

Stadt Stolpen



Fortschreibung
Städtebauliches Entwicklungskonzept
„Stolpen-Kernstadt“

27.10.2021

Stadt Stolpen

Fortschreibung

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)

Gebiet „Stolpen-Kernstadt“

Auftraggeber: Stadt Stolpen
Markt 1
01833 Stolpen

Auftragnehmer: *die* **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Bearbeiter: Karoline Behrens
Uwe Steinacker
Kathrin Fasold
Cornelia Gillis

Stand: 27.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 Vorbemerkungen.....	4
2 Gesamtstädtische Einordnung	6
2.1 Abgrenzung der Gebietskulisse	6
2.2 Gesamtstädtische Einordnung.....	11
2.3 Historische und städtebauliche Entwicklung.....	13
2.4 Demografische Entwicklung	15
2.5 Übergeordnete und stadtteilbezogene Planungen.....	19
2.6 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept „Stolpen – 2015“	21
2.7 Bisheriger Verlauf der Stadtsanierung	23
3 Ausgangssituation	26
3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes	26
3.3 Kulturdenkmale.....	30
3.4 Bauzustand.....	33
3.5 Nutzungen	35
3.6 Energetische Stadtsanierung.....	43
3.7 Freiflächen und Grün	44
3.8 Erschließung und Verkehr	45
3.9 Stadtleben und Kooperationen	48
4 Probleme und Potenziale	51
5 Stadtteilkonzept	54
5.1 Handel, Dienstleistung und Gastronomie	54
5.2 Wohnen	55
5.3 Öffentlicher Raum.....	55
5.4 Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	56
5.5 Mobilität und Verkehr.....	56
5.6 Baukultur und Stadtgestalt.....	57
5.7 Kooperation und Beteiligung.....	60
6 Maßnahmekonzept und Umsetzungsstrategie	63
6.1 Einzelmaßnahmen.....	63
6.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht	65
6.3 Verfahrensschritte und zeitlicher Ablauf	69
7 Pressespiegel.....	70
8 Anhang.....	72

1 Vorbemerkungen

Die historische Altstadt bildet bis heute das baulich-strukturelle Zentrum der Stadt Stolpen. Zusammen mit der benachbarten Burganlage steht die Altstadt für die Identität und Unverwechselbarkeit der Stadt. Geschichtliche und traditionsbezogene Aspekte stellen in Stolpen hohe Werte dar, die sich in der Altstadt manifestieren.

Ein wichtiger Leitgedanke der Stolpener Stadtentwicklungspolitik liegt deshalb in der Sanierung und Belebung des baulichen Ensembles. In den vergangenen 20 Jahren konnten im Rahmen der Stadtsanierung zahlreiche Vorhaben privater Bauherren und der Kommune realisiert werden. Im Ergebnis präsentiert sich die Altstadt heute als nahezu vollständig erhaltenes Beispiel spätmittelalterlicher Stadtbaukunst.

Mit den Investitionen in bauliche Sanierungsmaßnahmen wurden die Standortbedingungen für ein multifunktionales und lebendiges Stadtzentrum deutlich verbessert. Um diese Investitionen nachhaltig zu sichern, rücken verstärkt Vorhaben und Initiativen zur funktionalen Aufwertung in den Blick. Basis einer erfolgreichen Entwicklung ist eine deutliche Erhöhung der Akzeptanz und positiven Wahrnehmung der Altstadt in der Bevölkerung und die konsequente Nutzung bestehender Synergien zur benachbarten Burganlage. Mehr als 100.000 Besucher pro Jahr stellen eine enorme Zielgruppe und wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, dessen Potenziale derzeit noch nicht ausreichend erschlossen sind.

Im Fördergebiet „Stolpen-Kernstadt“ konnten in den vergangenen Jahren schon zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden.

So wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Alten Amtsgericht am Markt durchgeführt und dem Gebäude eine neue Nutzung zugeführt. Es beherbergt nun im Erdgeschoss Ausstellungsräume und die Stolpen-Information sowie im Obergeschoss u. a. die Stadtbibliothek, den neuen Rats- und Bürgersaal sowie Gewerberäume des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“. Eine weitere wichtige Maßnahme war die Sanierung des Marktplatzes.

Die jetzige Fördergebietsabgrenzung beträgt 29,7 ha (siehe Abgrenzungsplan im Anhang).

Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren (LZP)

Im Jahr 2020 wurde im Rahmen der Neuausrichtung der Städtebauförderung eine neue Programmstruktur eingeführt. Das bedeutet, dass alle bestehenden Städtebauförderprogramme in die neuen Programme überführt wurden.

Das ehemalige SOP-Gebiet („Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) „Stolpen-Kernstadt“ wurde in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Der Schwerpunkt dieses Programms liegt im Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne.

Es können städtebauliche Maßnahmen gefördert werden, deren Schwerpunkt in der Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und dem Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischer Altstädte, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, der Profilierung und Standortaufwertung sowie dem Erhalt und der Förderung der Nutzungsvielfalt von baulicher Infrastruktur besteht. Ziel ist die Entwicklung der Kommunen zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Insbesondere folgende Maßnahmen werden gefördert:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, unter anderem bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind sowie Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung und
- Quartiers- und Zentrumsmanagement.

2 Gesamtstädtische Einordnung

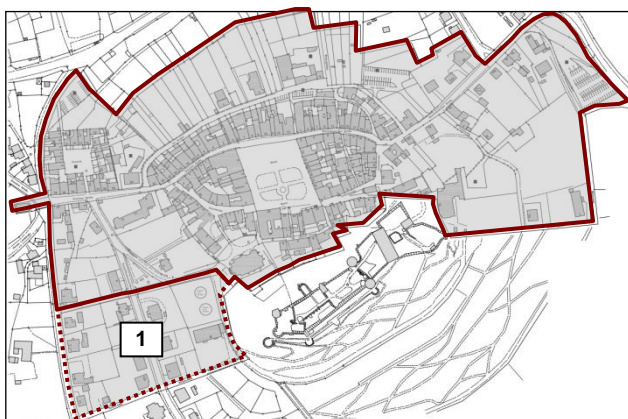
2.1 Abgrenzung der Gebietskulisse

Seit 1993 ist die historische Altstadt Stolpens Gegenstand der Stadtsanierung und -entwicklung. Die Schwerpunkte der Sanierungstätigkeit haben sich im Verlauf des Sanierungsprozesses verschoben. Neben baulichen Vorhaben treten verstärkt Initiativen zur nachhaltigen Nutzung der Gebäude sowie investive und nichtinvestive Vorhaben zur Innenstadtbelebung und zur Stärkung eines multifunktionalen Stadtzentrums in den Vordergrund.

Im Folgenden werden die verschiedenen Konzeptionen für die Innenstadt Stolpen mit dem jeweiligen Maßnahmen- und Fördergebietsstand aufgeführt. Sowohl die Gebietskulisse als auch die einzelnen Schlüsselmaßnahmen haben sich im Laufe der Zeit verändert und stellen den Sach- und Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes dar.

Stadtsanierung „Stolpen-Innenstadt“ (1993-2014)

Oberstes Ziel der Stadtsanierung war zunächst der Erhalt der kompakten Stadtanlage. Die Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer und der öffentlichen Hand konnten bis 2012 weitgehend abgeschlossen werden. Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln sollen weitere Schlüsselvorhaben zur Umsetzung gebracht werden.



Der Gebietszuschnitt umfasst die gesamte Altstadt unterhalb des Burgberges.

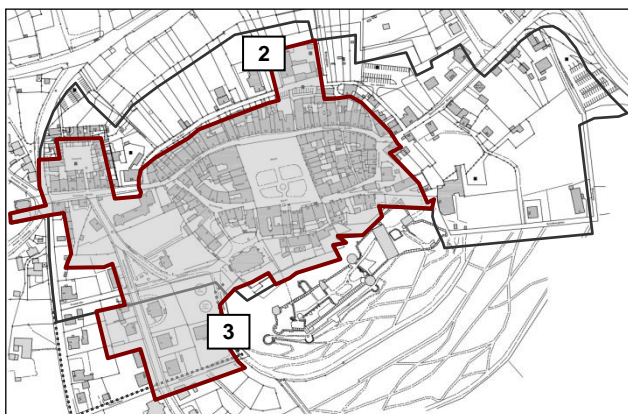
2002 erfolgte eine Aktualisierung der Sanierungskonzeption. Dabei wurde das Sanierungsgebiet nach Westen bis an die Bahnhofstraße erweitert [1].

Größe: rd. 15 ha

Sanierungsgebiet „Stolpen-Innenstadt“

Fördergebietskonzept „Stolpen-Kernstadt“ (SEKO 2012)

Für die Gebietsabgrenzung war neben der Fortführung der Sanierungsmaßnahmen vor allem die Notwendigkeit, die historische Altstadt als multifunktionales und belebtes Zentrum der Stadt zu stärken und seine Wahrnehmung als Ort der städtischen Identifikation zu fördern, ausschlaggebend.



Die Abgrenzung schließt den städtebaulich besonders sensiblen Markt und die angrenzenden Quartiere ein. Maßgeblich für die Wahl des Gebietszuschnittes waren zudem die als vordringlich bewerteten Maßnahmen am Feuerwehrstandort [2] und die Mehrzweckhalle Promenadenweg [3].

Größe: rd. 7,8 ha

SEKO-Gebiet „Stolpen-Kernstadt“, 2012

Fördergebietskonzept „Stolpen-Kernstadt“ (SEKO 2013)

Die Gebietskulisse der vorliegenden Konzeption wurde im Ergebnis der bisherigen Sanierungstätigkeit und der aktualisierten Entwicklungsziele zunächst auf die Innenstadt abgegrenzt. Die 4,2 Hektar große Fläche schließt die Bebauung der Dresdner Straße/Bischofswerdaer Straße zwischen Niedertor im Westen und Einmündung Am Graben ein. Im Süden bildet der Burgberg die Gebietsgrenze.

Der Gebietsumgriff ist damit auf den für die Innenstadtbelebung besonders relevanten Bereich rund um den Markt reduziert und umschließt die dafür notwendigen Schwerpunkte von Einzelhandel, Gastronomie und Kultur sowie wichtige öffentliche Einrichtungen. In Abstimmung auf die Vorhaben der Stadtsanierung konnten Teile der Altstadt, die mit dieser in einem engen funktionalen und stadtgenetischen Zusammenhang stehen, ausgeklammert werden. Die Auswirkungen der dort geplanten Vorhaben und mögliche Synergien finden jedoch weiterhin die notwendige Berücksichtigung.

Feuerwehrstandort - Am Graben 5-7 [1]

Maßnahmen zur Sanierung und funktionalen Neuordnung der hier angesiedelten Einrichtungen (Feuerwehr, Bibliothek und Jugendklub) werden im Rahmen der Stadtsanierung umgesetzt. Ein Teil der Funktionen soll in das Alte Amtsgericht (Markt 26) verlagert werden.

Mehrzweckhalle Parkpromenade [2]

Im Bereich Sportstätten liegt der Schwerpunkt derzeit auf der Sanierung und Erweiterung der Sporthalle am Schulstandort Pirnaer Landstraße. Die geplante Umnutzung der Halle an der Parkpromenade für Vereins- und Breitensport bleibt langfristige Zielstellung, muss jedoch zunächst zurückgestellt werden. Nach Fertigstellung der Schulsporthalle soll das Vorhaben neu bewertet werden.

Rudolf-Breitscheid-Straße [3]

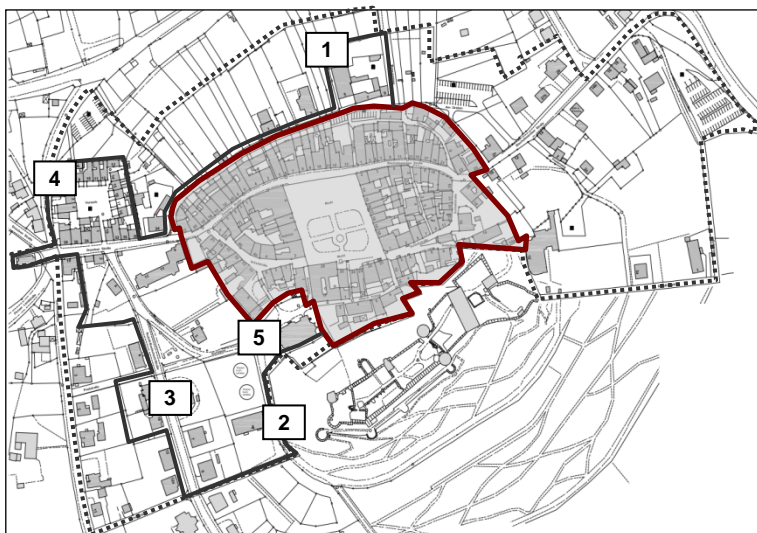
Für die Innenstadtbelebung ist dieser Teil der Altstadt von nachgeordneter Bedeutung. Die geplante Sanierung der Straße soll deshalb nicht aus Mitteln der Städtebauförderung erfolgen.

Vorwerk [4]

Sanierungsvorhaben in diesem Teil der Altstadt werden auch künftig mit SE-Mitteln unterstützt. Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten können in den Verfügungsfonds aufgenommen werden.

Kirche [5]

Die Sanierung der Kirche wurde mit dem III. Bauabschnitt (Kircheninnenraum) abgeschlossen.



Die weitere Reduzierung der Gebietskulisse erlaubt eine stärkere Konzentration auf den besonders entwicklungsrelevanten Kernbereich der Altstadt.

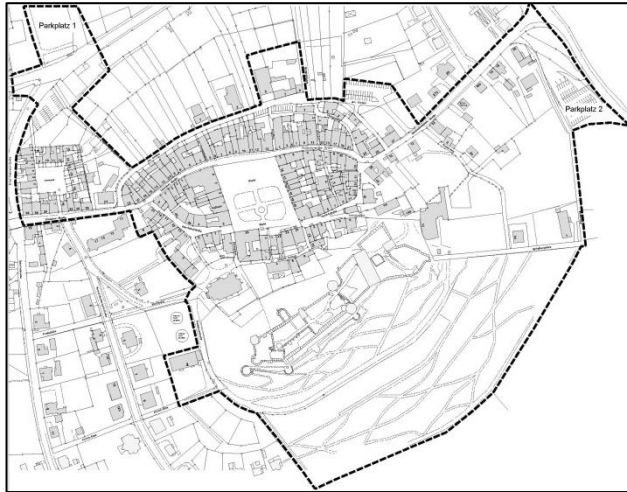
Im Zusammenwirken mit den abschließenden SEP-Vorhaben wird so eine größtmögliche Effizienz mit sichtbaren Effekten ermöglicht

Größe: rd. 4,2 ha

SEKO-Gebiet „Stolpen-Kernstadt“, 2013

Erweiterung des Fördergebietes im Rahmen des Verfügungsfonds (2015)

Damit alle geplanten Maßnahmen im Verfügungsfond realisiert werden können, wurde 2015 das SOP-Fördergebiet erweitert.



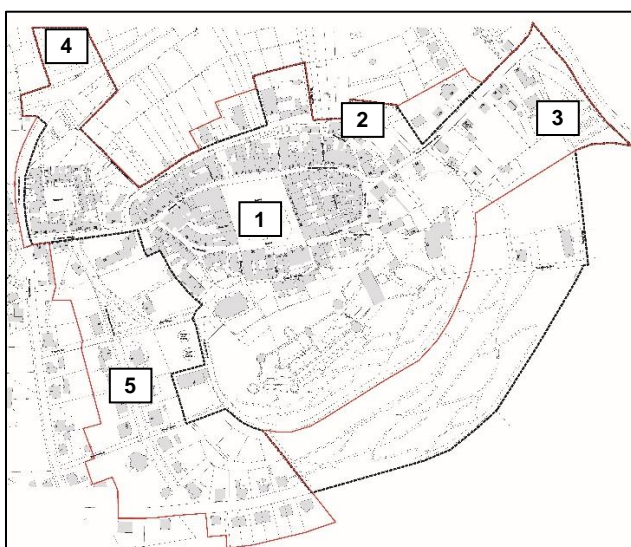
Mit der Gebietserweiterung wurde das bisher größte Fördergebiet mit 18,1 ha geschaffen.

Größe: rd. 18,1 ha

SOP-Gebiet „Stolpen-Kernstadt“, 2015

Stellplatzkonzept für das Untersuchungsgebiet „Stolpen-Kernstadt“ (2017)

2016/2017 wurde eine Stellplatzbilanz für den Bereich der Kernstadt Stolpen erarbeitet, um den sanierungsbedingten Bedarf langfristig darstellen zu können. Hierfür wurde das Untersuchungsgebiet erweitert auf 19,3 ha, um auch die angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlagen darstellen zu können. Als Ergebnis wurde ein Defizit an Stellplätzen ermittelt. Gerade bei größeren Festveranstaltungen im Bereich der Kernstadt sind Engpässe bei den Parkmöglichkeiten vorhanden. Auch bestehen in einigen Straßen aufgrund des Querschnittes gar keine Abstellmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass im Winter straßenbegleitende Stellflächen oftmals nur eingeschränkt genutzt werden können.



Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Stellplatzbilanz umfasst die größeren öffentlichen Stellplatzanlagen im Innenstadtbereich auf dem Markt [1] und Am Graben [2] sowie an den Standorten Bischofswerdaer Straße/Birkenweg [3] und Schützenhausstraße/Wesenitztalstraße [4]. Auch die straßenbegleitenden Parkplätze wurden erfasst, z. B. in der Rudolf-Breitscheid-Straße [5].

Größe: rd. 19,3 ha

Untersuchungsgebiet Stellplatzbilanz „Stolpen-Kernstadt“, 2017

Fördergebietskonzept – „Stolpen-Kernstadt“ (SEKO 2020)

Aufgrund aktueller Entwicklungen und Planungen haben sich vor allem bei den öffentlichen Gebäuden neue Sanierungs- und Aufwertungsbedarfe im südwestlich angrenzenden Bereich des Sanierungsgebietes ergeben. Daher war eine Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2013 notwendig.

Im Rahmen einer Gebietserweiterung in südwestlicher Richtung wurden folgende neue Maßnahmen ergänzend in das Entwicklungskonzept aufgenommen:

Kriegerdenkmal [1]

Am Kriegerdenkmal ist eine Sanierung und Freiflächengestaltung notwendig.

Friedhof [2]

Die Trauerhalle und die Friedhofsmauer sind sanierungsbedürftig. Hier ist eine Instandsetzung notwendig.

Grundschul- und Oberschulstandort [3]

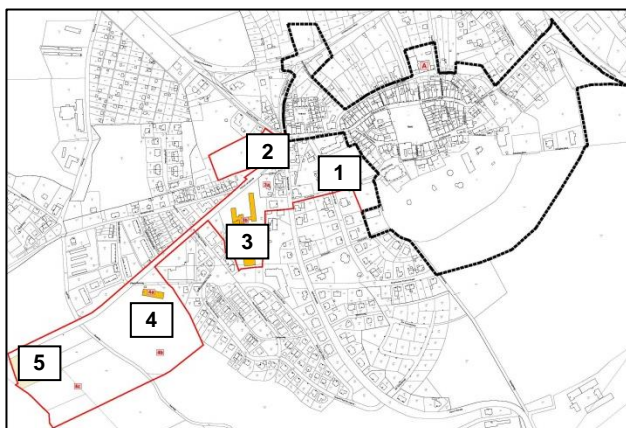
An der Grundschule besteht ein Erweiterungsbedarf. Hier wird ein Ergänzungsneubau über Fachförderung realisiert. Weiterhin bestehen Sanierungsbedarfe am Grund- und Oberschulstandort.

Schul- und Vereinssportplatz [4]

Der Schul- und Vereinssportplatz muss dringend aufgewertet und erweitert werden. Die Maßnahmen umfassen einen Ersatzneubau des Sportlerheims, die Aufwertung des Sportplatzes sowie die Neuanlage eines Kunstrasenplatzes.

Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus [5]

Der bisherige Standort in der Innenstadt entsprach nicht der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ sowie den Auflagen der Unfallkasse Sachsen. Da eine Sanierung im Bestand unwirtschaftlich war, war ein Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses notwendig. Dieser befindet sich aktuell in der Realisierung.



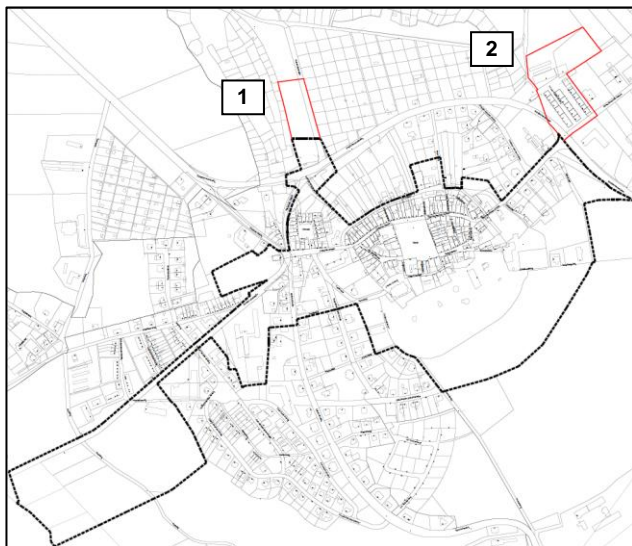
Die Erweiterung der Gebietskulisse umfasst einen ca. 11,6 ha großen Bereich in südwestliche Richtung entlang der Piraer Landstraße.

Größe: rd. 29,7 ha

SEKO-Gebiet „Stolpen-Kernstadt“, 2020

Aktualisierung Fördergebietskonzept – „Stolpen-Kernstadt“ (SEKO 2021)

Aufgrund der Neuausrichtung der Programme der Städtebauförderung und der Überführung aller bestehenden Programme in eines der neuen Programme war eine erneute Aktualisierung des Konzeptes notwendig. Außerdem werden die zwei geplanten Erweiterungsbereiche [1] Parkplatz an der Wesenitztalstraße und [2] der Bauhofstandort inklusive der Stadtscheunen deutlicher herausgestellt und auch kostenseitig unterlegt. Weiterhin wurden die Maßnahmen auf ihre Aktualität überprüft und angepasst.



Die zwei Erweiterungen der Gebietskulisse betragen insgesamt ca. 2,5 ha.

Das aktuelle Fördergebiet hat eine Größe von rd. 29,7 ha

SEKO-Gebiet „Stolpen-Kernstadt“, 2021

2.2 Gesamtstädtische Einordnung

Für die Funktionalität der Innenstadt sind deren Wechselspiel mit angrenzenden Stadtquartieren sowie ihre Stellung im gesamtstädtischen Gefüge ausschlaggebend.

Kernstadt Stolpen

Bezogen auf das unmittelbare Umfeld des Untersuchungsgebietes sind vor allem die Entwicklung der Einwohnerzahlen und funktionale Zusammenhänge zu den hier angesiedelten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen von Belang.

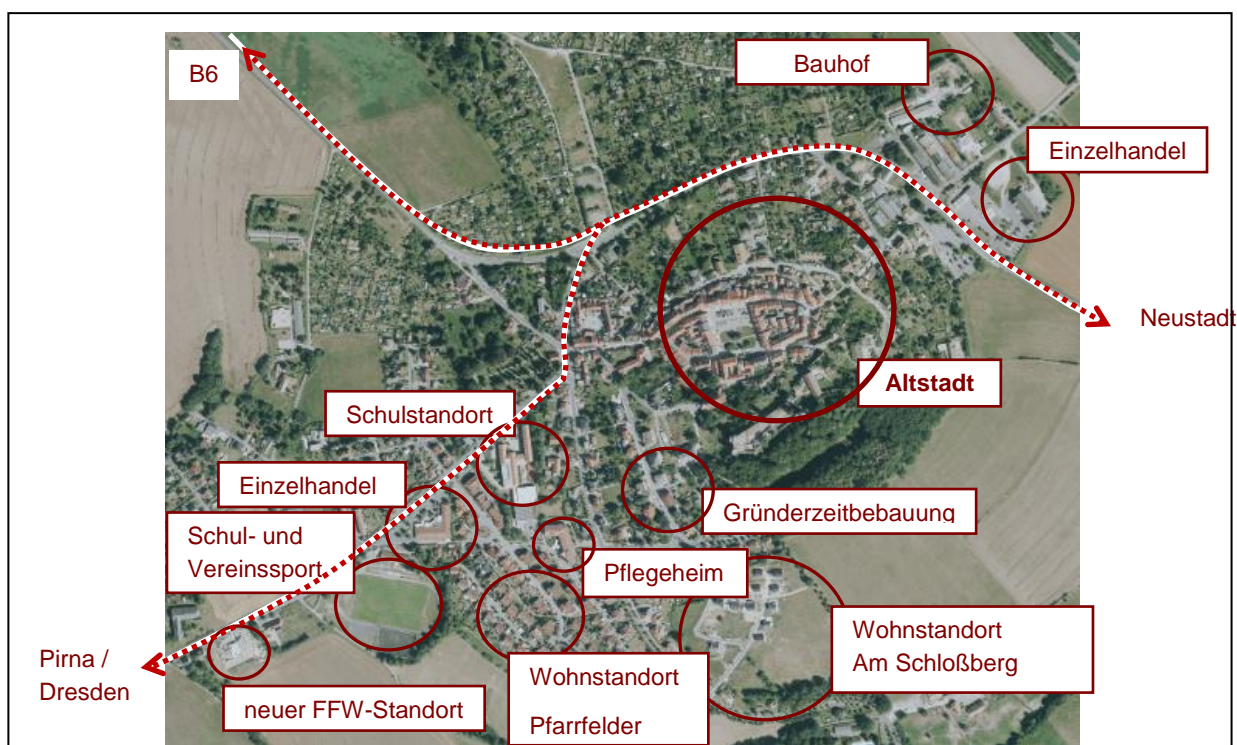
Die positive Entwicklung des Wohnstandortes „Kernstadt“ wertet den Standort auf und sorgt für eine Frequentierung der Einrichtungen im Wohnumfeld durch die hier lebenden Einwohner.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen das Rathaus und das Alte Amtsgericht mit Stolpen-Information und Stadtbibliothek als zentrentypische Einrichtungen. Des Weiteren befinden sich die Burg Stolpen, die Stadtkirche, die Basaltus-Grundschule, die Ludwig-Renn-Oberschule und der Schul- und Vereinssportplatz im Abgrenzungsgebiet mit gesamtstädtischer Relevanz. Auch der aktuelle und zukünftige Standort der Feuerwehr befindet sich innerhalb des Gebietes.

Die insgesamt gute und breit gefächerte Infrastrukturausstattung stellt eine Entwicklungschance dar.

Enge Wechselbeziehungen bestehen zur Burg. Hier liegen die größten Potenziale für eine nachhaltige Innenstadtbelebung.

Die Altstadt war als Siedlungskern über lange Zeit das funktionale Zentrum und zugleich Einwohnerschwerpunkt Stolpens. Die Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte führten dazu, dass sich außerhalb der Altstadt neue Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte herausbildeten. Damit verbunden ist eine allmähliche Auflösung der vormals prägenden Funktionsmischung und Nutzungskonzentration innerhalb der Altstadt. Die Altstadt als Zentrum eigener Prägung neu zu profilieren, ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.



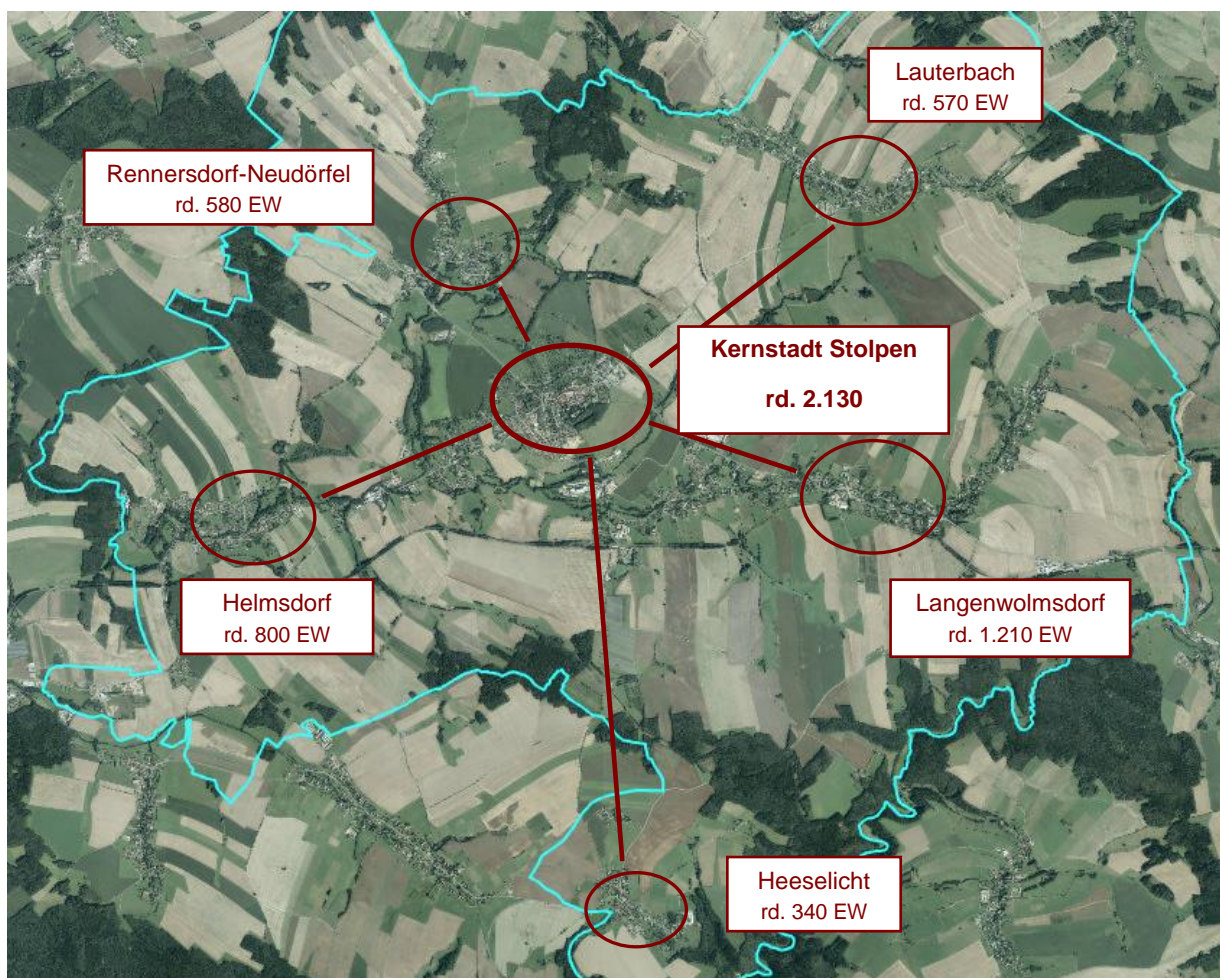
Karte: Kernstadt Stolpen

Quelle: Luftbild RAPIS, 2019

Gesamtstadt

Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner Stolpens leben in den fünf ländlichen Ortsteilen. Dennoch ist im gesamtstädtischen Maßstab die Bedeutung der Altstadt vergleichsweise gering. Die Bewohner der Ortsteile nutzen die wohnortnahe Infrastruktur oder die zentralen Versorgungseinrichtungen der Kernstadt Stolpen bzw. der umliegenden Kommunen.

Im Zuge der demografischen Entwicklung wird es langfristig zu einer weiteren Anpassung, d. h. Konzentration städtischer Infrastruktur kommen. Diese Entwicklung wird perspektivisch zu einer weiteren Stärkung der Kernstadt Stolpen führen. Die historische Altstadt kann langfristig von dieser Entwicklung profitieren. Der gesamtstädtische Zusammenhang muss deshalb unbedingt im Blick der Innenstadtentwicklung stehen.



Karte: Kernstadt Stolpen und Ortsteile

Quelle: Luftbild RAPIS, 2019, EW-Zahlen Homepage Stadt Stolpen

Regionale und überregionale Verflechtungen

Im regionalen Maßstab wird die Stadt Stolpen in erster Linie als Burgstadt wahrgenommen. Über die Vermarktung der Burg als touristisches Ziel erfolgt indirekt eine Vermarktung der Stadt Stolpen. Damit verbundene Erwartungen des Besuchers können derzeit allerdings noch nicht voll erfüllt werden.

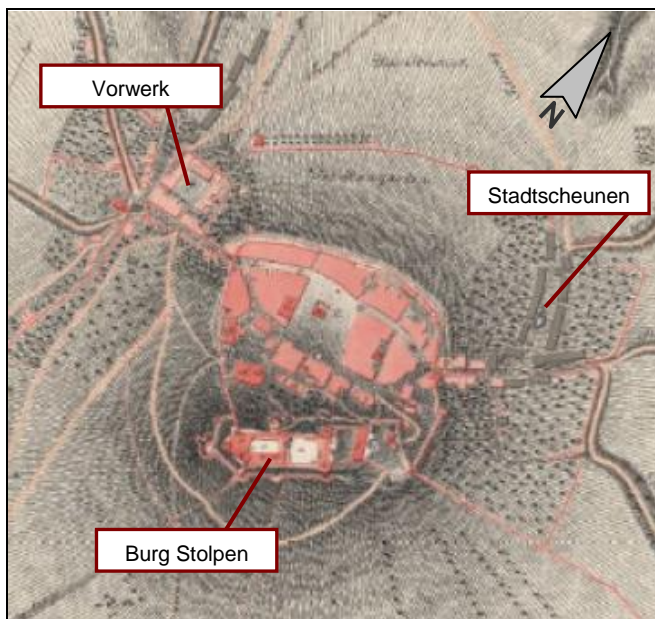
Ziel ist es, den Burgbesuchern attraktive Rahmenangebote im unmittelbaren Umfeld der Burg, d. h. vornehmlich in der Altstadt, anzubieten. Hier liegen, bei guten Ausgangsbedingungen, große, derzeit noch ungenutzte Potenziale. Eine Schwerpunktaufgabe ist z. B. die Synchronisation der Öffnungszeiten örtlicher Einrichtungen mit den Hauptbesuchszeiten der Burg.

2.3 Historische und städtebauliche Entwicklung

Stolpen weist alle Merkmale einer mittelalterlichen Stadtanlage auf. Als Burgstadt wird ihre räumliche und wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich durch die Burganlage mitbestimmt.

Zeitraum	Ereignis	Siedlungsentwicklung
Erstbesiedlung und vorindustrielle Entwicklung		
um 1100	Besiedlung der Gegend um Stolpen	Errichtung einer ersten Wehranlage auf dem Burgberg
1222	erste Erwähnung der Burganlage	beginnende Siedlungstätigkeit im Umfeld der Burganlage
15. Jh.	Ansiedlung von Händlern und Handwerkern	Entstehung einer Siedlung am nördlichen Hang des Burgberges, 1477 Errichtung der Stadtmauer
15. - 18. Jh.	mehrere Stadtbrände	Wiederaufbau der Stadt innerhalb des überkommenen Grundrisses. Nach dem letzten großen Stadtbrand von 1795 wird die Stadtmauer weitgehend abgetragen. Die zerstörten Häuser werden an gleicher Stelle wieder errichtet. Dabei werden die Fassaden spätbarock bzw. klassizistisch überformt.
Neuzeit bis Beginn der Industrialisierung		
bis 1764	Stolpen ist Garnisonsstadt	Das Stadtleben, Handel und Handwerk sind auf die Funktion und Bedeutung der Garnison ausgerichtet.
1877	Stolpen erhält Bahnanschluss	Die seit 1873 frei zugängliche Burganlage wird zum bekannten Fremdenverkehrsziel in Sachsen. Der Fremdenverkehr wird zum neuen Erwerbszweig für die Stolpener.
um 1900	Ansiedlung neuer Unternehmen	Bevölkerungszuwächse und Errichtung neuer Wohngebiete sowie kleiner Betriebe, Ausbau der städtischen Infrastruktur
1935 - 39	umfassende Restaurierung der Burg	Ausbau der Burganlage zur Förderung des Fremdenverkehrs
Entwicklung bis 1990		
nach 1945	Bevölkerungszuwachs	Da innerhalb der historischen Grenzen keine Reserven zur Erschließung neuer Bauflächen bestehen und um den Blick auf die Burg nicht zu stören, werden neue Bauflächen in einiger Entfernung zur Altstadt erschlossen und mit Mietwohnungshäusern bebaut.
ab 1968	Ausbau Daseinsvorsorge	Errichtung eines Schulkomplexes an der Pirnaer Landstraße, es entsteht ein neuer städtischer Schwerpunkt ohne funktionalen und räumlichen Bezug zur Altstadt
ab 1970	zunehmender Verfall der historischen Altstadt	An einzelnen Gebäuden werden Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten durchgeführt, eine komplexe Sanierung der Altstadt muss aufgrund fehlender Mittel und Kapazitäten ausbleiben.
Entwicklung nach 1990		
ab 1993	Beginn der Stadtsanierung	umfassende denkmalgerechte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen
ab 1995	steigender Bedarf an Wohneigentum	Erschließung neuer Wohngebiete, der Einwohnerschwerpunkt an der Pirnaer Landstraße wird weiter gefestigt

Historischer Ortsgrundriss



Der nebenstehende Stadtgrundriss zeigt die Burg und die vorgelagerte Stadtanlage. Das westlich gelegene Vorwerk ist als eigenständiges Ensemble deutlich erkennbar.

Der Stadtgrundriss zeigt die bis heute erhaltene Struktur.

Im Umfeld der Stadt sind ländliche Anwesen vorhanden. Augenfällig und bis heute ebenfalls gut erhalten sind die östlich gelegenen sogenannten Stadtscheunen.

Grundriss der Stadt Stolpen, 1783

Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preußischer Kulturbesitz,
Inv.-Nr.: SBB-PK & SLUB/KS A19735 (Farbkopie)

Historische Stadtansichten



Die Darstellung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt den Markt und seine Bebauung in der heute noch vorzufindenden Gestalt.

Fotografische Reproduktion eines Stiches, 1840

Quelle: Stadtverwaltung Stolpen



Die Luftaufnahme zeigt die Stadt von Westen. In der Bildmitte ist die Stadtkirche, rechts daneben die Burganlage deutlich erkennbar.

Im Vordergrund liegen die um die Jahrhundertwende neu erschlossenen Bauflächen am westlichen Burgberg.

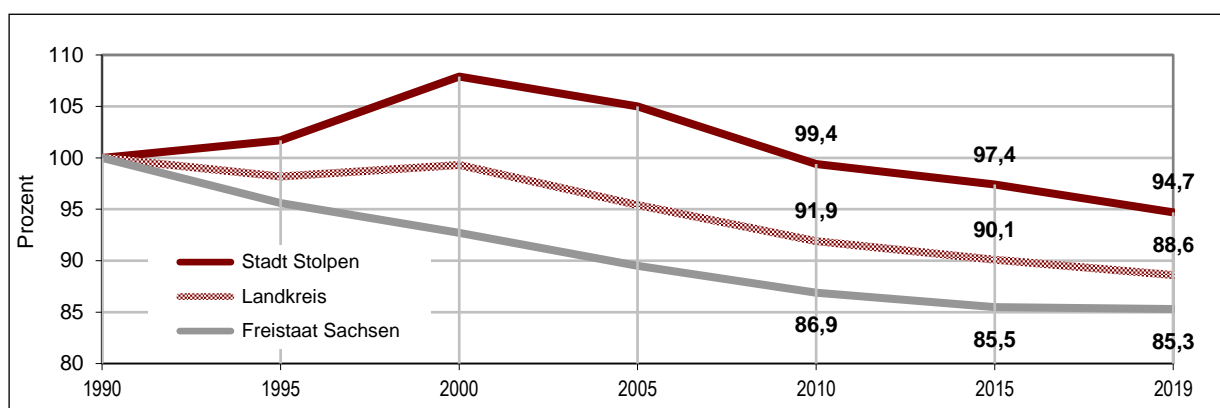
Luftaufnahme, 1929

Quelle: Stadtverwaltung Stolpen

2.4 Demografische Entwicklung

Gesamtstadt Stolpen

In den vergangenen 20 Jahren hatte Stolpen eine von der Entwicklung im Landkreis und im gesamten Freistaat abweichende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2000 war die Entwicklung durch erhebliche Wanderungsgewinne gekennzeichnet, durch die die bestehenden Geburtendefizite mehr als ausgeglichen werden konnten. Ursächlich für die Entwicklung sind die starke Ortsverbundenheit der Bewohner, das gute Arbeitsplatzangebot in der Region und die gute Anbindung der Stadt an das regionale Straßennetz, durch die ein Pendeln bis in den Ballungsraum Dresden ermöglicht wird. Maßgeblich für die Wanderungsgewinne war zudem eine erhebliche Bautätigkeit in der Kernstadt und ihren Ortsteilen.

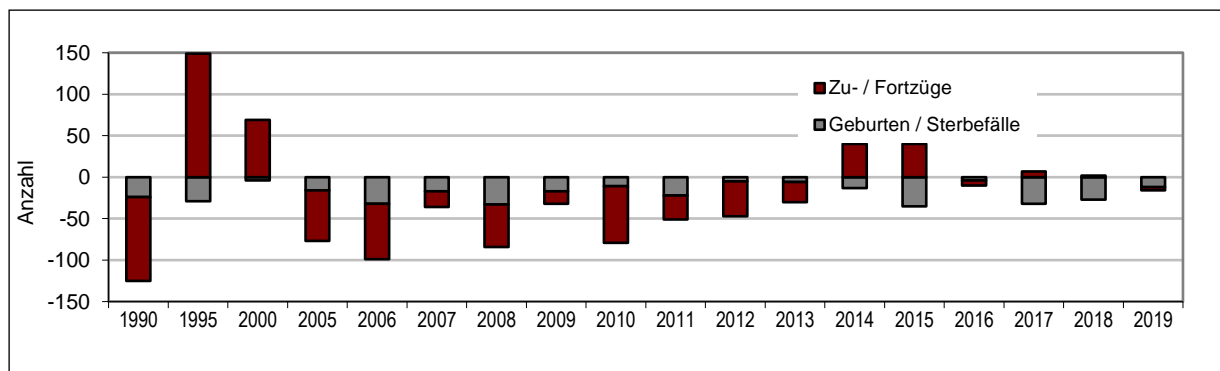


Grafik: Bevölkerungsentwicklung 1990-2019 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2021

Seit dem Jahr 2000 sind auch in Stolpen Einwohnerverluste zu verzeichnen, wobei sich der Rückgang seit 2005 noch einmal verstärkte. Seit 2010 ist ein geringer werdender Einwohnerrückgang zu beobachten. Ende 2019 war gegenüber dem Basisjahr 1990 ein geringfügiger Verlust von 5,3 % zu verzeichnen. In Bezug auf den im Jahr 2000 erreichten Höchststand von 6.291 Einwohnern beläuft sich der Rückgang bis Ende 2019 auf rund 11 % bzw. 712 Einwohner.

Der Rückgang war bis einschließlich 2013 überwiegend wanderungsbedingt. Seit 2014 hat der Einwohnerverlust durch Abwanderung stark abgenommen und der Saldo befindet sich überwiegend im positiven Bereich. Ein anderes Bild zeichnet sich beim Saldo ab, der sich aus Geburten- und Sterbefällen ergibt. Dieser ist durchweg negativ, kann allerdings, durch die Wanderungsbewegungen der letzten vier Jahre, nahezu ausgeglichen werden.



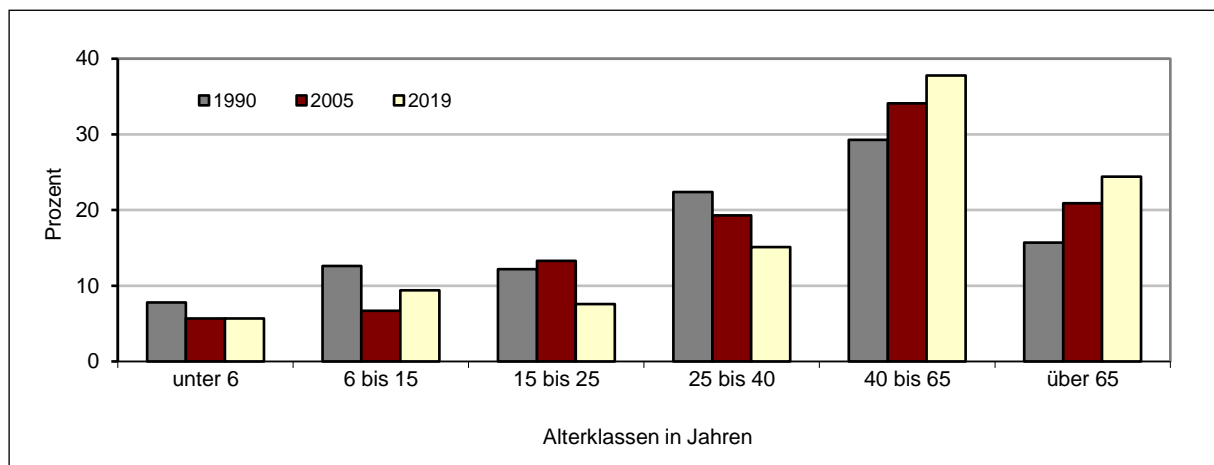
Grafik: Salden der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung in Stolpen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2021

Altersstruktur

Im Vergleich der Alterskohorten der Jahre 1990, 2005 und 2019 werden die Verschiebungen in der altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung sichtbar. Ein Vergleich der drei Jahrgänge ist aufgrund der annähernd gleichen Einwohnerzahl direkt möglich. Dabei wird deutlich, dass die unteren Alterskohorten der 0 bis 40-Jährigen z. T. deutlich zurückgegangen sind, während die Anteile der über 40- bzw. über 65-Jährigen deutlichen Zuwachs verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung stieg im Untersuchungszeitraum um ca. 7,4 Jahre von 38,6 im Jahr 1990 auf 46,5 am Ende des Jahres 2019.



Grafik: Vergleich des prozentualen Anteils der Alterskohorten 1990/2005/2019 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2021

Im Vergleich zu anderen sächsischen Kommunen zeigt Stolpen derzeit noch gute demografische Rahmenbedingungen. Der Altenquotient, d. h. das Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 - 65 Jahre) ist seit 2011 von 35,7 auf 43,9 angestiegen, lag aber immer unter dem sächsischen Durchschnitt (2011:41; 2017: 47,2) und weit unter dem Durchschnitt des Landkreises (2011:43,3; 2017: 51,5).

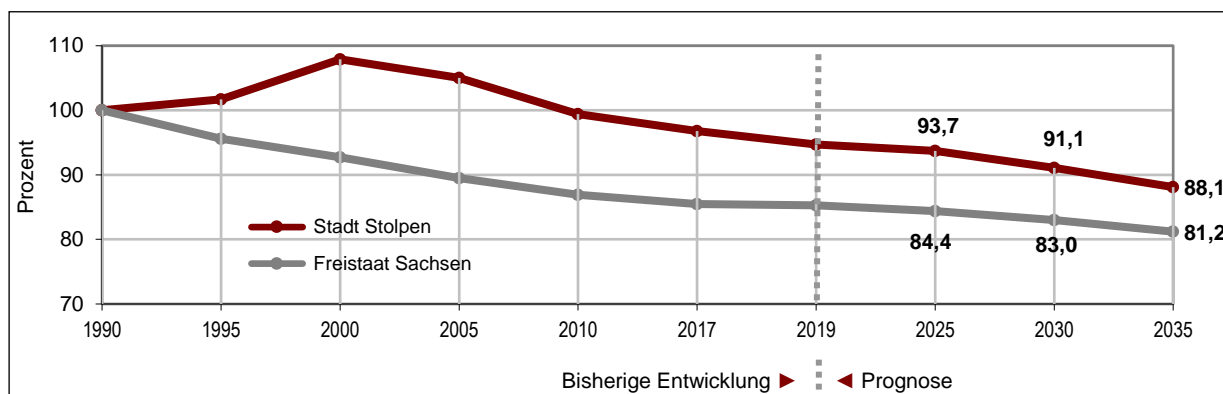
Der Jugendquotient, d. h. das Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 - 65 Jahre) steigt seit 2010 kontinuierlich leicht an und liegt 2019 bei 35,9. Der sächsische Durchschnitt betrug im gleichen Jahr 31,2, der im Landkreis 34,1.

Quelle: Demografiemonitor Sachsen, 2021

Die Stadt Stolpen war 2017 nach Tharandt, Wilsdruff und Heidenau die viert jüngste Gemeinde im Landkreis (vgl. SZ-Artikel vom 04.02.2020 „Die zehn jüngsten Gemeinden des Kreises“).

Bevölkerungsprognose

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen weist für die Stadt Stolpen einen weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Die Varianten 1 und 2 der Prognose ergeben einen Entwicklungskorridor, wonach die Einwohnerzahl im Jahr 2035 zwischen ca. 5.090 und 5.190 Einwohnern liegen wird. Aufgrund der positiven Standortvoraussetzungen und ausbaufähigen Potenziale in den familienrelevanten Bereichen Arbeitsmarkt und Bildung kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl eher im oberen Bereich des Korridors liegen wird.



Grafik: Bevölkerungsentwicklung und -prognose im Vergleich Stadt Stolpen / Sachsen bis 2035 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2021

Fördergebiet

Eine zeitliche Darstellung der Einwohnerdaten für das Fördergebiet ist nicht sinnvoll, da die Gebietskulisse sich in den vergangenen Jahren mehrfach verändert hat (s. Abschnitt 2.1). Außerdem stehen die hier dargestellten Problemlagen bzw. Zielstellungen im größeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang (s. Abschnitt 2.2).

Derzeit leben etwa 674 Einwohner im Untersuchungsgebiet. Die Altstadt hatte ebenso wie die Gesamtstadt Stolpen in den vergangenen Jahren Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Aussagen für die künftige Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der strukturellen Merkmale nicht verlässlich möglich. Die hohe Eigentumsquote, spezifische Standortmerkmale und die insgesamt positive Gebietsentwicklung sprechen für eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen bei gleichzeitiger Zunahme älterer Bevölkerungsteile.

Auswirkungen der demografischen Entwicklung und Schlussfolgerungen

Die Vorhaben in der „Kernstadt“ werden dazu beitragen, den Auswirkungen des demografischen Wandels wirksam zu begegnen. Die nachfolgende Übersicht stellt den Bezug zwischen den zu erwartenden Veränderungen hinsichtlich Bevölkerungszahl und -struktur und den Vorhaben im SEKO-Gebiet her.

Folgen und Auswirkungen	Strategische Ansätze im Gebiet „Stolpen-Kernstadt“
Rückgang der Einwohnerzahl	
Rückgang der Haushalte/des Wohnungsbedarfs	<ul style="list-style-type: none"> • quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes in peripheren Lagen • Stärkung kompakter Stadtstrukturen, Förderung des innerstädtischen Wohnens
Minderauslastung der öffentlichen Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsanreicherungen in bestehenden Einrichtungen • Konzentration verschiedener Einrichtungen in zentraler Lage
Zunahme alter und hochbetagter Einwohner	
veränderte Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand • barrierearme Wohnumfeldgestaltung • barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums
steigender Bedarf an differenzierten Angeboten der Betreuung und Pflege	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung differenzierter Angebote • Beratungsangebote für Betroffene und Angehörige
Verringerung der Aktionsradien der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsangebote • Sicherung der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen
zunehmende Singularisierung und Gefahr der Vereinsamung im Alter	<ul style="list-style-type: none"> • organisierte Angebote für Begegnung und Betätigung • Rahmen und Gelegenheiten für spontane Begegnungen (Freianlagen, Begegnungsstätten etc.) • Integration aller Generationen und Bevölkerungsgruppen in das öffentliche Leben; Stärkung des Wir-Gefühls
Verringerung der Haushaltgröße	
steigender Bedarf an kleinen Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Etablierung alternativer Wohnformen (z. B. Senioren-WG, Mehrgenerationenwohnprojekte)
Rückgang der Einwohnerdichte	
Minderauslastung der technischen Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung kompakter Baustrukturen • Förderung innerstädtischen Wohnens im Gebäudebestand
Steigender Anteil Kinder und Jugendliche	
Vorhalten von Kinderbetreuungsplätzen und Bildungsangeboten	<ul style="list-style-type: none"> • bedarfsgerechte Anpassung entsprechender Angebote • Förderung zentraler Angebote für Bildung, Sport und Freizeit • Förderung einer sicheren Erreichbarkeit dieser Angebote • Rahmen und Gelegenheiten für spontane Begegnungen

2.5 Übergeordnete und stadtteilbezogene Planungen

Die Stadtentwicklung wird durch die Vorgaben der überörtlichen Planungen und ihre Umsetzung in städtische Fach- und Rahmenplanungen gesteuert.

Planwerk	Kernaussagen/Bezug zum Gebiet „Stolpen-Kernstadt“
Überörtliche Planung	
Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ Beschluss 2019	<p>Stolpen liegt im Nordosten der Planungsregion in etwa 20 km Entfernung zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden.</p> <p>Die Stadt und ihre Ortsteile sind der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Stadt Stolpen hat die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ und „Tourismus“.</p> <p>Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.</p> <p>Die Zuweisung der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ an Stolpen erfolgt aufschiebend bedingt. Sie darf erst bei Vorliegen eines konkreten Ansiedlungsinteresses am Vorsorgetandort Industrie und Gewerbe GE09 südlich Langenwolmsdorf in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Stadt Stolpen verfügt mit der Burg Stolpen über ein Kulturdenkmal als Freizeiteinrichtung. Die Stadt plant für die Zukunft eine Wiederinwertsetzung der Burg als überregionaler Anziehungspunkt.</p> <p>Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse: Dresden – Stolpen – Neustadt in Sachsen – (Rumburk/Varnsdorf, CZ)</p>
LEADER-Gebiet 2014-2020	<p>Stolpen gehört zum LEADER-Gebiet „Sächsische Schweiz“. Sowohl die Kernstadt als auch die ländlichen Ortsteile sind Bestandteil der Förderkulisse.</p> <p>Als Leitbild wurde für diese Region „Sächsische Schweiz – Willkommen in der Landschaft Zukunft“ definiert.</p> <p>Stärker im Mittelpunkt stehen in dieser Förderperiode die Thematiken des Klimawandels, des demografischen Wandels und die größer werdende Bedeutung von Kooperationen und Netzwerken.</p> <p>Zudem sollen die touristischen Aspekte der Region gestärkt werden, sowie die Etablierung als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.</p>
Gesamtstädtische Planungen/Konzeptionen	
Stadtentwicklungskonzept „Stolpen 2015“, 2007	<p>Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der aktuellen Lage und Rahmenbedingungen werden für einen Zeithorizont bis 2015 Strategien der Stadtentwicklung aufgezeigt und mit Maßnahmen untersetzt.</p> <p>Das Stadtentwicklungskonzept vereint den integrierten Ansatz eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit den Methoden einer Leitbilddiskussion.</p> <p>Siehe dazu auch Abschnitt 2.6</p>

Planwerk	Kernaussagen/Bezug zum Gebiet „Stolpen-Kernstadt“
Zukunftswerkstatt Stolpen, 2012	Die „Zukunftswerkstatt Stolpen“ untersuchte 2012 unter Beachtung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes 2015 verschiedene lokale und interkommunale Themen. Zur Vorbereitung dieser Werkstätten fanden mehrere Bürgersprechstunden statt, in denen Ideen gesammelt und sondiert wurden. Parallel dazu wurden relevante Akteure der Bürgerschaft sowie aus Wirtschaft, Verwaltung und dem öffentlichen Leben der Stadt Stolpen aktiviert und in die Gestaltung des Prozesses aktiv eingebunden. Aus den Ergebnissen der Beteiligung wurden Handlungsempfehlungen abgeleitet.
Sportstättenkonzeption	Untersuchung der vorhandenen Standorte in Bezug auf Bauzustand, Nutzung und Auslastung. Schwerpunkt ist der zentrale Schulstandort der Grund- und Oberschule. Im Ergebnis wird für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Einfeldhalle und die Nachnutzung der Turnhalle Parkpromenade für andere Zwecke plädiert.
Verkehrsleitplanung	Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsströme in der Innenstadt. Festlegung von Richtungsverkehr in den engen Straßen der Altstadt.
Stadtteilbezogene Planungen/Konzeptionen	
Sanierungskonzept „Stolpen-Innenstadt“, 2002	Im Jahr 2002 wurde das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt“ nach Südwesten bis an die Bahnhofstraße erweitert. Dazu wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, deren Schwerpunkt auf diesem Erweiterungsgebiet lag. Für das bestehende Gebiet erfolgte eine Anpassung der Sanierungsziele an den inzwischen erreichten Sanierungsstand.
SEKO 2012	Die bevorstehende Schließung des SEP-Programms und das Absinken des Finanzhilfevolumentens bei gleichzeitig noch hohem Handlungsbedarf führten zur Erarbeitung eines aktuellen Fördergebietsentwicklungskonzeptes. Das SEKO sollte die Grundlage für einen Neuaufnahmeantrag im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) darstellen.
SEKO 2013	Aufgrund der Programmausschreibung wurden eine Verkleinerung und Anpassung der Gebietskulisse sowie eine erneute Priorisierung der Maßnahmen notwendig. Das Gebietskonzept wurde diesbezüglich angepasst und ein Neuaufnahmeantrag im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) gestellt.
Stellplatzbilanz 2017	2016/2017 wurde eine Stellplatzbilanz für den Bereich der Kernstadt Stolpen erarbeitet, um den sanierungsbedingten Bedarf langfristig darstellen zu können. Hierfür wurde das Untersuchungsgebiet erweitert auf 19,3 ha, um auch die angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlagen darstellen zu können. Als Ergebnis wurde ein Defizit an Stellplätzen ermittelt.

2.6 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept „Stolpen – 2015“

Im Jahr 2007 erstellte die Stadt Stolpen unter Einbeziehung der Verwaltungsfachämter, wesentlicher Akteure sowie der Bürgerschaft ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wurden mittelfristige Entwicklungsziele für die wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder erarbeitet und mit Maßnahmen untersetzt. Einen Schwerpunkt bildete die Abstimmung der eigenen Entwicklungsabsichten auf die der Umlandgemeinden. Eine zentrale Zielstellung der konzeptionellen Arbeit lag in der Abgrenzung interkommunaler Handlungsfelder und gemeinsamer Projekte.

Handlungsfeld/Oberziele	Bezug zum Gebiet „Stolpen-Kernstadt“
Infrastruktur, Siedlungsentwicklung, Natur und Umwelt	
Stärkung der Standortvorteile und Verbesserung der Lebensqualität	<ul style="list-style-type: none"> • attraktive Anbindung der Stadtteile an die Innenstadt • Maßnahmen zur energieeffizienten Stadtentwicklung auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Energiekonzeptes • Förderung von Gemeinschaftsaktionen zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes
Leistungsgerechte Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Feuerwehrstandorte in den Ortsteilen
Wirtschaft	
Erhalt und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, Steigerung der Arbeitsplatzdichte von 216 auf 250 pro 1.000 Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Rahmenbedingungen, hier insbes. der personenbezogenen „weichen“ Standortfaktoren (Wohnen, Kultur, Freizeit, Versorgung etc.) • Aufbau eines effektiven Standortmarketings für Tourismus und Wirtschaft • Stärkung von Handel und Gastronomie in der Innenstadt • Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor
Tourismus und Kultur	
Stärkung des Tourismus als Wirtschaftszweig, Ausbau familienfreundlicher Angebote	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des „Gastgeberbewusstseins“ der touristischen Anbieter und aller Bürger • Etablierung als kulturelles Zentrum mit Ausstrahlung in die Region • stärkere Vernetzung von Burg und Stadt Stolpen • Entwicklung der Innenstadt zum lebendigen Zentrum • Ausbau der touristischen Infrastruktur für alle Zielgruppen
Bildung, Jugend und Soziales	
Stärkung von Bildung und Erziehung als Standortfaktor für Familien	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des zentralen Schulstandortes und der Vorteile der gemeinsamen Grund- und Oberschule als Standortfaktor für junge Familien • Sicherung der wohnortnahen ärztlichen Versorgung • barrierearme bzw. -freie Stadtgestaltung • Ausbau des kulturellen Angebotes im historischen Zentrum der Stadt
Junge Stadt	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Jugendeinrichtungen • Jugendeinrichtungen in Stolpen und Langenwolmsdorf neu etablieren, Vereine bilden und Träger suchen • Unterstützung der Vereine mit aktiver Jugendarbeit, z. B. Sportverein Blau-Gelb, Jugendfeuerwehr

Kommunikation, Kooperation, Innenstadtbelebung	
Stärkung des Miteinanders	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Kooperationen und Stärkung des Gemeinschaftsgefühls • Innenstadtentwicklung als positives Beispiel der Bürgermitwirkung • Schaffung von Kommunikationsplattformen und -wegen • Unterstützung von Vereinsarbeit und Ehrenamt • bürgerfreundliche Verwaltung als Schnittstelle zwischen Akteuren

2.7 Bisheriger Verlauf der Stadtsanierung

Im Jahr 2017 konnte Stolpen auf 25 Jahre Stadtsanierung im Gebiet „Innenstadt“ zurückblicken. Die ersten umfassenden Untersuchungen des Gebäude- und Freiflächenbestandes wurden bereits im Jahr 1992 unter intensiver Beteiligung der Stadtverwaltung, der Gebäudeeigentümer sowie Bewohner der Innenstadt durchgeführt.

Seit 1992 sind zunächst im Landessanierungsprogramm (LSP), ab 1994 im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) eine Vielzahl baulicher Vorhaben öffentlicher und privater Maßnahmenträger realisiert worden. Insgesamt zeigt sich die historische Altstadt heute in einem guten baulichen Zustand. Eine Vielzahl von Gebäuden, deren Erhalt zu Beginn der Sanierungstätigkeit aufgrund ihres maroden Zustandes und fehlender Nutzungen ernsthaft gefährdet war, konnte in den vergangenen Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung saniert werden. Im Ergebnis verfügt Stolpen heute über ein nahezu vollständig erhaltenes Altstadtensemble.

2013 konnte mit der Aufnahme des Gebietes „Stolpen-Kernstadt“ in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) die Sanierungstätigkeiten fortgeführt werden.

2019 erfolgte eine Gebietserweiterung entlang der Pirnaer Straße, eine Aufstockung der Fördermittel wurde allerdings abgelehnt. Der Ersatzneubau der Feuerwehr und die Maßnahme Markt 26 konnten durch einen städtebaulichen Vertrag (sog. „Restmittel“) realisiert werden.

2020 erfolgte die Überführung des Gebietes „Stolpen-Kernstadt“ in das neue Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren (LZP)“.

Bisher realisierte Maßnahmen

Seit 1992 wurden im Landessanierungs- und seit 1994 im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ zahlreiche Maßnahmen realisiert. Zu den herausragenden Beispielen gehören die Sanierung des Rathauses, der Amtsfronfeste (außer Dachsanierung), der Stadtkirche und des Marktplatzes. Darüber hinaus wurden nahezu alle öffentlichen Straßen und Freiflächen saniert und ihre Gestaltung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die realisierten Maßnahmen seit 2013 waren vor allem die Sanierung des Marktplatzes sowie die Sanierung und Funktionsanreicherung des Alten Amtsgerichts. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Umsetzung zahlreiche kleinteiligere Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds und unter intensiver Mitarbeit des Zentrumsmanagements.

Die vielen Maßnahmen privater Bauherren haben einen entscheidenden Beitrag zum Erhalt und zur Aufwertung der historischen Stadtanlage geleistet. Eine große Herausforderung stellte die Abstimmung der Anforderungen der Bewohner an moderne Wohn- und Lebensstandards auf die Belange des Denkmalschutzes dar.

Mit den umfangreichen Sanierungsvorhaben hat sich zugleich ein grundlegender Imagewandel der Altstadt vollzogen. Die Sanierungserfolge gaben regelmäßig Anlass einer positiven Wahrnehmung in der Bevölkerung. Für eine stärkere Frequentierung der Innenstadt ist dies jedoch nicht ausreichend, da die konkreten Anlässe für einen Besuch der Innenstadt noch nicht ausreichend sind.

Beispiele abgeschlossener Sanierungsvorhaben



Bischofswerdaer Straße 1 vor der Sanierung



nach der Sanierung

Das Eckgebäude markiert den Auftakt der Bischofswerdaer Straße vom Markt aus. Vor der Sanierung konnte das Gebäude aufgrund seines maroden Zustandes nicht bewohnt werden. Eine kleine Ladeneinheit im Erdgeschoss war notdürftig instand gesetzt worden.



Alte Schulstraße 21 vor der Sanierung



nach der Sanierung

Das Wohn- und Geschäftshaus mit aufwändig gestaltetem Giebel dominiert die Straßenaufweitung an der Einmündung zur Dresdner Straße unmittelbar am Niedertor.

Beispiele abgeschlossener Sanierungsvorhaben



Am Graben

vor der Sanierung



nach der Sanierung

Die Bebauung an der Dresdner Straße sowie die nördliche Marktplatzbebauung reichen mit ihren rückwärtigen Gebäuden bis an den Graben heran. Eine Mischung aus verschiedensten Anbauten und Nebengebäuden ohne einheitliche Gestaltungsabsicht fügen sich zu einem sehr uneinheitlichen Straßenbild. Der ruinöse Zustand der Gebäude verstärkt den ungünstigen Gesamteindruck. Nach der Sanierung zeigen sich viele Anwesen heute in einem sehr guten Zustand.



Dresdner Straße 20

vor der Sanierung



nach der Sanierung

Das Gebäude liegt gegenüber der Einmündung zur Alten Schulstraße und direkt am Niedertor. Es ist ein wichtiger Teil des Ensembles um den kleinen Platz. Im Zuge der Sanierung erhielt die Fassade ihre typischen spätbarocken Fassadenelemente und die ursprüngliche Fenstergliederung zurück.

3 Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes

Der mittelalterliche Stadtgrundriss und ein Großteil der vorhandenen Gebäude weisen noch die ursprünglichen Merkmale der Entstehungszeit auf. Da innerhalb der kompakten Altstadt keine bauliche Entwicklung möglich war, konzentrierten sich die Bauaktivitäten späterer Jahrhunderte auf Erweiterungsgebiete entlang der Ausfallstraßen. Die Altstadt selbst blieb von Überformungen weitgehend verschont.

Bebauung



Innere Altstadt



Vorwerk



Gründerzeitbebauung

Innere Altstadt

Das Zentrum der Stadtanlage bildet der nach 1430 angelegte, steil nach Norden abfallende Marktplatz. Während der annähernd quadratische Markt vergleichsweise großzügig dimensioniert ist, zeichnen sich die angrenzenden Quartiere durch Kleinteiligkeit und eine sehr hohe Bebauungsdichte aus.

Die Altstadt wurde mehrfach, zuletzt im Jahr 1723, durch Brände zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte über dem bestehenden Stadtgrundriss. Jedoch wurden die vormals vorhandenen Fachwerkbauten durch massive Gebäude ersetzt. Dabei blieben die massiven, aus Basalt errichteten Gewölbekeller erhalten. Heute gelten sie als eine Besonderheit. Zum Tag des offenen Denkmals sind einige Keller der Öffentlichkeit zugänglich.

Am Markt und in den angrenzenden Straßenzügen ist eine geschlossene Bebauung aus Bürgerhäusern des 18. und 19. Jahrhunderts vorherrschend. Die Gebäude sind zwei bis drei Geschosse hoch. Die sehr steil geneigten Dächer sind als Sattel- oder Mansarddächer ausgebildet. Gauben der verschiedensten Art, Ecktürmchen und Dachreiter beleben die Dachlandschaft.

Mit unterschiedlichen Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen sowie infolge der Höhenstaffelung an den Längsseiten des Marktes ergibt sich ein sehr abwechslungsreiches Straßenbild, das sich durch die Strenge der Straßen- und Platzfluchten zu einem harmonischen Ganzen fügt.

Vorwerk

Eine baustrukturelle Besonderheit stellt das Vorwerk am östlichen Rand der Altstadt dar. Im rückwärtigen Bereich der Dresdner Straße liegt ein annähernd quadratisches Geviert aus zweigeschossigen Gebäuden, die einen kleinen Platz umstehen. Errichtet gegen Ende des 18. Jahrhunderts diente es als Wirtschaftshof für die Burg Stolpen. Baugeschichtlich und ortshistorisch hat die Anlage einen hohen Stellenwert. Die Lage außerhalb der überlieferten Stadtmauern deutet darauf hin, dass es sich hier um den Markt des ehemaligen „Jochgrim“, den siedlungsgeschichtlichen Vorläufer der heutigen Stadt Stolpen, handelt.

Im Straßenbild kommt dieser Teil der Stadtanlage aufgrund seiner Abgeschlossenheit kaum zum Tragen. In seiner Kompaktheit und Unversehrtheit hat das Ensemble ganz einzigartige Qualitäten. Der Platz und ein Großteil der umgebenden Bebauung wurden im Zuge der Stadtsanierung denkmalgerecht saniert. In der Platzmitte erinnert ein Brunnen mit Skulptur an die frühere Bezeichnung „Käsemarkt“.

Stadterweiterungen der Gründerzeit

Zu den ersten Erweiterungsgebieten außerhalb der historischen Stadtmauern ist die südöstlich an die Altstadt anschließende Bebauung zwischen Parkpromenade und Bahnhofstraße zu rechnen. Im starken Gegensatz zur engen und kleinteiligen Baustruktur der Altstadt ist hier eine offene Bebauung aus villenartigen Ein- und Mehrfamilienhäusern vorherrschend. Die Entstehung geht auf den im Zuge der Industrialisierung erfolgten Zuwachs an Einwohnern und die Errichtung von gewerblichen Bauten zurück. Typisch für diese Zeit ist ein Mix verschiedener Baustile, die in dieser Epoche nebeneinander existierten. Historismus, Jugend- und Reformstil zeigen auch an den Bauten dieses Teils des Planungsgebietes ihre Zeichen.

Ein augenfälliges Beispiel in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadtbebauung ist der sogenannte „Torhoff“ an der Dresdner Straße 9 bis 17. In den 1930er-Jahren wurde hier eine L-förmige Wohnanlage errichtet, die anders als die bisher vorhandene Bebauung weit hinter die Straßenflucht zurücktritt. Zur Straße bildet eine Mauer mit Torbogen und an der Ecke zur Rudolf-Breitscheid-Straße ein markanter Gartenpavillon den Abschluss.

Aus dieser Zeit stammt auch die Turnhalle an der Parkpromenade. Die Gestaltung des 1914 fertig gestellten Baukörpers und seiner Fassade erfolgte unter Verwendung barocker Stilelemente. Dadurch

sollte der Bezug zur Umgebung, die durch Kirche, Burg und Basaltsteinbruch bestimmt wird, hergestellt werden. Die ehemalige Turnhalle wurde zwischenzeitlich in ein modernes ASB-Sozialzentrum (Sozialstation mit Tagespflege, barrierefreien Wohnungen und ambulante Pflege) umgebaut.

Ein weiterer Bau aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts ist die nahe gelegene Friedhofskapelle an der Kreuzung Dresdner Straße/Pirnaer Landstraße. Die Kapelle steht als Teil der Sachgesamtheit „Friedhofsanlage Stolpen“ unter Denkmalschutz.

Burganlage

Die wohl intensivsten und für die Erlangung der Gebietsziele bedeutsamsten Beziehungen bestehen zwischen Altstadt und Burganlage. Ob in ihrer ursprünglichen Funktion als Wehranlage, als späterer Garnisonsstandort oder als Fremdenverkehrsziel, Burg und Stadt sind seit jeher auf das Engste miteinander verbunden und bedingen einander.

Die Burganlage dominiert aufgrund ihrer Größe und exponierten Lage die Altstadtsilhouette. Zugleich trägt sie als eigenständige Marke zum hohen Bekanntheitsgrad der Stadt bei. Für die Einwohner ist die Burg aufgrund ihrer engen geschichtlichen Verbindung zur Stadtentwicklung ein wichtiger Bestandteil der städtischen Identität und ihres Selbstverständnisses.

Zwischen Burg und der Stadt Stolpen wird eine gute Zusammenarbeit gepflegt. Dennoch können die Potenziale, die sich aus den kontinuierlich hohen Besucherzahlen von durchschnittlich 100.000 pro Jahr ergeben, nur unzureichend für die Belebung der Altstadt genutzt werden.

Die Burganlage hat in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Museums- und Veranstaltungskonzept umgesetzt und wird unter der Marke „5 ohne Gleichen“ im Verbund mit der Festung Königstein, den Barockschlössern Großsedlitz und Rammenau sowie dem Schloss Weesenstein beworben.



Foto: Stadtsilhouette mit Burg von Westen

Quelle: eigene Aufnahme, 2011

Seit 2010 befand sich die Stolpen-Information unmittelbar am Markt, seit 2018 ist sie im Alten Amtsgericht untergebracht. Sie fungiert hier als wichtige Schnittstelle zwischen Burganlage und Altstadt. Gleichzeitig fungiert die Stolpen-Information als wichtiger Informationspunkt für Stolpener Bürger. Eine Untersuchung zu den touristischen Potenzialen der Stadt kam 2007 zu der Einschätzung, dass ungenügende Informationen über die Sehenswürdigkeiten der Altstadt, fehlende touristische Infrastruktur, vor allem aber eine ungünstige Besucherlenkung dazu führen, dass die Stadt bislang noch nicht ausreichend von den Gästen der Burg profitieren kann.

Östliches Stadtgebiet

Im weiteren Verlauf der Bischofswerdaer Straße geht die dichte Bebauung der Altstadt nahtlos in eine lockere Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern verschiedener Baualterstufen über. In der Bischofswerdaer Straße 29 sind mehrere Arztpraxen und die Rettungswache des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) untergebracht.

Im Umfeld der Kreuzung zwischen Bischofswerdaer und Staatstraße befinden sich mehrere Versorgungseinrichtungen und die zentrale Bushaltestelle sowie einer der zentralen Besucherparkplätze. In diesem Bereich wurden in den vergangenen Jahren Neubauf Flächen erschlossen. Die nahegelegenen Stadtscheunen werden teilweise gewerblich genutzt. In diesem Bereich befindet sich auch der Bauhofstandort.



Ärztehaus Bischofswerdaer Str. 29



Besucherparkplatz und Discountmarkt



neue Einfamilienhausbebauung

Westliches Stadtgebiet

Mit den Stadterweiterungen der letzten 100 Jahre verlagerte sich der städtische Schwerpunkt nach Westen. In einer ersten Etappe entstanden um die Wende zum 20. Jahrhundert mehrere Mietwohnhäuser und gewerbliche Bauten westlich und südlich des Burgberges. Die Grenze bildete die hier verlaufende Bahnhofstraße. Nach dem Zweiten Weltkrieg konnte erneuten Einwohnerzuwächsen nur durch die Errichtung von Wohnblöcken entlang der Pirnaer Landstraße begegnet werden. In den 1970er-Jahren kamen ein moderner Schulkomplex und weitere Infrastruktureinrichtungen hinzu. Auf diese Weise etablierte sich hier ein Siedlungsschwerpunkt mit eigenen Versorgungseinrichtungen, der durch die Bebauung der Pfarrfelder in den 1990er-Jahren weiter verfestigt wurde. Durch diese Stadtentwicklungspolitik konnte einerseits die Einwohnerzahl in den 1990er-Jahren entgegen dem Trend stabil gehalten werden. Auf der anderen Seite etablierte sich dieses neue Zentrum ebenso wie die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an der Schützenhausstraße (s. o.) in Konkurrenz zur Altstadt und deren Versorgungsfunktion.



Grundschul- und Oberschulstandort



Baugebiet „Pfarrfelder“



Geschosswohnungsbau

Erschließung und Freiflächen

Die Altstadt wird über ein enges Netz aus schmalen Straßen und Gassen erschlossen. Mit Ausnahme des Marktes ist der öffentliche Raum auf ein Minimum begrenzt.

Auch der Anteil privater Freiflächen ist in der Altstadt minimal. Die Mehrzahl der Grundstücke ist nahezu vollständig überbaut. Verbleibende Restflächen der rückwärtigen Bereiche und Innenhöfe sind hochgradig versiegelt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum. Private Gärten und Vorgärten sind die Ausnahme.

Umso bedeutsamer sind die Grünbestände im Umfeld der Altstadt. Der Burgberg und die lockere Baustruktur der umliegenden Stadtteile bilden einen nahezu geschlossenen Grüngürtel um die Altstadt.

Auch im Osten des Abgrenzungsgebietes wird die Bebauung durch zahlreiche kleine Grünflächen und Hinterhofgärten durchbrochen. Abgesehen vom Altstadtbereich liegt keine komplette Flächenversiegelung vor.

3.3 Kulturdenkmale

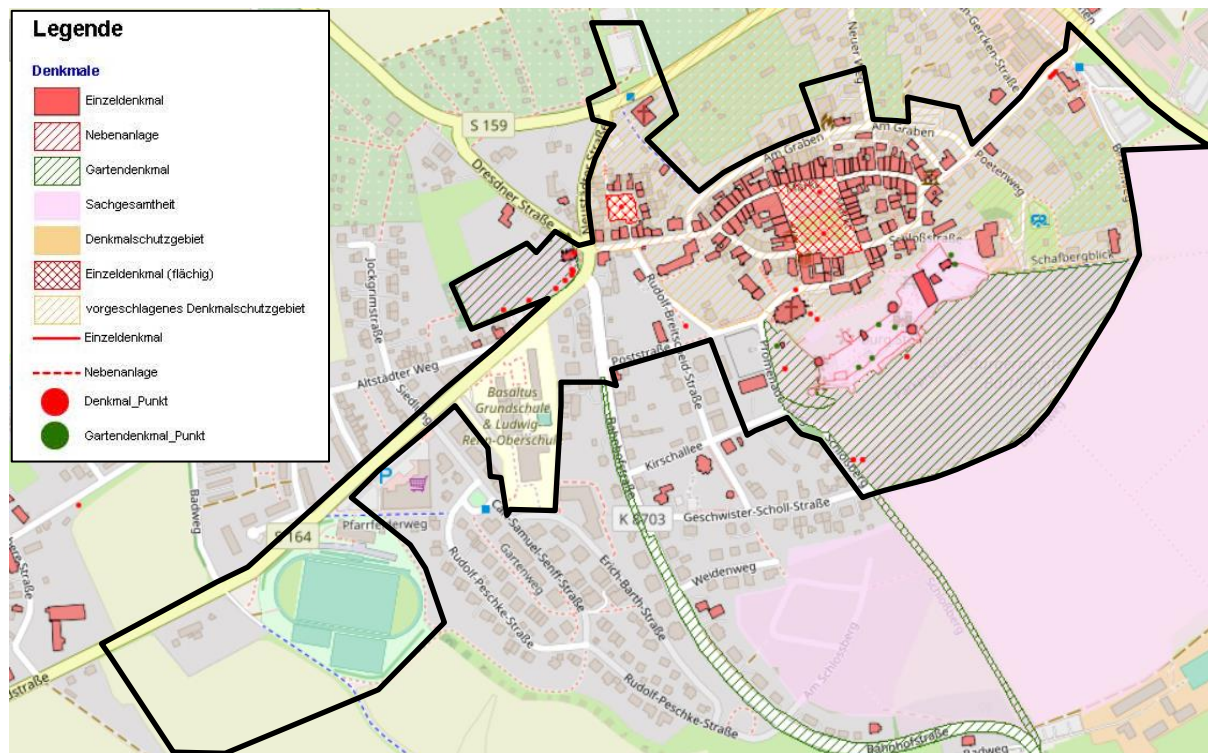


Abb.: Übersicht Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet

Quelle: Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen, 2019

Die kulturgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Altstadt schlägt sich in einer hohen Denkmaldichte nieder. Rund 68 % der Gebäude des Untersuchungsgebietes stehen unter Denkmalschutz, in der Altstadt beträgt der Wert über 85 %. Die überwiegende Zahl dieser Objekte wurde nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert bzw. instand gesetzt. Etwa 12 Baudenkmale müssen derzeit noch als unsaniert und aufgrund fehlender Nutzungen in ihrem Bestand als gefährdet eingestuft werden.

Unter Schutz gestellt sind außerdem der Markt mit seinen befestigten Flächen im unteren und den Grünanlagen im oberen Teil. Darüber hinaus wurde das Denkmal aus Basaltstelen als schutzwürdig eingeschätzt und als Bestandteil der gestalteten Platzanlage ebenfalls in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen.

Zu nennen sind zudem Reste der ehemaligen Stadtmauer am Kirchberg und das sogenannte „Niedertor“ an der Dresdner Straße, das als letztes noch erhaltenes Stadttor einen Eindruck von der ehemaligen Befestigungsanlage vermittelt.

Baujahr	Beschreibung	Zustand
Markt		
ab 1430 Denkmal 1818 Platzgestaltung 19./20. Jh.	gestalteter Marktplatz mit Grünanlage, Denkmal und Basaltrondell und Pflasterung, Postmeilensäule geschlossene Bebauung aus Bürgerhäusern mit spätbarocker und klassizistischer Fassadengestaltung, überwiegend zwei- bis dreigeschossig, steil aufsteigende Dächer Rathaus, ehem. Amtsgericht und Gasthäuser als bauliche Dominanten	Platz wurde teilweise saniert, Umgebungsbebauung überwiegend saniert, Hotel „Goldner Löwe“ in exponierter Ecklage überwiegend unsaniert und leer stehend
Dresdner Straße/Bischofswerdaer Straße		
Nach 1795	geschlossene Bebauung überwiegend denkmalgeschützt Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu drei Vollgeschossen und steilen Dächern, Ladenzone z. T. nachträglich umgestaltet An der weiter Richtung Osten verlaufenden Bischofswerdaer Straße ist die Bebauung stark aufgelockert und es sind nur noch wenige Kulturdenkmale vorhanden. Baugeschichtlich und ortshistorisch von Bedeutung ist hier beispielsweise das ehemalige städtische Hospital.	Erhaltungszustand sehr unterschiedlich, jedoch größtenteils saniert Sanierung unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange
Alte Schulstraße/Unterm Schloß/Schloßstraße		
17./18.Jh.	geschlossene, nur durch Markt und Gassen unterbrochene Bebauung, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung Amtsfronteste, Diakonat und markante Eckgebäude als herausragende Beispiele der Entstehungszeit	Erhaltungszustand sehr unterschiedlich teilweise fehlende Nutzungen bedingen zunehmenden Verfall
Am Graben/Obergraben/Badergasse		
18./19. Jh.	sehr dichte, halboffene Bebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern Fassaden mit typischen Gestaltungselementen der Entstehungszeit	Erhaltungszustand sehr unterschiedlich

Baujahr	Beschreibung	Zustand
Vorwerk		
Spätes 18. Jh.	<p>Überwiegend Wohnhäuser in geschlossener Bebauung, Obergeschoss meist verputztes Fachwerk. Nord- und Ostseite des Vorwerks fast ausschließlich denkmalgeschützt.</p> <p>Der Platz ist ebenfalls denkmalgeschützt. Dazu zählt die Platzanlage mit Pflasterung und Laterne. Es liegt eine ortsgeschichtliche und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung vor.</p>	sanierter bzw. teilsanierter Zustand
Burg Stolpen		
Erste Erwähnung 1121, bis zum 17. Jh. bauliche Ergänzungen	<p>zahlreiche Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Burg Stolpen, zum Teil nur ruinös erhaltene Baustrukturen, zahlreiche Türme (Johannisturm, Schösserturm etc.), umfangreiche Kelleranlagen, umgebende Umfassungsmauern und Denkmal zur Erinnerung an die Gefallenen des deutsch-französischen Krieges 1870/71</p> <p>baugeschichtliche, landesgeschichtliche und ortsbildprägende Bedeutung</p>	teilweise ruinöse Bestandteile,
Friedhof		
1700 - 1925	<p>Im Kreuzungsbereich zwischen Pirnaer Landstraße und Dresdner Straße befindet sich eine um 1900 erbaute Friedhofskapelle mit zugehörigem Friedhof Stolpen. Die Grabmale werden auf 1701 - 1914 datiert, die Grabanlage zwischen 1907 und 1925.</p> <p>baugeschichtliche und ortsgeschichtliche Bedeutung</p>	teilsaniert

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Liste der Kulturdenkmale, 2019

3.4 Bauzustand

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Jahr 2019. Dabei wurde vor Ort und durch äußere Inaugenscheinnahme der Gebäudebestand sowohl nach der vorhandenen Nutzung als auch dem Bauzustand erfasst.

Der Bewertung der Bausubstanz liegen drei Bauzustandsstufen zugrunde.

Stufe 1 – sanierte Gebäude

Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 – teilsanierte Gebäude

Altbausubstanz noch nicht umfassend saniert, Lebensdauer einzelner Außenbauteile, wie Dach, Fenster, Fassade, überschritten, Standard der Bauausführung nicht zeitgemäß

Eine Instandsetzung ist bautechnisch unproblematisch möglich.

Stufe 3 – unsanierte Gebäude

Bislang keine Sanierungsvorhaben realisiert. Gesamtes Gebäude mit zum Teil erheblichen Mängeln. Die Gebäude weisen teilweise substanzielle Schäden auf, d. h. dass das Objekt in seinem derzeitigen Zustand nicht nutzbar und die Standfestigkeit nicht mehr gesichert ist.

Sanierungsvorhaben sind mit hohem finanziellem und technischem Aufwand verbunden.

In der aktuellen Gebietskulisse liegen rund 184 Hauptgebäude. Bei der Mehrzahl handelt es sich um Wohngebäude oder Mischnutzungen aus Wohn- und Geschäftshaus. Hinzu kommen Gebäude mit gastronomischer Funktion, öffentliche Gebäude und einige wenige reine Gewerbebauten. In dieser Aufstellung nicht erfasst sind die Hintergebäude sowie die zahllosen Nebengebäude in den Quartiersinnenhöfen ohne eindeutig erkennbare Wohnfunktion.

Die Zahlen belegen einen durchwachsenen Sanierungsstand im Gebiet.

Gebäude	Bauzustand			Summe
	saniert	teilsaniert	unsaniert	
Wohngebäude	68	27	10	105
Wohn- und Geschäftshäuser	35	11	3	49
öffentliche Einrichtungen	8	4	2	14
Gastronomie	9	2	1	12
Gewerbe	1	2	1	4
Summe	121	46	13	184

Tabelle: Bauzustand nach Gebäudenutzung

Quelle: Eigene Vor-Ort-Erfassung, 2019

Entwicklung von Wohnungs- und Gewerbeleerstand

Im Zuge der Stadtsanierung ist die Zahl der Wohnungen in der gesamten Altstadt leicht gestiegen. Parallel dazu nahm die Zahl leerstehender Wohnungen deutlich ab. Die Leerstandsquote sank damit ab. Aktuell liegt die Leerstandsquote nur noch leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5 Prozent. Der Wohnungsleerstand ist sowohl in Wohnhäusern als auch in Wohn- und Geschäftshäusern in Marktnähe zu beobachten.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei gewerblich genutzten Flächen ab. Der Leerstand betrifft neben Gastronomieeinrichtungen vornehmlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshäuser in Marktnähe. Damit ist der Gewerbeleerstand im Stadtbild leider für Bewohner und Besucher erkennbar, hier liegt ein dringender Handlungsbedarf vor. Im gesamtstädtischen Maßstab geht der Gewerbeleerstand gegen null.

Die Leerstände der Altstadt konzentrieren sich auf unsanierte aber auch teilsanierte Objekte.

Leerstand/Teilleerstand im Bereich:	Bauzustand		
	saniert	teilsaniert	unsaniert
Gastronomie	2/0	1/0	0/1
Wohnen	1/2	2/5	5/0
Gewerbe	4/1	3/0	1/1

Tabelle: Leerstände und Teilleerstände

Quelle: Eigene Vor-Ort-Erfassung, 2019

3.5 Nutzungen

In ihrer Entstehungszeit und den nachfolgenden Jahrhunderten war die heutige Altstadt durch ein enges Nebeneinander verschiedenster Funktionen geprägt. Wohnen, Versorgung, Handwerk und Gewerbe sowie kirchliche und weltliche Verwaltungseinrichtungen bestimmten das städtische Leben auf engstem Raum. Im Laufe der Zeit, besonders aber in den letzten fünf Jahrzehnten, kam es zu einer schrittweisen Trennung dieser Funktionen.

Insbesondere Handwerk und Gewerbe verloren an Bedeutung bzw. wurden aus Platzgründen ausgelagert. Inzwischen ist das Wohnen zur Hauptfunktion im Stadtkern geworden. Hinzu kommen öffentliche Einrichtungen sowie Versorgung und Dienstleistung, wobei insbesondere die letztgenannten Funktionen auch außerhalb der Altstadt neu angesiedelt wurden.

Wohnen

Als Wohnstandort verfügt die Altstadt über spezifische Standortmerkmale, durch die sie sich von anderen Wohnstandorten im Stadtgebiet unterscheidet. Dazu gehören neben dem historischen Ambiente vor allem die Bebauungs- und Wohndichte, die funktionale Durchmischung und die zentrale, zugleich aber verkehrsberuhigte Lage.

Als Defizit muss das geringe Angebot an Freiflächen, insbesondere der minimale Anteil an privaten Freiflächen und Gärten bewertet werden. Für die Ansiedlungsentscheidung von Familien ist dieser Punkt vielfach ausschlaggebend, auf die neu entstandenen Einfamilienhausstandorte oder in weniger dicht besiedelte Stadtteile auszuweichen.

Zu Beginn der 1990er-Jahre hatte die Altstadt aufgrund des desolaten Zustandes vieler Häuser deutliche Einwohnerverluste hinzunehmen. Mit dem Fortschritt der Stadtsanierung und den gewährten Sanierungsanreizen gewann der Standort stetig neue Bewohner, die sich als Eigentümer oder Mieter ansiedelten.

Entlang der Hauptverkehrsachse (Dresdner Straße/Bischofswerdaer Straße) sowie im unteren Teil des Marktes ist die Wohnfunktion vielfach durch Geschäfte unterlagert. In den Nebenstraßen überwiegen hingegen reine Wohngebäude.

Die ehemalige denkmalgeschützte Turnhalle an der Parkpromenade wurde in ein modernes ASB-Sozialzentrum (Sozialstation mit Tagespflege, barrierefreien Wohnungen und ambulante Pflege) umgebaut.



ASB-Sozialzentrum in der ehem. Turnhalle
Quelle: Stadtverwaltung 2021



ASB Seniorenwohnanlage Rudolf-Breitscheid-Str. 9
Quelle: Homepage des ASB OV Neustadt/Sachsen e.V.

Ein Altenpflegeheim befindet sich direkt südlich des Abgrenzungsgebietes an der Geschwister-Scholl-Straße.

Mit den bisherigen Sanierungsmaßnahmen wurde die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort stetig erhöht. In Bezug auf das Wohnen verfügt die Altstadt inzwischen über ein positives Image, dass ihrer weiteren Entwicklung förderlich sein wird.

Ein weiteres Wohnquartier ist der Bereich um das Vorwerk. Es befindet sich westlich der Altstadt nördlich der Dresdner Straße. Hier findet sich fast ausschließlich eine Wohnnutzung in den historisch bedeutsamen Gebäuden wieder. Lediglich entlang der Dresdner Straße sind Wohn- und Gewerbenutzung kombiniert. Dieses nahezu quadratische und sehr gut erhaltene Quartier ist als Ensemble einzigartig. Ein Großteil wurde bereits im Rahmen der Stadtsanierung denkmalgerecht saniert.

Lockere Bebauungen mit Wohnnutzung bzw. Misch- und Gewerbenutzung befinden sich noch zwischen der Dresdner Straße und der Poststraße sowie östlich des Altstadtbereiches. Hier sind hauptsächlich Einfamilienhäuser vorzufinden.

Versorgung und Dienstleistung

Im Erdgeschoss vieler Gebäude in der Altstadt befinden sich Läden. Eine Konzentration derartiger Einrichtungen ist im unteren Teil des Marktes und in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen zwei Bäcker zur Verfügung. Zwei weitere Bäckereien und ein Fleischer befinden sich direkt angrenzend an die Kernstadt. Alle weiteren Läden führen ein spezielles Sortiment, z. B. Uhren. Am Markt sind eine Filiale der Sparkasse sowie eine Apotheke vorhanden.

Als Manko wird der zunehmende Leerstand der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshäuser in Marktnähe bewertet. Bereits in den vergangenen Jahren hat sich das Kaufverhalten hinsichtlich einer gestiegenen Inanspruchnahme des Online-Handels verändert. Die Corona-Krise hat die Umsatzverschiebung in den Online-Handel deutlich verschärft. Für den Handel ist die Altstadt damit zunehmend unattraktiv und ungeeignet. Hier müssen zukünftig andere Nutzungsformen und -ideen gefunden werden.

Von den Gewerbetreibenden werden vor allem auch die eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und geringe Stellplatzkapazitäten in der Altstadt als wesentliches Hemmnis beschrieben. Um von den Gästen der Burg stärker profitieren zu können, müsste die Zuwegung zur Burg den Gast über den Markt führen. Schwierig ist auch, dass die Hauptbesuchszeiten der Burg auf dem Wochenende und damit außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten liegen.

In der Mehrzahl der Gewerbeeinheiten ist der Inhaber zugleich Eigentümer der Immobilie. Diese Konstellation ist einerseits oftmals die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb des Geschäftes, andererseits birgt sie die Gefahr, dass in Fällen, in denen die Nachfolge nicht gesichert ist, eine Schließung des Ladens droht.

Insgesamt sollten Dienstleistungsangebote und auch die Gastronomie in der Innenstadt aktiviert werden. Dies setzt aber voraus, dass die Innenstadt stärker in der eigenen Bevölkerung wahrgenommen wird. Eine weitere Voraussetzung ist die konsequente Ausrichtung des Angebotes auf Besucher und Touristen. Als Gefahr wird eine Zunahme des Leerstandes infolge ungeklärter Nachfolge bzw. wegen geringer Rentierlichkeit der Geschäfte gesehen. Geschäftsschließungen in der jüngsten Vergangenheit wirken sich negativ auf das Angebotsspektrum, die Motivation der Händler und das Erscheinungsbild aus.

Gastronomie und Beherbergung

Besonders für die Gäste der Stadt sind das Spektrum und die Qualität gastronomischer Angebote von Interesse. In der Stolpener Innenstadt sind Gaststätten, Cafés, Imbissangebote und

Beherbergungsstätten vorhanden. Die gastronomischen Angebote konzentrieren sich hauptsächlich auf die Altstadt, die Beherbergungsangebote auf den Bereich um die Altstadt.

Die Gastronomen sind in besonderem Maße von Ausflüglern und Touristen abhängig. Auf der anderen Seite sind ihre Angebote laut Gästebefragung der wichtigste Anlass, einen Burgbesuch mit einem Besuch der Kernstadt zu verbinden und dabei einzukehren.

Ein positives Signal ging von der schrittweisen Sanierung und Wiedereröffnung des Hotels „Goldner Löwe“, direkt am Markt, aus. Für das Gasthaus „Zur Post“ wird ein neuer Betreiber gesucht.

Durch gemeinsame Aktionen und verschiedene öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen muss die Aufmerksamkeit der Burgbesucher, aber auch der sonstigen Touristen auf die Altstadt gelenkt werden.



Hotel „Goldner Löwe“, Markt 4



Gasthaus „Zur alten Post“, Markt 10



Gasthaus „Zur Linde“, Dresdner Str. 38



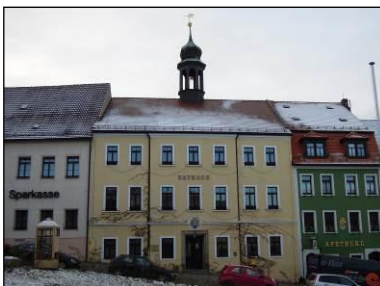
Burghotel, Schloßstr. 12



Landgut Lietze, Bischofswerdaer Str. 20

Öffentliche Einrichtungen

Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz im historischen Rathaus am Markt. Ebenfalls am Markt sind im sanierten Alten Amtsgericht die Stolpen-Information, die Bibliothek, der Rats- und Bürgersaal und Ausstellungsräume untergebracht. Beide Einrichtungen repräsentieren auf unterschiedliche Weise die Stadt und ziehen Besucher und Einwohner in das historische Zentrum.



Rathaus, Markt 1



altes Amtsgericht, Markt 26

Rathaus

Das Rathaus wurde im Rahmen der Stadtsanierung umfassend saniert. Als zentraler Anlaufpunkt für Einwohner liegt es an zentraler Stelle und trägt zur Funktionsvielfalt der Altstadt bei. Durch die Schaffung eines barrierefreien Zugangs der stark frequentierten Einheiten im Erdgeschoss ist das Angebot für die Bürger weiter optimiert worden.

Stolpen-Information

Die Verlagerung der Stolpen-Information aus dem Bereich des Burgeinganges in das Stadtzentrum hatte das Ziel, mehr Besucher auf die Altstadt aufmerksam zu machen und einen zusätzlichen Anlass für einen Besuch der Altstadt zu geben. Zugleich wird das Angebot an öffentlichen Einrichtungen am Markt sinnvoll ergänzt. Ein Handicap bleibt aber, dass die Stolpen-Information zu den Hauptbesuchszeiten geschlossen ist.

Infolge der Verlagerung der Einrichtung ist ein deutlicher Rückgang der Besucherzahlen und Umsätze zu verzeichnen. Allerdings ist in den letzten Jahren wieder eine positive Entwicklung bei den Besucherzahlen zu erkennen. Der Umsatz pro Besucher ist dagegen sehr schwankend verlaufen, zuletzt sogar rückläufig. Ausnahme bildet hier das Jahr 2018, wo das 800-jährige Stadtbestehen gefeiert wurde.

Jahr	Besucher	Umsatz (Euro)	Umsatz/Besucher	Anmerkung
2008	21.661	29.250	1,38 Euro	Standort Burgeingang
2009	14.217	16.900	1,19 Euro	Umzug
2010	8.131	10.300	1,27 Euro	Neueröffnung am Markt
2011	7.539	13.000	1,72 Euro	neue Produkte im Sortiment
2012	6.950	9.232	1,33 Euro	Standort Markt 5
2013	6.750	7.979	1,18 Euro	
2014	7.100	11.300	1,59 Euro	
2015	7.000	10.633	1,52 Euro	
2016	7.000	9.393	1,34 Euro	
2017	6.700	6.651	0,99 Euro	Umzug in Markt 26 (einige Zeit geschlossen)
2018	7.800	15.712	2,01 Euro	Stadtjubiläum
2019	7.700	10.234	1,33 Euro	

Quelle: Zuarbeit Stadtverwaltung 2019

Stadtbibliothek

Im sanierten Alten Amtsgericht am Markt ist nun auch die Bibliothek untergebracht, nachdem der bisherige Standort, ein Anbau des Stadtgemeindezentrums Am Graben 5/7, mit Städtebaufördermitteln abgerissen wurde. Die Stadtbibliothek Stolpen bietet für alle Altersgruppen ein ansprechendes Medien- und Serviceangebot. Neben Führungen für Grund- und Oberschüler werden auch Projektstage zu bestimmten Themen, insbesondere für Kindergärten und Grundschulen, von der Bibliothek mitgestaltet. Zudem finden Lesungen und Basteltage in den Ferien regelmäßig statt.

Ausstellungsräume

Im Alten Amtsgericht gibt es im Erdgeschoss einen Ausstellungsraum zur Stadtgeschichte sowie im Keller ein historisches Gewölbe für Sonderausstellungen. Im Innenhof können auch verschiedene Veranstaltungen stattfinden.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem zwei Schulen; die Ludwig-Renn-Oberschule und die Basaltus-Grundschule.

In der Basaltus-Grundschule lernen derzeit ca. 130 Kinder. Bis auf den Jahrgang der aktuellen dritten Klasse, sind von jeder Klassenstufe zwei Klassen vorhanden. Im Vordergrund des Leitbildes der Grundschule stehen Wertevermittlung, Kompetenzentwicklung, individuelle Förderung und Freizeitgestaltung, Transparenz und Offenheit, Sicherheit, Bewegung, Toleranz, demokratische Bildung, Kooperationen, Lebensnähe und das Erlernen des Lernens.

An der Ludwig-Renn-Oberschule lernen derzeit 377 Schülerinnen und Schüler in 15 Klassen. In den Klassenstufen 5 bis 8 sind die Aufnahmekapazitäten voll ausgeschöpft. Die Kinder kommen aus 34 Ortschaften, die logistischen Anforderungen sind anspruchsvoll.



Basaltus-Grundschule



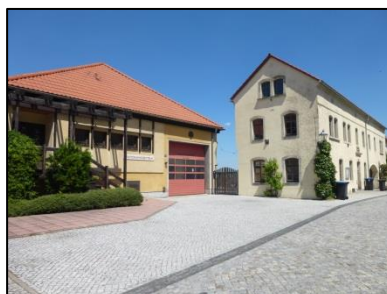
Blick auf den Schulhof u. Oberschule



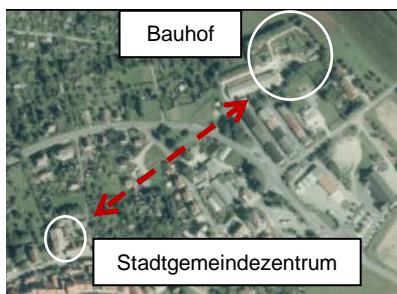
Turnhalle der Grund- und Oberschule

Stadtgemeindezentrum

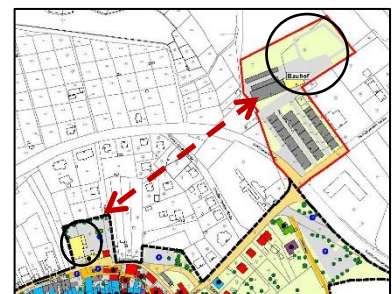
Im Gebäudekomplex der ehemaligen Brauerei, Am Graben 5 bis 9, sind aktuell noch die Freiwillige Feuerwehr und ein Jugendtreff untergebracht. Außerdem befindet sich hier eine Wohnung. Das rückwärtige, separate Gebäude ist an einen Handwerksbetrieb vermietet. Der Jugendclub soll im Gebäude verbleiben, ebenso wie die Wohnung.



Stadtgemeindezentrum, Am Graben 5-7



Lagebeziehung zum Bauhofstandort



Der aktuelle Standort der Feuerwehr entsprach nicht der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ sowie den Auflagen der Unfallkasse Sachsen. Da eine Sanierung im Bestand unwirtschaftlich war, war ein Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses zwingend notwendig. Dieser wurde an der Pirnaer Landstraße (Flurstücke 1296/ und 1297) realisiert. Nach Auszug der Feuerwehr will die Stadt den Alt-Standort zur Unterbringung weiterer Fahrzeuge bzw. Technik des Bauhofes nutzen, deren Lagerung bisher an verschiedenen angemieteten Standorten erfolgt.

Auch am Standort des jetzigen Bauhofes östlich des Fördergebietes (An den Stadtscheunen 8), ist eine Umstrukturierung notwendig.

Ein Gutachten bewertet den baulichen Zustand des jetzigen Bauhofes als kritisch. Vor allem hinsichtlich der Freilager- und Unterstellflächen bestehen dringend Handlungsbedarfe. Die Anforderungen des Arbeitsschutzes und die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung werden ebenfalls als nicht durchgängig erfüllt angesehen.



Bauhof, Aufenthaltsraum und Lager



Quelle Fotos: B & P Management-und Kommunalberatung GmbH, 2019

Auf dem Grundstück des Bauhofes soll ein eingeschossiger Ersatzneubau als Leichtbauhallenkonstruktion mit Sanitärtrakt entstehen. Da zum geplanten Lagerstandort des Bauhofes am jetzigen Feuerwehrstandort und zum Bauhof Synergieeffekte bestehen, sollten diese Maßnahmen zusammen betrachtet werden. **Eine Erweiterung des Fördergebietes um den angrenzenden Standort des Bauhofes wäre daher sinnvoll.**

Friedhof Stolpen mit Trauerhalle

Am Friedhof Stolpen sind eine Sanierung der Friedhofsmauer sowie die Sanierung der Trauerhalle zwingend notwendig.



Trauerhalle, Dresdner Straße 19a



Luftbild Friedhof und Trauerhalle

Schul- und Vereinssportplatz

Das Sportlerheim wurde Ende der 60er-/Anfang der 70er-Jahre erbaut und sukzessiv erhalten. Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Da eine Sanierung nicht möglich ist soll im hinteren Bereich des jetzigen Standortes ein Neubau in kompakter Bauweise erfolgen. Auf den frei werdenden Flächen sollen Besucherparkplätze geschaffen werden. Der Schulsport nutzt ca. 4 Monate im Jahr den Kunstrasenplatz und die Sportanlage für den Schulsport (von ca. 8 Uhr bis 15 Uhr). Der SV Blau-Gelb Stolpen e. V. nutzt ganzjährig den Rasenplatz und den Kunstrasenplatz von ca. 16 Uhr bis 21 Uhr. Am Wochenende finden zudem Punktspiele auf der Anlage statt. Die Nutzungsstunden pro Jahr betragen für den Schulsport ca. 500 Stunden und für den Vereinssport ca. 1100 Stunden.



Sportlerheim, schlechter baulicher Zustand Pirnaer Landstraße 3

Sportplatz Stolpen - Belegungsplan																		
2019																		
Zeit	Montag			Dienstag			Mittwoch			Donnerstag			Freitag			Samstag/Sonntag		
	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage	Rasenplatz	Kunstrasenplatz	Sportanlage
8:00 - 8:30																		
8:30 - 9:00																		
9:00 - 9:30																		
9:30 - 16:00																		
10:00 - 10:30																		
10:30 - 11:00																		
11:00 - 11:30																		
11:30 - 12:00																		
12:00 - 12:30																		
12:30 - 13:00																		
13:00 - 13:30																		
13:30 - 14:00																		
14:00 - 14:30																		
14:30 - 15:00																		
15:00 - 15:30																		
15:30 - 16:00																		
16:00 - 16:30																		
16:30 - 17:00																		
17:00 - 17:30																		
17:30 - 18:00																		
18:00 - 18:30																		
18:30 - 19:00																		
19:00 - 19:30																		
19:30 - 20:00																		
20:00 - 20:30																		
20:30 - 21:00																		
21:00 - 21:30																		
21:30 - 22:00																		

Belegungsplan Sportplatz Stolpen 2019

Quelle: Zuarbeit Stadtverwaltung Dez. 2019

Kirche

Die evangelisch-lutherische Stadtkirche steht unter Denkmalschutz und liegt in direkter Nähe zum Markt. Das zugehörige Pfarramt bedarf einer weiteren Sanierung.



Stadtkirche von der Parkpromenade aus, Kirchberg 1

Kindergarten/Gogelmosch e.V.

Das Fördergebiet beinhaltet auch das Haus des Gogelmosch e.V. Ein Verein, in dem Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zusammenkommen. Vernetzt werden hier, laut Homepage des Vereins, Kinderbetreuung, Therapiemaßnahmen sowie wissenswerte, kulturelle, multimediale, kreative und gesundheitliche Präventionsangebote. Der Gogelmosch e.V. befindet sich am Schafbergblick 1, im Osten des Gebietes.



Kindergarten, Schafbergblick 1

Siehe dazu auch Plan: Siedlungsstruktur

3.6 Energetische Stadtsanierung

Gesamtstadt

Die Mehrzahl der Kommunen steht in der energetischen Ausrichtung ihrer Stadtentwicklungspolitik am Anfang eines langfristig angelegten Prozesses. Die Planung diesbezüglicher Strategien und Einzelvorhaben erfolgt zunächst auf gesamtstädtischer oder interkommunaler Ebene. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Stolpen 2015“ enthält nur wenige diesbezügliche Aussagen. Dennoch haben die dort festgeschriebenen Entwicklungsziele, wie auch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Sanierungsvorhaben, zu Effekten der Energieeinsparung und CO₂-Minderung geführt:

- Sanierung der Gebäudehüllen
- Einbau effizienter Haustechnik
- Einsatz energiesparender Technik in der öffentlichen Beleuchtung
- Konzentration zentraler Einrichtungen, Nutzungsanreicherungen in öffentlichen Gebäuden
- Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Gebiet „Stolpen-Kernstadt“

Bausubstanz

Aufgrund der historischen Bausubstanz in der Kernstadt Stolpen besteht die Herausforderung in der Abstimmung energetischer Sanierungsmaßnahmen mit den Vorgaben des Denkmalschutzes. Inwieweit bei der Sanierung der Gebäudehüllen und der Installation energieeffizienter Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Standards realisiert wurden, ist nicht bekannt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aufgrund der ungünstigen Ausrichtung und der hohen Verschattung innerhalb der dicht bebauten Altstadt kaum vorhanden.

Die bislang noch nicht sanierten Objekte stellen Potenziale für weitere CO₂-Minderungen dar. Maßnahmen an der Gebäudehülle sind jedoch eng mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen. Zudem sind bei älteren Gebäuden energetische Sanierungsvorhaben im Hinblick auf bauphysikalische Auswirkungen zu bewerten, um Folgeschäden an der Bausubstanz zu vermeiden.

Straßenbeleuchtung

In den vergangenen Jahren wurden im Zuge von Straßenerneuerungen verschiedene Vorhaben im Bereich energiesparender Straßenbeleuchtung realisiert. So kamen 50-Watt-Natriumdampflampen zum Einsatz. Mit einer hohen Lichtausbeute von ca. 150-200 Lumen pro Watt gehören diese zu den energiesparenden und effizienten Leuchtmitteln in der Straßenbeleuchtung. Der Einsatz von sog. Energiespartrafos, wie sie in den Ortsteilen der Stadt Stolpen Verwendung finden, ist in der Altstadt aufgrund des kleinstrukturierten Netzes nicht ohne weiteres möglich. In letzter Zeit wurden im Rahmen der VwV-Investmittel im Umfeld des Zentrums einige Straßenzüge umgestellt. Die Umstellung im Kernzentrum müsste gesamtheitlich erfolgen.

Städtebau

Das Stadtentwicklungskonzept schreibt vor dem Hintergrund einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung die Konzentration von Einrichtungen und Neubauvorhaben auf zentrale Bereiche der Kernstadt vor. Unter diesem Gesichtspunkt gehört die gesamte Innenstadt zu den entwicklungsrelevanten Gebieten. In zentrumsnaher Lage sollen Wohn- und Mischfunktionen konzentriert und der Bestand maßvoll nachverdichtet werden. Zudem werden durch die Stärkung zentrumsnaher Einwohnerschwerpunkte die zentralen Einrichtungen der Innenstadt gestärkt.

3.7 Freiflächen und Grün

Im Zentrum des Gebietes überwiegen stark bebaute Areale. Im Rahmen der Gebietsvergrößerung befinden sich, vor allem in den süd-östlichen neuen Randbereichen, sehr viele Grünflächen. Als markanteste Grünfläche ist der Wald südlich der Burg Stolpen zu nennen.

Private Gärten

Der Anteil privater Freiflächen geht im dicht bebauten Kern der Altstadt gegen null. Infolge der straßennahen Blockbebauung sind im Zentrum des Gebietes keine Vorgärten vorhanden. Das engmaschige Grundgerüst aus Straßen und Gassen ergibt kleine Quartiere, die hochgradig überbaut sind. Freiflächen dienen als Wirtschaftshöfe, Zufahrten bzw. Stellplätze und sind überwiegend versiegelt.

Deutlich anders stellt sich die Situation außerhalb des Altstadtbereichs dar. Westlich und östlich dominieren, innerhalb des Abgrenzungsgebietes, lockere Bebauungen mit großzügig geschnittenen und begrünten Gärten und Freiflächen. Die zusammenhängenden Grünareale aus privaten Gärten bilden einen harmonischen und stadtklimatisch wirksamen Übergang zum bewaldeten Südhang des Burgberges. Insgesamt ist der stark überbaute Bereich rund um den Markt von einem nahezu geschlossenen Grüngürtel umgeben.

Um den Bereich der zentralen, versiegelten Altstadt, soll es zu einer Intensivierung der Grünvernetzung kommen.

Öffentliche Freiflächen

Auf dem Markt sind geometrische Rasenflächen angelegt, die von einer niedrigen Rosenhecke begrenzt werden. Mehre Laub- und Nadelbäume erhöhen den Wert und die Wirkung der Grünanlage. Im Zentrum der Anlage befinden sich ein Rondell aus Basaltstelen und mehrere Bänke.

Öffentlich sind ebenso die Grünanlagen und der Wald, welche sich rund um die Burg Stolpen befinden.

Grün im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum der zentralen Altstadt sind Bäume und Pflanzflächen die Ausnahme. In den engen Straßenzügen sind traditionell keine Straßenbäume vorzufinden. Deutlich anders zeigt sich die Situation außerhalb der im Zusammenhang bebauten Altstadt. An den im Zuge der Stadterweiterung angelegten Straßen sind teilweise Straßenbäume vorhanden, die hier mit den Grünbeständen der Vorgärten und anderer Freiflächen korrespondieren, sodass insgesamt ein durchgrünter Eindruck entsteht.



Grünanlage auf dem Markt



begrünter Burgberg



Fassadenbegrünung am Rathaus

3.8 Erschließung und Verkehr

Eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und ihrer Einrichtungen ist für die Gebietsentwicklung von zentraler Bedeutung. In der Altstadt besteht die Herausforderung darin, den Verkehr auf das notwendige Maß zu beschränken und zugleich die Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen für Einwohner und Gäste zu gewährleisten. Vor- und Nachteile einer verkehrsberuhigten Innenstadt liegen dabei dicht beieinander.

Straßen

Ein wesentliches Merkmal und großer Standortvorteil ist in dem Umstand zu sehen, dass der Hauptverkehr um die zentrale Altstadt herum geführt wird. Innerhalb der Altstadt bleibt der Verkehr damit auf Quell- und Zielverkehr beschränkt. Die Belastbarkeit der engen Fahrbahnen ist stark eingeschränkt. In den meisten Straßen ist Richtungsverkehr vorgeschrieben, da schon die Begegnung zweier PKW aus Platzgründen schwierig würde.

Die Hauptachsen verlaufen parallel zum Hang in Ost-West-Richtung. Als direkte Verbindung zwischen den Staatsstraßen verläuft die Dresdner Straße/Bischofswerdaer Straße durch das Zentrum des Gebietes und tangiert dabei den Markt im Norden. Von dieser Verbindung zweigen die Alte Schulstraße und die Schloßstraße ab. Beide münden am südlichen Ende in den Markt. Die nördlich der Dresdner Straße/Bischofswerdaer Straße liegenden Grundstücke werden zusätzlich im rückwärtigen Bereich über die Straße Am Graben erschlossen.

Die Straßen befinden sich überwiegend in gutem bis sehr gutem Zustand. Bei Sanierungsmaßnahmen wurde der Straßenraum gestalterisch an das historische Umfeld angepasst, d. h. für Fahrbahnen und Gehwege wurde kleinteiliges Granit- oder Basaltpflaster verwendet. Fahrbahnen und Nebenflächen wurden durch flache Borde oder unterschiedliche Pflaster- bzw. Verlegearten differenziert angelegt, sodass sich die Kleinteiligkeit der Bebauung im Maßstab der Straßen und Plätze wiederfindet.

Straßen mit bedeutender überörtlicher Bedeutung befinden sich ebenfalls im Abgrenzungsgebiet. Durch einen Großteil des Gebietes führt die Pirnaer Landstraße S164. Sie führt im südlichen Gebietsteil vorbei am Sportplatz und weiter Richtung Dobra. Dort, wo die Pirnaer Landstraße auf die Dresdner Straße trifft, beginnt die Bahnhofsstraße K8703, welche teilweise durch die Kernstadt Richtung Süden verläuft. Auch die S159 (Schützenhausstraße) mit ÖPNV Anbindung nach Sebnitz und Dresden tangiert das Untersuchungsgebiet im Norden und Nordosten.

Die Bushaltestelle an der Schützenhausstraße ist stark sanierungsbedürftig. Hier wäre ein Abriss und Ersatzneubau zu prüfen.

Wege und Gassen

Das Erschließungsnetz wird in der Altstadt durch mehrere schmale, vornehmlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gassen ergänzt. Diese stehen dem Fahrverkehr nur eingeschränkt oder gar nicht zur Verfügung.

Für die Fußgänger stellen diese Gassen direkte und kurze Verbindungen dar. Da die Gassen in Gefällrichtung verlaufen, kann Forderungen nach einer barrierearmen Straßenraumgestaltung hier nur bedingt gefolgt werden.

Am Schulstandort fehlt eine Querungshilfe über die viel befahrene Pirnaer Landstraße. An der Bushaltestelle an der Schützenhausstraße muss die Treppe zu den Parkplätzen erneuert werden.



fehlende Querungshilfe vor der
Grundschule/Oberschule



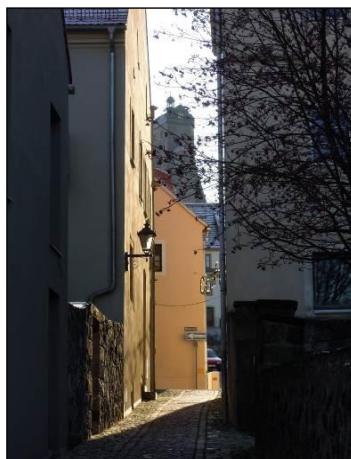
Treppen an der Bushaltestelle
Schützenhausstraße



Fußweg Poetenweg Richtung
Schafbergblick



Badergasse



Brauereigasse



Lichtweggasse

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus den Bedarfen der Anwohner, der Kurzzeitparker und der Besucher der Burg.

Die Gäste und Touristen werden über ein Parkleitsystem auf die größeren Standorte außerhalb der Altstadt gelenkt. Kurzzeitparkern stehen eine Reihe von Stellplätzen im unteren Teil des Marktes zur Verfügung. Für Anwohner wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an mehreren Stellen dezentrale Angebote geschaffen.

Darüber hinausgehende Stellplatzbedarfe sind im öffentlichen Raum kaum noch zu decken.

Problematisch sind die Besucherströme von den zentralen Stellplätzen zur Burg. So nutzen Besucher, die auf dem Parkplatz Birkenweg am östlichen Ortsausgang parken, den kürzesten Weg zur Burg. Dieser führt über den Birkenweg und den Scharfbergblick ohne die Altstadt zu tangieren.

Deutlich günstiger verläuft der Besucherstrom vom weiter westlich liegenden Parkplatz Schützenhausstraße. Der Besucher nutzt dann in der Regel die Schützenhausgasse und die Lichtweggasse und wird zwangsläufig über den Markt und die Schloßstraße zur Burg gelenkt. Aufgrund der hohen Stellplatznachfrage zu verschiedenen Veranstaltungen in der Kernstadt ist hier eine Erweiterung des Parkplatzes geplant. **Hierfür ist eine Erweiterung des Fördergebietes um die entsprechenden Flächen an der Wesenitztalstraße notwendig.**

In Bezug auf die Besucherlenkung sind dringend Maßnahmen erforderlich, um die Situation günstiger zu gestalten.

Eine Stellplatzkonzeption für den zentralen Bereich der Kernstadt wurde 2016/2017 durchgeführt. Für die Bedarfsermittlung wurden ebenso Bestands- wie auch geplante Bbauungsobjekte einbezogen.

Als Ergebnis, entsprechend der Stellplatzbedarfsermittlung, wurde errechnet, dass noch etwa 117 Stellplätze herzurichten sind, um den erforderlichen Bedarf abzudecken. Der tatsächliche Bedarf kann jedoch als etwas geringer eingeschätzt werden, da hier Mehrfachnutzungen von Parkplätzen nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen größerer Veranstaltungen sind in der Kernstadt jedoch Engpässe bei den Parkmöglichkeiten vorhanden. In einigen Straßen bestehen zudem keine Parkmöglichkeiten, aufgrund des geringen Querschnitts.

Auch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung sind auf innenstadtnahe Parkplätze angewiesen. Hier sollen im Bereich Am Graben weitere öffentliche Stellflächen entstehen.

3.9 Stadtleben und Kooperationen

Die ausgeprägte Ortsverbundenheit und der Wunsch nach einer gemeinsamen Entwicklung der Innenstadt werden durch eine Reihe von Vereinen und Initiativen, die sich speziell mit Aspekten der Stadtgeschichte, des Stadtmarketings und des Fremdenverkehrs beschäftigen, dokumentiert.

Themenschwerpunkte sind die Geschichte von Stadt und Burg Stolpen, die u. a. durch die Ereignisse während des 30-Jährigen Krieges oder das Leben der Gräfin Cosel veranschaulicht wird. Der Basalt als geologische Besonderheit und weitere Themen werden ebenfalls öffentlichkeitswirksam vermarktet.

Bezeichnung	Themen	Aktivitäten
Interessengemeinschaft „Stolpen 800 plus“	Zusammenschluss wichtiger touristischer Leistungsträger sowie Aktive aus allen Ortsteilen, gegründet zur Vorbereitung und Durchführung der Festlichkeiten zum 800-jährigen Stadtbestehen	gemeinsame Erarbeitung und Vermarktung touristischer Angebote Maßnahmen zur Innenstadtbelebung Weiterführung der Aktivitäten über das Stadtjubiläum hinaus
Gewerbeverein Stolpen e. V. www.gewerbeverein-stolpen.de	Ziel: Zusammenschluss der Gewerbetreibenden in Stolpen und Ortsteilen, Kontakt halten zur Stadtverwaltung, Anliegen der Gewerbetreibenden vertreten, Aufmerksam machen auf lokale Gewerbetreibende durch eigene Werbung/Veranstaltungen, wirtschaftliches und kulturelles Leben in Stolpen befördern, Bieten von fachlicher Weiterbildung für Mitglieder	Plattform für Erfahrungsaustausch Fachvorträge, Exkursionen Gewerbestammtisch monatliche Beratungen Organisation Weihnachtsmarkt seit 1990, und des Büchermarktes seit 2007, Tag des Geotops seit 2006, Tag des offenen Denkmals seit 2005
Stolpener Geschichtsverein e. V. www.stolpener.de	1996 durch Fusion des Museumsbeirates und des „Freundeskreis für Heimatgeschichte“ entstanden ca. 30 Mitglieder	Erforschung und Bewahrung der Geschichte Stolpens und der Region, zahlreiche Veröffentlichungen, beispielgebende Verzahnung von öffentlichen und privaten Akteuren, Geschichte der Region erlebbar machen, vor allem auch für die jüngere Generation
Stadtwache Stolpen e. V. www.stadtwache-stolpen.de	Gründung 1994 nach der 775 Jahr-Feier Stolpens Darstellung Stolpens zur Zeit des 30-jährigen Krieges Erforschung und Darstellung der historischen Ereignisse	thematische Stadtführungen Organisation Burghofffest und Mitwirkung bei weiteren Veranstaltungen (historisches Stadtfest, Weihnachtsmarkt, historische Festumzüge)
IG Oldtimer e. V.	Gründung 1990, erste Oldtimertreffen in Stolpen 1991 Sammlung und Aufbereitung historischer Fahrzeuge	Organisation Oldtimertreffen auf dem Markt Stolpen Betrieb einer Schauwerkstatt und Dauer-ausstellung in Sebnitzer Nationalparkbahnhof Rundfahrten mit Oldtimer-Motorrädern in der Region als touristisches Angebot

Neben den genannten sind weitere Akteure in der Innenstadt aktiv und bringen sich auf vielfältige Weise in das Stadtleben ein. Beispielhaft zu nennen sind die Feuerwehr Stolpen, der Gewerbeverein, der Gogelmosch e. V. und der Männerclub Stolpen. Zudem sind Schulen und Kitas sowie die Kirchgemeinde wichtige Bestandteile des Gemeinwesens, von denen Impulse für das Stadtleben ausgehen.

Stadtspiel Stolpen

Im Rahmen des Zentrumsmanagements und des Verfügungsfonds wurde für die Altstadt ein Stadtspiel entwickelt. Mit dem Mäusesuchspiel werden die Neugier, die Entdeckerlust und der Spieltrieb der Besucher geweckt. Die Gäste können dabei kleine individuell geschmiedete Mäuschen aufspüren und sich unterhaltsam durch die Stadt führen lassen. Ob an Dachrinnen, Fenstersimsen, Geländern, Treppenstufen oder Pflanzkübeln - überall im Stadtkern können sie versteckt sein. Wer genug Mäuse findet, bekommt als Belohnung eine kleine Aufmerksamkeit. Den Gästen soll ein spielerischer Anreiz zum Besuch des Stadtzentrums gegeben und gleichzeitig die Verweildauer und die Erlebnisqualität erhöht werden. Davon sollen letztlich die ortsansässigen Gastronomen, Händler, Dienstleister und Handwerker sowie die Stolpen-Information profitieren.

Die Idee zur Maus stammt von einem Stolpener Kunstschmiedemeister, der sein Markenzeichen - die Maus - bereits an einigen Objekten in der Stadt versteckt hat.



Geschmiedete Mäuse des Stolpener Stadtspiels

Jedes Jahr im Frühjahr werden die Stolpener Basaltmäuse mit einem Kostümmzug und mit viel Lärm (Pfeifen, Schellen, Ratschen) aus ihrem Winterschlaf geweckt werden.

Zu den weiteren jährlichen Veranstaltungshöhepunkten gehören:

- Stadtfest
- Romantischer Weihnachtsmarkt
- Naturmarkt mit Krönung der Basaltkönigin
- Büchermarkt
- Tag des offenen Denkmals
- Tag des Geotops



Oldtimertreffen

Das Oldtimertreffen auf dem Markt hat sich im Laufe der Jahre zu einem echten Besuchermagneten entwickelt und sollte wieder aktiviert werden.



Naturmarkt

Zum Naturmarkt im September stellen regionale Anbieter ihre Produkte vor. Zu diesem Anlass wird die Krönung der Basaltkönigin durchgeführt.



Stadtfest

Eine Veranstaltung mit starkem Bezug zur Burganlage ist das historische Stadtfest, welches alljährlich Anfang Juni stattfindet.



Romantischer Weihnachtsmarkt

Im Winter werden Advent und Weihnachtszeit von einer Reihe verschiedener Veranstaltungen begleitet. Ein Höhepunkt ist der romantische Weihnachtsmarkt.

Beteiligung im Rahmen der Stadtsanierung

Die gesamte Sanierungsdurchführung wurde von einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Informelle Beiträge in den Medien sowie Berichte in den öffentlichen Gremiensitzungen und Einwohnerversammlungen informierten die Bürger über die Belange und den Fortschritt der Stadtsanierung.

Im Jahr 2018 wurde ein Stolpner Gespräch „Zukunft Innenstadt“ organisiert, zu der die Eigentümer eingeladen wurden, die über eine Innenstadtimmoblie verfügen. Das Anliegen der Verwaltung bestand darin, Kontakt zu Vermietern von Gewerbeflächen aufzunehmen und gemeinsam mit ihnen nach Lösungen zu suchen, wie das Stolpner Stadtzentrum wieder attraktiver gestaltet werden kann. Insgesamt 32 interessierte Besitzer einer Zentrumsimmoblie kamen zu der Veranstaltung in den Rats- und Bürgersaal des Alten Amtsgerichtes. Neben dem Bürgermeister waren auch Experten vom Handelsverband Sachsen und dem Sanierungsbetreuer vertreten.

4 Probleme und Potenziale

Im Ergebnis der Bestandsanalyse kann festgehalten werden, dass die Innenstadt gute Voraussetzungen für die weitere Etablierung als Zentrum der Kernstadt bietet. Zu nennen sind die guten baulichen Rahmenbedingungen, der weitgehend vollzogene Imagewandel der Altstadt sowie die hohe Zahl an Besuchern, die als zusätzliche Zielgruppe Investitionen in die Multifunktionalität der Innenstadt rechtfertigen.

Die bestehenden Hemmnisse und Gefahren einer positiven Entwicklung im Gebiet sind klar zu definieren und durch geeignete Maßnahmen einzudämmen. Die örtlichen Akteure und die Stadtverwaltung verfügen bereits heute über etablierte Arbeitsstrukturen. Mehrere Vereine beschäftigen sich intensiv mit den vorhandenen Problemstellungen und es besteht der gemeinsame Wille, die Innenstadt zu einem attraktiven und vielseitigen Standort für Einwohner und Gäste zu entwickeln.

Folgende Kernaussagen beschreiben die Problem und Potenziale der aktuellen Situation zusammenfassend:

Probleme	Potenziale
Handel/Dienstleistung/Gastronomie und Beherbergung	
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsoriment nur partiell vorhanden, Konkurrenz zu Einkaufszentren außerhalb der Kernstadt und außerhalb Stolpens besteht • gehobenes Sortiment spricht Gäste an, aber: Öffnungszeiten sind nicht auf Fremdenverkehr abgestimmt • Wahrnehmung der Altstadt und ihrer Angebote in der eigenen Bevölkerung wenig ausgeprägt • Erreichbarkeit für Kunden und Lieferverkehr eingeschränkt (Platzverhältnisse) • Eigentumsverhältnisse Geschäfte überwiegend inhabergeführt (oft Voraussetzung für Wirtschaftlichkeit) • Leerstand bzw. drohender Leerstand infolge Generationenwechsel, fehlender Wirtschaftlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Standortmerkmale heben die Altstadt von anderen Angeboten des Umlandes ab • Zielgruppen sind außer der eigenen Bevölkerung die zahlreichen Gäste der Stadt • Imageverbesserung der Altstadt infolge Sanierungserfolgen • Bausubstanz weitgehend saniert • Konzentration von Geschäften im Zentrum des Gebietes • Synergien zu anderen öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Stolpen-Information, Burg etc.) bestehen • Initiativen und Kooperationen sind bereits etabliert und können gezielt genutzt werden

Probleme	Potenziale
Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> • Familienfreundlichkeit in der Altstadt aufgrund fehlender privater Freiflächen eingeschränkt • Seniorenfreundlichkeit durch fehlende spezifische Angebote eingeschränkt • Sanierung durch denkmalpflegerische Restriktionen und Mehraufwand erschwert • Neubau innerhalb der geschlossenen Bebauung, kaum Reserven für Neubaustandorte vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Standortfaktoren heben die Kernstadt aus dem Angebotsspektrum heraus • Bausubstanz überwiegend in gutem bis sehr gutem Zustand • Sanierung wird durch finanzielle Anreize unterstützt • Reserven für die Erschließung weiteren Wohnraums sind vorhanden • Wohnumfeld durch funktionale Vielfalt in gewachsener Struktur gekennzeichnet • Anbindung an Stadtteile und Region ist sehr gut bei gleichzeitig geringer Verkehrsbelastung
Öffentlicher Raum	
<ul style="list-style-type: none"> • Anteil öffentlicher Freiflächen im Altstadtgebiet sehr gering • Barrieren infolge Topografie, groben Pflasterbelags in der Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Markt als multifunktional nutzbare öffentliche Freifläche • Belebung des Marktes durch weitere Freiluftangebote möglich • hohe Aufenthaltsqualität am Markt durch Freisitze Gaststätte „Goldener Löwe“
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> • hohe Investitionen in Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus, Grundschulerweiterung und Aufwertung des Sportplatz-Areals notwendig • barrierefreier Zugang nicht in allen öffentlichen Einrichtungen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausstattung im Gebiet und direktem Umfeld ist sehr gut • Spektrum reicht von Verwaltung über Kultur, Bildung und Tourismus bis Freizeit/Sport • Reserven zur funktionalen Anreicherung/Erhöhung der Wirtschaftlichkeit vorhanden
Mobilität und Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> • Erreichbarkeit ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse in der Altstadt eingeschränkt (s. Handel/Gastronomie) • Besucherlenkung nicht optimal, Burgbesucher tangieren die Altstadt nur • Parkplätze für Hotelgäste fehlen („Goldner Löwe“) • Stellplätze für Anwohner im Altstadtbereich nicht ausreichend vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingte Beeinträchtigungen sind sehr gering (Ausnahme: Pirnaer Landstraße und S159) • Parkplätze für Besucher und Gäste im Umfeld der Innenstadt vorhanden und ausbaufähig

Probleme	Potenziale
Baukultur und Stadtgestalt	
<ul style="list-style-type: none"> • Flächendefizite in der Baustruktur behindern z. T. die Neuansiedlung von Gewerbe • leer stehende Gewerberäume im Erdgeschoss in Marktnähe verschandeln Stadtbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Altstadtensemble und Vorwerk weitgehend im Originalzustand erhalten • Zustand der Gebäude und Freiflächen überwiegend gut bis sehr gut
Kooperation Stadtleben	
<ul style="list-style-type: none"> • Rückschläge durch Geschäftsschließungen • Engagement für Innenstadtentwicklung in anderen Orts-/Stadtteilen ist noch ausbaufähig • qualitative Verbesserung bei Veranstaltungen notwendig • begrenzte Mittel für Kleinstvorhaben im Rahmen des Verfügungsfonds 	<ul style="list-style-type: none"> • breites Interesse an den Geschichten der Innenstadtentwicklung • vorhandene Arbeitsstrukturen und Kooperationen, z. B. IG „Stolpen 800 plus“, Stolpen-Information • enge Verzahnung öffentlicher und privater Akteure, gesteuert durch Zentrumsmanagement • Bereitschaft einer aktiven verantwortlichen Mitgestaltung der Innenstadtbelebung • Problemanalyse und Strategien zur Innenstadtentwicklung (Zukunftswerkstatt/SEKO) sind bereits ausgereift

5 Stadtteilkonzept

Mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme soll eine funktionale Aufwertung des historischen Stadtzentrums und der angrenzenden Bereiche erreicht werden. Nachdem im Rahmen der Stadtsanierung die baulichen Voraussetzungen deutlich verbessert werden konnten, gilt es zukünftig, die vorhandenen Funktionen zu festigen und weitere zentrumstypische Nutzungen anzusiedeln. Dafür werden zwei grundlegende, einander bedingende Handlungsansätze gesehen:

1. Erweiterung des Angebotes für Einheimische und Gäste
2. Offensive Vermarktung des Angebotes/Steigerung der Wahrnehmung der Altstadt

Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist es, auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung, realistische Entwicklungsziele zu benennen und mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen. Die vorhandenen Potenziale und positiven Entwicklungsansätze sollen aufgegriffen und für eine weitere Konsolidierung des Gebietes genutzt werden. Gleichzeitig müssen die im Gebiet vorhandenen baulichen Defizite, insbesondere die bislang nicht sanierten, strukturbildenden Gebäude, einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und zu diesem Zweck saniert und ggf. umgebaut werden.

Eine zentrale Zielstellung liegt in der Erschließung der aus dem Tourismus erwachsenden Synergien. In Zukunft muss es besser gelingen, die in der Altstadt ansässigen Einrichtungen für Besucher und Einwohner attraktiver zu gestalten und stärker miteinander und mit der Burg zu vernetzen. In der gemeinsamen Nutzung der öffentlichen Einrichtungen und der Gewerbe- und Dienstleistungsangebote sowie der Gastronomie durch Gäste und Einheimische liegen die größten Chancen, eine überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung zu unterhalten.

5.1 Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Die Innenstadt ist ein zentraler Dienstleistungsstandort sowohl für die umliegenden Wohnstandorte als auch für die Gesamtstadt. Die Gewerbeeinheiten stellen eine dauerhafte, wirtschaftliche Nutzung der Erdgeschosszonen vieler Gebäude sicher und sorgen für eine Belebung des Stadtzentrums.

Dabei kann die Altstadt nicht mit den neu entstandenen Versorgungsschwerpunkten konkurrieren. Vielmehr muss es gelingen, ein eigenes Angebotsprofil zu entwickeln. Eine wichtige Zielgruppe sind Tagesausflügler und Touristen. Das Angebot muss sich sowohl was das angebotene Sortiment als auch was die Öffnungszeiten angeht, noch konsequenter an dieser Zielgruppe orientieren.

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Erhöhung des Gastronomie- und Dienstleistungsangebotes und Förderung der Ansiedlung weiterer Einrichtungen
- Aktivierung von Erlebnis- und Eventangeboten für Jung und Alt
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherung der Rahmenbedingungen, insb. Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität
- koordinierte Zielgruppenansprache
- nichtinvestive Maßnahmen, wie Kooperationen, saisonale Gemeinschaftsaktionen der Händler, Beteiligung an der Ausgestaltung von Veranstaltungen

5.2 Wohnen

Die mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Ziele werden sich positiv auf den Wohnstandort auswirken. Die Einwohner der Altstadt profitieren von einer überdurchschnittlichen Ausstattung des unmittelbaren Umfeldes mit Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen ebenso wie von wohnortnahen Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Eigene Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen liegen in der weiteren Erschließung von Wohnraum im Zuge von Sanierungsmaßnahmen. Dabei soll das Augenmerk verstärkt auf Angebote für spezifische Zielgruppen, insbesondere Senioren, gelegt werden.

Die Attraktivität für Familien kann dadurch erhöht werden, dass der Mangel an privaten Freiflächen durch entsprechende Angebote im öffentlichen Raum kompensiert wird.

Mit einer offensiven Bewerbung des Standortes, Beratungsangeboten und Bauherrentagen soll das Interesse Bauwilliger auf den Standort gelenkt werden.

Die historische Innenstadt verfügt über eigene Standortqualitäten, durch die sie sich von anderen Wohnstandorten unterscheidet. Die hieraus erwachsenden Vorteile sind gezielt zu nutzen und weiterzuentwickeln. Dazu gehören:

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Erschließung weiterer Wohnflächen, insbesondere für alternative Wohnformen
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (Senkung der Betriebskosten)
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld (Innenhöfe, öffentlicher Raum)
- Erhalt der Attraktivität der Kernstadt
- nichtinvestive Maßnahmen zur Vermarktung des Wohnstandortes (z. B. Bauherrentage, Beratungsangebote, Objektliste mit Exposés)

5.3 Öffentlicher Raum

Der Markt ist als zentrale, öffentliche Freifläche von außerordentlicher Bedeutung für den Gebietszusammenhang. Der anspruchsvoll gestaltete Platz mit Verweilplätzen, Spielangeboten, Gaststättenfreisitz, Brunnen und Grünanlagen lässt eine multifunktionale Nutzung zu.

Im unteren, den Geschäften und öffentlichen Einrichtungen vorbehaltenen Teil, sind Aktivitäten der angrenzenden Händler, Gastronomen und der Stolpen-Information zu ermöglichen. Darüber hinaus ist der ruhende Verkehr so zu ordnen, dass sich die Bedingungen für die angrenzenden Einrichtungen verbessern.

Die jährlichen Veranstaltungshöhepunkte können durch ein kontinuierliches Marktangebot (Wochen- oder Frischemarkt) sinnvoll ergänzt werden.

5.4 Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

Verwaltung, Stolpen-Information, die städtische Bibliothek, der Schulstandort sowie das Sportplatzareal an der Pirnaer Straße sind wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens in Stolpen. Sie tragen zur Wahrnehmung der Altstadt als multifunktionales Zentrum bei. Zugleich wird durch diese Einrichtungen die Frequentierung der Innenstadt erhöht. Das Gleiche gilt für die Kirche, die sich insbesondere seit ihrer Sanierung eines steigenden Zuspruchs erfreut. Ein weiterer Faktor des öffentlichen Lebens ist die städtische Feuerwehr mit einem sehr regen kulturellen Engagement. Alle diese Einrichtungen gehören ebenso wie Dienstleistungen und Gastronomie zu den Schwerpunktfunktionen der Innenstadt.

In der Verbesserung des Zusammenspiels dieser Einrichtungen bestehen wichtige Potenziale. Zentrale Anliegen sind deshalb:

- Erhalt der sozialen und öffentlichen Infrastruktur als Bestandteil des funktionalen Spektrums der Kernstadt
- Förderung der Ansiedlung weiterer kultureller und soziokultureller Einrichtungen/Aktivitäten
- nichtinvestive Maßnahmen zur stärkeren Verankerung der Einrichtungen im Umfeld
- enge Vernetzung und Kooperation der Akteure bzw. Akteursgruppen sowie der Vereine
- Aufwertung des Bauhofstandortes

Angrenzend an das Fördergebiet gibt es noch Handlungsbedarf am Bauhofstandort.

5.5 Mobilität und Verkehr

Aufgabe eines stadtverträglichen Verkehrs ist es, eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns aus allen Teilen der Stadt zu gewährleisten und zugleich die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu begrenzen. Die bisherigen Maßnahmen im Sanierungs- bzw. Erhaltungsgebiet haben bereits erhebliche Verbesserungen bewirkt. Künftige Maßnahmen sind deshalb auf den Erhalt der guten Situation gerichtet.

- Differenzierung zwischen Haupteinfahrstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen
- Gestaltung eines attraktiven ÖPNV-Angebotes (Taktzeiten, Wartebereiche, Preisgestaltung)
- Ergänzung von Fußwegverbindungen innerhalb des Gebietes und in angrenzende Quartiere
- Ausbau des dezentralen Stellplatzangebotes für Anwohner und Besucher
- Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum (Filterwirkung, Schallschutz)

5.6 Baukultur und Stadtgestalt

Die Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung basieren auf den funktionalen Entwicklungsabsichten. Mit dem in Abschnitt 7.1 dargestellten Vorhaben werden wichtige Grundlagen für den Erhalt der geschlossenen baulichen Strukturen und stadtbildprägender Einzelobjekte gesichert.

Bebauung

Bauliche Maßnahmen konzentrieren sich auf den Erhalt und die weitere Sanierung des Bestandes. Höchste Priorität haben Maßnahmen an substanzgefährdeten, stadtbildprägenden Gebäuden sowie Objekten, die im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungsänderungen saniert bzw. umgebaut werden sollen.

Auch wenn in der Vergangenheit die Mehrzahl der Gebäude im historischen Stadtkern von Stolpen saniert bzw. restauriert werden konnten, so gilt doch der Erhalt einiger Teile der Gesamtanlage nach wie vor nicht als gesichert. Gerade die großvolumigen, bislang noch nicht sanierten Gebäude sind zwar einerseits weitgehend in ihrem Originalzustand erhalten geblieben, weisen aber dementsprechende bauliche Schäden auf. Diese sind inzwischen substanzgefährdend und gebieten schnelles Handeln.

- Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Struktur
- Konzentration der Mittel auf besonders wertvolle und gefährdete Bauten
- adäquate Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten
- Rückbau nicht genutzter Nebengebäude in den Quartiersinnenbereichen
- Aufwertungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Freiflächen unter Berücksichtigung standortgerechter Materialien und Maßstäbe

Freiflächen und Grünanlagen

Die vorhandenen und durch Rückbauvorhaben (Nebengebäude) neu entstehenden Freiflächen sind in verschiedener Hinsicht wertvolle Potenziale. Sie übernehmen unter ökologischen und stadtklimatischen Gesichtspunkten, aber auch im Hinblick auf die Lebensqualität und das städtebauliche Gesamtbild, wichtige Funktionen.

- Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünanlagen und privater Gärten unter Verwendung standortgerechter Gehölze (Reduzierung von Fremdgehölzen und Koniferen)
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Vernetzung bestehender Grünbestände untereinander und mit den Waldbeständen des Burgberges
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge (z. B. Rasengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)
- Reduzierung befestigter Flächen auf das erforderliche Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

Siehe dazu auch Plan: Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

Energetische Stadtsanierung

Maßnahmen zur Energieeinsparung reduzieren den CO₂-Ausstoß und wirken kostensenkend. Die energetische Stadtsanierung ist jedoch keine separate und gegenüber anderen Stadtentwicklungsmaßnahmen abzugrenzende Aufgabe. Vielmehr ist sie integraler Bestandteil vieler kommunalpolitischer Handlungsfelder. Beispielfhaft zu nennen sind:

- Energetische Sanierung der Bausubstanz (Gebäudehülle und Haustechnik)
- Errichtung energieeffizienter Neubauten
- Anpassung der Energie- und Wärmeerzeugung (dezentrale Anlagen, Umstieg auf regenerative Energieträger)
- Optimierung der Gebäudenutzung (Mehrfachnutzung, Funktionsanreicherungen)
- Stadtumbaumaßnahmen zur Schaffung zentraler und kompakter Strukturen
- Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, u. a. Stärkung der wohnortnahen Versorgung, des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Weitere Umstellung der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf energieeinsparende Technik
- Umwelterziehung und Sensibilisierung der Verbraucher

Die Gesamtmaßnahme im Gebiet wirkt sich in vielerlei Hinsicht günstig auf die CO₂-Bilanz aus. Sowohl die funktionale Stärkung der Innenstadt als auch bauliche Maßnahmen tragen dazu bei, den Energieverbrauch weiter zu senken.

Bausubstanz

Einen Schwerpunkt bilden Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden. In Stolpen besteht wie in allen historischen Stadtensembles die Herausforderung in der Abstimmung energetischer Sanierungsmaßnahmen auf die Belange des Denkmalschutzes. Darüber hinaus sind derartige Vorhaben in der Altbausubstanz auch mit einem erhöhten Risiko verbunden, die bauklimatischen Verhältnisse ungünstig zu verändern, sodass Folgeschäden, wie Schimmelbildung und ungünstige Raumklimata, entstehen können. Hier sind frühzeitige Beratungen der Bauherren, sowohl im Hinblick auf denkmalpflegerische als auch technische und ökonomische Rahmenbedingungen, notwendig, um die im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen festlegen zu können.

In Kenntnis der besonderen Rahmenbedingungen in historischen Altstädten und bei der Sanierung von Baudenkmalen, hat das Sächsische Staatsministerium des Innern 2011 einen Leitfaden „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“ herausgegeben. Dieser zeigt anhand von Praxisbeispielen Lösungen auf, welche die Interessen aller Beteiligten bestmöglich austarieren.

Erste Entscheidungshilfe kann dabei eine Matrix zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit und der Einsparpotenziale von verschiedenen Energieeffizienzmaßnahmen an historischen Gebäuden liefern. Erwartungsgemäß liegen die größten Potenziale und zugleich die geringsten Konfliktrisiken in der Erneuerung der Haustechnik und in der Optimierung des Nutzerverhaltens.

Für die weitere Durchführung der Stadtsanierung unter energetischen Gesichtspunkten sind eine Verankerung dieser Thematik und die Absicherung entsprechender Kompetenzen und Beratungsangebote innerhalb der Stadtverwaltung notwendig.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden energiesparende Leuchten und, soweit technisch möglich, sogenannte Energiespartrafos installiert.

Städtebau

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme dient der CO₂-Minderung in mehrfacher Hinsicht. Wie bereits erläutert, ist die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung der Innenstadt ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnaher Versorgung. Dadurch werden Fahrtenlände und Entfernungen wirksam reduziert.

Sowohl die Wiedernutzung leer stehender Bausubstanz als auch die Erschließung von Nachverdichtungsflächen im Bestand (Rudolf-Breitscheid-Straße) sind ressourcenschonende Strategien. Zugleich wird die Auslastung der technischen Infrastruktur gesichert und einer passiven Entdichtung entgegengewirkt.

Stadtklima

Der überdurchschnittlich hohe Anteil überbauter und versiegelter Flächen wirkt sich ungünstig auf die stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen innerhalb der kompakten Stadtanlage aus. Umso wichtiger ist es, die Orte der Kalt- und Frischluftentstehung zu sichern und Schneisen für die natürliche Belüftung der Stadt offen zu halten bzw. neu auszubilden.

In Stolpen sind das der Nordhang des Burgberges und die ausgedehnten Grünareale zwischen Bebauung und Staatsstraße. Durch die Ausrichtung nach Norden und die großflächige Begrünung unversiegelter Flächen werden hier die Verdunstung und Kaltluftentstehung begünstigt. Infolge des Absinkens der schwereren Kaltluft wird ein Zirkulationsprozess in Gang gesetzt, der einen natürlichen Luftaustausch mit den aufsteigenden warmen Luftmassen der Innenstadt bewirkt.

Innerstädtische Grünbestände binden CO₂ und Feinstaub und tragen damit zur Verbesserung der Luftqualität bei. Hinzu kommt eine Verminderung der Lärmbelastung infolge der Schallschutzwirkung belaubter Bäume. Der um die Innenstadt verlaufende Grüngürtel übernimmt diese Funktion und ist deshalb unbedingt zu erhalten und zu pflegen.

5.7 Kooperation und Beteiligung

Um die Zielstellungen der Innenstadtentwicklung erreichen zu können sind eine Reihe investiver und nichtinvestiver Maßnahmen erforderlich. Während durch die Fortsetzung der Gebäudesanierung und öffentlichen Freiraumgestaltung die baulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, muss mit einer gezielten Einbindung und aktiven Mitbestimmung der Innenstadtakteure die Wahrnehmung und Akzeptanz der Innenstadt bei Bewohnern und Gästen erhöht werden.

Zentrumsmanagement

Das Zentrumsmanagement fungiert als Impulsgeber für das innerstädtische Gewerbe. In Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden und Gastronomen sowie mit Unterstützung durch die Burgverwaltung und Stolpen-Information werden Gemeinschaftsinitiativen organisiert. Beispielhaft zu nennen sind gemeinsame Werbeaktionen in den Medien, so u. a. im Rundfunk und die gemeinsame Organisation von Veranstaltungshöhepunkten. Auch der Verfügungsfond wird im Wesentlichen, gemeinsam mit dem Sanierungsträger, organisiert.

Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds ist ein Instrument zur privat-öffentlichen Kooperation im Rahmen der Städtebauförderung, der eine aktive Einbindung der Bewohner und Beteiligten vor Ort in die Entwicklungsprozesse des Fördergebietes ermöglicht. Im Rahmen des Verfügungsfonds steht bis zum Ende der Programmlaufzeit ein Budget für kleinteiligere Maßnahmen zur Verfügung, mit dem bürgerschaftliches Engagement unterstützt werden soll.

Hierfür wurde eine Verfügungsfondsrichtlinie erarbeitet, die mit Beschluss vom 19.05.2014 in Kraft getreten ist. Außerdem wurde ein Verfügungsfondsgremium festgelegt. Im Verfügungsfondsgremium sind Vertreter der Stadt Stolpen, des Gewerbevereins, der Burg Stolpen sowie Vertreter ortsansässiger Unternehmen und Vereine vertreten. Damit soll die Gemeinschaft der Händler in der Innenstadt weiter zusammengeführt und die Synergieeffekte zwischen Tourismus und Handel gestärkt werden. Über den Verfügungsfonds sollen kleinere investive und nichtinvestive Maßnahmen gefördert werden.

Schwerpunktbereiche sind die Aufwertung des Stadtzentrums und die Unterstützung von Festen und kleinteiligen Aktivitäten im Fördergebiet. Der private Fondsanteil setzt sich vornehmlich aus Eigenmitteln der Projektträger und Arbeitsleistungen zusammen. Außerdem gibt es Einnahmen aus Sponsoringvereinbarungen sowie „Mauspatenschaften“ zu den Projekten „Basaltmäuse“.

Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen,
- Motivation für eigenverantwortliches Handeln und fördergebietsbezogene Aktivitäten,
- Vernetzung von Privaten/Vereinen/Institutionen,
- Verknüpfung von kommunalen Vorhaben und Bürgeraktivitäten,
- schnelle und unbürokratische Umsetzung der Projekte,
- Verstärkung der Beteiligungsprozesse.

Aus dem Verfügungsfonds werden kleinere, aus dem lokalen Engagement heraus entwickelte Projekte/Aktionen unterstützt, die in sich abgeschlossen und innerhalb kurzer Zeiträume umsetzbar sind und die durch lokale Akteure selbst ausgewählt, mitgestaltet und teils mitfinanziert werden.

Investive Maßnahmen (z. B.):

- Bepflanzung und Begrünung,
- Ausstattungsgegenstände im öffentlichen Raum (u. a. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Abfallbehälter, Hinweisschilder, Wegweiser),
- Spielgeräte,
- Kunst im öffentlichen Raum,
- Werbeanlage an Gebäuden (entsprechend städtebaulicher Zielsetzung),
- Beleuchtung (auch saisonal),
- Verschönerungsarbeiten in und an bestehenden Gebäuden (Malerarbeiten),
- Maßnahmen, die der Zwischennutzung von Brach-/Freiflächen oder Gebäuden dienen,
- Anschaffungen von Arbeitsgeräten für bürgerschaftliches Engagement

Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen (z. B.):

- Wettbewerbe
- Gutachten
- Planerhonorare
- Baustellenmanagement
- Bürgerbeteiligung
- Öffentlichkeitsarbeit

Nichtinvestive Maßnahmen (z. B.):

- Inanspruchnahme von Dienstleistungen durch externe Berater
- Durchführung von vorbereitenden Studien (z. B. Marketingkonzepte)
- gemeinsame Internetportale, Newsletter, Stadtteilzeitungen soweit sie nicht investitionsvorbereitend sind,
- Gründerunterstützung in der Vorgründungsphase
- Stadtteilmarketing und Werbung,
- Unterstützung von speziellen Events (Stadtfest, Kultur- und Freizeitangeboten),
- Leerstandsmanagement

Folgende Projekte und Maßnahmen konnten im Rahmen des Verfügungsfonds in Stolpen bereits realisiert werden:

Umsetzungs- zeitraum	Verfügungsfondmaßnahme
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Stolpen liest - 2015
	<ul style="list-style-type: none"> • Handwerk ist gefragt - „Stühle für's Zentrum“
	<ul style="list-style-type: none"> • Handwerkermeile (2015)
	<ul style="list-style-type: none"> • Marktschirme
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Jubiläum Stolpen 800 - Teil 1: Erarbeitung Corporate Identity
	<ul style="list-style-type: none"> • Stolpen liest!- 2016
	<ul style="list-style-type: none"> • Prima Italia
	<ul style="list-style-type: none"> • Handwerkermeile (2016)
2017	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Osterbrunnen
	<ul style="list-style-type: none"> • Basaltmäuse Teil 1
	<ul style="list-style-type: none"> • Stolpen liest!- 2017
	<ul style="list-style-type: none"> • Basaltmäuse Teil 2 - Mausplaketten und Printprodukte für Stadtspiel
	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Weihnachtspforte und Weihnachtsaktion 2017
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Jubiläum Stolpen 800 - Teil 2
	<ul style="list-style-type: none"> • Basaltmäuse Teil 3: Event „Weckt die Mäuse!“
	<ul style="list-style-type: none"> • Basaltmäuse Teil 4: Infolyer und Startpunkt
	<ul style="list-style-type: none"> • Weihnachtsaktion 2018
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Basaltmäuse Teil 4: Event „Weckt die Mäuse!“ 2019
	<ul style="list-style-type: none"> • Marktstände
	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtspiel Stolpen - Erstellung einer Internetpräsenz
	<ul style="list-style-type: none"> • Weihnachtsaktion 2019
	<ul style="list-style-type: none"> • Weihnachtliche Illumination des Marktbrunnens

6 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

6.1 Einzelmaßnahmen

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfordert die Realisierung einer Reihe von privaten und öffentlichen Einzelvorhaben bzw. die Fortsetzung der bereits begonnenen Vorhaben. Diese müssen im Durchführungszeitraum in Absprache mit den Eigentümern und Maßnahmenträgern weiter konkretisiert werden. Der Maßnahmenplan im Anhang stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen dar und verortet diese im Gebiet. Die genannten Maßnahmen müssen im Zuge der alljährlichen Evaluierung vertieft und ergänzt werden.

Die enge Verzahnung mit Maßnahmen der Stadtsanierung bedarf einer kontinuierlichen Abstimmung.

Eine hohe Priorität haben alle Vorhaben, durch die das Angebotsspektrum der Innenstadt stabilisiert bzw. ausgebaut wird.

Vorbereitung

In diesem Programmpunkt ist eine weiterführende Öffentlichkeitsarbeit, u. a. durch Sanierungsschilder, vorgesehen.

Grunderwerb einschließlich Nebenkosten

Für die Neuanlage eines Kunstrasenplatzes an der Pirnaer Landstraße ist ein Grunderwerb geplant (Flurstücke 1299 und 1300). Nordöstlich der Grundschule (Flurstück 1360/2) hat die Stadt inzwischen ein privates Grundstück gekauft, das zukünftig als Schulhof dienen soll bzw. auch Platz für einen weiteren Anbau an die Schule ermöglicht.

Ordnungsmaßnahmen

Dieser Maßnahmenschwerpunkt umfasst die Freilegung von Grundstücken, den Rückbau privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen.

Rückbau privater baulicher Anlagen

Rückbau diverser Nebengebäude und Anbauten im gesamten Gebiet mit dem Ziel, die ursprünglichen Baukörper freizustellen und die stark überbauten Quartiere zu entkernen. Hier sind aktuell keine konkreten Maßnahmen für die Kosten- und Finanzierungsübersicht erfasst.

Herstellung/Änderung/Rückbau von Erschließungsanlagen

Hier ist eine Freiflächengestaltung des Kriegerdenkmals geplant. Die aktuelle Platzgestaltung ist ungenügend.

öffentliche Parkierungsflächen

Am Standort Am Graben 5-9 sollen öffentliche Parkflächen geschaffen werden. Hierfür wird eine Sanierung der Stützmauern notwendig. Weitere Stellflächen sollen am Sportplatz an der Pirnaer Landstraße entstehen. Auch der Parkplatz Schützenhausstraße/Wesenitztalstraße soll instandgesetzt und erweitert werden.

Baumaßnahmen

Modernisierung/Instandsetzung privatwirtschaftlich nutzbarer Gebäude

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht listet eine Auswahl der noch zu sanierenden Objekte auf. Das Hauptaugenmerk liegt auf Vorhaben an besonders gefährdeten und für das bauliche Ensemble unverzichtbaren Gebäuden. Zu diesen zählen u. a. das Hotel „Goldner Löwe“, das ehemalige Diakonat und ehemalige Schützenhaus sowie eine Reihe von Gebäuden innerhalb der geschlossenen Bebauung.

Hohe Priorität haben zudem Gebäude, die als Wohn- und Geschäftshäuser wichtige Bestandteile des innerstädtischen Funktionsgefüges sind sowie denkmalgeschützte Gebäude, die das Stadtbild prägen.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ziel der Gesamtmaßnahme ist es, die Kernstadt als multifunktionales Zentrum Stolpens zu stärken und als Ort der Identifikation weiter zu etablieren. Zu dieser Funktionsvielfalt gehören neben Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten unbedingt auch Angebote im Bereich Kultur, Sport und Bildung. Wichtige Schlüsselprojekte sind deshalb die weitere Sanierung des Alten Amtsgerichts Markt 26 als Zentrum von Kultur, Freizeit und Gemeinwesen sowie die Fortführung der Sanierung am Rathaus.

Der Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses an der Pirnaer Landstraße ist aktuell fertig gestellt worden.

Am Grund- und Oberschulstandort wird derzeit ein zweigeschossiger Anbau realisiert. Hier sind weitere Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden notwendig.

Die Aufwertung des Sportplatzes mit Ersatzneubau des zugehörigen Sportlerheims ist ebenfalls geplant. Hier sollen auch zusätzlich Parkflächen geschaffen werden. In unmittelbarer Nähe soll zudem ein Kunstrasenplatz entstehen. Für einige dieser Maßnahmen soll zunächst die Fachförderung abgeprüft werden (betrifft die Maßnahmen im Bereich Sportplatz).

An der Kirche soll eine barrierefreie Zuwegung geschaffen werden. Am Friedhof sind die Sanierung der Trauerhalle sowie der Friedhofsmauer geplant.

Weiterhin soll auch das Pfarramt Alte Schulstraße 7/9 saniert werden.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet soll der Bauhofstandort umstrukturiert werden. Für eine bessere Funktionalität ist ein Neubau erforderlich.

Sonstige Maßnahmen

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds konnten bisher zahlreiche kleinteiligere Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Arbeit soll fortgeführt werden, ebenso wie das Zentrumsmanagement.

Neben der Gebietsabrechnung zählt hierunter auch die Fortführung der Sanierungsbetreuung.

6.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) setzt sich aus den bereits abgeschlossenen Maßnahmen (2014-2020) sowie den abgeleiteten Maßnahmen aus der Fortschreibung des SEKOs zusammen und untersetzt diese mit einer Kostenschätzung für den mittelfristigen Durchführungszeitraum (2021 - 2028).

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro											
		Kosten gesamt	in %	davon förderfähig Gesamt	davon förderfähig 2014-2020	davon förderfähig 2021-2028	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.
1. Vorbereitung		12,500		12,500	7,500	5,000	förderfähige Kosten						
Öffentlichkeitsarbeit	1/Sanierungsschilder etc.	12,500	100	12,500	7,500	5,000	1,000		1,000		1,000		2,000
2. Grunderwerb		315,000		315,000	0,000	315,000	förderfähige Kosten						
Flurstück 1360/2	2/für GS-Erweiterung	135,000	100	135,000	0,000	135,000	135,000						
Flurstück 1299 und 1300	3/für Kunstrasenplatz	180,000	100	180,000	0,000	180,000							180,000
3. Ordnungsmaßnahmen		1.289,500	0,000	1.289,500	19,500	1.270,000	förderfähige Kosten						
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen		19,500		19,500	19,500		förderfähige Kosten						
insgesamt		19,500		19,500	19,500								
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		50,000		50,000	0,000	50,000	förderfähige Kosten						
Kriegerdenkmal	2/Freiflächengestaltung	50,000	100	50,000	0,000	50,000						50,000	
3.8 öffentl. Parkierungsflächen		1.220,000		1.220,000	0,000	1.220,000	förderfähige Kosten						
Am Graben 5, 7, 9	1/Erneuerung Stützmauern, Schaffung von Stellplätzen	520,000	100	520,000	0,000	520,000					200,000	320,000	
am Sportplatz Pirnaer Landstraße	3/Errichtung von Stellflächen	300,000	100	300,000	0,000	300,000							300,000
Parkplatzerweiterung an der Schützenhausstraße	2/Errichtung von Stellflächen	400,000	100	400,000	0,000	400,000						200,000	200,000

Hinweis: die grau unterlegten Maßnahmen befinden sich in dem geplanten Erweiterungsbereich der Gebietskulisse

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro											
		Kosten gesamt	in %	davon förderfähig Gesamt	davon förderfähig 2014-2020	davon förderfähig 2021-2028	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.
4. Baumaßnahmen		12.380,000		5.273,000	2.859,900	2.413,100	förderfähige Kosten						
4.1 Erneuerung von Gebäuden		714,000*		714,000	254,000	460,000	* Nur Anteil gemäß Förderrahmen bzw. Kostenerstattungsbeitrag, Gesamtkosten wesentlich höher						
4.1.1 Gebäude privater Dritter		714,000*		714,000	254,000	460,000							
insgesamt, u. a.:		714,000*		714,000	254,000	460,000	40,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	120,000
Alte Schulstraße 2	Sparkasse												
Badergasse 1													
Bischofswerdaer Str. 6													
Coselgasse 1 und 2													
Dresdner Str. 9													
Dresdner Str. 38													
Kirchgasse 1													
Markt 3/4	Hotel „Goldner Löwe“												
Markt 11 und 15													
Markt 21/22 und 23	2. Bauabschnitt												
Schloßstraße 19													
Schützenhausstraße 4	Priorität 1												
Untere Badergasse 1 und 2													
Unterm Schloß 4	ehemaliges Diakonat, Priorität 1												
Unterm Schloß 8													
Vorwerk 19													

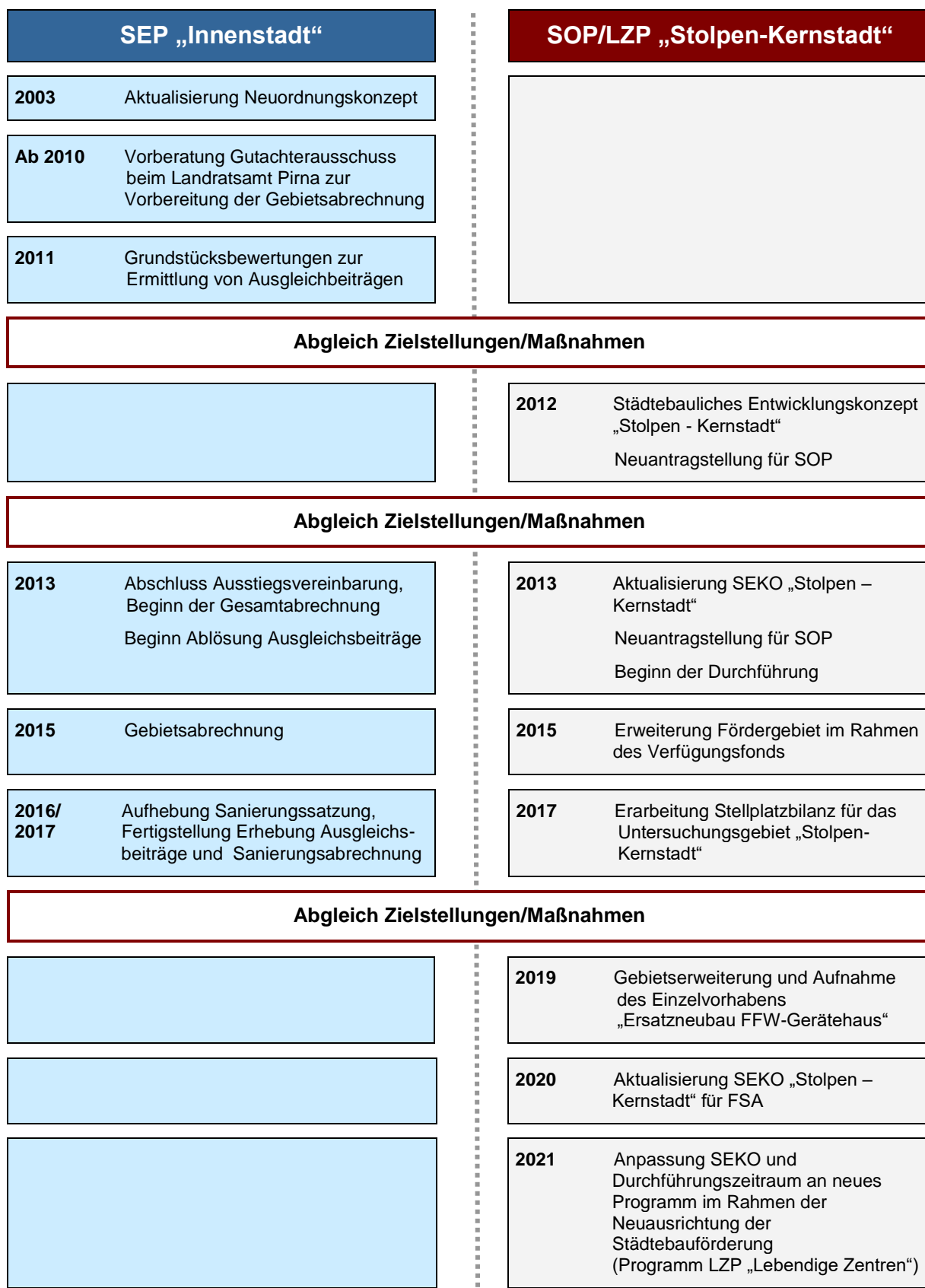
Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro											
		Kosten gesamt	in %	davon förderfähig Gesamt	davon förderfähig 2014-2020	davon förderfähig 2021-2028	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.
4.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	11.724,100		4.617,100	2.605,900	2.011,200	förderfähige Kosten						
Markt 1, Rathaus	2. und 3. BA	303,900	90	289,800	271,300	18,500	18,500						
Markt 1, Rathaus	4. BA (EDV/ELT/ Abschluss Brandschutz)	108,500	100	108,500	18,500	90,000	30,000	60,000					
Markt 26/Unterm Schloss	3., 4. und 5.BA	1.268,700		1.003,600	1.003,600								
Markt 26/Unterm Schloss	6. BA	62,000	100	62,000		62,000			62,000				
Markt 26/Unterm Schloss	7. BA	563,000	100	563,000		563,000				200,000	363,000		
Friedhof	3/Sanierung Trauerhalle und Friedhofsmauer	118,000	85	100,000		100,000			100,000				
Grundschul- und OS-Standort	2/weitere BA (Dach, Fassade, Fenster), inkl. Ggf. GE	2.000,000	**										
Sportlerheim	3/Ersatzneubau	2.000,000	**										
Sportplatz	3/Aufwertung	1.000,000	**										
Neuanlage Kunstrasenplatz	4/inkl GE	2.000,000	**										
Feuerwehrgerätehaus	1/Ersatzneubau	2.180,000	75	1.635,000	1.312,500	322,500	322,500						
Pfarramt Alte Schulstraße 7/9	3/2. BA	120,000	25	30,000		30,000					30,000		
Stadtkirche, Kirchberg 1	1/Barrierefreie Erschließung	125,200	100	125,200		125,200	69,300	55,900					
Bauhofstandort	1/Umbau Bauhof	700,000	100	700,000		700,000					500,000	200,000	

** Vorrang Fachförderung

Hinweis: die grau unterlegten Maßnahmen befinden sich in dem geplanten Erweiterungsbereich der Gebietskulisse

Maßnahmen	Priorität / Anmerkungen	Ausgaben in T Euro											
		Kosten gesamt	in %	davon förderfähig Gesamt	davon förderfähig 2014-2020	davon förderfähig 2021-2028	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.
6. Sonstige Maßnahmen		830,900		82	407,100	423,800	förderfähige Kosten						
6.1 Vergütung Sanierungsträger	1/Sanierungsbetreuung	371,200	100	371,200	194,300	176,900	23,600	24,200	20,600	25,900	25,900	25,900	30,800
6.2 Zentrumsmanagement	1/	256,000	100	256,000	131,200	124,800	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	31,200
6.3 Wettbewerbe und Gutachten	1/Stellplatzbilanz	5,000	100	5,000	5,000								
6.4 Gebietsabrechnung	1/	30,000	100	30,000		30,000		15,000					15,000
6.7 Verfügungsfonds	1/	118,500		118,500	58,500	60,000	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	15,000
6.8 SEKO/Fortschreibung INSEK	1/	50,200	100	50,200	18,100	32,100		7,800	24,300				
Gesamtkosten Programm SOP/LZP		14.886,000		7.779,000	3.294,000	4.485,000	663,000	246,000	291,000	672,000	840,000	879,000	894,000
= Finanzhilfe-Bedarf (66,66 %)		-		5.186,000	2.196,000	2.990,000	442,000	164,000	194,000	448,000	560,000	586,000	596,000
= Eigenmittel Gemeinde (33,33 %)		-		2.593,000	1.098,000	1.495,000	221,000	82,000	97,000	224,000	280,000	293,000	298,000

6.3 Verfahrensschritte und zeitlicher Ablauf



7 Pressespiegel

Stadtentwicklung, Zukunftsperspektiven und Ideen für die Innenstadtbelebung sind immer wieder Gegenstand der Berichterstattung und des öffentlichen Diskurses. Eine kleine Auswahl der zahlreichen Veröffentlichungen zeigt die folgende Zusammenstellung. Aufgrund von Urheberrechten dürfen die Artikel nicht mehr vollständig abgebildet werden. Daher sind hier nur noch die Überschriften und die Quellen der Veröffentlichung aufgeführt.

sz-online, 12.04.2019: von Dirk Zschiedrich

Fit für die Suche nach einer Lehrstelle

Mit einem Berufsparcours hilft die Oberschule in Stolpen den noch Unentschlossenen. Viele Firmen helfen dabei mit.

sz-online, 03.05.2019: von Anja Weber

Spatenstich für großes Sozialprojekt

Investoren geben Baustart an der ehemaligen Turnhalle in Stolpen. Interessierte können sehen, was daraus werden soll.

sz-online, 21.05.2019: von aw

Repair-Café öffnet am Freitag wieder

Den Umsonst-Laden fürs Reparieren von Gerätschaften kann man im Gogelmoschhaus in Stolpen aufsuchen.

Wochenkurier.info, 05.06.2019, as

Stolpen verbreitet gute Laune

Stolpen. Mit einem Lächeln geht alles leichter. Deshalb haben es sich die Stolpener bei ihrem diesjährigen Stadtfest unter dem Motto »Heute schon gelächelt?« zum Ziel gesetzt, alle Besucher glücklich zu stimmen.

sz-online.de, 13.06.2019, Dirk Zschiedrich

Dankesfeier für Türöffner

Zum Tag des offenen Denkmals gibt es in Stolpen viel zu sehen. Das ist nur möglich, weil viele Einwohner mit helfen.

sz-online, 02.07.2019: von Anja Weber

Wohnen am Schlossberg

Auf der Suche nach einem Baugrundstück? Am Südhang? Im Grünen und gleichzeitig in der Nähe von Dresden? Voll erschlossene Grundstücke am Fuße der Burg Stolpen warten auf zukünftige Bauherren.

sz-online, 15.07.2019: von Anja Weber

Kultursommer geht weiter

Nach Neustadt ist ab Dienstag Stolpen dran. Auch dort gibt es Theater, Musik, Führungen und auch Vorträge.

sz-online, 16.08.2019: von dis

Mehr Busse auf der Linie 261

Zwischen Sebnitz, Stolpen und Dresden wird das Angebot morgens und abends erweitert. Damit wird die Strecke zur Plusbus-Linie.

sz-online, 27.08.2019: von Anja Weber

Jeder Zweite ist neu im Stadtrat

In Stolpen wurden nach der Wahl im Mai die Karten neu gemischt. Vor dem neuen Gremium stehen große Aufgaben.

sz-online, 10.09.2019: von Anja Weber

Basaltläufer starten in die zweite Runde

Die Fangemeinde der Laufsportler in Stolpen wird größer. Und das hat seinen Grund.

sz-online, 11.09.2019: von Anja Weber

Geologe erklärt die Basalttypen [Basanittypen]

Zum Tag des Geotops wird am Sonntag in Stolpen eine spezielle Führung angeboten.

sz-online, 08.10.2019: von Anja Weber

Schwieriger Weg zum größeren Schulhaus

Die Zahl der Schüler an der Stolpener Basaltus-Grundschule steigt. Doch wo kommen die Kinder unter?

sz-online, 09.10.2019: von Anja Weber

Citymanagement Stolpen läuft weiter

Die Innenstadt soll belebter werden. Ein Ziel, das Stolpen verfolgt und sich dafür Hilfe von Profis holt.

sz-online, 12.10.2019: von Anja Weber

Vier Sterne fürs Landhotel zum Erbgericht

Das Stolpener Baudenkmal ist saniert und der Gast bekommt mehr Service. Die vier Sterne sind aber nicht die einzige Auszeichnung.

sz-online, 29.11.2019: von Anja Weber

Stolpens Marktbrunnen erstrahlt

Der Mittelpunkt des Marktplatzes wird besonders in Szene gesetzt. Das hat seinen Grund.

sz-online, 02.12.2019: von Anja Weber

Stolpens Weihnachtsmarkt ist gerettet

Personalmangel bei der Vorbereitung sorgte für Schrecksekunden. Zum Glück gab es viele Unterstützer.

sz-online, 10.12.2019: von Anja Weber

Ein Glücksfall für die Stolpener Kirche

Kirchenführerin Kristina Klinger wurde jetzt für ihr Ehrenamt gewürdigt. Ohne sie bliebe das Gotteshaus öfter geschlossen.

sz-online, 11.12.2019: von Anja Weber

Hier entsteht ein Sozialzentrum

Die alte Turnhalle an der Promenade in Stolpen ist schon jetzt nicht wiederzuerkennen. Bauherren und künftige Nutzer sind begeistert.

sz-online, 11.12.2019: von Anja Weber

Lässt Stolpen seine Feste sterben?

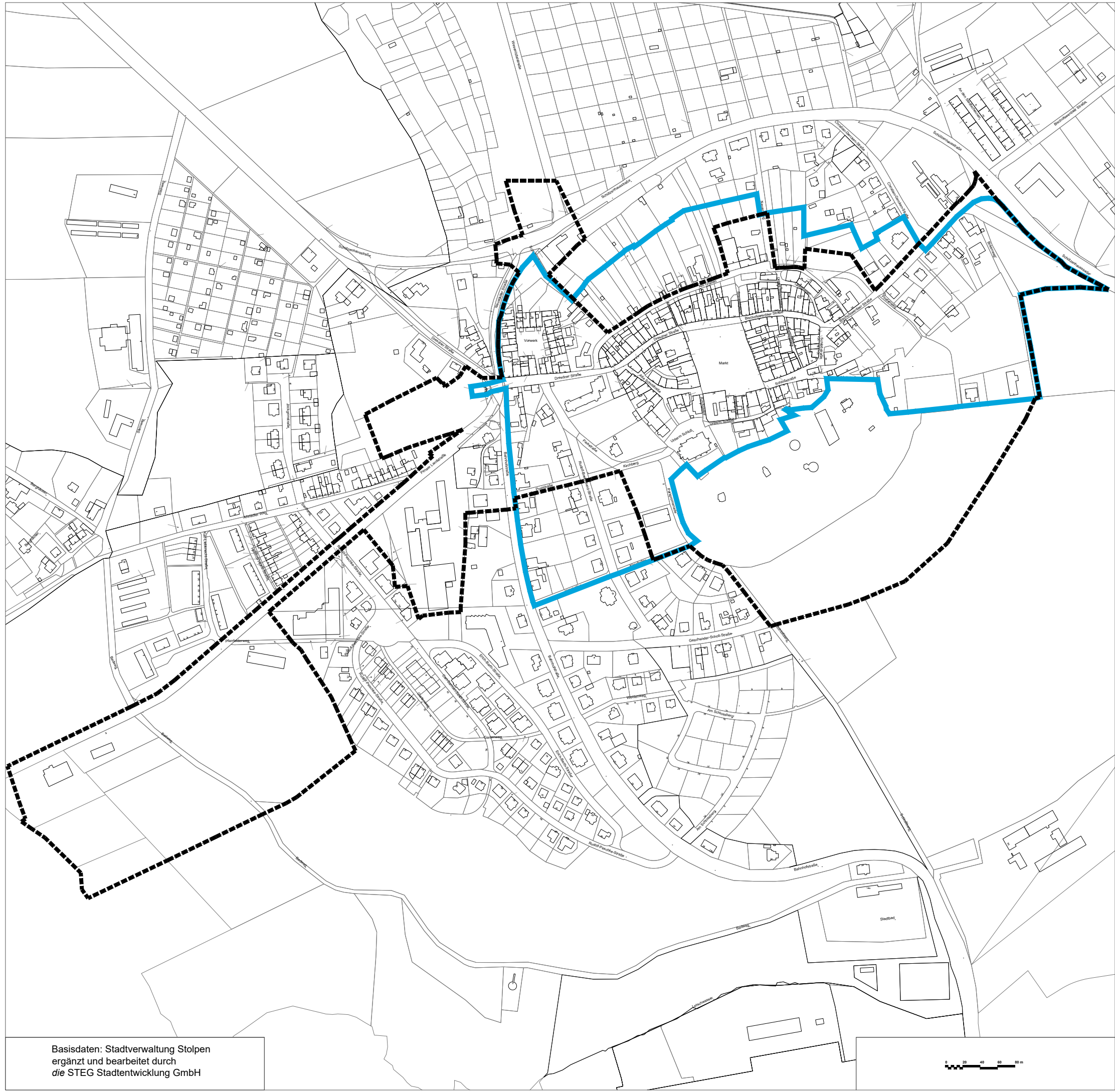
Wird in Stolpen gefeiert, ist die Stadt meist voll. Doch Feste und Aktionen müssen auch vorbereitet werden. Was übernimmt das Citymanagement?

8 Anhang


Maßnahmeblatt Neubau Feuerwehrgerätehaus Stolpen	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Leistungsfähigkeit im feuerwehrtechnischem Dienst - Bessere Zuwegung und verkehrstechnische Anbindung des Standortes - Schaffung einer Kommandobefehlsstelle
Pläne/Bilder	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Entwurfsplanung Quelle: bauplanconcept ingenieure gmbh</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Luftbild zum geplanten Standort Quelle: Geoportal Sachsenatlas</p> </div> </div>
Straße/Nummer	Pirnaer Landstraße
Flurstücknummern	1296/2 und 1297
Eigentümer	Stadt
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit 3 Stellplätzen - Unterbringung aller Funktionsräume in einem Gebäude - barrierefreie Verkehrs- und Alarmwege - Schaffung von ausreichend PKW-Stellplätzen für die Kameraden - Vorhalten einer Übungsfläche
Begründung	Am Standort Stolpen ist, nicht zuletzt aufgrund von Auflagen der Unfallkasse Sachsen, ein Neubau des Gerätehauses sofort zu vollziehen. Das derzeitige Gerätehaus entspricht aufgrund nicht vorhandener DIN-gerechter Stellplätze und Sanitärräume nicht der DIN 14092 und den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften. (Auszug aus dem Brandschutzbedarfsplan, 2018)
Zeitraum	2019 - 2021
Träger	Stadt Stolpen
Gesamtkosten	1.950 T Euro Gesamtkosten (brutto), davon: <ul style="list-style-type: none"> 30 T Euro Erschließung 904 T Euro Bauwerk - Baukonstruktion 371 T Euro Bauwerk - Technische Anlagen 192 T Euro Außenanlagen 95 T Euro Ausstattung 358 T Euro Baunebenkosten
Finanzierung	LZP, Eigenmittel


Übersicht Pläne

- Übersicht Fördergebiete (SEP/LZP)
- Abgrenzungsplan
- Siedlungsstruktur
- Missstände und Potenziale
- Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept



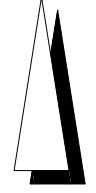
Übersicht Fördergebiete

- 
 Lebendige Zentren (LZP)
 "Stolpen-Kernstadt"
 Fläche ca. 29,7 ha

- 
 Städtebauliche Sanierungs- und
 Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
 "Innenstadt"
 Fläche ca. 16,3 ha

Stadt Stolpen

Lebendige Zentren (LZP)
 "Stolpen-Kernstadt"

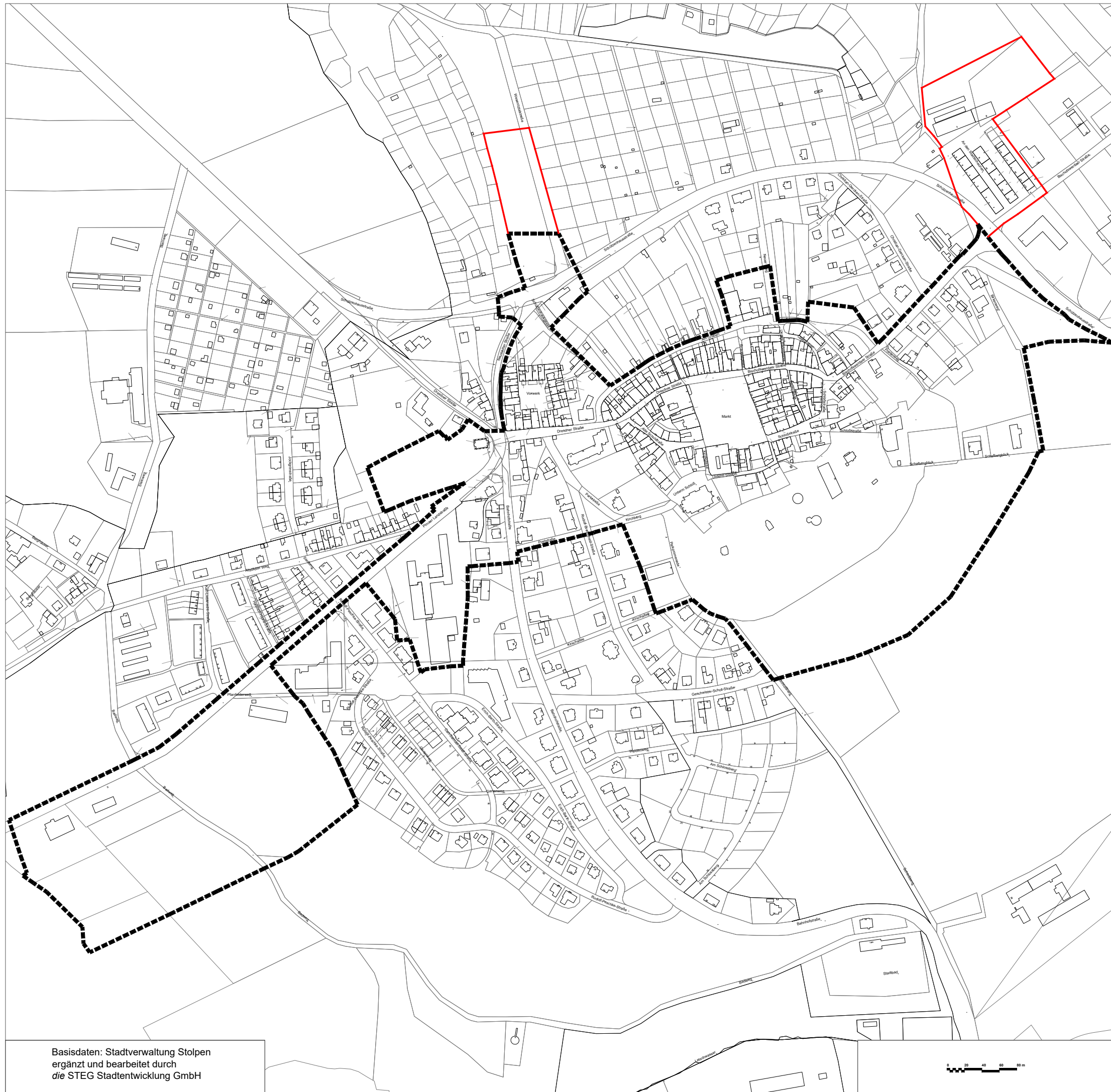


10226	07.01.2021 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Basisdaten: Stadtverwaltung Stolpen
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH





Abgrenzungsplan

- Lebendige Zentren (LZP)
 "Stolpen-Kernstadt"
 Fläche ca. 29,7 ha

- zukünftig geplante Erweiterungsbereiche
 Fläche ca. 2,5 ha

Stadt Stolpen

Lebendige Zentren (LZP)
 "Stolpen-Kernstadt"

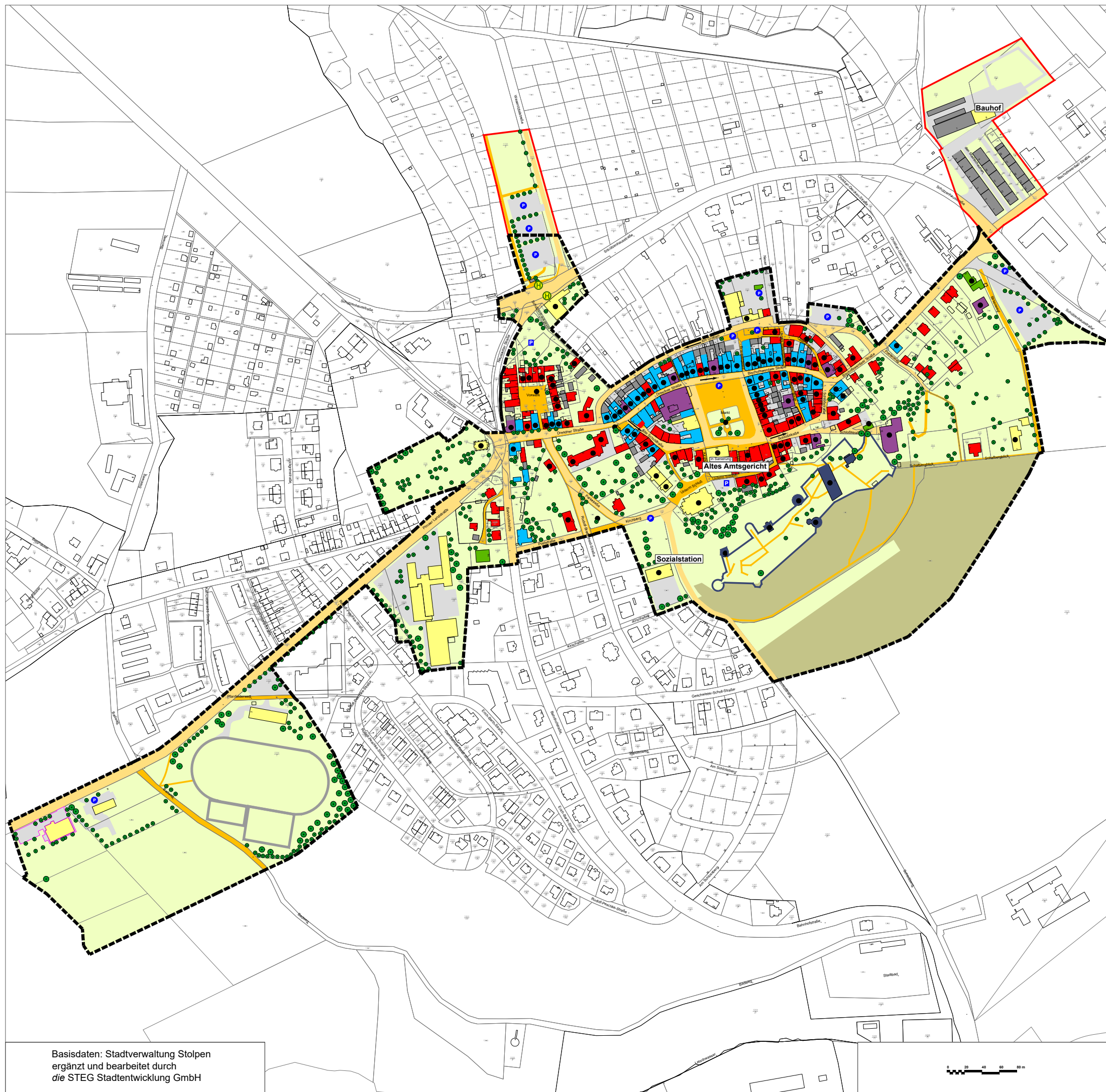


10226	23.01.2019 Behrens/Gillis
1. Änd.	30.01.2020 Behrens/Gillis
2. Änd.	07.01.2021 Behrens/Gillis



die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Basisdaten: Stadtverwaltung Stolpen
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH







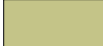


Siedlungsstruktur

-  Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"
Fläche ca. 29,7 ha
-  zukünftig geplante Erweiterungsbereiche
"Lebendige Zentren"
Fläche ca. 2,5 ha





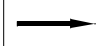
Gebäude/Nutzung

-  Wohnen
-  Wohn-Geschäftshaus
-  Gastronomie
-  öffentliche Einrichtung
-  Gewerbe
-  Burganlage
-  Nebennutzung, Garage
-  Denkmalschutz

Freiflächen

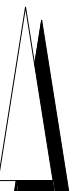
-  Grün- und Freiflächen/Gärten
(mit anteilig versiegelter Erschließungsfläche)
-  Sportflächen- und Grünflächen
(mit anteilig versiegelter Erschließungsfläche)
-  Wald
-  großflächig versiegelte Bereiche
-  Bäume

Erschließung

-  Hapterschließung
-  Fußweg/Erschließung
-  Anwohnerparkplatz
-  öffentlicher Parkplatz
-  Richtungsverkehr

Stadt Stolpen

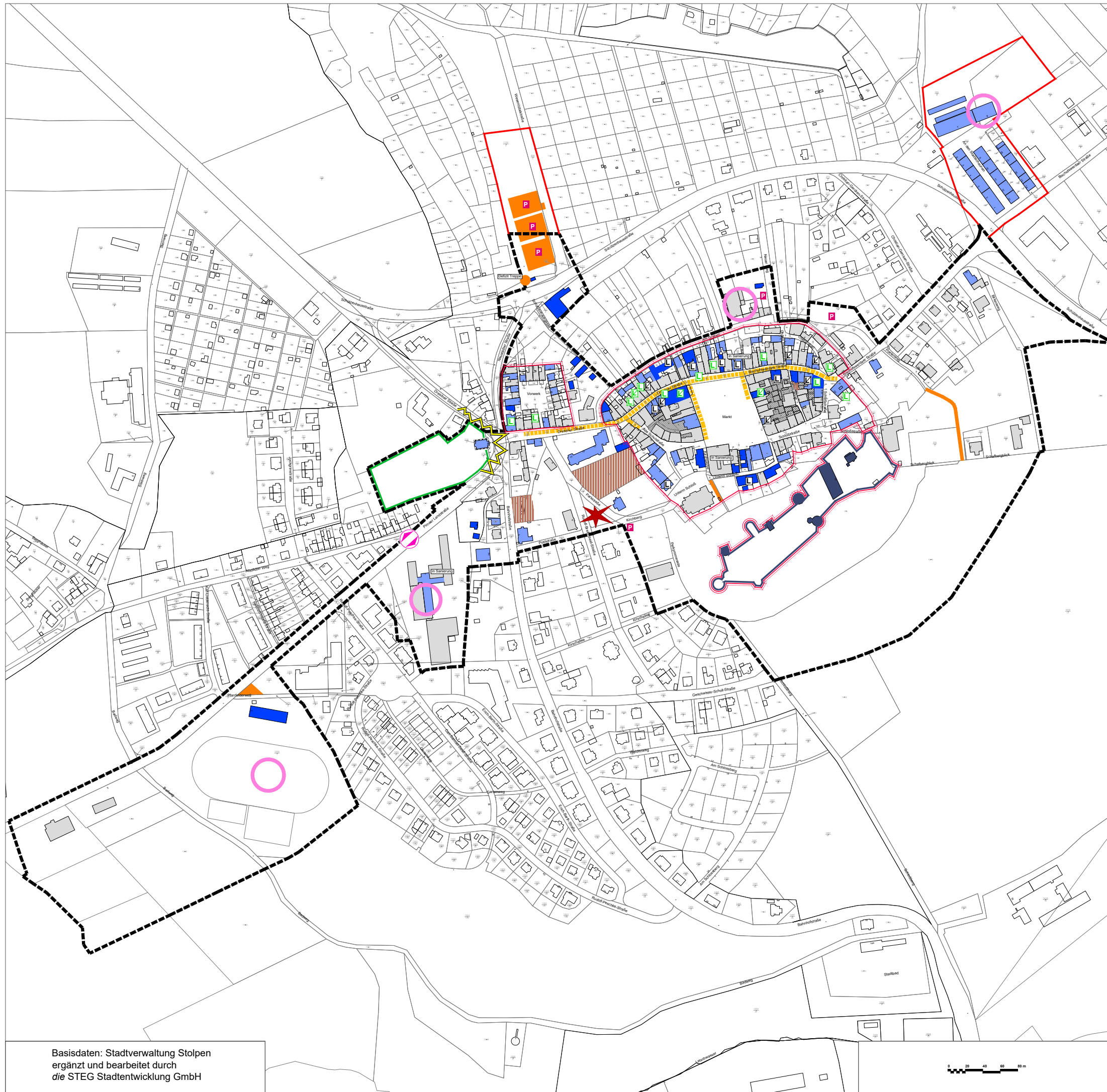
Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"















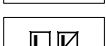
10226	14.06.2019	Behrens/Gillis/Wolf
1. Änd.	30.01.2020	Behrens/Gillis
2. Änd.	07.01.2021	Behrens/Gillis
	26.08.2021	Behrens/Gillis

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



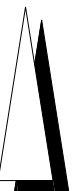


Misstände und Potenziale

-  Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"
Fläche ca. 29,7 ha
-  zukünftig geplante Erweiterungsbereiche
"Lebendige Zentren"
Fläche ca. 2,5 ha
- Bausubstanz**
-  saniert/Neubau
-  teilsaniert
-  unsaniert/substanzielle Schäden
-  wertvolles bauliches Ensemble
-  historische Burganlage
- Freiflächen/Erschließung**
-  Baulücke/Brache
-  stark überbauter Bereich
-  Defizite Erschließung
-  Trennwirkung Haupteerschließung (Kreuzung)
-  funktionale und gestalterische Mängel im Platzbereich
-  Parkplatz
Aufwertung/Sanierung notwendig
-  fehlende Querungshilfe
-  Defizite Friedhofsmauer
- Nutzung**
-  Nutzungsdefizite
-  Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
-  Leerstand/Teilleerstand Wohnen
-  Leerstand/Teilleerstand Gewerbe

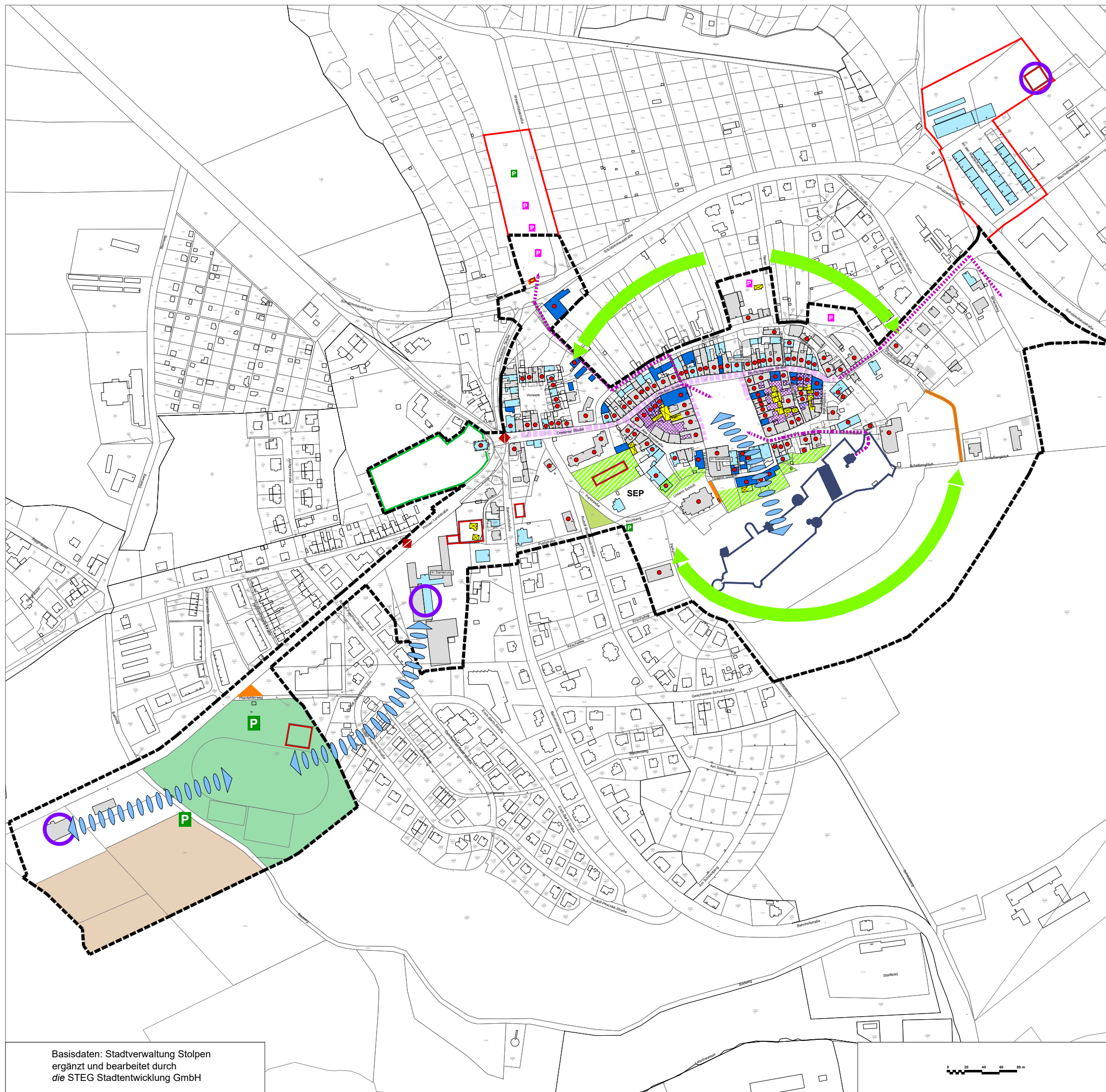
Stadt Stolpen

Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"




10226	13.06.2019 Behrens/Gillis
1. Änd.	30.01.2020 Behrens/Gillis
2. Änd.	07.01.2021 Behrens/Gillis
	26.08.2021 Behrens/Gillis



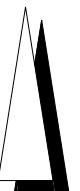


Entwicklungs- und Maßnahmekonzept

-  Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"
Fläche ca. 29,7 ha
-  zukünftig geplante Erweiterungsbereiche
"Lebendige Zentren"
Fläche ca. 2,5 ha
- Gebäude**
 -  ohne Veränderung
 -  Sanierung/Instandsetzung
 -  Sanierung/Instandsetzung, hohe Priorität
 -  Überprüfung Bausubstanz/Abbruch
 -  Denkmale
 -  Ersatzneubau
- Nutzung**
 -  Maßnahmen mit hoher Priorität/
Umnutzung/Funktionsanreicherung
 -  Erhalt und Ausbau der Nutzungskonzentration/
Schwerpunkt Verfügungsfonds Citymanagement
 -  Erschließung von Synergieeffekten
 -  Aufwertung von Sportanlagen
 -  Neuanlage von Sportanlagen
- Erschließung**
 -  Erschließungsmaßnahmen
 -  Neuanlage/Aufwertung Parkplatz
 -  Route für Besucherlenkung
 -  Querungshilfe
- Grün- und Freiflächen**
 -  Freiflächengestaltung
 -  Intensivierung Grünvernetzung
 -  Grünordnung/Flächenentsiegelung
 -  Schutz und Pflege Grünbestand
 -  Burganlage

Stadt Stolpen

Lebendige Zentren (LZP)
"Stolpen-Kernstadt"



10226	24.06.2019	Behrens/Gillis
1. Änd.	30.01.2020	Behrens/Gillis
2. Änd.	07.01.2021	Behrens/Gillis
	17.08.2021	Behrens/Gillis