

## 3.2 Siedlungsentwicklung

### Stadt- und Dorfentwicklung

Sachsen ist für Menschen jeden Alters lebenswert und bietet allen Generationen eine Heimat. Großstädtische Zentren bieten eine Vielfalt hochwertiger Wirtschafts-, Bildungs-, Forschungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und haben Strahlkraft weit über Sachsen hinaus. Daneben sorgen regionale Zentren im ländlichen Raum, mittlere und kleinere Städte für Entwicklung und Versorgung im ganzen Land (Sachsen 2020).

Ziel ist es, durch integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung die Lebensverhältnisse stetig zu verbessern. Die größten Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung in Sachsen sind der demographische Wandel und die notwendigen Anpassungen an Klimawandel und Energiewende. Städte und Dörfer müssen sich diesen Herausforderungen stellen, um das gemeinsame Ziel aller Sachsen, eine lebenswerte Heimat – auch in Zukunft – gestalten zu können. Der Rückgang der Bevölkerungszahlen zwingt uns, gemeinsame Strategien von Stadt und Land zu entwickeln.

Ohne regionales Denken und Handeln wird es nicht gelingen, in Zukunft Wohnen, Infrastruktur und Versorgung auf hohem Niveau in Stadt und Land gleichsam vorzuhalten. Der Anpassungsdruck für die Städte und Dörfer in Sachsen an weniger Einwohner und eine älter werdende Bevölkerung stellt die Stadt- und Dorfentwicklungsplanung vor die Herausforderung gemeinsamer Planungen. Es ist notwendig, Funktionen zu bündeln und Ankerpunkte für Infrastruktur und Versorgung in ländlichen Regionen zu bilden. Leistungsstarke Städte müssen Funktionen für ihr Umland übernehmen und Defizite ausgleichen. Für die Siedlungsentwicklung im Freistaat Sachsen sind deshalb im LEP 2013 auch Ziele zur Konzentration zentralörtlicher Funktionen festgehalten:

- ▶ Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist; ausnahmsweise solche mit spezifischen Standortanforderungen (Z 2.2.1.2) (vgl. „Versorgungs- und Siedlungskerne, Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion“, S. 50).
- ▶ Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (Z 2.2.1.6) (vgl. „Bauflächen und Baugebiete“, S. 74).

Die Lebensqualität in unseren Städten und Dörfern ist entscheidend dafür, ob die Menschen gern im Freistaat Sachsen leben. Gleichwertige Lebensverhältnisse zu erhalten oder zu schaffen, ist Ziel und Herausforderung zugleich. Deshalb sollen nach dem LEP 2013 diese Eckpunkte für eine nachhaltige Entwicklung der Städte und Dörfer gelten:

- ▶ Das historische Siedlungsgefüge soll berücksichtigt und Innenstädte und Ortskerne als Zentren für Wohnen, Gewerbe, Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden, dabei sollen gesundheitliche Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden und bedarfsgerechte Anpassungen erfolgen (G 2.2.2.2).
- ▶ Brachflächen sollen in die Stadt- und Dorfentwicklungsplanung integriert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (G 2.2.2.2).
- ▶ Es soll eine energiesparende und energieeffiziente integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet werden (G 2.2.2.2).
- ▶ Stadt- und Dorfbau müssen bedarfsgerecht, durch Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau erfolgen (G 2.2.2.2).
- ▶ Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch vorrangige Nutzung und Stärkung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden. Dabei soll notwendiger Rückbau von außen nach innen erfolgen (G 2.2.2.3).
- ▶ Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll zur Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden (G 2.2.2.4).
- ▶ Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden (G 2.2.2.5).

In kleineren Städten und Dörfern, die aufgrund ihrer demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen hohen Gebäudeleerstand sowie Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur aufweisen, gilt es den Grundsatz 2.2.2.6 umzusetzen. Dieser enthält folgende Zielstellungen:

- ▶ Ortskerne sollen für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben.
- ▶ Innovative Lösungen für die Bereitstellung von Leistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur sollen Defizite vermeiden.
- ▶ Leerstehende Bausubstanz und Brachflächen sollen umgenutzt, rückgebaut, zwischengenutzt oder renaturiert werden.
- ▶ Eine angemessene verkehrliche Anbindung soll gewährleistet bleiben.

Sachsen hat nicht nur den ältesten Gebäudebestand aller Länder. Zwei Drittel der Gebäude im Freistaat Sachsen wurden vor 1948 errichtet. Sachsen besitzt auch ein reiches und vielfältiges, oftmals sehr hochwertiges kulturelles Erbe mit rund 105.000 Baudenkmalen. 70 % davon sind Wohnhäuser. Die notwendigen Anpassungsprozesse müssen so erfolgen, dass Gesicht und Charakter unserer Städte als eines unserer wichtigsten Kulturgüter bewahrt werden.

Die wertvolle historische Bausubstanz soll auch für kommende Generationen Zeugnis der heimatlichen Entwicklung sein. Ziel ist es deshalb, „Altes“ zu bewahren und in das moderne Leben einzubinden. Dabei sind insbesondere die im Sächsischen Denkmalschutzgesetz verankerten Vorgaben zu berücksichtigen (G 2.2.2.2). Im Durchschnitt sind mehr als zwei Drittel des Denkmalbestandes mittlerweile instand gesetzt oder zumindest gesichert. Allerdings sind deutliche regionale Unterschiede festzustellen. Dürften inzwischen 80 bis 85 % zumindest gesichert sein, liegt im ländlichen Raum oder in Klein- und Mittelstädten der Wert oft erheblich unterhalb des Durchschnitts. So ist einerseits eine enorme Aufbauleistung zu verzeichnen, andererseits gibt es noch sehr viel zu tun.

Bis auf wenige Ausnahmen – z. B. Dresden und Leipzig – werden die sächsischen Städte wegen des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs kleiner. Perspektive für die Stadt- und Dorfentwicklung sind kompakte Siedlungskörper. Diese Entwicklung muss selbstverständlich von außen nach innen erfolgen (G 2.2.2.3). Es ist eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre, ein Auseinanderfallen der Siedlungsstrukturen trotz notwendiger Rückbaumaßnahmen zu verhindern. Die Konzentration der Funktionen auf die räumlich bestehenden Strukturen, ihr qualitativer Ausbau für das Leben, Wohnen, Arbeiten in den Städten muss für die Städte und Dörfer das bestimmende Entwicklungsziel sein. Die kompakte Stadt ist das ökologisch und ökonomisch effiziente europäische Stadtmodell. Klimaschutz- und Energieeffizienzziele sowie eine geringere Flächeninanspruchnahme können in einer kompakten Stadt am effektivsten erreicht werden.

Um die Lebensverhältnisse sowohl in den Städten der Verdichtungsräume und des ländlichen Raumes als auch in den Dörfern zu verbessern, werden vor allem im Rahmen der Städtebauförderung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung sowie auch im Rahmen der einzelnen Fachförderprogramme eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen gefördert. Im Interesse des effizienten Einsatzes der öffentlichen Mittel erfolgt die Förderung dabei zunehmend auf der Grundlage integrierter Entwicklungskonzepte wie den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) und den ILEK, die aufeinander abgestimmt werden sollen (vgl. „Stadtentwicklung“, S. 62 und vgl. „Dorfentwicklung“, S. 64).

■ SMI



Foto 3.2: Stadtbau Ost in Stollberg (Wohnungsbaugenossenschaft „Wismut Stollberg“ eG)