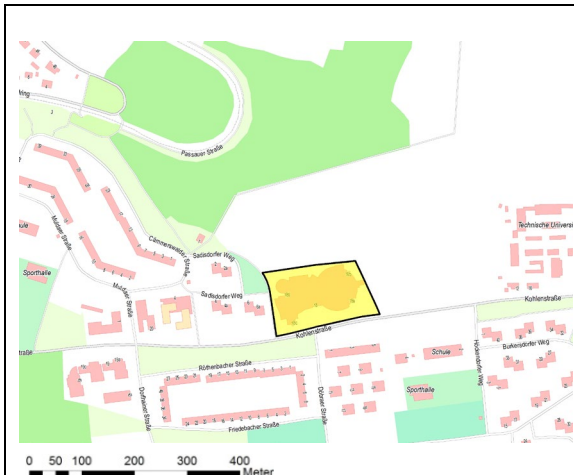
WZ KIM-Center

	
<p>überwiegend komplex geplant und realisiertes Einkaufszentrum mit geringem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Westen der Stadt im Stadtteil Altfranken/Gompitz. Es umfasst das komplex geplant und gebaute Einkaufszentrum westlich und den Hotelkomplex östlich des Gompitzer Rings, sowie den Planstandort an der Kesselsdorfer Straße.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst die Siedlungsbereiche von Gompitz, Pennrich und Altfranken.</p> <p>BEVÖLKERUNG Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von etwa 3.300 auf reichlich 3.500 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich leicht auf ca. 3.600 wachsen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ KIM-Center hat sich in den vergangenen 15 Jahren positiv entwickelt und beträgt zurzeit knapp 22.100 m². Der zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch existierende Thomas-Philippus-Markt wird inzwischen von einem Dänischen Bettenlager nachgenutzt. Seit 2007 sind zudem ein kleinflächiger Aldi, ein großflächiger Tiernahrungsfachmarkt Fressnapf und das Fachgeschäft Modellsport Vogel im Zentrum ansässig. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs übernehmen neben dem Lebensmitteldiscounter und dem Tierfachmarkt ein Getränkefachmarkt, ein Bäcker, ein Fleischer und ein Obst-/Gemüse-Blumenladen. Entsprechend der ursprünglichen Ausrichtung als Fachmarktzentrum nehmen großformatige Angebote des aperiodischen Bedarfs mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten den Schwerpunkt der Verkaufsfläche im KIM-Center ein. Der ursprünglich von Praktiker errichtete und betriebene Bau- und Gartenmarkt wurde zwischenzeitlich zu einem Max-Bahr-Markt umfunktioniert. In Folge der Insolvenz der Praktikergruppe im Jahr 2013 stand der Markt kurzzeitig leer, bevor er von Toom übernommen und wiedereröffnet wurde. Mit dem Möbelmarkt Boss und dem Raumgestaltungshaus Hammer existieren zwei weitere großflächige Fachmärkte im Center. Im kleinflächigen Bereich werden diese Angebote ergänzt durch den Textildiscounter Zeemann, der Schuhdiscounter Reno, und das bereits erwähnte Dänische Bettenlager und das Modellsport-Fachgeschäft. Der zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch existierende Leerstand ist bereits seit längerem vollständig in Nutzung.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Als bisheriger Fachmarktstandort hat das Zentrum bislang entsprechend wenige über den Einzelhandel hinausgehende sonstige Nutzungen. Hierzu zählen das Physio- und Gesundheitszentrum Dresden-West, ein Hotel, eine Sparkassenfiliale, ein Fitnessstudio, ein Schnellimbiss und ein Friseur.</p>	

<p>UMGEBUNG Möbelhaus Möbel Kraft 25.292 m² Verkaufsfläche/Rudolf-Walther-Straße 1; Verwaltungsstelle Gompitz, eine Tierarztpraxis, mehrere Kitas, eine Grundschule</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ KIM-Center wird über die Coventrystraße (B173) mit der Innenstadt verbunden. Die Erschließung des Centers erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Gompitzer Höhe und die Hauptsammelstraße Kesselsdorfer Straße, wobei letztere über zwei separate Radstreifen auf der Fahrbahn verfügt. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Gompitzer Höhe über relativ schmale Gehwege und über den Einzelhandelsbetrieben vorgelagerten gemeinsamen großen ebenerdigen Parkplatz. Dieser überwiegend private Parkplatz und der private Parkplatz vor dem Hotel/Physio- und Gesundheitszentrum bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem gibt es einen öffentlichen Park & Ride-Parkplatz in der Gleisschleife an der Oskar-Maune-Straße westlich des KIM-Centers. Die Straßenbahnlinie 7, die DVB-Buslinie 90 und die Regionalbuslinie 333 halten direkt am WZ.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das KIM-Center wurde in den 1990er Jahren als komplex geplantes Fachmarktzentrum errichtet. Das Center besteht aus einem geschlossenen großen funktionalen Flachbau, unter dessen Dach sich fast alle Fachmärkte einschließlich des Lebensmitteldiscounters befinden. Der Tierfuttermarkt und der Schnellimbiss stehen als typgleiche Bauten jeweils separat. Abgesetzt davon steht ein mit Schrägdach gebautes dreigeschossiges Gebäude, in dem sich das Dänische Bettenlager, der Schuhdiscounter, der Modellsportladen, der Textildiscounter und das Fitness-Center befinden. An der Gompitzer Höhe gibt es einen Geländeabfall in Richtung des sich östlich befindlichen viergeschossigen Gebäudekomplexes, der u. a. das Hotel, das Physio- und Gesundheitszentrum und der Getränkemarkt beherbergt. Sehr raumgreifend und dominant ist die Straßenverkehrsfläche, die in Form von z. T. in mehreren Ebenen verlaufenden breiten Straßen das Center umgibt und sich als große ebenerdige Parkfläche vor dem Center erstreckt. Der Niveauunterschied zwischen der Erschließungsstraße Gompitzer Höhe und dem sich westlich davon befindlichen Märkten und Dienstleistungsnutzungen stellt für die fußläufige Erreichbarkeit eine Barriere dar, die nur an wenigen Stellen unterbrochen ist. Grünflächen sind kaum, sonstige Flächen mit Aufenthaltsqualität sind nicht vorhanden. Nordöstlich der abknickenden Kesselsdorfer Straße und westlich des Citroen-Autohauses befindet sich eine Freifläche, auf der die Errichtung eines Vollversorgermarkts geplant ist.</p>	
<p>BEWERTUNG Das als ein komplexes Vorhaben geplante und realisierte KIM-Center besaß in den Anfangsjahren kein Nahversorgungsangebot und war durch seine Fachmarktdominanz vergleichsweise monofunktional ausgeprägt. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gibt es inzwischen ein bescheidenes Nahversorgungsangebot für die wachsende Bevölkerung im Kerneinzugsbereich, das mit der geplanten Errichtung eines Vollversorgers auf der Erweiterungsfläche an der Kesselsdorfer Straße westlich des Citroen-Autohauses weiter ausgebaut wird und eine perspektivische Ausrichtung des bisher als KES eingestuftes Zentrums als WZ sinnvoll erscheinen lässt. Die insgesamt unbefriedigende fußläufige Erschließungssituation und mangelnde Aufenthaltsqualität sollte dringend verbessert werden. Ein Baustein hierzu könnte eine Attraktivierung und Stärkung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Hauptteil oberhalb der Gompitzer Höhe und dem künftigen Lebensmittel-Vollsortimenter an der Kesselsdorfer Straße sein.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☹️ Kurzfristiger Bedarf ☹️ Mittel- und langfristiger Bedarf ☹️ Öff. Verwaltung ☹️ DL/Gastronomie ☹️ Aufenthaltsqualität ☹️ Städtebaulich integriert ☹️ Bebauungsdichte ☹️ Erschließung ☹️</p>	<p>☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️ ☹️</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung der fußläufigen Erschließung und der Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Im Center steht derzeit keine Fläche leer. Die Fläche an der Kesselsdorfer Straße bietet durch ihre Bebaubarkeit noch etwas Erweiterungspotenzial.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: mittel Drogeriewaren: rudimentär</p>	
 <p>Bild 97: starke MIV-Orientierung bei der Erschließung des KIM-Centers (ES)</p>	 <p>Bild 98: Anbindung durch die Straßenbahnlinie 7 (ES)</p>	
 <p>Bild 99: Hotel- und Gewerbekomplex östlich der Gompitzer Höhe (ES)</p>	 <p>Bild 100: Blick über den zentralen Parkplatz zu den Fachmärkten (ES)</p>	

WZ Kohlenstraße



Komplex geplant und realisierter Einkaufs- und Wohnstandort mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Kleinpestitz/Mockritz. Es umfasst den in den 1990er Jahre errichteten Einkaufs- und Wohnkomplex auf der Kohlenstraße 18, 18a – 18d.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil des Stadtteils Kleinpestitz/Mockritz und den südlichen Teil von Räcknitz/Zscherntitz.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich von 2006 bis 2021 geringfügig von etwa 8.600 auf etwa 9.100 gestiegen. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose ein Rückgang auf etwa 8.900 Einwohner/-innen erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Kohlenstraße ist in den vergangenen 15 Jahren maßgeblich aufgrund des Auszugs des Schuhgeschäftes Deichmann und des Drogeriemarkts dm von knapp 4.800 m² auf reichlich 4.300 m² zurückgegangen. Sämtliche frei gewordenen Flächen werden durch Händler oder Dienstleister nachgenutzt, so dass es keinen Leerstand gibt.

Ankermieter und Magnetbetrieb ist ein Kaufland SB-Warenhaus mit 3.500 m² Verkaufsfläche. Waren des täglichen Bedarfs bieten darüber hinaus ein Getränkehandel, ein Bäcker, ein Fleischer, eine Apotheke sowie ein Zeitungsladen an. Zwar gibt es mit dem Auszug des dm keinen Drogeriemarkt mehr im Zentrum. Im Kaufland werden jedoch Drogeriewaren recht umfangreich als Randsortiment angeboten. Angebote des aperiodischen Bedarfs sind aktuell lediglich mit zwei kleinen Modefilialisten des unteren Preissegments und einem kleinen Telefonladen vertreten. In diesem Segment gab es im Betrachtungszeitraum einen Rückgang der Verkaufsfläche und der Angebotsvielfalt.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Das Angebot an Dienstleistungen hat sich in den vergangenen 15 Jahren erhöht und umfasst zurzeit ein Restaurant, eine Zahnarztpraxis, einen Friseur, ein Reisebüro und eine Sparkasse.

<p>UMGEBUNG Netto 850 m² Verkaufsfläche/Cämmerswalder Straße 4; Pfennigpfeiffer 690 m² Verkaufsfläche/Südhöhe 80; Aldi 799 m² Verkaufsfläche/Bulgakowstraße 7; Rossmann 642 m² Verkaufsfläche/Bulgakowstraße 5; Lidl 891 m² Verkaufsfläche/Südhöhe 38; Fristo (Getränkemarkt) 300 m² Verkaufsfläche/Südhöhe 38 Südöstlich des WZ befinden sich eine Grundschule und eine evangelische Behindertenschule. Östlich befindet sich mit dem Institut für Naturstofftechnik eine Einrichtung der TUD.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die Kohlenstraße, einer Hauptverkehrsstraße, erschlossen. Diese verfügt auf ihrer nördlichen Seite über einen gemeinsamen Geh-/Radweg. Ca. 400 m östlich verläuft die Bergstraße B170 als Zubringer zur BAB17 in nord-südwärtiger Richtung. Private Parkplätze stehen sowohl vor als auch unter dem Kaufland zur Verfügung. Die DVB-Buslinien 63 und 66 sowie die Regionalverkehrsbuslinie 366 bedienen das WZ über zwei Haltestellen.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Kohlenstraße besteht aus einem großen Gebäudekomplex, der den östlichen Abschluss der Bebauung nördlich der Kohlenstraße bildet. Hinsichtlich ihrer Größe und der komplexen Form bildet diese Bebauung einen Solitär. Auf der westlichen und der östlichen Seite befinden sich über den Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Untergeschoss drei Etagen mit Wohnungen und einem Restaurant. Ein Teil des Gebäudekomplexes besitzt keine Obergeschosse. Diese Stelle bildet eine Art Hofbereich für die Bewohner/-innen der umliegenden Wohnungen. Durch die Dachbegrünung mit Wiese, kleinen Sträuchern und Bäumen und einen nicht öffentlichen Spielplatz dient dieser Bereich als private Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsfläche. Insgesamt ist das WZ durch den regen Pkw- und Lieferverkehr relativ stark verkehrsbelastet. Gleichwohl schaffen die stark untergliederte Gebäudekubatur und die Begrünung auf dem Dach des Erdgeschosses eine gewisse optische Attraktivität.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung quantitativ wie auch qualitativ. Die städtebauliche Integration ist aufgrund der über den Einzelhandelsnutzungen liegenden zahlreichen Wohnungen, sowie der relativ dichten Wohnnutzung im fußläufigen Umfeld als gut zu bezeichnen. Bezüglich Waren des aperiodischen Bedarfs wie auch hinsichtlich der Dienstleistungen besteht eine gewisse Grundversorgung, die allerdings noch etwas umfangreicher ausfallen könnte. Die für eine entsprechende Angebotsausweitung notwendigen Flächen stehen momentan allerdings nicht zur Verfügung, so dass hierfür nur Umnutzungen in Frage kommen würden. Das sich im Umfeld in Form von Solitärstandorten befindliche recht umfangreiche Nahversorgungsangebot sollte zwecks Beibehaltung der zentralen Versorgungsfunktion des WZ Kohlenstraße keineswegs ausgebaut werden.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☹	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☹	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☹																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☹																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Momentan stehen keine Flächen leer.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: gering</p>																		

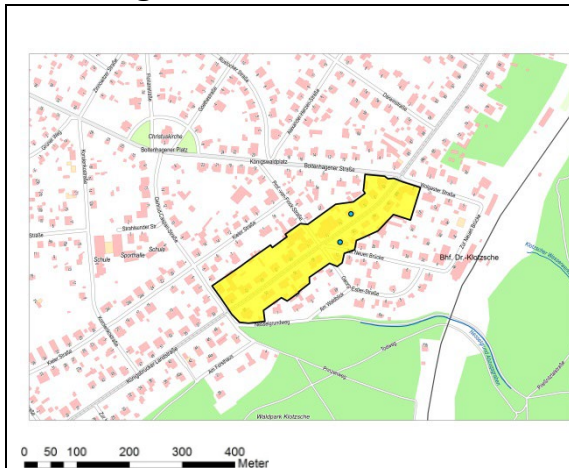


Bild 101: WZ Kohlenstraße mit Blick von der gegenüber liegenden Seite der Kohlenstraße (ES)



Bild 102: Dachbegrünung mit Spielplatz auf dem Erdgeschoss mit umliegenden Wohnungen (ES)

WZ Königsbrücker Landstraße



Historisch gewachsenes Stadtteilzentrum mit mittlerem Identitätswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Norden der Stadt im Stadtteil Klotzsche.

Es umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der Königsbrücker Landstraße von der Einmündung der Gertrud-Caspari-Straße/Nesselgrundweg im Südwesten bis zur Einmündung der Boltenhagener-/Wolgaster-Straße im Nordosten.

Der zum bisherigen OTZ Königsbrücker Landstraße gehörende Abschnitt in Richtung Karl-Marx-Straße ist nicht mehr Bestandteil des WZ, da eine durchgängig kontinuierliche Nutzung mit zentralen Versorgungseinrichtungen zwischen dem bisherigen südwestlichen und dem jetzigen Abschnitt des Zentrums nicht entwickelt werden konnte und auch absehbar aufgrund der vorhandenen Bebauung und überwiegenden Wohnnutzung nicht entwickelbar ist. Die Entfernung zwischen dem Bereich an der Karl-Marx-Straße und dem verbleibenden WZ wird als zu groß eingeschätzt, als dass ein funktionaler Zusammenhang i. S. von Laufbeziehungen gegeben ist.



Der KERNEINZUGSBEREICH überschneidet sich aufgrund der räumlichen Nähe mit den Kerneinzugsbereichen der WZ Boltenhagener Straße und Fontane-Center. Er umfasst den gesamten Stadtteil Klotzsche, sowie den östlichen Teil von Hellerau.

BEVÖLKERUNG

Aufgrund der Überschneidung mit den Kerneinzugsbereichen der WZ Boltenhagener Straße und Fontane-Center ist auch nur eine gemeinsame Betrachtung der im gesamten Kerneinzugsgebiet lebenden Einwohner/innen möglich. Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 14.400 auf ca. 15.700. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine konstante Einwohnerzahl erwartet.

<p>VERKAUFSFLÄCHEN Aufgrund der Verkleinerung des räumlichen Umgriffs ist der jetzige Verkaufsflächenbestand im neuen WZ entsprechend kleiner, zumal der einzige großflächige Betrieb, der Lebensmitteldiscounter Lidl, nun nicht mehr Bestandteil des Zentrums ist. Im bisherigen, ehemals zum Zentrum gehörenden südwestlichen Abschnitt der Königsbrücker Landstraße hat sich zudem der kleinteilige Einzelhandelsbestand zu Gunsten von Dienstleistern weiter ausgedünnt. Diese Ausdünnung des Einzelhandelsbestands und Wandlung in Dienstleistungsnutzungen oder Leerstand ist ebenfalls für das Gebiet des WZ festzustellen. Von ursprünglich gut 1.400 m² Verkaufsfläche, verteilt auf 31 Läden im Jahr 2007 ist der Einzelhandelsbestand auf nur noch knapp 800 m² Verkaufsfläche und 16 Läden geschrumpft. Gegenwärtig bieten lediglich eine Bäckerei, ein Bioladen, zwei Blumenläden und eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs. Waren des aperiodischen Bedarfs werden ausschließlich vom kleinteiligen Facheinzelhandel angeboten. Hierunter zählen zwei Optiker, ein Hörgerätegeschäft, ein Fotogeschäft, ein Buchladen, ein Handyladen, ein Second-Hand-Laden für Kindermode, eine Boutique, ein Sanitätshaus, ein Matratzenfachgeschäft und eine Galerie.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Das Angebot an Dienstleistungen ist hingegen recht groß und hat sich in den vergangenen 15 Jahren positiv entwickelt. Neben verschiedenen gastronomischen Angeboten vom Café, Bistro bis hin zu Restaurants gibt es zwei Hotels, eine Sparkasse, mehrere Arztpraxen, darunter eine Tierarztpraxis, zwei Frisüre, eine Versicherung und eine Fahrschule.</p>	
<p>UMGEBUNG Netto 869 m² Verkaufsfläche/Kunitzteichweg 1; Vorwerk Podemus 450 m² Verkaufsfläche/Zur neuen Brücke 4a; Lidl 953 m² Verkaufsfläche/Karl-Marx-Straße 20; mehrere Kitas, eine Grund-, eine Oberschule, mehrere Seniorenbetreuungseinrichtungen, mehrere Arztpraxen, eine evangelische und eine katholische Kirche, die Autobahnpolizei, ein Kletterwald, ein Tennisplatz</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die Königsbrücker Landstraße (S90), den Querstraßen Boltenhagener Straße als Hauptverkehrsstraße und der Gertrud-Caspari-Straße als Sammelstraße sowie einzelnen quer von der Königsbrücker Straße abzweigenden Nebenstraßen erschlossen. Separate Radwege gibt es im WZ nicht. Die straßenbegleitenden Gehwege werden als ausreichend breit mit einer teils guten, teils nur mäßigen Oberflächenqualität eingeschätzt. Parklätze im öffentlichen Straßentraum existieren ausschließlich in den Seitenstraßen. Die Straßenbahnlinie 7 und die DVB-Buslinie 70 bedienen das WZ über eine Haltestelle.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Königsbrücker Landstraße besteht aus einer zwei- bis viergeschossigen nicht geschlossenen Vorkriegsbebauung, die in Erdgeschosslage meistens gewerblich, in den Obergeschossen in der Regel für Wohnzwecke genutzt wird. Die aufgelockerte Struktur mit relativ großen begrünten Lücken zwischen den einzelnen Häusern und die sich zum Teil auch vor den Häusern befindlichen Grünflächen vermitteln dem WZ einen insgesamt recht angenehm-begrünten Charakter, wenngleich sich das meiste Grün auf privaten Grundstücken befindet. Öffentliche Grün- und Platzflächen, die zum Verweilen einladen, gibt es nicht. Derzeit erfolgt im Rahmen der Vorplanung zur Königsbrücker Landstraße die städtebauliche Begleitplanung im Bereich zwischen Gertrud-Caspari- und Boltenhagener Straße. Hier ist eine umfängliche Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Neuordnung der privaten und öffentlichen Freiflächen vorgesehen. Geplant sind eine durchgängige, beidseitige Begrünung des Straßenraums, eine Konzentration der Lade- und Liefervorgänge an der Fahrbahn sowie straßenbegleitende, bedarfsgerechte Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen. Durch eine einheitliche und hochwertige Oberflächengestaltung und Möblierung soll die Aufenthalts- und Nutzungsqualität erhöht und das WZ funktional gestärkt werden.</p>	

BEWERTUNG

Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion insbesondere im Bereich der Nahversorgung völlig unzureichend. Die relative räumliche Nähe zu Lebensmittelmärkten an Solitärstandorten (Lidl, Netto, Vorwerk Podemus) und auch zum WZ Fontane-Center bzw. dem WZ Boltenhagener Straße bedingt, dass ein Großteil der Nahversorgung außerhalb des WZ realisiert wird. Der Umstand fehlender Magnetbetriebe im Zentrum selbst bei gleichzeitigem Zuwachs der Angebote im Umfeld macht es dem ausschließlich kleinteiligen Bestand sehr schwer, dauerhaft zu überleben. Der Rückgang des Einzelhandels in Verkaufsfläche und Zahl der Geschäfte verdeutlicht dieses Problem. Die zum Teil denkmalgeschützte, oftmals repräsentative Bebauung mit einer für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geeigneten Erdgeschosszone und die immer noch vorhandene relative Dichte der durchaus attraktiven Angebote prädestiniert andererseits diesen Bereich für ein Nahversorgungszentrum.

Die fehlenden baulichen Möglichkeiten der Integration eines Lebensmittelmarkts im Zentrum selbst bedeuten, dass Lösungen gefunden werden müssen, das Zentrum ohne klassischen Frequenzbringer zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei muss es darum gehen, die Stärke und Individualität des Zentrums – hochwertige Bebauung, kleinteiliger Facheinzelhandel individueller Prägung - auszubauen und den öffentlichen Raum durch eine Verbesserung der bislang nicht besonders ausgeprägten Aufenthaltsqualität zu attraktivieren.

Ein weiteres Verkaufsflächenwachstum von Solitärstandorten im Kerneinzugsbereich ist unbedingt zu vermeiden.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

- Historie/Identität
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittel- und langfristiger Bedarf
- Öff. Verwaltung
- DL/Gastronomie
- Aufenthaltsqualität
- Städtebaulich integriert
- Bebauungsdichte
- Erschließung

- ☹️
- 😊
- ☹️
- 😊
- ☹️
- 😊
- 😊
- 😊
- 😊

HANDLUNGSERFORDERNISSE

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

FLÄCHENPOTENZIALE

Momentan stehen nur wenige kleine Flächen leer.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Lebensmittel: groß
 Drogeriewaren: rudimentär

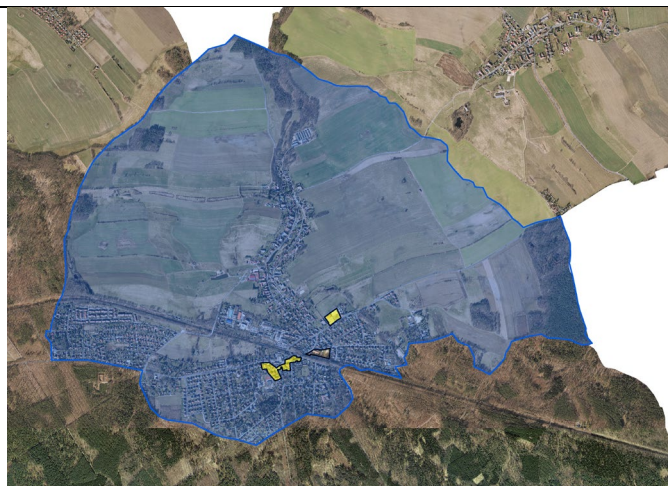
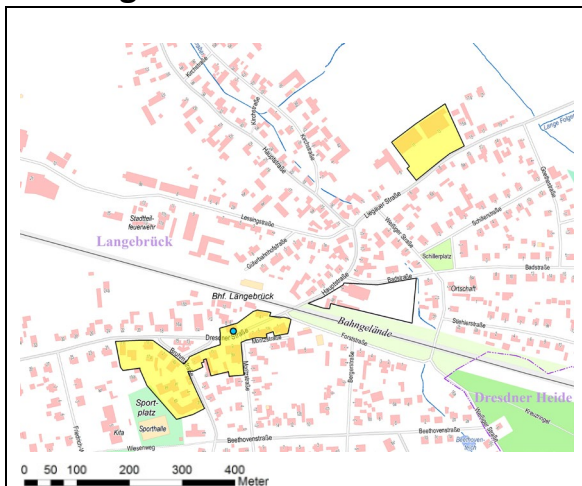


Bild 103: für das Zentrum typische kleinteilige Läden (JG)



Bild 104: Gehwegsituation in Höhe Königsbrücker Landstraße 52 (JG)

WZ Langebrück



Historisch gewachsenes Stadtteilzentrum mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Nordosten der Stadt in der gleichnamigen Ortschaft. Es umfasst die Ortskernlage südlich des Bahnhofs entlang der Dresdner- und Bruhmstraße, den etwas außerhalb liegenden Diskamarkt an der Liegauer Straße sowie die Verwaltungsstelle mit Bibliothek als Zentrum ohne zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße.

Der KERNEINZUGSBEREICH ist im Wesentlichen deckungsgleich mit der Ortschaft Langebrück.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von etwa 3.700 auf ca. 3.800. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose eine konstante Einwohnerzahl erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche ist unter Einbeziehung des neu zum WZ gehörenden Diskastandorts seit 2006 relativ konstant bei ca. 1.000 m² geblieben. Allerdings hat sich die Zahl der kleinen Läden in der zentralen Ortslage zugunsten neuer Dienstleister reduziert. Als einziger Nahversorgungsmarkt der Ortschaft wurde der seit 2006 auf der Liegauer Straße existierende Penny mit 600 m² Verkaufsfläche von einem Diska auf dem Nachbargrundstück mit nunmehr knapp 800 m² Verkaufsfläche abgelöst. Der Diskastandort wurde trotz fehlender direkter Nähe zum WZ als separater Teil des zentralen Versorgungsbereichs hinzugefügt, da er der einzige Lebensmittelmarkt der Ortschaft ist. Momentan bieten neben dem Diska nur noch ein Bäcker, ein Lottoladen und zwei Optiker Waren zum Kauf.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Auf der Hauptstraße 4 befinden sich die Ortschaftsverwaltung und die städtische Bibliothek. Das Angebot an Dienstleistungen hat sich in den vergangenen Jahren etwas vergrößert und umfasst mehrere Zahnärzte, Therapeuten, mehrere gastronomische Angebote sowie ein Immobilien- und ein Versicherungsmaklerbüro.

<p>UMGEBUNG In der näheren Umgebung befinden sich eine Grundschule, mehrere Kitas, eine Kegel- eine Vereinssporthalle, ein Faustballplatz sowie das Waldbad Langebrück.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die west-ostwärts verlaufende Dresdner-, Haupt-, Liegauer Straße erschlossen, die als Staatsstraße 45 fungiert. In Nord-Südrichtung erfolgt die Erschließung über die als Kreisstraße fungierende Haupt-, Dresdner-, Bruhm-, Beethoven- und Radeberger Straße. Radwege existieren nicht im WZ. Die straßenbegleitenden Gehwege werden als ausreichend breit mit einer überwiegend guten Qualität eingeschätzt. Parkplätze existieren neben dem Parkplatz des Diskamarkts straßenbegleitend im öffentlichen Straßenraum. Durch den unmittelbar nördlich angrenzenden Bahnhof Langebrück ist das WZ gut an den Regionalbahn- und S-Bahnverkehr nach Dresden, Zittau, Görlitz und Kamenz angeschlossen. Die DVB-Buslinie 78 verbindet zudem Langebrück mit den Gewerbegebieten in Dresden-Klotzsche.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Langebrück besteht aus einer zwei- bis dreigeschossigen nicht geschlossenen Vorkriegsbebauung, die in Erdgeschosslage meistens gewerblich, in den Obergeschossen in der Regel für Wohnzwecke genutzt wird. Die aufgelockerte Struktur mit relativ großen begrünten Lücken zwischen den einzelnen Häusern und die sich zum Teil auch vor den Häusern befindlichen Grünflächen vermitteln dem WZ einen insgesamt recht angenehm-begrünten Charakter, wenngleich sich das meiste Grün auf privaten Grundstücken befindet. Öffentliche Grün- und Platzflächen, die zum Verweilen einladen, gibt es lediglich in Form einer kleinen Parkanlage mit Spielplatz hinter dem Bürgerhaus. Im Kreuzungsbereich Dresdner-/Moritzstraße ist durch die Aufweitung des Straßenraums eine Platzsituation ausgebildet, an deren südlichen Ende sich das einzige Restaurant in einer recht repräsentativen Lage befindet. Der einzige Lebensmittelmarkt der Ortschaft diska liegt ca. 400 m abseits der Hauptlage in nordöstlicher Richtung.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in quantitativer Hinsicht und auch hinsichtlich der Angebotsvielfalt nur eingeschränkt. Eine deutliche Ausweitung des Angebots ist aufgrund der zum Teil denkmalgeschützten, kleinteiligen Bebauung in der zentralen Ortslage kaum realisierbar. Lediglich auf dem ehemaligen diska-Standort besteht grundsätzlich Potenzial bspw. für die Errichtung eines Drogeriemarkts oder eine Erweiterung des benachbarten diska-Markts.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☺</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☺	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Sicherung des vorhandenen Angebots</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☺																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Momentan stehen kaum Flächen leer.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: gering Drogeriewaren: mittel</p>																		



Bild 105: Nahversorger Diska und ehem. Diskastandort links daneben (ES)



Bild 106: kleinteiliger Facheinzelhandel (ES)

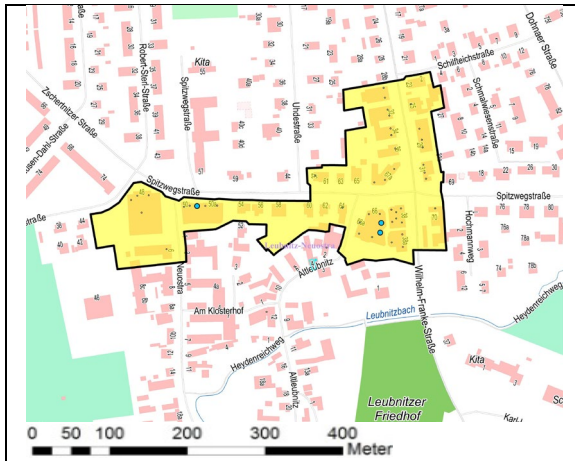


Bild 107: Bürgerhaus und Verwaltungsstelle und städtischer Bibliothek (ES)



Bild 108: aufgeweiteter Bereich der Dresdner Straße mit Restaurant im Hintergrund (ES)

WZ Leubnitz



Historisch gewachsen mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Leubnitz-Neuostra. Es umfasst den gesamten Kreuzungsbereich Wilhelm-Franke-/Spitzwegstraße und verläuft von da aus ca. 100 m in nördliche Richtung entlang der Wilhelm-Franke-Straße und ca. 300 m in westliche Richtung hauptsächlich südlich der Spitzwegstraße. Der sich anschließende alte Dorfkern ist nicht Bestandteil des WZ.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil des Stadtteils Leubnitz-Neuostra südlich der Dohnaer Straße.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 9.100 auf knapp 9.400. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose ein leichtes Wachstum auf gut 9.500 Einwohner/-innen erwartet.




VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Leubnitz ist in den vergangenen 15 Jahren aufgrund des Ausscheidens einzelner kleiner Läden von reichlich 2.700 m² auf knapp 2.600 m² zurückgegangen. Dabei vollzog sich der Rückgang vorrangig bei Läden mit Waren des täglichen Bedarfs. Aktuell bieten neben den beiden Magneten Vollversorger Konsum und der Discounter Penny vier Bäcker, ein Fleischer, ein Gemüsemarkt, ein Blumenladen sowie eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs an. Den aperiodischen Bedarf decken derzeit sieben Fachgeschäfte mit unterschiedlichem Sortiment ab. Auch hier gab es einen kleinen Rückgang der Zahl der Fachgeschäfte. Es gibt nur vereinzelt Leerstand.

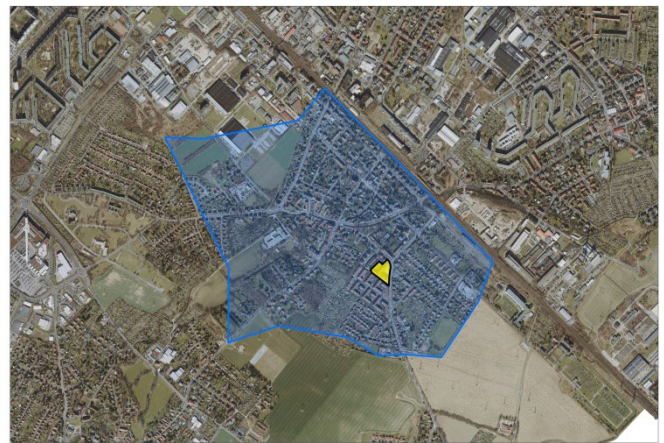
SONSTIGE NUTZUNGEN

Sehr umfangreich ist das Angebot an Dienstleistungen im WZ Leubnitz, was sich im Betrachtungszeitraum vergrößert hat. Es umfasst neben einer Post, einem Reisebüro, mehreren Fachärzten, einer Physio-, Logo- und Ergotherapie, einer ambulanten Seniorenpflege u. a. auch ein Kochstudio und verschiedene gastronomische Angebote.

<p>UMGEBUNG Kaufland 4.800 m² Verkaufsfläche/Reicker Straße 60 (O. D. C.) Nördlich des WZ befinden sich ein Pflegeheim und eine betreute Wohneinrichtung der Volkssolidarität. Südlich des Zentrums befinden sich eine Kita sowie die Leubnitzer Kirche mit Friedhof.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird erschlossen durch die Wilhelm-Franke-Straße, die den Charakter einer Hauptverkehrsstraße hat und die untergeordneten Wohngebietsstraßen Spitzwegstraße und Altleubnitz. Der Kreuzungsbereich Wilhelm-Franke-/Spitzwegstraße ist durch einen Kreisverkehr geprägt. Radwege existieren nicht im WZ. Parkplätze stehen teilweise am Straßenrand bzw. auf den privaten Parkplätzen von Konsum und Penny zur Verfügung. Die Buslinien 75 und 87 bedienen das WZ Leubnitz über zwei Haltestellen.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet um das WZ Leubnitz ist von einer recht heterogenen, in der Regel nicht geschlossenen zwei- bis viergeschossigen Bebauung geprägt. Etwa 50 % der Gebäude wurden bereits vor dem 2. Weltkrieg errichtet, die andere Hälfte sind nach 1989 entstandene Gebäude. Darunter befinden sich Einfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser sowie ein reines Einzelhandelsgebäude. Die Hauptlagen mit eindeutiger Konzentration zentraler Einrichtungen befinden sich um den Kreisverkehr, an dem sich das sanierte, u. a. mit einem attraktiven Eis-Café genutzten Gebäude Spitzweg 67/67a und die Leubnitz-Passagen befinden und am Kreuzungsbereich Spitzwegstraße/Neuostra, wo die beiden Lebensmittelmärkte ihren Standort haben. Der Dorfkern Altleubnitz mit zahlreichen denkmalgeschützten Objekten grenzt unmittelbar südlich an das WZ an. Die Gebäude wie auch die Außenanlagen und der öffentliche Verkehrsraum wirken gepflegt. Die Gehwege sind ausreichend dimensioniert. Entsprechendes Straßenbegleitgrün bzw. das Grün angrenzender Privatgrundstücke, eine relativ geringe Verkehrsbelastung und die teilweise Sondernutzung des öffentlichen Straßenraums durch ansprechende Warenpräsentation und Verkauf bzw. durch das Eis-Café schaffen eine recht hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum im WZ Leubnitz. Brach liegende, potenziell bebaubare Flächen gibt es im WZ aktuell nicht.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht überwiegend. Gerade hinsichtlich der angebotenen Dienstleistungen besteht ein sehr gutes Angebot. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts würde das Nahversorgungsangebot komplettieren. Eine leichte Ausweitung des Angebots des aperiodischen Bedarfs wäre wünschenswert und hinsichtlich der vorhandenen Nachfrage in Einzugsbereich theoretisch möglich. Nicht ausreichend zur Verfügung stehende Flächen und der nur ca. 3 km entfernte Kaufpark Nickern mit einem sehr starken Angebot in diesem Segment lassen eine Ausweitung der Verkaufsflächen in der Praxis jedoch unrealistisch erscheinen. Die hervorragende Integration der zentralen Nutzungen in die umliegende und z. T. darüber befindliche Wohnbebauung, die steigende Einwohnerzahl im Einzugsbereich und das attraktive Umfeld tragen mit dazu bei, dass das WZ Leubnitz ein funktionierendes, starkes Zentrum ist.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		

FLÄCHENPOTENZIALE geringfügiger Leerstand	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: groß
 <p>Bild 109: zentraler Kreuzungsbereich Wilhelm-Franke-/Spitzwegstraße (JG)</p>	 <p>Bild 110: Vollversorger Ecke Spitzwegstraße/Neuostra (JG)</p>
 <p>Bild 111: sanierte Bebauung mit repräsentativem Straßencafé am zentralen Kreuzungsbereich Wilhelm-Franke-/Spitzwegstraße (ES)</p>	

WZ Niedersedlitz



Komplex geplanter und errichteter Nahversorgungsstandort, mit hohem Identitätswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Südosten der Stadt im Stadtteil Niedersedlitz. Es umfasst den gesamten Platzbereich westlich der Kreuzung Prof.-Billroth-/Lugaer-/Friedrich-Ebert-Straße. Die bisher zum WZ zählende Bebauung an der Bahnhof-/Lockwitztalstraße ist nicht mehr Bestandteil des WZ.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den östlichen Teil des Stadtteils Niedersedlitz.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich sank zwischen 2006 und 2021 von etwa 4.800 auf knapp 4.600. Bis 2027 wird laut städtischer Prognose ein weiterer leichter Rückgang auf 4.500 Einwohner/-innen erwartet.

VERKAUFSFLÄCHEN

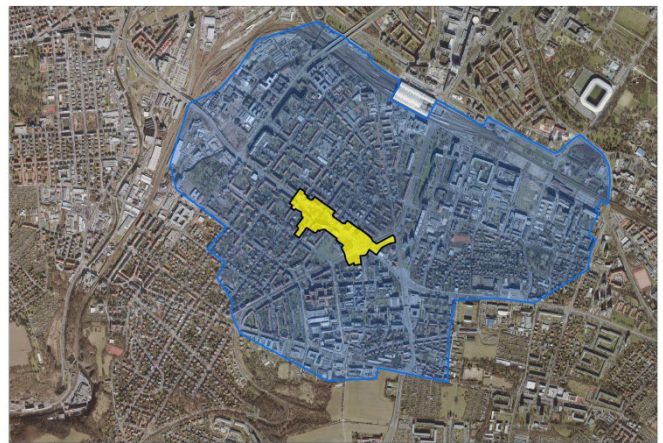
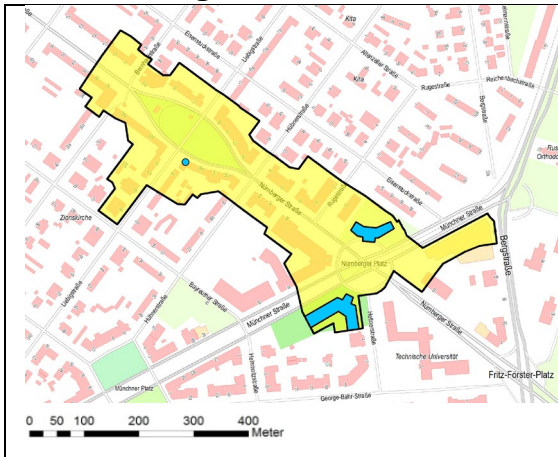
Der ohnehin bereits 2007 recht dünne Einzelhandelsbesatz entlang der Bahnhof- und der Lockwitztalstraße hat sich in den vergangenen 15 Jahren weiter reduziert, weshalb der bisher dazugehörige, separat liegende nördliche Bereich künftig nicht mehr Bestandteil des WZ sein soll. Damit ist das WZ allein auf den Standort Niedersedlitzer Platz beschränkt. In diesem Bereich ist seit 2007 ein Rückgang der Verkaufsfläche von ca. 1.660 m² auf derzeit rund 1.270 m² festzustellen, der auf das Ausscheiden einzelner kleiner (Fach-)Geschäfte zurückzuführen ist. Da diese bisherigen Geschäfte durch Dienstleister nachgenutzt wurden und werden, gibt es nach wie vor keinen Leerstand. Magnetbetrieb ist der Vollversorger Nah & Frisch mit 1.050 m² Verkaufsfläche, der von einem Bäcker, einer Apotheke und einem Blumenladen hinsichtlich des Angebots mit Waren des täglichen Bedarfs ergänzt wird. Seit 2009 bietet zudem der Sonderpostenmarkt Milchwerk auf ca. 70 m² Verkaufsfläche preisreduzierte Lebensmittel an. Waren des aperiodischen Bedarfs werden nicht angeboten.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Zahlreiche Dienstleister haben sich im WZ niedergelassen und sorgen für ein recht umfangreiches Angebot. Darunter zählen u. a. eine kleine Postfiliale, ein Friseur, eine Fahrschule, eine Sparkasse, mehrere Arztpraxen, Seniorensportangebote, eine Begegnungsstätte der Volkssolidarität sowie ein Imbiss. Höherwertige gastronomische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

<p>UMGEBUNG Rewe 1.200 m² Verkaufsfläche/Straße des 17. Juni 32 Nördlich des WZ befinden sich mehrere Kindertagesstätten.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Der Niedersedlitzer Platz wird maßgeblich durch die Lugaer Straße, einer Hauptverkehrsstraße, erschlossen. Separate Radwege existieren nicht im WZ. Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Platzbereich östlich der Gebäude, in einer zum Komplex gehöri-gen Tiefgarage und in den umliegenden Straßenzü- gen. Die Buslinie 65 hält direkt am Niedersedlitzer Platz.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ wie auch seine sich südlich und westlich anschließende halboffene Wohnbebauung besteht aus in den 1990er Jahre errichteten vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Der Platzbereich und die Gebäude wirken gepflegt und sind in einem guten Zustand. Zeitgemäße groß- zügige Fensterfronten in Erdgeschosslage, offene Arkaden bzw. Überdachungen, vereinzelt Großgrün, Pflanzkübel sowie eine Skulptur in der Platzmitte schaffen eine angenehme Aufenthaltsqualität.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ hat bei seiner geringen Größe ein vergleichsweise gutes Angebot, was sich allerdings aus- schließlich auf Waren des täglichen Bedarfs und wenige Dienstleistungen beschränkt. Drogeriewaren – außer als Randsortiment -, Waren des aperiodischen Bedarfs und gastronomische Angebote werden nicht vorgehalten. Die für ein WZ geforderte Funktionalität wird somit nicht vollständig erfüllt. Potenzi- elle Erweiterungsmöglichkeiten stehen mangels geeigneter Flächen oder Baulücken nicht zur Verfü- gung, so dass eine Ausweitung des Angebots auch weiterhin nicht möglich ist. Die integrierte Lage in einem wohnbaulich verdichteten Umfeld, die qualitätsvolle Platzgestaltung und die vollständig mit zentralen, ansprechenden Nutzungen belegte Erdgeschosslage schaffen jedoch eine städtebauliche Qualität und Attraktivität, die den Schutz und Erhalt als WZ rechtfertigen.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE zur Zeit keine Flächenpotenziale vorhanden</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: gering Drogeriewaren: gering</p>																		
 <p>Bild 112: Platzbereich mit Nahversorgungszentrum und darüber liegender Wohnnutzung (JG)</p>	 <p>Bild 113: Vollversorger (JG)</p>																		

WZ Nürnberger Platz



nordwestlicher Teil historisch gewachsen mit hohem Identifikationswert; südöstlicher Teil Planstandort

LAGE

Das WZ befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Südvorstadt-West. Es umfasst straßenbegleitend die Bebauung entlang des Nürnberger Eis/der Nürnberger Straße vom Kreuzungsbereich mit der Bernhardstraße bis zum Nürnberger Platz. Am Nürnberger Ei erfährt das WZ eine kleine Aufweitung entlang der Liebigstraße nach Südwesten. Am Nürnberger Platz dehnt sich das WZ südlich der Münchner Straße bis zur Bergstraße aus. Die Umbenennung des WZ von Nürnberger Ei in Nürnberger Platz ist der Ausweitung um die Entwicklungsflächen am Nürnberger Platz geschuldet.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den gesamten Stadtteil Südvorstadt-West, den überwiegenden Teil von Südvorstadt-Ost, sowie kleine Teile von Räcknitz/Zschertnitz und Plauen.

BEVÖLKERUNG

Zwischen 2006 und 2021 hat sich die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von 20.300 auf ca. 25.000 erhöht. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich leicht auf etwa 24.900 zurückgehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

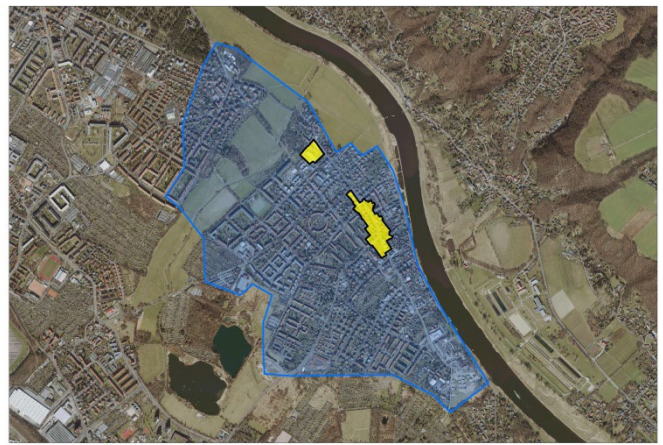
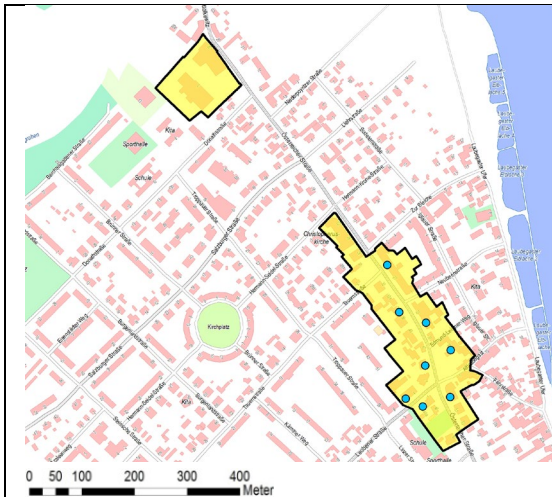
Das Verkaufsflächenangebot im WZ Nürnberger Platz blieb über viele Jahre weitgehend konstant. Erst mit der 2019 abgeschlossenen Bebauung westlich des Nürnberger Platzes und den darin vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss gab es einen deutlichen Verkaufsflächenzuwachs, der mit der vorgesehenen Bebauung auf der künftig mit einzubeziehenden Fläche östlich des Nürnberger Platzes, die u. a. einen Verbrauchermarkt umfassen soll, noch anhalten wird. Von insgesamt etwa 2.200 m² im Jahr 2006 stieg die Verkaufsfläche auf gegenwärtig fast 4.700 m². Die Zahl der kleinen Läden ist hingegen leicht zurückgegangen, wobei diese Flächen durch Dienstleister nachgenutzt werden. Zurzeit existiert nahezu kein Leerstand.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe existieren bislang nicht im WZ. Magnetbetriebe sind ein Frida-Supermarkt am „Nürnberger Ei“ sowie ein Edeka-, ein Netto- und ein dm-Markt am Nürnberger Platz. Darüber hinaus bieten ein Lebensmittel-Mini-Markt, zwei Obst-/Gemüseläden, zwei Apotheken, zwei Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen und ein Schreibwarengeschäft Waren des täglichen Bedarfs an. Waren des aperiodischen Bedarfs werden in einem Geschäft für Textilien und Geschenke, einem Babyladen, einer Buchhandlung, einem Fotoladen, einem Sanitätshaus, einem Küchenmarkt und einer Goldschmiede verkauft.

SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ haben eine Stadtteilbibliothek sowie ein Seniorenbegegnungs- und -beratungszentrum der Volkssolidarität ihren Standort. Darüber hinaus gibt es mit u. a. einem Welcome-Center der TUD, mehreren Ärzten, einer Sparkasse, einem Friseur, einer Änderungsschneiderei, unterschiedlichen gastronomischen Angeboten und einem Reisebüro eine Vielzahl an Dienstleistungen im WZ.	
UMGEBUNG Netto 1.300 m ² Verkaufsfläche/Schnorrstraße 46; Aldi 700 m ² Verkaufsfläche/Chemnitzer Straße 28; Lidl 1.038 m ² Verkaufsfläche/Chemnitzer Straße 68 Südlich befindet sich der Campus der TUD. Im Umfeld befinden sich zudem mehrere Kitas, ein Ärztehaus sowie die Außenstelle des Polizeireviers Dresden-Süd.	ERSCHLIESSUNG Das WZ wird vorrangig durch die Nürnberger Straße, die sich zwischen den Hausnummer 31 und 45 bzw. 28 und 30 zum sogenannten „Nürnberger Ei“ weitet und der Münchner Straße erschlossen. Beide Straßen bilden in ihrem Knoten den Nürnberger Platz. Die das Zentrum östlich tangierende Bergstraße ist die B170 und fungiert als Autobahnzubringer. Entlang des östlichen Abschnitts der Münchner Straße stehen beidseitig separate, entlang der Nürnberger Straße beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege zur Verfügung. Das WZ ist mit den Straßenbahnlinien 3 und 8 sowie der DVB-Buslinie 61 und die RVD-Buslinie 333 hervorragend durch den ÖPNV erschlossen. Im Zuge der Realisierung des Projektes „Stadtbahn 2020“ ist vorgesehen, die stark nachgefragte und in Stoßzeiten bereits im unter 10-Minutentakt verkehrende Buslinie 61 durch die Straßenbahn Löbtau – Strehlen zu ersetzen. Parkmöglichkeiten bestehen ausschließlich in den seitlich abzweigenden Wohngebietsstraßen bzw. auf dem Campus. Allerdings gibt es durch die TUD einen insbesondere in den Wochentagen tagsüber stark ausgeprägten Parkdruck. Südlich des Nürnberger Platzes befindet sich seit 2019 ein intermodaler Mobilitätspunkt.
BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Nürnberger Platz ist von einer überwiegend geschlossenen fünfgeschossigen Blockrandbebauung im Gründerzeitstil bzw. der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre geprägt. Ausnahmen sind das in den 1990ern errichtete frei stehende siebengeschossige Gebäude mit rundem Grundriss auf der Nürnberger Straße 31a, das ebenfalls frei stehende achtgeschossige Gebäude auf der Rugestraße 13 sowie die neue Bebauung westlich des Nürnberger Platzes. Die Flächen nördlich, östlich und südlich des Nürnberger Platzes sind noch nicht baulich gefasst. Das durch die aufgeweitete Nürnberger Straße als begrünter Park umgrenzte Nürnberger Ei dient in seinem Innenbereich als Wendeschleife für die Bahnlinie 8, die hier ihren Endpunkt hat. Die Geh- und Radwege sind in einem guten Zustand, vor allem nordwestlich der querenden Liebigstraße sehr breit und außer am „Nürnberger Ei“ überwiegend mit Bäumen am Straßenrand versehen. Die Verkehrsbelastung entlang der Nürnberger Straße ist recht hoch, wird allerdings hinsichtlich ihrer Auswirkungen durch die Aufweitung zum „Nürnberger Ei“ und der Parkanlage und der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h etwas gemildert.	

<p>BEWERTUNG</p> <p>Das WZ verfügt über ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht attraktives Angebot an zentralen Versorgungseinrichtungen. Mit dem geplanten Verbrauchermarkt östlich des Nürnberger Platzes wird das WZ auch der künftig noch wachsenden Nachfrage im Einzugsbereich des Zentrums und der unmittelbaren Nähe zur TUD mit mehreren tausend Mitarbeiter-/innen und Studierenden gerecht. Allerdings besteht bei der vorgesehenen Größenordnung des Verkaufsflächenzuwachses und der verkehrlichen Trennung durch den Nürnberger Platz/Münchner Straße die Gefahr, dass das bisherige Zentrum um das „Nürnberger Ei“ abgehängt wird. Bei Waren des aperiodischen Bedarfs wird kein nennenswertes Potenzial gesehen, was auf die Nähe der diesbezüglich sehr starken und attraktiven Innenstadt zurückzuführen ist. Das WZ wird aufgrund seiner architektonischen Qualitäten, der gepflegten Grünanlagen, der ausreichend dimensionierten Wege und der ansprechenden Nutzungen als attraktiv eingeschätzt.</p>		
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☹ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Umsetzung der Bebauung östlich des Nürnberger Platzes inkl. Errichtung eines Vollversorgers</p>	
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Brache östlich, nördlich und südwestlich des Nürnberger Platzes</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: nach Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes östlich des Nürnberger Platzes nur rudimentärer Bedarf Drogeriewaren: rudimentär</p>	
 <p>Bild 114: Gebäude der TUD am Nürnberger Ei mit Welcome-Center (JG)</p>	 <p>Bild 115: Brache nördlich des Nürnberger Platzes (JG)</p>	
 <p>Bild 116: neu errichtetes Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss am Nürnberger Platz 1 (ES)</p>		

WZ Österreicher Straße



Historisch gewachsen mit hohem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Südosten der Stadt im Stadtteil Laubegast. Es umfasst das historisch gewachsene bisherige WZ, das sich entlang der Österreicher Straße zwischen Schule und Hermann-Seidel-Straße erstreckt und den komplex geplant und errichteten Nahversorgungsstandort Donaths neue Welt am Beginn der Straße Alttolkewitz.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den gesamten Stadtteil Laubegast.

BEVÖLKERUNG

Zwischen 2006 und 2021 hat sich die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von knapp 14.000 auf etwa 14.800 erhöht. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich um etwa 2 % auf knapp 14.500 schrumpfen.

VERKAUFSFLÄCHEN




Die Verkaufsfläche im WZ Österreicher Straße in der neuen Abgrenzung hat sich von ca. 2.800 m² auf annähernd 5.100 m² erhöht. Für diese deutliche Erhöhung sind im Wesentlichen zwei Entwicklungen maßgeblich. 2009 wurde auf der Brache Österreicher Straße 33 ein Neubau errichtet, in den ein Drogeriemarkt mit 450 m² Verkaufsfläche eingezogen ist. 2012 wurde am Standort des 2004 abgebrannten denkmalgeschützten Objekts „Donaths Neue Welt“ der Einzelhandelskomplex „Donaths ganz neue Welt“ mit einem nunmehr vergrößerten Lebensmitteldiscounter, einem Bio-Supermarkt, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt, einem Bäcker und einem Bekleidungsgeschäft eröffnet. Bislang war dieser Standort, an dem sich lediglich ein Lebensmitteldiscounter befand, nicht Bestandteil des WZ. Aufgrund seiner gegenwärtigen Bedeutung für die Nahversorgung wird er künftig Bestandteil des WZ sein, auch wenn zum übrigen, historisch gewachsenen Zentrum eine Lücke ohne nennenswerten Besatz zentraler Versorgungseinrichtungen liegt.

Neben den bereits genannten Geschäften bieten im WZ noch ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter, zwei Bäcker, ein Fleischer, ein Obst- und Gemüseladen, ein Teeladen, ein Zeitungsladen, zwei Apotheken, ein Spätshop und ein Blumenfachgeschäft Waren des täglichen Bedarfs an.

Mehrere Spielwarenläden, Bekleidungsläden, ein Reiseausstatter, ein Schuhfachgeschäft, ein Angelläden, zwei Buchläden, eine Tinten-Toner-Tankstation, sowie weitere diverse Facheinzelhändler halten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot mit Waren des aperiodischen Bedarfs vor.

Der in den vergangenen Jahren angestiegene Leerstand konzentriert sich ausschließlich auf den südlichen Teil des WZ.

<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Das Dienstleistungsangebot im WZ ist ebenfalls sehr umfangreich und umfasst u. a. eine Sparkassenfiliale, ein Ärztehaus, diverse Gastronomiebetriebe, ein Reisebüro, eine Fahrschule, ein Frauenfitnessstudio sowie mehrere Friseure.</p>	
<p>UMGEBUNG Konsum 1.100 m² Verkaufsfläche/Salzburger Straße 6b; Aldi 763 m² Verkaufsfläche/Kleinzschachwitzer Ufer 3; Norma 790 m² Verkaufsfläche/Leubener Straße 61; Kitas, betreute Wohneinrichtung der Volkssolidarität, Oberschule, Stadtteilbibliothek, Laubegaster Ruderverein, Dresdner Kanuclub, Kanuverein Laubegast</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsstraße Österreicher Straße bzw. ihrer nordwestlichen Fortführung Alttolekewitz, die über keine separaten Radwege verfügen. Die beidseitigen Gehwege sind abschnittsweise verhältnismäßig schmal, was dem insgesamt recht engen Straßenquerschnitt geschuldet ist. Das WZ wird über mehrere Haltestellen der Straßenbahnlinien 4 und 6 sowie der Buslinie 86 erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen abschnittsweise entlang der Österreicher Straße, in den Seitenstraßen bzw. auf den privaten Flächen der Lebensmittelmärkte, insbesondere in „Donaths ganz neue Welt“ zur Verfügung.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ ist durch eine überwiegend von einer zwei- bis viergeschossigen nicht geschlossene Bebauung mit Altbauten geprägt. Die bisher noch vorhandenen Baulücken sind inzwischen komplett mit Neubauten, so z. B. an der Österreicher Straße 33, bebaut. Ausnahmen hinsichtlich Baustil, Baumasse und Bauflucht bilden die Österreicher Straße 39 mit einem von der Straße aus zurückgesetzten umgenutzten Dreiseithof, der Sportplatz der 64. Oberschule zwischen Österreicher Straße 46 und 50 und der Einzelhandelskomplex „Donaths ganz neue Welt“. Das Straßenbild macht überwiegend einen gepflegten Eindruck. Das Grün der privaten Grundstücke, das sich teilweise zwischen den Gebäuden und der Straße befindet, mildert das mangels Platz weitgehend fehlende öffentliche Grün etwas. Insgesamt ist jedoch auch aufgrund fehlender Freiflächen und fehlender Sitzmöglichkeiten die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum etwas eingeschränkt.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ, das durch seinen neuen Einzelhandelsstandort „Donaths ganz neue Welt“ seine Verkaufsfläche nahezu verdoppelt hat, besitzt ein sehr umfangreiches und qualitativ ansprechendes Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot. Gleichzeitig verdeutlichen die durch Ausscheiden bisheriger Marktteilnehmer bedingten Leerstände insbesondere im südlichen Teil des Zentrums aber auch, dass durch die Ausdehnung des Angebots und die bereits im Umfeld vorhandenen Märkte eine Marktsättigung eingetreten ist und ein Ausweiten des zentralen Versorgungsangebots mit einer weiteren Verdrängung einherginge. Daher ist neuen Vorhaben und Flächenerweiterungsabsichten insbesondere im Umfeld des WZ, aber auch im WZ selbst restriktiv zu begegnen. Aufgrund fehlender attraktiver Freiräume mit Sitzgelegenheiten besteht trotz eines insgesamt hochwertigen baulichen Umfelds noch ein Verbesserungsbedarf bei der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p> <p>☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE vereinzelte Leerstände</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: gering Drogeriewaren: rudimentär</p>	
 <p>Bild 117: Denkmalgeschütztes „Herrenhaus“ (JG)</p>	 <p>Bild 118: einzelhandelsgenutztes Fachwerkhäus (JG)</p>	
 <p>Bild 119: „Donaths ganz neue Welt“ (JG)</p>		

WZ Otto-Dix-Ring (ODC)

	
<p>Überwiegend komplex geplant und realisiertes Einkaufszentrum mit geringem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Strehlen. Es umfasst das im Jahr 2001 errichtete Einkaufszentrum Otto-Dix-Center (ODC), das sich südöstlich anschließende Seniorenwohnheim, sowie die Gebäude Otto-Dix-Ring 92 – 106, zu denen u. a. auch eine gegenwärtig als Getränkemarkt und Bäcker genutzte ehemalige DDR-Kaufhalle gehört.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst den südöstlichen Teil des Stadtteils Strehlen, den östlichen Teil des Stadtteils Leubnitz-Neuostra, sowie den westlichen Teil vom Stadtteil Reick.</p> <p>BEVÖLKERUNG Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von knapp 9.400 auf etwa 10.100 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich leicht auf gut 10.200 wachsen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ ist in den vergangenen 15 Jahren maßgeblich durch den Auszug des Saturn-Markts und dadurch bedingte weitere Auszüge sowie dem Auszug des Möbelmarktes im hinteren Teil des ODC und dem Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Seite des Otto-Dix-Rings stark zurückgegangen. Von den anfangs 12.500 m² sind gegenwärtig nur noch knapp 5.800 m² Verkaufsfläche belegt. Mehr als die Hälfte aller Flächen steht zurzeit leer. Ankermieter ist ein SB-Warenhaus von Kaufland mit 4.800 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus bieten ein Bäcker, ein Presseshop und ein Nonfood-Discounter Waren des täglichen Bedarfs an. Ein Drogeriemarkt und eine Apotheke sind seit 2011 nicht mehr am Standort vertreten. Das Angebot des aperiodischen Bedarfs ist ebenfalls stark zurückgegangen. Gegenwärtig bieten nur noch ein niedrigpreisiger Schuhfachmarkt und ein Mobilfunkladen entsprechende Waren an.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ hat die Stadtteilbibliothek eine Filiale. Darüber hinaus gibt es eine Kindertagespflege, eine Einrichtung für betreutes Wohnen, eine Ergotherapie, zwei Nagelstudios und eine Fahrschule.</p>	

<p>UMGEBUNG Aldi 800 m² Verkaufsfläche/Reicker Straße 97; Netto 700 m² Verkaufsfläche/Lohrmannstraße 24; Stadtteilbüro des Quartiermanagements, Suppenküche, mehrere Kontakt- und Beratungsstellen mit sozialpädagogischem Hintergrund, mehrere Kitas, Grundschule, Oberschule</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich an der als Hauptverkehrsstraße fungierenden Reicker Straße und dem Otto-Dix-Ring, der den Charakter einer untergeordneten Straße hat. Beide Straßen besitzen ausreichend breite Fußwege, jedoch keine Radwege. Die Straßenbahnlinien 9 und 13 bedienen das WZ direkt an der Haltestelle Otto-Dix-Ring. Parkmöglichkeiten bestehen auf den privaten Parkplätzen einschließlich Parkhaus des ODC, auf dem Parkplatz des Getränkemarkts sowie in geringer Zahl im öffentlichen Straßenraum auf einem Abschnitt des Otto-Dix-Rings.</p>	
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ besteht aus dem komplex geplant und errichteten Einkaufsstandort ODC und den sich südöstlich anschließenden Gebäuden. Innerhalb des ODC gibt es eine Dreiteilung in einen großen, ausschließlich durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzten Gebäudekomplex, dem sich südöstlich, durch eine offene Mall abgetrennten Gebäudeteil, der in seinen Obergeschossen durch eine Seniorenresidenz genutzt wird und dem frei stehenden Parkhaus im äußersten Süden. Der Standort ist eingebettet in den in den 1980er Jahren industriell errichteten Wohnkomplex Strehlen/Leubnitz-Neuostra/Reick. Die sich ehemals nordöstlich der Reicker Straße befindlichen, zuletzt kaum noch bewohnten Wohngebäude gleichen Bautyps wurden um das Jahr 2010 komplett abgerissen. Hier soll ein Teil des Wissenschaftsstandorts Dresden-Ost mit Forschungsinstituten und forschungsnahen Ausgründungen und Dienstleistern entstehen. Nordwestlich des WZ befindet sich eine größere Branche, für die über den B-Plan Nr. 202, Dresden/Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring Baurecht für Gewerbe entlang der Reicker Straße und ein allgemeines Wohngebiet, südwestlich anschließend besteht. Die breite Mall mit Sitzgelegenheiten zwischen den Gebäudeteilen, der begrünte Platzbereich an der Reicker Straße und die Begrünung entlang des Otto-Dix-Rings schaffen etwas Aufenthaltsqualität und mildern so den teilweise tristen Eindruck des von Leerstand geplagten ODC sowie der Kaufhalle am Otto-Dix-Ring 100.</p>		
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine Nahversorgungsfunktion nur noch teilweise und hat aufgrund seines stark discountorientierten Fokus qualitative Schwächen. Aus gegenwärtiger Sicht ist einzuschätzen, dass die Nachfrage im Einzugsbereich nicht ausreicht, um das ODC wieder komplett mit Einzelhandel und Dienstleistungen zu füllen wie zur Eröffnung im Jahr 2001. Hierfür ist maßgeblich der bereits in den 1990er/2000er Jahren eingesetzte Bevölkerungsrückgang insbesondere im Wohnquartier nordöstlich der Reicker Straße verantwortlich, was letztlich zum Abriss der untergenutzten Wohngebäude am Rudolf-Bergander-Ring um das Jahr 2010 führte. Die Etablierung des Wissenschaftsstandorts Dresden-Ost in Richtung Bahngleise und die damit verbundene steigende Nachfrage birgt mittelfristig die Chance, die Situation im WZ wieder etwas zu entspannen.</p>		
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ☹ ☺ ☺ ☺ ☹ ☹ ☺ ☺ ☺ ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Revitalisierung mit sonstigen belebenden Nutzungen</p>

FLÄCHENPOTENZIALE

Ein Großteil des Centers steht zurzeit leer.



Bild 120: Einkaufszentrum ODC mit benachbartem Seniorenwohnhelm (ES)

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Lebensmittel: rudimentär
Drogeriewaren: mittel



Bild 121: Ankermieter Kaufland und Leerstand im Erdgeschoss (ES)

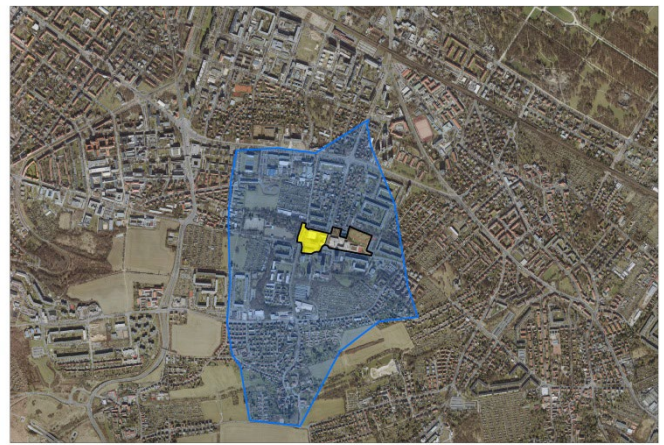


Bild 122: leer stehendes ehemaliges Möbelhaus im hinteren Teil des ODC (ES)



Bild 123: leer stehender ehemaliger Getränkemarkt südöstlich des Otto-Dix-Rings (ES)

WZ Paradiesstraße



Komplex geplant und realisiertes Einkaufszentrum mit geringem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Räcknitz/Zschertnitz. Es umfasst das komplex geplante und gebaute Einkaufszentrum mit dem Paradiesgarten, dem Universahaus, dem Gebäudekomplex des Konsums, sowie dem noch zu DDR-Zeiten errichteten Dienstleistungsgebäude südlich der Räcknitzhöhe.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Räcknitz/Zschertnitz, sowie einen kleinen Teil von Kleinpestitz/Mockritz.

BEVÖLKERUNG

Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von etwa 7.500 auf annähernd 7.800 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich knapp 2 % auf etwa 7.600 zurückgehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Paradiesstraße weist in den vergangenen 15 Jahren keine große Dynamik auf. Gegenwärtig beträgt sie etwa 3.300 m².

Magnetbetriebe sind ein großflächiger Lebensmittelvollversorger und ein großflächiger Lebensmittel-discounter. Außerdem bieten derzeit drei Bäcker, ein Fleischer, ein kleiner Lebensmittel-Sonderpostenmarkt, ein Schreibwarengeschäft, ein Blumenladen sowie eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs an. Seit dem Auszug des lediglich 150 m² Verkaufsfläche umfassenden Schleckers im Jahr 2012 gibt es keinen Drogeriemarkt mehr im Zentrum.

Waren des aperiodischen Bedarfs bieten ein Optiker, ein Hörgerätefachhändler, ein Geschäft für Erzgebirgsschnitzkunst sowie ein Laden für Druckerzubehör.

Im Paradiesgarten stehen seit einigen Jahren viele Flächen leer.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Im WZ befindet sich eine Vielzahl an Dienstleistern verschiedenster Art. U. a. sind eine Sparkasse, ein Friseur, eine Arbeitsvermittlung, eine Textilreinigung und eine Begegnungsstätte der Volkssolidarität, eine Fahrschule und ein Logopäde zu nennen. Darüber hinaus hat das Vitzthum-Gymnasium seinen Standort im Zentrum. Höherwertige gastronomische Einrichtungen sind nicht im WZ vertreten.

<p>UMGEBUNG Lidl 819 m² Verkaufsfläche/Südhöhe 38; Fristo Getränkemarkt 300 m² Verkaufsfläche/Südhöhe 38; Rossmann 642 m² Verkaufsfläche/Bulgakowstraße 5 Unmittelbar südlich des WZ befinden sich mehrere Arztpraxen. Darüber hinaus sind mehrere Kitas im Umfeld des WZ vorhanden.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die beiden Hauptsammelstraße Paradiesstraße und Räcknitzhöhe sowie die Heinrich-Greif-Straße erschlossen, die den Charakter einer Nebenstraße hat. Separate Radwege existieren nicht. Die Straßenbahnlinie 11 und die DVB-Buslinie 85 halten am WZ. Der Gehweg vor dem Universahaus nördlich der Paradiesstraße ist sehr breit und in einem guten Zustand, wodurch ein entspanntes Flanieren und Passieren gerade auch im Zusammenhang mit der Haltestelle möglich ist. Parkmöglichkeiten bestehen auf dem öffentlichen Parkplatz westlich der Heinrich-Greif-Straße sowie auf dem privaten Parkplatz vor dem Konsum.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Der nördliche Teil des WZ besteht aus dem ausschließlich durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzten Universahaus, dem Einzelhandels- und Bürogebäude Paradiesgarten sowie dem Gebäude des Konsum-Lebensmittelmarkts. Diese Gebäude wurden alle in den 1990er Jahren errichtet. Im Paradiesgarten stehen viele Flächen seit einigen Jahren leer. Die Platzsituation nördlich der Paradiesstraße wirkt etwas unaufgeräumt, da sich durch den Paradiesgarten und das Universahaus vorgegebene Raumkante nicht nach Westen hin durchzieht. Das Gebäude Räcknitzhöhe 31 ist etwas eingerückt. In westliche Richtung schließt sich der Kundenparkplatz an, wodurch die Raumkante völlig fehlt. Südlich der Paradiesstraße befindet sich ein zu DDR-Zeit erbautes Bürogebäude auf einem leichten Geländeversatz, in dem ausschließlich Dienstleister untergebracht sind. Seine Architektur wirkt sehr schlicht und funktional.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion überwiegend quantitativ und qualitativ. Ein Drogeriemarkt und höherwertige gastronomische Einrichtungen würden das Nahversorgungsangebot komplettieren. Die angespannte Leerstandssituation im Paradiesgarten dürfte ein Zeichen baulicher Überkapazität sein, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Kaufkraft der relativ geringen Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich steht. Die Einzelhandelsagglomeration an der Südhöhe 38/Bulgakowstraße 5 dürfte darüber hinaus Kaufkraft in nicht unerheblichem Maße nach außen abfließen lassen. Leichter Verbesserungsbedarf zeigt sich bei der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Eine entsprechende Gastronomie mit Außenbestuhlung könnte diesen unbefriedigenden Zustand etwas mildern.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		

FLÄCHENPOTENZIALE

Im Paradiesgarten stehen viele Flächen leer.



Bild 124: Leerstand im Paradiesgarten (JG)

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Lebensmittel: rudimentär
Drogeriewaren: mittel



Bild 125: Universahaus (JG)

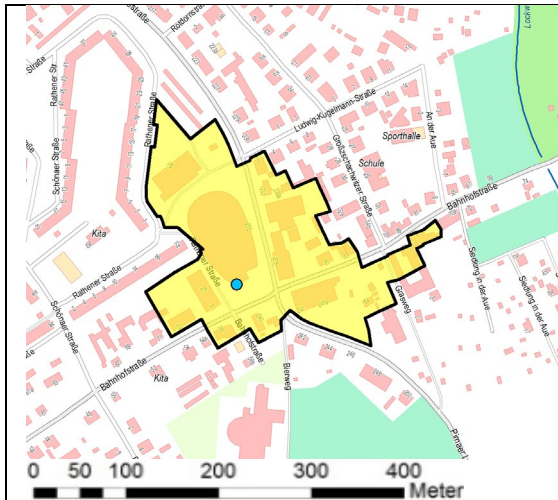


Bild 126: Dienstleistungsgebäude südlich der Räcknitzhöhe (JG)



Bild 127: Vollversorger Konsum (JG)

WZ Pirnaer Landstraße



Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Südosten der Stadt im Stadtteil Großschachwitz. Es umfasst die Bebauung entlang der Pirnaer Landstraße zwischen Rathener-/Ludwig-Kullman-Straße im Norden und Bahnhofstraße im Süden und die Bebauung entlang der Bahnhofstraße zwischen den Hausnummern 70 und 73.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Großschachwitz, einen kleinen Teil des Stadtteils Leuben und aufgrund der Nähe zum WZ Putzjatinplatz den Stadtteil Kleinschachwitz.

BEVÖLKERUNG

Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von etwa 13.800 auf ungefähr 14.100 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich auf ca. 13.800 zurückgehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Pirnaer Landstraße ist seit 2006 von rund 4.200 m² bis Anfang 2017 auf etwa 2.900 m² zurückgegangen. Ursächlich für den vorübergehenden Einzelhandelsbesatz waren die Schließung des Kaufhauses Günther und Geschäftsaufgaben im gegenüber liegenden Zschachwitz-Center und im westlichen Anbau des Geschäftshauses auf der Pirnaer Landstraße 239. Auf der Fläche des ehemaligen Kaufhauses Günther ist im Mai 2018 das Geschäfts- und Parkhaus „Zschach“ eröffnet worden, das mit starken Ankermietern zur neuen Mitte und Impulsgeber für die Entwicklung des WZ geworden ist. Durch das „Zschach“ ist die Verkaufsfläche im WZ auf knapp 6.400 m² angestiegen. Waren des täglichen Bedarfs werden momentan von einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmitteldiscounter, drei Nonfood-Discountern, einem Drogeriemarkt, einem kleinen Getränkemarkt, vier Bäckern, zwei Tabak-/Presse-/Zeitschriftenläden und drei Blumenläden angeboten. Der aperiodische Bedarf wird durch einen Bekleidungsdiscounter, einen Lampenladen, drei Modefachgeschäfte, ein Fahrradfachgeschäft, ein Glaswarengeschäft sowie einen Raumausstatter abgedeckt.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Der Umfang der angebotenen Dienstleistungen im Zentrum umfasst eine Sparkassenfiliale, drei Frisüre, mehrere Imbissartige Gastronomiebetriebe, darunter einen Eisladen, zwei Versicherungen, ein Tattoostudio, eine Musikschule, eine Wäscherei, eine Änderungsschneiderei, einen Klempner sowie ein Bestattungshaus. Höherwertige gastronomische Angebote, Arzt-/Therapiepraxen oder Fitnessstudios sind nicht im WZ vertreten.

<p>UMGEBUNG Rewe 1.200 m² Verkaufsfläche/Straße des 17. Juni 32; Aldi 700 m² Verkaufsfläche/Pirnaer Landstraße 196; Friso Getränkemarkt 300 m² Verkaufsfläche/Pirnaer Landstraße 196; WZ Putjatinplatz mit Ankermieter Konsum 550 m² Verkaufsfläche; Im unmittelbaren Umfeld de WZ befinden sich mehrere Seniorenpflegeeinrichtungen, mehrere Kitas, mehrere Arztpraxen sowie eine christliche Oberschule und ein christliches Gymnasium.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird durch die beiden Hauptverkehrsstraßen Pirnaer Landstraße und Bahnhofstraße ohne separate Radwege erschlossen. Die straßenbegleitenden Gehwege sind bis auf den Bereich vor dem Geschäftshaus Pirnaer Landstraße 239 ausreichend breit und in einem akzeptablen Zustand. Die DVB-Buslinien 65 und 88 bedienen das WZ über die Haltestelle „Bahnhofstraße“. Parkmöglichkeiten bestehen im Parkhaus des „Zschach“ bzw. auf den privaten Parkplätzen des Lebensmittel- bzw. eines Nonfood-Disocunters.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die städtebauliche Situation innerhalb des WZ ist sehr heterogen. Neben dreigeschossigen Gründerzeitbauten mit einheitlicher Flucht entlang der Pirnaer Landstraße gibt es denkmalgeschützte Gebäude im alten Großzschachwitzer Dorfkern sowie nach der Wende errichtete funktionale, flache Einzelhandelsgebäude der beiden Lebensmitteldiscounter und des Zschachwitz-Centers. Der Lebensmitteldiscounter auf der Pirnaer Landstraße unterbricht durch seine von der Pirnaer Landstraße eingerückte Lage mit straßenseitigen ebenerdigen Parkplätzen die vorgegebene Bauflucht. Mit dem Bau des von seinem Grundriss her ovalen Geschäfts- und Parkhauses „Zschach“ als starker Anker und Magnet des WZ wurde nicht nur eine funktionale-, sondern auch eine architektonische Bereicherung und Aufwertung des WZ erreicht worden.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt gegenwärtig seine zentrale Versorgungsfunktion nach starkem Angebotsrückgang in den vergangenen Jahren durch die Eröffnung des „Zschach“ wieder in angemessener Weise. Der zwischenzeitliche Rückzug des Einzelhandels aus dem Zentrum war weniger auf mangelnde Nachfrage, als vielmehr auf das Fehlen starker Magneten und passender baulicher Formate zurückzuführen. Diese Lücke ist mit Fertigstellung des „Zschach“ geschlossen worden. Damit einher geht auch die Hoffnung, dass das neue Center für eine deutliche Aufwertung und Belebung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs sorgt und so evtl. weitere attraktivitätssteigernde, anspruchsvollere kleinteilige Nutzungen bei Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur nach sich zieht. Mit Fertigstellung des „Zschach“ ging auch die Gestaltung des Platzbereichs an der Ecke Bahnhofstraße/Pirnaer Landstraße einher. Das trug dazu bei, den bisher wenig gestalteten öffentlichen Raum zu attraktivieren, dessen Aufenthaltsqualität relativ stark vom Verkehr entlang der Pirnaer Landstraße belastet ist.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☹</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☹	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Lückenschließung; Aufwertung der Altbausubstanz östlich der Pirnaer Landstraße</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☹																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE geringfügiger Leerstand</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär</p>																		



Bild 128: Netto Marken-Discount, Rathener Straße 24, von der Pirnauer Landstraße aus (JG)



Bild 129: ehemaliges Kaufhaus Günther, jetzt Standort Einkaufszentrum „Zschach“ (JG)



Bild 130: im Mai 2018 eröffnetes Einkaufszentrum „Zschach“ (ES)



Bild 131: Innenaufnahme des „Zschach“ (ES)

WZ Putjatinplatz

	
<p>Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Südosten der Stadt im Stadtteil Kleinzschachwitz. Es umfasst die Bebauung entlang der Putjatinstraße zwischen Lockwitzbach im Westen und dem Altkleinzschachwitzer Dorfkern im Osten, sowie das Kulturzentrum Putjatinhaus an der Meußlitzer Straße/Ecke Storchenneststraße.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Kleinzschachwitz und aufgrund der Nähe zum WZ Pirnaer Landstraße auch den Stadtteil Großzschachwitz und einen kleinen Teil des Stadtteils Leuben.</p> <p>BEVÖLKERUNG Zwischen 2006 und 20219 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von etwa 13.800 auf ungefähr 14.100 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich auf ca. 13.800 zurückgehen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ Putjatinplatz hat sich in den vergangenen 15 Jahren von reichlich 1.300 m² auf ca. 1.900 m² erhöht. Größte Einzelhändler sind ein 530 m² Verkaufsfläche umfassender Konsum und ein Weinkontor, der einen bis 2008 betriebenen Möbel A & V und einen Teeladen abgelöst hat. Zwei Bäcker, ein Naturkostladen, ein Obst- und Gemüseladen, ein Blumengeschäft, ein Schreibwarenladen sowie eine Apotheke runden das vielfältige Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs im WZ ab. Ein Jeans- und zwei Kindermodegeschäfte, ein Spielwarenladen, ein Fachgeschäft für Wohnaccessoires, ein Schuhfachgeschäft, ein Geschenkeladen, ein Sanitätshaus und ein Optiker bilden das ebenfalls recht umfangreiche Angebot an Waren des aperiodischen Bedarfs. Leerstand gibt es nicht.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ befinden sich das soziokulturelle Zentrum „Putjatinhaus“, ein Café, eine Schneiderei, zwei Friseur, ein Wellness- und Kosmetikstudio, eine Physiotherapie, eine Naturheilpraxis, ein Reisebüro, eine Versicherung und ein Immobilienmakler.</p>	
<p>UMGEBUNG Im Kerneinzugsgebiet befinden sich keine Nahversorgungsmärkte. Das WZ Pirnaer Landstraße mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Vollversorger im Einkaufszentrum „Zschach“ ist lediglich ca. 400 m entfernt. Im Umfeld befinden sich eine Kindertagespflege, eine evangelische und eine katholische Kirche sowie eine Arztpraxis.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird von den Hauptverkehrsstraßen Meußlitzer- und Putjatinstraße erschlossen, wobei Letztere östlich des Putjatinplatzes nur noch als Nebenverkehrsstraße fungiert. Alle Straßen kreuzen sich am namensgebenden Platz. Separate Radwege existieren nicht. Parkmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Straßenzügen bzw. in der Tiefgarage des Konsummarkts. Die DVB-Buslinie 88 hält direkt am Putjatinplatz.</p>










BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet des WZ Putjatinplatz besteht vorrangig aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern der Vorkriegsära, die in der Regel in Erdgeschosslage gewerblich genutzt sind. Die vorherrschende Bauweise ist offen. Der östliche Bereich des Zentrums besitzt einen fast dörflichen Charakter. Am Putjatinplatz befindet sich ein gepflasterter, mit Bäumen und Sitzgelegenheiten ansprechend gestalteter Bereich, hinter dem sich im rechten Winkel eine vergleichsweise massive, viergeschossige Bebauung der 1990er Jahre mit einem Konsum als einzigen Supermarkt des Zentrums befindet. Das südöstliche Eckgrundstück des Putjatinplatzes ist noch unbebaut und bietet ein kleines Baupotenzial.		
BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht. Die räumliche Nähe zum WZ Pirnaer Landstraße mit dem neuen Einkaufszentrum „Zschach“ bringt es mit sich, dass sich die Einzugsbereiche beider Zentren stark überlagern. Die unterschiedlichen Angebotsstrukturen beider Zentren – eher großformatig, z. T. discountorientiert im WZ Pirnaer Landstraße und kleinteilig, hochwertig im WZ Putjatinplatz - befördern zudem die zentrenübergreifende Versorgung der Bewohner in den Kerneinzugsbereichen beider Zentren. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche im WZ Putjatinplatz ist aufgrund der Nähe zum deutlich stärkeren WZ Pirnaer Landstraße nicht sinnvoll.		
ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	        	HANDLUNGSERFORDERNISSE Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
FLÄCHENPOTENZIALE Auf dem privaten Eckgrundstück südöstlich des Putjatinplatzes gibt es eine kleine Baulücke.	ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: gering Drogeriewaren: gering	



Bild 132: Nahversorgungsmagnet Konsum (JG)



Bild 133: kleinteiliger, nicht filialisierter Einzelhandel (JG)



Bild 134: Kulturzentrum Putzjatinhaus (JG)

WZ Seidnitz-Center



Komplex geplant und realisiertes Einkaufszentrum mit mittlerem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Osten der Stadt im Stadtteil Seidnitz/Dobritz. Es umfasst das komplex geplant und gebaute Einkaufszentrum einschließlich des sich nördlich anschließenden Parkhauses.

Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Seidnitz/Dobritz, sowie den südwestlichen Teil von Tolkewitz/Seidnitz-Nord.

BEVÖLKERUNG

Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von ca. 14.900 auf etwa 15.800 gestiegen. Laut Auskunft der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich um ca. 2 % auf etwa 15.500 zurückgehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche schwankte in den vergangenen 15 Jahren zwischen ca. 5.500 und aktuell rund 11.900 m². Nach Auszug des Ankermieters Marktkauf als SB-Warenhaus inkl. Getränkemarkt geriet das Seidnitz-Center mangels Magnetbetrieb 2013 in Insolvenz. Seit dem Einzug eines großflächigen Vollversorgers und eines Lebensmitteldiscounters im Jahr 2015 verfügt das Center wieder über Magnetbetriebe und kann somit auch seine Nahversorgungsfunktion wieder vollumfänglich übernehmen. Über die beiden Lebensmittelmärkte und zwei Non-Food-Discounter hinaus bieten ein Drogeriemarkt, zwei Bäcker, ein Fleischer, ein Obst-/Gemüseladen, ein Süßwarenfachgeschäft, ein Blumenladen, ein Presseladen sowie eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs an.

Waren des aperiodischen Bedarfs werden von vier Modegeschäften, einem Schuhfachmarkt, einem Zoogeschäft, einem Laden für Druckerzubehör, einem Elektronikfachmarkt, zwei Handyläden, einem Optiker sowie einem Hörakustiker angeboten.

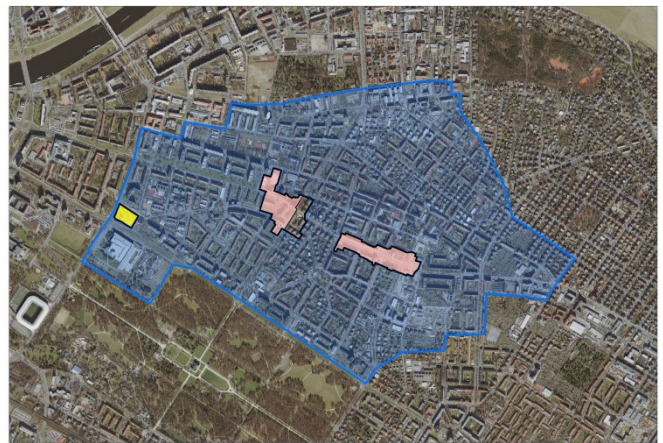
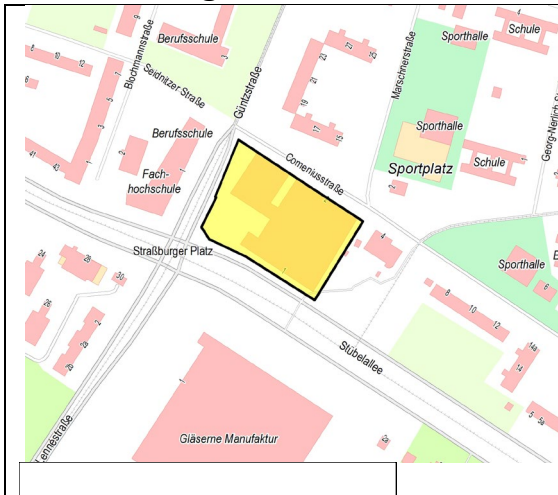
Insgesamt liegt der Fokus im mittleren bis unteren Preissegment.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Im Seidnitz-Center gibt es ein relativ umfangreiches Angebot an Dienstleistern. Zu ihnen zählen u. a. mehrere Friseure, einfache gastronomische Betriebe mit Imbisscharakter, ein Fitnesscenter, ein Kreditinstitut, mehrere Arzt- und Therapiepraxen, ein Pflegedienst, eine Berufsbildungsakademie sowie verschiedene Versicherungen und eine Kanzlei.

<p>UMGEBUNG Penny 775 m² Verkaufsfläche/Bodenbacher Straße 81b; Aldi 800 m² Verkaufsfläche/Löwenhainer Straße 2; Konsum 1.025 m² Verkaufsfläche/Löwenhainer Straße 2; Kirche, Grundschule, Sonderschule, mehrere Kitas, Sportplatz, Tankstelle</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird von der Enderstraße erschlossen, die den Charakter einer Hauptverkehrsstraße besitzt und centerseitig über einen straßenbegleitenden gemeinsamen Geh-/Radweg verfügt. Direkt am WZ befindet sich die Haltestelle „Seidnitz-Center“, die von der DVB-Buslinie 65 bedient wird. Die Straßenbahnlinien 1 und 2 verkehren entlang der Bodenbacher Straße, ca. 250 m südwestlich des Centers. Parkmöglichkeiten bestehen im privat betriebenen Parkhaus nordöstlich des Centers.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Seidnitz-Center ist Anfang der 1990er Jahre als komplexer Einzelhandelsstandort in einer heterogenen Umgebung errichtet worden. Gegenüber der Enderstraße befindet sich ein Gewerbegebiet mit z. T. sehr großen Gebäudekubaturen. Unmittelbar südlich grenzt der alte Dorfkern von Seidnitz mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden an. Östlich und nördlich schließen sich Kleingartenanlagen an.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllte nach dem Auszug des SB-Warenhauses nur noch sehr eingeschränkt seine zentrale Versorgungsfunktion. Mit Einzug der beiden neuen Ankermieter ist diese jedoch in allen Bedarfsgruppen wieder in quantitativer und qualitativer Hinsicht überwiegend gegeben. Die Einrichtung eines oder mehrerer höherwertigerer gastronomischer Betriebe ist wünschenswert, jedoch angesichts der in den Abendstunden begrenzten Öffnungszeiten schwierig umzusetzen. Das tendenziell recht niedrigpreisige Angebot zeigt die Vulnerabilität des Zentrums, die u. a. auch auf die Standortkonkurrenz zu den drei Lebensmittelmärkten im fußläufigen Umkreis zurückzuführen ist.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Im Center stehen derzeit vereinzelt Flächen leer.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär</p>																		
 <p>Bild 135: Eingang zum Seidnitz-Center von der Enderstraße aus (ES)</p>	 <p>Bild 136: Erdgeschosszone im Seidnitz-Center (ES)</p>																		

WZ Straßburger Platz



Komplex geplantes und errichtetes WZ, das aufgrund seiner bisher kurzen Existenz noch ohne nennenswerten Identifikationswert ist

LAGE

Das WZ unmittelbar östlich der Innenstadt im Stadtteil Johannstadt-Süd.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf den gesamten Stadtteil Johannstadt Süd und aufgrund der räumlichen Nähe und Überschneidung mit dem Kerneinzugsbereich des OTZ Fetscherplatz/Borsbergstraße auch auf die Stadtteile Striesen Süd, Striesen West und einen kleinen Teil von Striesen Ost.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von 32.000 auf etwa 38.000 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht von einer in etwa konstanten bis leicht rückläufigen Einwohnerzahl bis 2027 aus.

VERKAUFSFLÄCHEN

Das ausschließlich aus dem Einkaufszentrum SP1 bestehende WZ wurde erst 2016 fertig gestellt. Momentan ist es vollständig belegt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 5.300 m². Ankermieter sind ein Vollversorger, ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Supermarkt und ein Drogeriemarkt. Darüber hinaus bieten zwei Non-Food-Discounter, ein Bäcker, ein Fleischer und ein Presseladen Waren des täglichen Bedarfs.

Ein Schuhfachmarkt, sowie ein Modefachgeschäft runden das Sortiment mit Waren des aperiodischen Bedarfs ab.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Oberhalb des Einkaufszentrums befindet sich ein zweigeschossiger Büroriegel. Darüber hinaus haben ein asiatisches Bistro und ein Reisebüro ihren Standort im SP1.

UMGEBUNG



CAP-Lebensmittelmart 300 m² Verkaufsfläche/Pillnitzer Straße 34;
 eine Grundschule, ein berufliches Schulzentrum, die Akademie für berufliche Bildung, mehrere Kitas, das Krankenhaus St. Joseph-Stift, mehrere Arztpraxen, der botanische Garten der TUD, das Zentrum für Elektromobilität in der Gläsernen Manufaktur, ein Kultur- und Bildungszentrum

ERSCHLIESSUNG

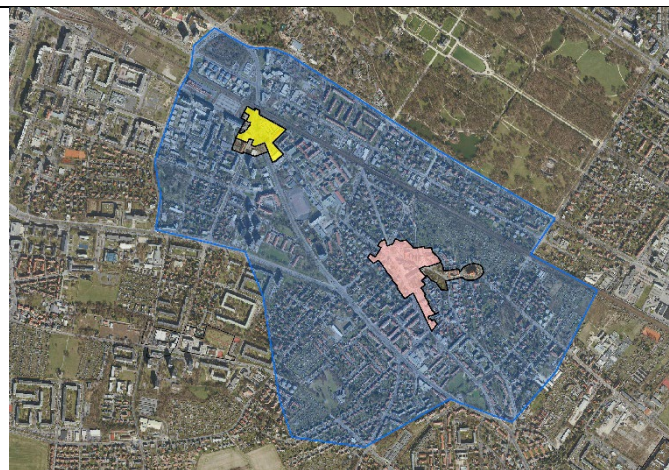
Das WZ wird von den beiden Hauptverkehrsstraßen Stübellaallee und Günzstraße, die in ihrem Kreuzungsbereich den Straßburger Platz bilden, sowie der rückwärtigen Comeniusstraße erschlossen. Auf der Südseite der Stübellaallee und beidseitig der Günzstraße gibt es separate Radwege.

Parkmöglichkeiten bestehen im privaten Parkhaus im SP1.

Unmittelbar vor dem WZ am Straßburger Platz halten die Straßenbahnlinien 1, 2, 4, 10, 12 und 13.

<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ Straßburger Platz besteht ausschließlich aus dem komplex geplant und errichteten Einkaufszentrum SP1, das auf dem integrierten Parkdeck einen in westliche Richtung hinausragenden zweigeschossigen Büroriegel aufsitzen hat. Zum Kreuzungsbereich des Straßburger Platzes hin ist ein mit Bäumen bestandener Platzbereich ausgebildet.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ füllt eine Lücke in der Nahversorgung, die zuvor für die Einwohner/-innen der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete bestanden hat. Das Angebot ist auf die Nachfrage im Kerneinzugsbereich abgestimmt und wird als quantitativ und qualitativ ausreichend angesehen. Der geringe Anteil an Dienstleistungen ist der Nähe zum Stadtzentrum und dem OTZ Fetscherplatz/Borsbergstraße geschuldet, mit dem ohnehin eine große Überschneidung der Kerneinzugsbereiche beider Zentren besteht. Die bauliche Gestaltung des neuen Centers einschließlich seines Vorplatzes und die verkehrliche Erschließung sind als sehr gut einzuschätzen</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>☹</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>☺</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>☺</td></tr> </table>	Historie/Identität	☺	Kurzfristiger Bedarf	☺	Mittel- und langfristiger Bedarf	☺	Öff. Verwaltung	☹	DL/Gastronomie	☺	Aufenthaltsqualität	☺	Städtebaulich integriert	☺	Bebauungsdichte	☺	Erschließung	☺	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	☺																		
Kurzfristiger Bedarf	☺																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	☺																		
Öff. Verwaltung	☹																		
DL/Gastronomie	☺																		
Aufenthaltsqualität	☺																		
Städtebaulich integriert	☺																		
Bebauungsdichte	☺																		
Erschließung	☺																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Zurzeit gibt es keinen Leerstand.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär</p>																		
 <p>Bild 137: Einkaufszentrum SP1 mit überlagertem zweigeschossigen Büroriegel (ES)</p>	 <p>Bild 138: Eingangsbereich des Einkaufszentrums SP1 (ES)</p>																		

WZ Strehlemer Platz



Bisher nur teilweise bebauter Platzbereich mit geringem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich südöstlich der Innenstadt in den Stadtteilen Strehlen und Südvorstadt-Ost.

Es umfasst die um den Strehlemer Platz gelegenen Grundstücke, auf denen sich u. a. die beiden Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto Markendiscout befinden und reicht im Südwesten bis zur Georg-Wrba-Straße.

Der perspektivische KERNEINZUGSBEREICH des noch nicht vollständig ausgebildeten Zentrums umfasst im Wesentlichen den fußläufigen 800-m-Radius und damit den östlichen Teil von Südvorstadt-Ost, den nordwestlichen Teil von Strehlen sowie einen Teil von Seevorstadt-Ost/Großer Garten und den äußersten Norden von Räcknitz/Zschernitz. Aufgrund der Nähe zum OTZ Wasaplatz treten Überschneidungen zu dessen Einzugsbereiche auf.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich stieg zwischen 2006 und 2021 von ca. 11.900 auf etwa 13.600. Bis 2027 wird laut stätischer Prognose eine in etwa konstante Einwohnerentwicklung erwartet.





VERKAUFSFLÄCHEN

Im geplanten WZ gibt es seit 2007 einen großflächigen Lidl sowie seit 2011 einen großflächigen Netto Markendiscout mit einem Bäcker. Darüber hinaus existieren derzeit keine weiteren Einzelhändler.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Westlich des Strehlemer Platzes befindet sich das Berufliche Schulzentrum für Elektrotechnik. Dienstleister sind nicht vorhanden.

<p>UMGEBUNG Aldi 765 m² Verkaufsfläche/Uhlandstraße 5; Netto Markendiscout 1.300 m² Verkaufsfläche/Schnorrstraße 46; Netto Markendiscout 773 m² Verkaufsfläche/Wiener Straße 78; mehrere Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule, eine Förderschule, mehrere Berufsschulzentren, mehrere Seniorenpflegeheime, die Feuerwache Altstadt mit dem Brandschutzerziehungszentrum, ein vietnamesisch-buddhistisches Kulturzentrum, ein Sportplatz und Sporthallen der TUD, ein Skater- und Bikeareal, Einrichtungen der TUD, das Institut für Ökologische Raumentwicklung</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das geplante WZ wird vom namensgebenden Strehleener Platz erschlossen, der einen baulich bisher kaum gefassten fünfarmigen Kreuzungsbereich bildet. Die Achse Gerhardt-Hauptmann-/Teplitzer Straße und die Strehleener Straße fungieren als Hauptverkehrsstraßen, während die Ackermannstraße Funktionen als Hauptsammelstraße und die August-Bebel-Straße als Nebenstraße einnehmen. Entlang der Hauptachse Gerhardt-Hauptmann-/Teplitzer Straße gibt es beidseitige separate Radwege. Fußwege sind überall ausreichend dimensioniert. Die Straßenbahnlinie 11 und die DVB-Buslinie 66 bedienen den Strehleener Platz. Parkmöglichkeiten bestehen auf den privaten Stellflächen der beiden Lebensmitteldiscounter. Der städtische Parkplatz an der Strehleener Straße nordwestlich des WZ ist für Großveranstaltungen reserviert und steht daher im Normalfall nicht zur Verfügung. Straßenbegleitendes Parken ist nicht möglich. Seit 2022 befindet sich unmittelbar nordwestlich des WZ ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Der Strehleener Platz stellt sich derzeit vor allem als fünfarmiger Verkehrsknotenpunkt dar, der auf seiner Westseite seine einzige bauliche Fassung durch das Berufliche Schulzentrum für Elektrotechnik erhält. Südlich an das Hauptgebäude schließen sich der zugehörige ebenerdige Parkplatz und ein- bis zweigeschossiger Schultrakt an. Nördlich der Strehleener Straße befindet sich eine als Büro genutzte, denkmalgeschützte einzeln stehende Villa. Die Bahnstrecke trennt das Gebiet in nördliche Richtung wobei die Gerhard-Hauptmann-Straße als Unterführung hindurchführt. Östlich und südöstlich des Strehleener Platzes besetzen seit einigen Jahren die beiden Lebensmitteldiscounter als funktionale Flachbauten mit vorgesehtem Parkplatz etwas vom Strehleener Platz eingerückten Standorte. Südlich des Strehleener Platzes befindet sich ein inzwischen leer stehender zurückgesetzter DDR-Flachbau. Bedingt durch die noch fehlende Bebauung gibt es einige z. T. auch mit Bäumen bestandene Grünflächen, deren Aufenthaltsqualität aufgrund der Zersplitterung und fehlenden baulichen Fassung jedoch als unbefriedigend einzuschätzen ist.</p>	
<p>BEWERTUNG Das geplante WZ erfüllt gegenwärtig noch nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs. Hierfür fehlt es trotz zweier Lebensmitteldiscounter und eines Bäckers mit insgesamt fast 2.000 m² Verkaufsfläche an der notwendigen Angebotsvielfalt und -dichte. Zudem ist aufgrund der fehlenden baulichen Fassung des Platzbereichs auch keine bauliche Dichte vorhanden, die die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtfertigt. Die günstige verkehrliche Erschließung, die geplante bauliche Fassung des Platzes, wofür bereits das Ergebnis eines Werkstattverfahrens vorliegt und das sehr dynamische Bevölkerungswachstum qualifizieren diesen Standort jedoch dafür, als Wohnnahes Zentrum entwickelt zu werden, ohne benachbarte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklung zu beeinträchtigen.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☺ 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Herstellung der baulichen Fassung des Strehlemer Platzes und Qualifizierung der Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Nahezu sämtliche Flächen um den Strehlemer Platz könnten bebaut werden.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: groß</p>	
 <p>Bild 139: Lebensmittelmarkt Lidl östlich des Strehlemer Platzes (ES)</p>	 <p>Bild 140: Strehlemer Platz mit Blick Richtung Norden (ES)</p>	
 <p>Bild 141: Strehlemer Platz mit Blick Richtung Süden (ES)</p>	 <p>Bild 142: leer stehende ehemalige Kaufhalle südlich des Strehlemer Platzes (ES)</p>	

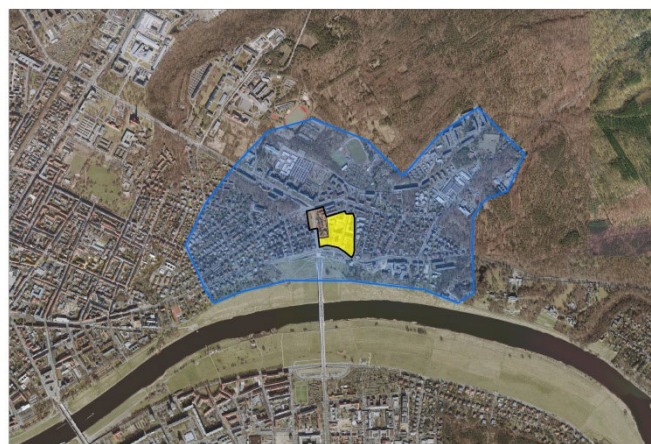
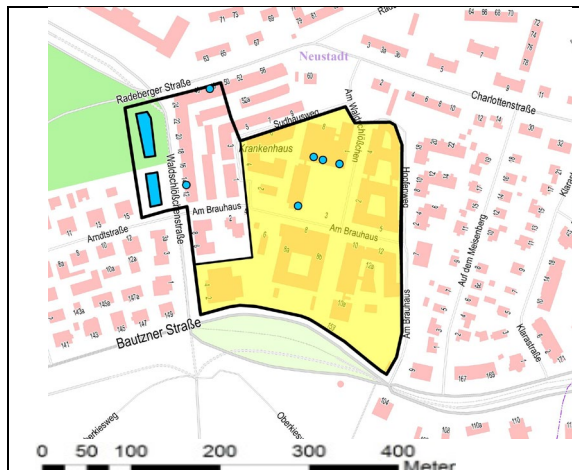
WZ Trachenberger Platz

	
<p>Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Pieschen-Nord/Trachenberge. Es umfasst die Bebauung um den Trachenberger Platz, entlang der Trachenberger Straße bis zum Haltepunkt Pieschen, sowie das Areal zwischen Großenhainer-, Heide-, Riesaer- und Trachenberger Straße.</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Pieschen-Nord/Trachenberge.</p> <p>BEVÖLKERUNG Zwischen 2006 und 2021 ist die Zahl der Einwohner/-innen im Kerneinzugsbereich von knapp 8.800 auf annähernd 10.200 gestiegen. Laut Prognose der Kommunalen Statistikstelle wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2027 im Kerneinzugsbereich noch leicht auf fast 10.300 steigen.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ Trachenberger Platz hat sich von ca. 4.900 m² im Jahr 2006 auf knapp 9.100 m² im Jahr 2019 nahezu verdoppelt. Maßgeblich für diese Entwicklung ist das Ende 2013 an der Großenhainer Straße eröffnete Einkaufszentrum mit u. a. einem Lebensmittelvollversorger, einem Drogeriemarkt sowie einem Babyfachmarkt. Im Einkaufszentrum der alten Mälzerei standen bereits 2006 und noch lange Zeit danach viele Flächen leer. Ein Großteil dieser Flächen wird seit 2018 von Lagerbox gemietet, einem Anbieter privat nutzbarer Lagerflächen, so dass sich der Leerstand deutlich verringert hat. 2016 zog zudem der Konsummarkt aus dem Calliston-Center, dessen Fläche inzwischen vom Non-food-Discounter Tedi nachgenutzt wird.</p> <p>Gegenwärtig bieten neben dem genannten Lebensmittelvollversorger ein Lebensmitteldiscounter, zwei Drogeriemärkte, zwei Nonfood-Discounter, ein Getränkemarkt, vier Bäcker, ein Fleischer, zwei Obst-/Gemüseläden, ein Blumenladen, zwei Presse-/Schreibwarenläden sowie eine Apotheke ein sehr umfangreiches Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs.</p> <p>Waren des aperiodischen Bedarfs bieten u. a. ein großflächiger Angelfachmarkt, ein Fachmarkt für Babyzubehör, zwei Modegeschäfte, ein Sanitätshaus und ein Optiker an.</p> <p>Hinsichtlich der Betriebsform und Preislage ist eine Dominanz preis- und discountorientierter Formate im WZ festzustellen.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Zahl und Vielfalt der angebotenen Dienstleistungen im WZ sind sehr groß. Das Angebot umfasst u. a. verschiedene Imbisse und Bistros, ein Reisebüro, eine Fahrschule, eine Physiotherapie, eine Kiefernorthopädie, Rechtsanwälte, Steuerberater, Versicherung, eine Spielhalle und einen Waschsalon.</p>	

<p>UMGEBUNG Lidl 1.007 m² Verkaufsfläche/Großenhainer Straße 156 Unmittelbar südwestlich grenzen der Gründer- und Gewerbehof Größenhainer Straße und das „Zentralwerk“, ein Zentrum von Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft, an das WZ. Nordwestlich des Calliston-Centers befindet sich ein großer Bürokomplex. Im Umfeld befinden sich zudem u. a. mehrere Kitas, ein Hotel, ein Gymnasium und eine Seniorenresidenz.</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird von der Großenhainer Straße (S179), der als Hauptverkehrsstraße klassifizierten Trachenberger Straße sowie den niederrangigeren Straßen Barbarastraße und Kleiststraße erschlossen. Alle genannten Straßen kreuzen sich am namensgebenden Trachenberger Platz. Nordwestlich des Trachenberger Platzes befinden sich entlang der Großenhainer Straße beidseitig straßenbegleitende Radwege. Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Trachenberger Straße sowie auf den privaten Parkplätzen des Nettos am Trachenberger Platz, der beiden Einkaufszentren der Alten Mälzerei und Großenhainer Straße und in der Tiefgarage des Büro- und Einzelhandelsstandortes Calliston-Center. Die Straßenbahnlinie 3 und die DVB-Buslinien 64 und 76 sowie die Regionalverkehrsbuslinien 326, 457 und 458 halten im WZ.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ weist sehr unterschiedliche Bautypologien auf. Die vom namensgebenden Trachenberger Platz abgehenden Straßen werden von einer offenen gründerzeitlichen Blockrandbebauung flankiert. Der zur Großenhainer Straße hin gewandte Parkplatz des Netto-Lebensmittelmarkts und die Zufahrten zum Parkplatz des Einkaufszentrums Großenhainer Straße bedingen jeweils mehr oder weniger große Unterbrechungen der Straßenrandbebauung. Mit den Einkaufszentren Großenhainer Straße und der Alten Mälzerei und dem Büro- und Einzelhandelsstandort Calliston-Center treten zudem deutliche größere und, vom ehemaligen Fabrikgebäude der Mälzerei abgesehen, modernere Gebäudetypen hinzu. Die Alte Mälzerei ist aufgrund fehlender Magnetbetriebe längst nicht mehr der Versorgungsschwerpunkt des WZ. Diese Funktion wird inzwischen vom Trachenberger Platz und dem Einkaufszentrum Großenhainer Straße als den beiden aktuellen Hauptlagen des Zentrums übernommen. Der Standort des Calliston-Centers hat nicht zuletzt durch den Auszug des Konsummarkts trotz der Nachnutzung durch Tedi und trotz der verkehrsgünstigen Lage am S-Bahn-Haltepunkt Pieschen an Passantenfrequenz und Bedeutung abgenommen. Der ohnehin schwache Besatz zentraler Nutzungen entlang der Trachenberger Straße hat sich in den vergangenen 15 Jahren weiter verringert, so dass auch hier einige Leerstände zu beklagen sind. Der Trachenberger Platz wurde gemeinsam mit der Großenhainer- und der Kleiststraße 2010 grundlegend saniert und die Haltestellen barrierefrei ausgebaut. Dadurch hat sich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in diesem Bereich etwas verbessert. Sie ist jedoch aufgrund geringer Grünausstattung und fehlender Stadtmöblierung nach wie vor als verbesserungswürdig einzuschätzen.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht sehr gut. Der lange Zeit bestandene Verkaufsflächenüberhang, der sich überwiegend in der Alten Mälzerei als Leerstands manifestiert hatte, konnte durch den 2018 in die Alte Mälzerei eingezogenen Lagerdienstleister abgebaut und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum hinsichtlich Grünausstattung und Stadtmöblierung könnten einen wichtigen Beitrag leisten, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☹ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☺ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺</p>		<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Vereinzelt leer stehende Gewerbeeinheiten v. a. entlang der Trachenberger Straße bieten etwas Spielraum für neue Nutzungen.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: rudimentär</p>	
 <p>Bild 143: neues Einkaufszentrum an der Großenhainer Straße (JG)</p>	 <p>Bild 144: Einkaufszentrum Alte Mälzerei (JG)</p>	
	 <p>Bild 145: Calliston-Center am Haltepunkt Pieschen (JG)</p>	

WZ Waldschlößchen



Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich östlich der Neustadt im Stadtteil Radeberger Vorstadt

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf den Stadtteil Radeberger Vorstadt und den südwestlichen Teil der Albertstadt.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von knapp 6.500 auf reichlich 7.700 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht von einer in etwa konstanten Einwohnerzahl bis 2027 aus.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Waldschlößchen ist seit 2006 von etwa 2.300 m² auf reichlich 1.700 m² zurückgegangen. Wesentlicher Grund ist der 2007 erfolgte Auszug eines von zuvor zwei Konsummärkten. Andererseits kamen einige wenige neue Fachgeschäfte hinzu. Hierunter fallen u. a. ein Computerfachgeschäft, ein Wasserbettenstudio und ein Fachgeschäft für Tischlerwaren, die gemeinsam mit einem bereits seit über zehn Jahren ansässigen Fachhändler für Berufsbekleidung gleichsam das Angebot für Waren des aperiodischen Bedarfs übernehmen.

Neben dem Konsum bieten zwei Bäcker, ein Blumenladen, ein Papier-/Schreibwarenladen und eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs. Ein Drogeriemarkt existiert nicht.


Trotz leichter Abnahme der Verkaufsfläche ist das Leerstandsniveau insgesamt noch als recht moderat zu bezeichnen.

SONSTIGE NUTZUNGEN

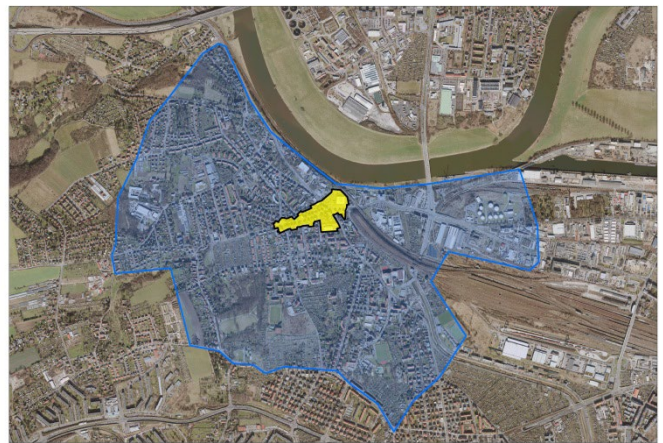
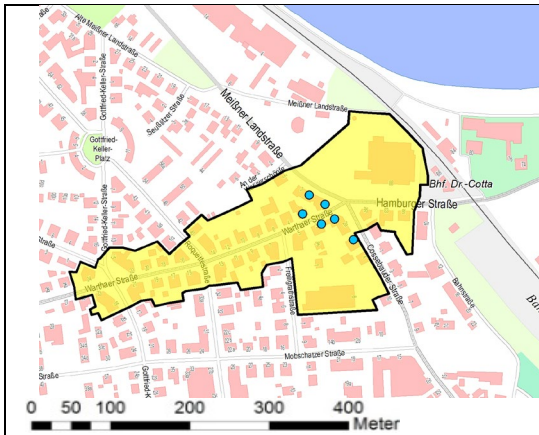
Im WZ befinden sich zahlreiche Dienstleister und sonstige zentrale Einrichtungen, wobei einige von ihnen einen über das Quartier deutlich hinausgehenden Einzugsbereich haben. Zu nennen sind insbesondere das repräsentative Brauhaus und Restaurant am Waldschlößchen mit zugehörigem Hotel, der Gewölbeclub Arteum und die Klinik für psychosomatische Medizin/Zentrum für Psychotraumatherapie. Darüber hinaus gibt es eine große Bandbreite verschiedenster Dienstleister – u. a. Sparkasse, Reisebüro, Friseur, unterschiedliche gastronomische Formate, Ärztehaus und Immobilienfinanzierer.

Das Ende 2009 geschlossene und zwischenzeitlich ungenutzte Kino Metropolis wurde zwischen 2012 und 2017 als Probestätte der Dresdner Philharmonie genutzt.

<p>UMGEBUNG Netto 850 m² Verkaufsfläche/Heideblick 1; mehrere Kitas, Grundschule, Bildungszentrum der Deutschen Privaten Finanzakademie, Staatsbetrieb Sächsische Burgen und Schlösser, Landesdirektion Dresden, Landesamt für Steuern und Finanzen, Landesuntersuchungsanstalt für das Gesundheits- und Veterinärwesen Sachsen, Sportkomplex Jägerpark, mehrere Einrichtungen für betreutes Wohnen, mehrere Arztpraxen, eine Tierarztpraxis, Stasi-Gedenkstätte</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich direkt nördlich der Bautzner Straße (B6), wird allerdings im Wesentlichen über die Radeberger-/Charlottenstraße und Waldschlößchenstraße erschlossen. Seit August 2013 verbindet zudem die Waldschlößchenbrücke das Gebiet mit der Johannstadt, wobei eine Zu-/Abfahrt mit dem Kfz ausschließlich über Tunnel funktioniert. Die innere Erschließung übernehmen die Anliegerstraßen Am Brauhaus, wovon ein Teil als Spielstraße ausgewiesen ist, Am Waldschlößchen, Sudhausweg und Hopfenweg. Beidseitig der Bautzner Straße gibt es gemeinsame Geh- und Radwege. Die Waldschlößchenstraße besitzt auf beiden Seiten separate Radstreifen. Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Anliegerstraßen und in einer Tiefgarage am Sudhausweg. Die Straßenbahnlinie 11 und die DVB-Buslinien 64 und 74 sowie die RVD-Buslinien 261 und 305 halten am WZ.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ befindet sich in einer gegenüber der Bautzner Straße und auch der Waldschlößchenstraße erhöhten Lage, wodurch die Bebauung und hier insbesondere das dominierende historische Brauhaus und Restaurant mit Hotel am Waldschlößchen sehr gut von Süden wahrgenommen wird. Abgesehen vom Brauhaus wird der übrige zentrale Versorgungsbereich von fünfgeschossigen Bürobauten mit unterlagerten Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen dominiert. In der Zentrumsmitte befindet sich ein ansprechend gestalteter Platzbereich, von dem aus Zugang zum unterirdischen Gewölbeclub Arteum besteht. Der funktionale zweigeschossige Bau des Konsummarkts an der Ecke Waldschlößchenstraße/Bautzner Straße bildet einen deutlich sichtbaren Kontrapunkt zur übrigen Bebauung. Die sich unmittelbar westlich und nördlich des Sudhauswegs anschließende Bebauung umfasst zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude mit Klinkerfassade, die aufgrund ihrer erhöhten Lage in etwa die gleiche Dachhöhe haben wie die sich anschließende geschlossene viergeschossige historische Blockrandbebauung entlang der Waldschlößchenstraße/Radeberger Straße. Westlich der Waldschlößchenstraße befindet sich momentan noch eine Freifläche, die für eine Bebauung vorgesehen ist und durchaus zentrale Nutzungen im Erdgeschoss aufnehmen kann. Im Innern ist das WZ durch zahlreiche Bäume am Straßenrand und auf dem zentralen Platzbereich sowie Sträucher und kleine Wiesenflächen entlang der Anliegerstraße sehr grün. Aufgrund der Verkehrsberuhigung, des ansprechend gestalteten Straßen- und Platzraumes, der hochwertig wirkenden Architektur der Gebäude, des vorhandenen Grüns und der vorhandenen Bänke ist die Aufenthaltsqualität als sehr gut zu bezeichnen.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in qualitativer Hinsicht. Jedoch ist der Umfang der angebotenen Waren des täglichen Bedarfs als ausbaufähig zu bezeichnen. Die vorhandenen leer stehenden Einheiten sowie die noch unbebaute Freifläche westlich der Waldschlößchenstraße bieten hierfür das notwendige Flächenpotenzial. Punkten kann das Zentrum mit seinen hervorragenden städtebaulichen Qualitäten und dem vielseitigen Dienstleistungsangebot. Für das momentan ungenutzte ehemalige Metropolis-Kino müssen sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten gefunden werden, von denen möglichst auch eine belebende Wirkung auf das Zentrum ausgeht.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität Kurzfristiger Bedarf Mittel- und langfristiger Bedarf Öff. Verwaltung DL/Gastronomie Aufenthaltsqualität Städtebaulich integriert Bebauungsdichte Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> 😊 😊 😊 😊 😞 😊 😊 😊 😊 😊 	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Nachnutzung ehemaliges Metropolis-Kino</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Zurzeit stehen sechs Ladeneinheiten leer. Bauflächenpotenziale befinden sich im WZ außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: mittel Drogeriewaren: groß</p>	
 <p>Bild 146: Magnetbetrieb Konsum (JG)</p>	 <p>Bild 147: Baupotenzial westlich der Waldschlößchenstraße (JG)</p>	
 <p>Bild 148: Veranstaltungsort „Arteum“ (JG)</p>	 <p>Bild 149: Brauhaus und Restaurant „Waldschlößchen“ (ES)</p>	
 <p>Bild 150: zentraler Platz mit Markt (ES)</p>	 <p>Bild 151: ehemaliges Metropolis-Kino (ES)</p>	

WZ Warthaer-/Cossebauder Straße



Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich im Westen der Stadt in den Stadtteilen Cotta und Briesnitz.

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich auf den Großteil der Stadtteile Cotta und Briesnitz.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von ca. 9.900 auf knapp 11.300 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht von einem leichten Rückgang von etwa 1 % auf ungefähr 11.200 bis 2027 aus.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Warthaer-/Cossebauder Straße hat sich in den vergangenen 15 Jahren von knapp 2.800 m² auf ca. 4.900 m² nahezu verdoppelt. Hauptgrund für diese starke Zunahme ist die 2011 erfolgte Errichtung eines Verbrauchermarkts mit ca. 2.600 m² Verkaufsfläche auf der Brachfläche der ehemaligen Brauerei auf der Hamburger Straße 88. Bisher zum WZ zählende jedoch stark ausgedünnte Lagen entlang der Cossebauder Straße und im westlichen Bereich der Warthaer Straße, an denen nur (noch) wenige Geschäfte bestehen, gehören nicht mehr zum WZ.

Neben dem Verbrauchermarkt bieten ein großflächiger Lebensmitteldiscounter, vier Bäcker, ein Obst-/Gemüseladen, ein französisches Spezialitätengeschäft, zwei Blumenläden, ein Zeitschriftengeschäft, ein Schreibwarengeschäft, ein DHL-Laden, eine Apotheke und eine Parfümerie Waren des täglichen Bedarfs. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht.





Sortimente des aperiodischen Bedarfs werden gegenwärtig von einem Matratzen-Outlet, zwei Fachgeschäften für Wohnungsausstattung, einem kleinen Elektronikfachhandel, einem Kfz-Zubehör-Geschäft, einem Modeladen, einem Schuhhändler, einem Buchhandel und einem Uhren- und Schmuckladen angeboten.

Der lange Zeit recht hohe Anteil leer stehender Läden hat sich in jüngster Vergangenheit etwas reduziert.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Im WZ ist eine große Zahl verschiedenster Dienstleister angesiedelt. Hierzu zählen mehrere Gastronomiebetriebe vom Imbiss bis zum Restaurant, zwei Friseure, mehrere Arztpraxen, eine Physiotherapie, ein Yogazentrum, ein Massagestudio, mehrere Versicherungen, eine Fahrschule und ein Casino.

<p>UMGEBUNG Aldi 690 m² Verkaufsfläche/Raimundstraße 1-3; mehrere Arztpraxen, mehrere Kitas, mehrere Grundschulen, eine Sonderschule, ein Gymnasium, eine evangelische und eine katholische Kirche, ein islamisches Zentrum, eine Stadtteilbibliothek, das Stadtbezirksamtsrathaus Cotta</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ liegt beidseitig der stark befahrenen Hamburger Straße/Meißner Landstraße (B6) sowie der beiden namensgebenden Hauptverkehrsstraßen Warthaer- und Cossebauder Straße. Entlang der B6 verlaufen überwiegend beidseitig gemeinsame Geh-/Radwege. Die Südseite der Hamburger- und die Warthaer Straße sind noch mit unebenem Großpflaster belegt, wobei in der Straßenmitte jeweils die Straßenbahngleise mit Betonplatten bzw. Asphalt verlaufen. Die Gehwege entlang der B6 und der Warthaer Straße sind recht schmal und z. T. recht uneben. Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Raum nur in den abzweigenden Nebenstraßen. Darüber hinaus bieten der Verbrauchermarkt Edeka und der Discounter Lidl private Parkplätze. Die Straßenbahnlinien 1 und 12, die DVB-Buslinien 91, 92, 93 und 94 sowie die Regionalbahn (Haltepunkt Cotta) halten im bzw. am WZ. Seit 2021 befindet sich an der Kreuzung Warthaer-/Gottfried-Keller-Straße ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Städtebaulich lässt sich das WZ in einen von einer offenen drei- bis viergeschossigen Straßenrandbebauung mit überwiegend gewerblich im Erdgeschoss genutzten Wohnhäusern entlang der Warthaer-, Cossebauder Straße und der Südseite der B6 und dem mit dem Verbrauchermarkt und angrenzenden großen ebenerdigen Parkplatz bebauten Nordteil der B6 einteilen. Eine Ausnahme bildet der Lidlmarkt am südlichen Ende des WZ, der sich aufgrund seines vorgelagerten ebenerdigen Parkplatzes nicht an der von den Wohnhäusern vorgegebenen Baulinie orientiert und dadurch eine Lücke schafft. Die sehr verkehrsreiche vierspurige B6 mit ihrem aufgeweiteten Kreuzungsbereich trennt den Verbrauchermarkt vom restlichen Zentrum. Lärm, Abgase und relativ hohe Widerstände, den Kreuzungsbereich zu queren, bedingen zudem eine niedrige Aufenthaltsqualität direkt am Kreuzungsbereich mit der Warthaer- und Cossebauder Straße. Öffentliche Grün- und Erholungsflächen sind im gesamten WZ nicht vorhanden.</p>	
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen in quantitativer und qualitativer Hinsicht sehr gut. Durch die 2011 erfolgte Errichtung des Verbrauchermarkts wurde die bis dahin bestandene Angebotslücke geschlossen und die zuvor z. T. nach außen abgeflossene Kaufkraft gebunden. Die Verkehrsbelastung durch die B6 und die insbesondere für Fußgänger kompliziert zu überwindende Straßenkreuzung führen dazu, dass die historische Einkaufsstraße Warthaer Straße bislang unzureichend von der starken Magnetwirkung des Verbrauchermarkts profitiert. In jüngster Vergangenheit ist allerdings der bis dahin recht hohe Leerstand an der Warthaer Straße und an der Kreuzung zur B6 durch z. T. attraktive Nachnutzungen etwas zurückgegangen. Um diesen positiven Trend aufrecht zu halten und eine echte, möglichst nachhaltige Trendwende einzuleiten, muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die Sanierung der Warthaer Straße wäre ein erster Schritt. Mehr Großgrün und zum Verweilen einladende öffentliche Räume wären wünschenswert, sind jedoch aus Platzgründen nur sehr kleinflächig realisierbar.</p>	

<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Historie/Identität ☺ Kurzfristiger Bedarf ☺ Mittel- und langfristiger Bedarf ☺ Öff. Verwaltung ☺ DL/Gastronomie ☺ Aufenthaltsqualität ☹ Städtebaulich integriert ☺ Bebauungsdichte ☺ Erschließung ☺ 	<p>☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☹ ☺ ☺ ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE Verbesserung Aufenthaltsqualität</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Zurzeit stehen drei Gewerbeeinheiten leer.</p>		<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: rudimentär Drogeriewaren: mittel</p>
		
<p>Bild 152: verkehrsreicher, trennender, sanierte Abschnitt der B6/Meißner Landstraße (JG)</p>		<p>Bild 153: verkehrsreicher, trennender, noch unsanierter Abschnitt der B6/Hamburger Straße (JG)</p>
		
<p>Bild 154: Magnetbetrieb Verbrauchermarkt Edeka (JG)</p>		<p>Bild 155: sanierungsbedürftige Warthaer Straße als historische Einkaufsstraße mit Blick Richtung B6/Edeka (JG)</p>

WZ Weißer Hirsch

	
<p>Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Osten der Stadt im Stadtteil Bühlau/Weißer Hirsch</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf den östlichen Teil des Stadtteils Bühlau/Weißer Hirsch, sowie den nordwestlichen und nordöstlichen Teil von Loschwitz/Wachwitz.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von etwa 5.800 auf ca. 6.400 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht von einer etwa gleich bleibenden Einwohnerzahl bis 2027 aus.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN</p> <p>Die Verkaufsfläche im WZ Weißer Hirsch hat sich mit leichten Schwankungen in den vergangenen 15 Jahren bei reichlich 2.100 m² bewegt und ist zuletzt etwas zurückgegangen. Trotz nur geringfügig rückläufiger Verkaufsfläche hat sich die sehr hohe Zahl an Betrieben (knapp 50) im Jahr 2006 auf knapp 30 im Jahr 2019 reduziert. Größter Einzelhändler war und ist ein lediglich 390 m² Verkaufsfläche umfassender Supermarkt (Frida), der auf der gegenüber liegenden Straßenseite von einem 120 m² Verkaufsfläche umfassenden Getränkemarkt ergänzt wird. Darüber hinaus bieten aktuell ein Bäcker, mehrere Feinkostläden, zwei Obst-/Gemüseläden, eine kleine Drogerie, zwei Blumenläden und eine Apotheke Waren des täglichen Bedarfs an.</p> <p>Nach wie vor sehr vielseitig, wenn auch mit bereits deutlich weniger Geschäften vertreten sind Angebote im aperiodischen Bedarf. Hier sind es zurzeit vor allem Läden im dekorativen, künstlerischen Bereich. Einen starken Rückgang gab es in den vergangenen Jahren bei den Boutiquen und Modegeschäften, von denen es 2006 noch neun, 15 Jahre später nur noch eines zzgl. eines Mode-A&V gab. Spielte Leerstand zu Beginn des Betrachtungszeitraums überhaupt keine Rolle, so ist er momentan relativ präsent, da nur ein Teil der aufgegebenen Geschäfte durch neue Geschäfte oder Dienstleister nachgenutzt wurden.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN</p> <p>Im WZ wird ein recht großes Angebot an Dienstleistungen angeboten. Der Schwerpunkt liegt im gastronomischen Bereich, wobei es hierbei sowohl einfache als auch verschiedene hochwertige Angebote gibt. Darüber hinaus sind u. a. eine Post, eine Sparkasse, mehrere Kosmetikstudios, ein Friseur und eine Ergotherapie sowie mehrere Arztpraxen vertreten. Der als Kultur- und Veranstaltungsgebäude genutzte Chinesische Pavillon, der gemeinsam mit dem vorgelagerten Park unter Denkmalschutz steht, befindet sich ebenfalls im WZ.</p>	

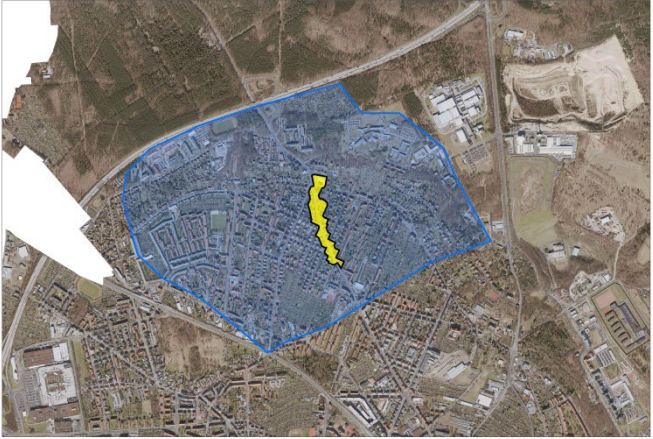
<p>UMGEBUNG Keine Nahversorgungsmärkte im Kerneinzugsbereich; der Konzertplatz Weißer Hirsch mit Gastronomie, mehrere Kitas, eine evangelische, eine katholische Kirche, mehrere Seniorenbetreuungseinrichtungen, das städtische Klinikum Weißer Hirsch, mehrere Arztpraxen, eine Tierarztpraxis, ein Tennisplatz</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich beidseitig der Bautzner Landstraße (B6), von der die beiden Sammelstraßen Plattleite und Reißweg/Steglichstraße sowie die Anliegerstraßen Collenbuschstraße, Stechgrundstraße, Luboldtstraße, Silberweg und Kurparkstraße abzweigen. Separate Radwege gibt es im WZ nicht. Die Fußwege entlang der Bautzner Landstraße sind teilweise recht schmal, werden aber noch als ausreichend eingeschätzt und sind hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit in einem (noch) akzeptablen Zustand. Parkmöglichkeiten bestehen in den Anliegerstraßen, auf einem kleinen öffentlichen Parkplatz an der Ecke Plattleite/Lahmannring und auf dem kleinen privaten Parkplatz des Supermarkts. Zudem kann im östlichen Teil des WZ auf der Südseite der Bautzner Landstraße geparkt werden. Insgesamt herrscht jedoch eine angespannte Parksituation, die noch dadurch verstärkt wird, dass die Hauptlage die Bautzner Landstraße ist, dort jedoch nur z. T. und sehr wenige Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Parkmöglichkeiten der Anliegerstraßen, die zudem teilweise Einbahnstraßen sind, sind zudem schnell erschöpft. Die Straßenbahnlinie 11 und die Regionalbuslinie 261 halten im WZ.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das WZ wird von einer z. T. offenen villenartigen, z. T. geschlossenen 2- bis 4-geschossigen Gründerzeitbebauung geprägt, die nahezu komplett unter Denkmalschutz steht. An der Kreuzung Luboldtstraße/Bautzner Landstraße gibt es eine Aufweitung der Bautzner Landstraße, auf der sich eine Grünfläche und ein Denkmal des Dresdner Industriellen und Begründers des Dresdner Kur- und Villenvorortes und heutigen Stadtteils Weißer Hirsch, Maximilian Ludwig Küntzelmann befinden. Westlich schließt sich das ehemalige Kurhaus an. Hinter dem ehemaligen Kurhaus existiert ein Platzbereich, der in Richtung Frida-Supermarkt als ebenerdiger Parkplatz genutzt wird, überwiegend jedoch Kfz-frei und z. T. mit Bäumen bepflanzt ist und witterungsabhängig auch von Außengastronomie bespielt wird. Im südlichen Teil des Platzes befindet sich neben dem Frida-Supermarkt das ehemalige Kurbad, in dem gegenwärtig Praxen und therapeutische Einrichtungen untergebracht sind. Auf der anderen Seite der Bautzner Straße befindet sich das Parkhotel, das momentan nicht als Hotel, sondern als Ball- und Veranstaltungslokalität genutzt wird. Westlich der Stechgrundstraße schließt sich das ehemalige Lahmannsanatorium an, dessen über viele Jahre ungenutzter ruinöser Bestand inzwischen komplett saniert, zur reinen Wohnnutzung umfunktio- niert und um einige Wohnhäuser ergänzt wurde. Aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung wird dieser Bereich nicht mehr als potenzielles Erweiterungsgebiet des WZ angesehen und ist damit, vom Eckgebäude Bautzner Landstraße/Stechgrundstraße abgesehen, nicht mehr Bestandteil des WZ Weißer Hirsch.</p>	

<p>BEWERTUNG</p> <p>Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in qualitativer Hinsicht und auch hinsichtlich der Vielfalt des Angebotes. Aus quantitativer Sicht ist das Angebot ausbaufähig, wofür mehrere kleine leer stehende Gewerbeeinheiten rechnerisches Flächenpotenzial bieten. Die schwierige Park- und Anlieferungssituation erschwert jedoch offensichtlich vielfach ein langfristig wirtschaftlich erfolgreiches Betreiben kleiner Einzelhandelsbetriebe in dieser Lage.</p> <p>Gleichzeitig bietet das WZ aufgrund der vergleichsweise ruhigen Nebenstraßen, der Aufweitung am Kreuzungsbereich zur Luboldtstraße, des dahinter befindlichen geschützten Platzbereichs, der vorhandenen Straßen- und Platzbegrünung, der unmittelbaren Nähe zur Dresdner Heide, der architektonischen/ästhetischen Qualitäten der vielen denkmalgeschützten Gebäude einschließlich der Sonderbauten wie dem Parkhotel oder dem chinesischen Pavillon einen sehr hohen Identifikationswert und eine hohe Aufenthaltsqualität.</p> <p>Diese Qualitäten sind es, die dieses WZ unverwechselbar machen und unbedingt erhalten werden müssen. Platz für großflächige Handelsbetriebe ist im Zentrum nicht vorhanden und wäre auch schwer mit dem Charakter des Weißen Hirschs vereinbar. Um eine Ausweitung des bestehenden Leerstands zu vermeiden und die Chancen für standortgerechte Nachnutzungen zu erhöhen, sollten konkurrierende Nahversorgungsmärkte im Kerneinzugsbereich unbedingt vermieden werden.</p>		
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☺</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☺</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☺</p> <p>Aufenthaltsqualität ☺</p> <p>Städtebaulich integriert ☺</p> <p>Bebauungsdichte ☺</p> <p>Erschließung ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Aufrechterhaltung der hohen Qualität des öffentlichen Raums</p>	
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Zurzeit stehen sechs Ladeneinheiten leer.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: mittel</p> <p>Drogeriewaren: gering</p>	
 <p>Bild 156: typischer kleinteiliger Ladenbestand in Erdgeschosslage (JG)</p>	 <p>Bild 157: kleinflächiger Nahversorger Frida (JG)</p>	



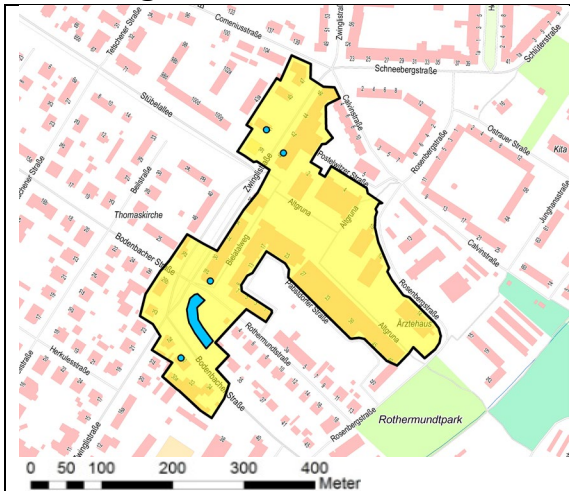
Bild 158: Leerstand (JG)

WZ Wilder Mann

	
<p>Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert</p> <p>LAGE Das WZ befindet sich im Nordwesten der Stadt in den Stadtteilen Trachau und Pieschen-Nord/Trachenberge</p>	<p>Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf die Stadtteile Trachau, sowie auf den nördlichen Teil von Pieschen-Nord/Trachenberge.</p> <p>BEVÖLKERUNG Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von ca. 14.200 auf knapp 14.700 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht bis 2027 von einem leichten Rückgang auf 14.500 Einwohner aus.</p>
<p>VERKAUFSFLÄCHEN Die Verkaufsfläche im WZ Wilder Mann hat in den vergangenen 15 Jahren zwischen 680 m² und knapp 1.000 m² geschwankt und beträgt aktuell etwa 680 m². Der Rückgang ist insbesondere auf den Auszug des Schleckermarkts 2012 zurückzuführen, wofür bislang kein Nachmieter gefunden wurde. Seit 2007 befindet sich mit Aldi ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter auf der Döbelner Straße 132 unmittelbar nördlich des WZ. Aufgrund der Tatsache, dass das Zentrum bislang keinen Lebensmittelmarkt besitzt, ein Großteil der Einwohner/-innen des Kerneinzugsbereichs sich dort nicht zuletzt auch aufgrund der räumlichen Nähe versorgen, wird das WZ Wilder Mann nach Norden bis einschließlich des Aldi-Standorts einschließlich vorgelagertem Bäcker und Fleischer erweitert. Somit besitzt das WZ in seinen neuen Grenzen aktuell insgesamt knapp 1.500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus bieten zwei weitere Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen, zwei Apotheken und ein Paketshop Waren des täglichen Bedarfs. Waren des aperiodischen Bedarfs bieten ein Fahrradladen, ein Modegeschäft, ein Fachgeschäft für Markisen und Sonnenschutz, ein Kamingeschäft, ein Optiker und ein Handyladen. Ein Drogeriemarkt ist seit dem Auszug des Schleckers 2012 nicht mehr vorhanden. Momentan stehen drei Ladeneinheiten leer.</p>	
<p>SONSTIGE NUTZUNGEN Im WZ gibt es ein überschaubares, aber recht vielseitiges Dienstleistungsangebot. Darunter sind u. a. eine Sparkasse, ein Reisebüro, verschiedene gastronomische Angebote, ein Friseur, mehrere Arztpraxen, eine Versicherung und ein Lohnsteuerhilfeverein.</p>	
<p>UMGEBUNG Lidl 1.007 m² Verkaufsfläche/Großenhainer Straße 156; Getränkemarkt 700 m² Verkaufsfläche/Industriestraße 21; Getränkemarkt Fristo 300 m² Verkaufsfläche/Industriestraße 6; mehrere Kitas, zwei Grundschulen, eine Oberschule, ein berufliches Schulzentrum, das Berufsförderungswerk, eine Seniorenresidenz, eine</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ befindet sich beidseitig der Großenhainer Straße (S179), von wo aus die Dorothea-Erxleben-Straße als Hauptsammelstraße und die Platanenstraße als Sammelstraße sowie mehrere Anliegerstraßen abzweigen. Die Großenhainer Straße verfügt beidseitig über separate Radstreifen bzw. straßenbegleitende gemeinsame Geh- und Radwege.</p>

<p>evangelische Kirche, das städtische Krankenhaus Dresden-Neustadt, mehrere Arztpraxen, Sächsische Landeszentrale für politische Bildung, Polizeiverwaltungsamt, Landeskriminalamt</p>	<p>Die Gehwege werden als ausreichend dimensioniert und hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit gut eingeschätzt. Parkmöglichkeiten bestehen abschnittsweise entlang der Großenhainer Straße, in den Seitenstraßen sowie auf dem privaten Parkplatz des Aldis. Die Straßenbahnlinie 3, die DVB-Buslinie 80 und die Regionalbuslinien 326, 457 und 458 halten im WZ. Seit 2020 befindet sich im Norden des WZ ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>																		
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Das Gebiet wird von in der Regel drei- bis viergeschossigen freistehenden Wohngebäuden der Vorkriegsära mit einer oftmals gewerblichen Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss geprägt. An der Ecke zur Dippelsdorfer Straße stehen Neubauten der 1990er Jahre. Das Gebäude des Aldis ist ein von der Straße eingerückter funktionaler Flachbau. Nördlich der Gleisschleife der Straßenbahnlinie 3 weicht die bis dahin bestehende Straßenrandbebauung zu Gunsten eines kleinen Taxiparkplatzes und einer Parkanlage zurück. Entlang der Großenhainer Straße stehen vereinzelt Bäume. Eine darüberhinausgehende Durchgrünung erhält das Gebiet durch die aufgelockerte Bebauung, deren Lücken und teilweise auch Vorgärten kleine wiesen-, strauch- oder baumbestandene Flächen sind.</p>																			
<p>BEWERTUNG Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in quantitativer und qualitativer Hinsicht nur zum Teil. Ein Lebensmittelvollversorger oder zumindest ein größeres Frischeangebot wären wünschenswert. Insbesondere fehlt es an einem Angebot an Drogeriewaren. Die Aufenthaltsqualität wird trotz der relativ hohen Verkehrsbelastung der Großenhainer Straße aufgrund des relativ breiten Straßenraumquerschnitts, der z. T. breiten Wege und Grünflächen vor den Häusern und der Parkanlage nördlich der Gleisschleife als gut eingeschätzt.</p>																			
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <table border="0"> <tr><td>Historie/Identität</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Kurzfristiger Bedarf</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Mittel- und langfristiger Bedarf</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Öff. Verwaltung</td><td>😊</td></tr> <tr><td>DL/Gastronomie</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Aufenthaltsqualität</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Städtebaulich integriert</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Bebauungsdichte</td><td>😊</td></tr> <tr><td>Erschließung</td><td>😊</td></tr> </table>	Historie/Identität	😊	Kurzfristiger Bedarf	😊	Mittel- und langfristiger Bedarf	😊	Öff. Verwaltung	😊	DL/Gastronomie	😊	Aufenthaltsqualität	😊	Städtebaulich integriert	😊	Bebauungsdichte	😊	Erschließung	😊	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p>
Historie/Identität	😊																		
Kurzfristiger Bedarf	😊																		
Mittel- und langfristiger Bedarf	😊																		
Öff. Verwaltung	😊																		
DL/Gastronomie	😊																		
Aufenthaltsqualität	😊																		
Städtebaulich integriert	😊																		
Bebauungsdichte	😊																		
Erschließung	😊																		
<p>FLÄCHENPOTENZIALE Zurzeit stehen wenige Ladeneinheiten leer. Bauflächenpotenziale gibt es nicht.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL Lebensmittel: gering Drogeriewaren: gering</p>																		
 <p>Bild 159: aufgeweiteter Gehwegbereich entlang der Großenhainer Straße (JG)</p>	 <p>Bild 160: typischer kleinteiliger Einzelhandelsbesatz entlang der Großenhainer Straße (JG)</p>																		

WZ Zwinglistraße



Historisch gewachsenes WZ mit hohem Identifikationswert

LAGE

Das WZ befindet sich östlich der Innenstadt im Stadtteil Gruna

Der KERNEINZUGSBEREICH erstreckt sich überwiegend auf den Stadtteil Gruna, sowie den nordwestlichen Teil von Seidnitz/Dobritz.

BEVÖLKERUNG

Die Einwohnerzahl im Kerneinzugsbereich ist von 2006 von knapp 15.700 auf reichlich 16.300 im Jahr 2021 gestiegen. Die städtische Prognose geht bis 2027 von einem leichten Rückgang auf etwa 16.000 Einwohner aus.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsfläche im WZ Zwinglistraße hat sich in den vergangenen 15 Jahren von knapp 3.600 m² auf knapp 4.400 m² erhöht. Grund für den Anstieg ist im Wesentlichen die Eröffnung eines zweiten Lebensmitteldiscounters im Jahr 2015 auf der Papstdorfer Straße 27. Darüber hinaus gab es einige Wechsel von Einzelhändlern, wobei die im Wesentlichen kleinteilige und sehr vielfältige Struktur erhalten geblieben ist.

Neben den beiden Lebensmitteldiscountern bieten ein kleiner Getränkemarkt, ein kleiner Drogeriemarkt, vier Bäcker, zwei Fleischer, ein Obst-/Gemüseladen, ein Reformhaus, ein Blumengeschäft, ein Geschäft für E-Zigaretten, ein Schreibwarenladen und zwei Apotheken Waren des täglichen Bedarfs. Auch das Angebot im aperiodischen Segment ist recht vielfältig. Es beinhaltet u. a. mehrere kleine, z. T. recht spezialisierte Modefachgeschäfte, einen kleinen Textildiscounter, einen Spielwarenladen, ein Sanitätshaus sowie einen asiatischen Schnäppchenmarkt.

Leerstand gibt es vereinzelt.

SONSTIGE NUTZUNGEN

Das Dienstleistungsangebot im WZ Zwinglistraße ist sehr umfangreich und umfasst u. a. eine Tagespflege, eine Seniorenbegegnungsstätte, ein Ärztehaus, eine Physiotherapiepraxis, mehrere Friseure, ein Reisebüro, verschiedene gastronomische Formate, eine Sparkassenfiliale und eine Filiale der Stadtteilbibliothek.

<p>UMGEBUNG Lidl 1.046 m² Verkaufsfläche/Bodenbacher Straße 42a; Netto 850 m² Verkaufsfläche/Liebstädter 20; Vorwerk Podemus 700 m² Verkaufsfläche/Winterbergstraße 31 a; Frida 450 m² Verkaufsfläche/Karcherallee 1; Rothermundtpark mit Skateranlage, ein Sportplatz, mehrere Kitas, ein Seniorenpflegeheim, eine evangelische Kirche, eine Grundschule, eine Oberschule, ein Gymnasium, Parkanlage Großer Garten</p>	<p>ERSCHLIESSUNG Das WZ wird im Wesentlichen von den beiden Hauptverkehrsstraße Zwinglistraße und Bodenbacher Straße erschlossen. Darüber hinaus übernehmen die Anliegerstraßen Bielatalweg, Rothermundtstraße, Pabstdorfer Straße, Altgruna und Postelwitzer Straße die innere Erschließung. Die Zwinglistraße hat auf ihrer westlichen Seite, die Bodenbacher Straße beidseitig separate Radstreifen. Die Gehwege entlang der Zwinglistraße und der Bodenbacher Straße sind in einem guten Zustand und ausreichend breit. Der Bereich Bielatalweg, Altgruna hat überwiegend den Charakter einer Fußgängerzone. Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Anliegerstraßen. Die Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die DVB-Buslinien 61, 64, und 85 halten im WZ. Seit 2020 befindet sich zwischen Bodenbacher- und Rothermundtstraße ein intermodaler Mobilitätspunkt.</p>
<p>BESONDERE MERKMALE/STÄDTEBAU Die Bebauung im WZ Zwinglistraße ist sehr heterogen. Die Ostseite der Zwinglistraße besitzt überwiegend eine geschlossene zwei- bis sechsgeschossige Bebauung der 1990er Jahre, die lediglich nördlich des einzigen Altbaus durch Grünflächen und Gehwege zum dahinter liegenden Platzbereich Altgruna unterbrochen wird. Im südlichen Teil zwischen Bielatalweg und Zwinglistraße wechseln zusammenhängende Zwei- und Fünfgeschosser ab und mildern somit die Massivität der Bebauung in Anlehnung an die verbreiteten villenartigen Einzelbauten ein wenig. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite folgen nördlich der abzweigenden breiten Stübelallee Einzelhäuser der 1920er und 1990er Jahre in unregelmäßigen Abständen. Auf der Westseite der abbiegenden Bodenbacher Straße stehen ebenfalls Einzelhäuser unterschiedlichen Bautyps und Baualters. Die von der Zwinglistraße abgewandte Bebauung entlang des begrünten Platzbereichs Altgruna und der Papstdorfer Straße besteht aus in den 1970er Jahren in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden. Südlich von Altgruna ist die Bebauung als ein in Richtung Papstdorfer Straße nahezu geschlossener Riegel ausgeprägt, der im Erdgeschoss auf einer größeren Grundfläche mit Arkaden durch Einzelhandel und Dienstleister genutzt wird und darüber Wohnnutzung enthält. Nach Nordosten schließt sich der mit viel Grün und einem Teich mit Springbrunnen angelegter Platzbereich an, auf dem sich, uneinheitlich ausgerichtet, drei 17-geschossige einzeln stehende Wohnhäuser mit gewerblicher Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss sowie zwei größere Flachbauten mit einem asiatischen Schnäppchenmarkt und Arztpraxen befinden. Gegenwärtig wird, basierend auf den Ergebnissen eines zuvor durchgeführten Werkstattverfahrens, ein Rahmenplan „Revitalisierung Altgruna“ erarbeitet, der einen Entwicklungsrahmen für diesen Bereich definieren soll. Im Fokus stehen vorrangig eine Stärkung der fußläufigen Verbindung von der Stübelallee in Richtung Rothermundtpark und damit eine Belebung des etwas versteckten, abgewandten Quartiers, was wiederum den Einzelhandel und die Dienstleister stärken soll. Außerdem ist eine Verdichtung durch neu zu errichtende, gewerblich unterlagerte Wohngebäude vorgesehen. Der Kfz-Durchgangsverkehr über die Rosenbergstraße soll unterbunden und eine innerquartierliche ÖPNV-Anbindung geschaffen werden.</p>	

<p>BEWERTUNG</p> <p>Das WZ erfüllt seine zentrale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsgruppen überwiegend in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Zwar gibt es keinen Lebensmittelvollversorger. Auch ist das Angebot relativ stark auf das Discount- (zwei Lebensmitteldiscounter) bzw. niedrigpreisige Segment (Schnäppchenmarkt, Textil-Discount, zwei Asia Textilläden) fokussiert. Gleichwohl besteht eine recht große Vielfalt des Nahversorgungsangebots und auch im aperiodischen Segment. Rechnerisch besteht ein leichtes Verkaufsflächenpotenzial, das in den wenigen leer stehenden Läden oder ggf. perspektivisch in den noch zu errichtenden Wohnhäusern mit gewerblicher Unterlagerung in Altgruna und zwischen Bodenbacher- und Rothermundtstraße umgesetzt werden kann. Damit dieses umgesetzt werden kann, ist ein weiteres Verkaufsflächenwachstum im Kerneinzugsbereich des Zentrums, insbesondere beim nahversorgungsrelevanten Sortiment, zu vermeiden, zumal gegenwärtig bereits drei Lebensmittelmärkte im unmittelbaren Umfeld Kaufkraft binden.</p> <p>Die Aufenthaltsqualität des Zentrums kann als gut bezeichnet werden. Mit der Umsetzung des noch zu erstellenden Rahmenplans ist mit einer weiteren Qualifizierung insbesondere im Bereich von Altgruna zu rechnen.</p>	
<p>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</p> <p>Historie/Identität ☺</p> <p>Kurzfristiger Bedarf ☺</p> <p>Mittel- und langfristiger Bedarf ☺</p> <p>Öff. Verwaltung ☹</p> <p>DL/Gastronomie ☺</p> <p>Aufenthaltsqualität ☺</p> <p>Städtebaulich integriert ☺</p> <p>Bebauungsdichte ☺</p> <p>Erschließung ☺</p>	<p>HANDLUNGSERFORDERNISSE</p> <p>Erarbeitung und Umsetzung Rahmenplanung Altgruna</p>
<p>FLÄCHENPOTENZIALE</p> <p>Zurzeit stehen vier Ladeneinheiten leer. Die zurzeit als ebenerdiger Parkplatz genutzte Freifläche zwischen Rothermundt- und Bodenbacher Straße ist ein Bauflächenpotenzial.</p>	<p>ENTWICKLUNGSPOTENZIAL</p> <p>Lebensmittel: gering</p> <p>Drogeriewaren: gering</p>
 <p>Bild 161: verkehrsreiche Kreuzung Zwingli-, Bodenbacher Straße (JG)</p>	 <p>Bild 162: Haltestellenbereich auf der Zwinglistraße (JG)</p>



Bild 163: Innenbereich Altgruna mit Nahversorger Norma (JG)



Bild 164: Platzbereich Altgruna (JG)