

## 4.1 Städtebau, Denkmalpflege und Fachteil Brachen

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>2</b>
1.1	Prägende Wohnungsbauformen .....	2
1.2	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete .....	3
1.3	Fachteil Brachen.....	4
1.4	Städtebau- und EU-Förderung.....	13
1.5	Kulturdenkmale.....	18
1.6	Prognose und Fazit.....	19
<b>2</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>21</b>
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege.....	21
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte .....	24
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>25</b>

# 1 Bestandsanalyse

In Anbetracht der historischen Entwicklung der Gemeinde Jahnsdorf kommt diesem Fachkonzept besondere Bedeutung zu. Die kulturellen und städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen.

Weitere für das Fachkonzept relevante übergeordnete, gemeindeübergreifende sowie ortsteil- und gebietsspezifische Planungen werden im Kapitel 2 des INSEK aufgeführt.

Maßgebliche Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes werden im Fachkonzept Wohnen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein. Des Weiteren tangieren im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung die weiteren Fachkonzepte, insbesondere zur sozialen und kulturellen Infrastruktur, in großem Maße das Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege.

## 1.1 Prägende Wohnungsbauformen

Folgende gebietsprägende Wohnungsbauformen sind in der Gemeinde Jahnsdorf vorhanden:

### **Verdichteter Bereich entlang der Hauptstraßen**

- verdichtete, überwiegend straßenbegleitende, ländliche Wohnbebauung entlang der Ortsverbindungsstraßen

### **Geschosswohnungsbau**

- Adorfer Straße, OT Jahnsdorf
- Am Pfarrsteig, OT Jahnsdorf
- Hauptstraße 29/29b/29c, OT Leukersdorf

### **Offene Bebauung/Eigenheime bis 1990**

- lockere Bebauungsstrukturen in peripherer Lage in den Ortsteilen
- überwiegend große Grundstücke mit hohem Grünanteil

### **Offene Bebauung/Eigenheime und Wohnanlagen nach 1990**

- Wohngebiet Jahnsdorf Süd-Ost, OT Jahnsdorf
- Wohngebiet Morgensonne, OT Jahnsdorf
- Wohngebiet Wetzelswiese, OT Jahnsdorf
- Wohngebiet Seifersdorf, OT Seifersdorf
- Eigenheimsiedlung Mittelbacher Straße e. V.
- Eigenheimstandort Helbigwiesen I und II

### **Offene Bebauung, überwiegend dörflich/ländlich geprägt**

- historisch entstandene, dörflich strukturierte aufgelockerte Wohnbebauung in den ländlich geprägten Ortsteilen, entstanden als Hofanlagen mit landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung sowie Ein- und Zweifamilienhäusern auf größeren, überwiegend privaten Grundstücken

### **Anlage**

- *Übersichtskarte: Wohnungsbauformen*

## **1.2 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete**

Eine Übersicht der Bebauungsplangebiete und Satzungsgebiete (Tab. 4.1.01 und 4.1.02) befindet sich in der Anlage.

### **Wohnen**

- Eigenheimsiedlung Mittelbacher Str. e. V. (OT Leukersdorf)
- Wohngebiet Seifersdorf (OT Seifersdorf)
- Eigenheimstandort Helbigwiesen I (OT Jahnsdorf)
- Eigenheimstandort Helbigwiesen II (OT Jahnsdorf)
- Wohngebiet Wetzeltwiese (OT Jahnsdorf)
- Wohngebiet Jahnsdorf Süd-Ost (OT Jahnsdorf)
- Wohngebiet Jahnsdorf An der Morgensonne (OT Jahnsdorf)

Im Gemeindegebiet stehen lediglich im Wohngebiet Helbigwiesen II noch vier Wohnbauflächen zur Verfügung. Die weiteren Bebauungsplangebiete sind vollständig ausgelastet.

### **Industrie und Gewerbe**

- Gewerbegebiet an der B169 (OT Pfaffenhain)
- Gewerbegebiet am Verkehrslandeplatz (OT Jahnsdorf)
- Gewerbegebiet Wilhermsdorfer Straße (OT Jahnsdorf)
- Gewerbegebiet Adorf/Jahnsdorf (OT Jahnsdorf/Gemeinde Neukirchen)

Auf den ausgewiesenen Flächen stehen kaum noch Reserven zur Verfügung, die Auslastungsgrade sind zwischen 80 % und 100 %.

### **Sondergebiet**

- Sondergebiet Photovoltaik (OT Jahnsdorf)
- Sonderbaufläche Hotelanlage Jahnsdorf (OT Jahnsdorf)
- Sondergebiet Erholung „An der Sportgaststätte“ (OT Leukersdorf)

### **Sondergebiet (im Verfahren)**

- Sondergebiet „Flugmodellsportplatz“, Grünfläche (OT Leukersdorf)
- Wochenendhausgebiet Alte Stollberger Straße (OT Jahnsdorf)
- Wochenendhausgebiet Esi an der Alte Stollberger Straße (OT Jahnsdorf)

Quelle: RAPIS, 2016

## **Anlage**

- *Übersichtskarte: Bebauungsplangebiete*
- *Tab.: 4.1.01 Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebieten*
- *Tab.: 4.1.02 Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebieten*
- *Tab.: 4.1.03 Misch- und Sondergebiete - Auslastung von Bebauungsplangebieten*

## **1.3 Fachteil Brachen**

Die Gemeinde verfügt nur noch über geringe Reserven bei der Auslastung ihrer vorhandenen gewerblichen Nutzflächen. Freie Bauflächen für Gewerbe sowie darüber hinaus vorhandene Gewerbebrachen in Jahnsdorf/Erzgeb. sind ein Flächenpotenzial für Gewerbeneuansiedlungen und die Erweiterung von Gewerbebetrieben. Die Potenziale müssen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Dazu zählen neben der guten Verkehrsanbindung auch das Vorhandensein von erschlossenen Bauplätzen für Gewerbebetriebe sowie ein gutes "Behördenklima". Die im Rahmen der Erfassung benannten Flächenpotenziale und Brachen sollten für eine Nutzung aktiviert werden. Die Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen in integrierten Lagen ist nach wie vor vorhanden und tendenziell sogar steigend, da die bisherigen Wohngebiete zunehmend ausgelastet sind.

Entsprechend der **Vorgabe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI)** von September 2014 sollten als Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung folgende Brachen im INSEK dargestellt werden:

- **industrielle/gewerbliche Brachen**
- **landwirtschaftliche Brachen**  
(bebaute, keine Grünlandbrachen aus z. B. landwirtschaftlichen Flächenstilllegungen)
- **Wohngebäude**, brachliegend
- **öffentliche Gebäude**, brachliegend
- **sonstige Brachen, z. B. Konversionsflächen** Bahn/Militär/Abbaugelände

Eine Mindestgröße der Erfassung existiert nicht (weder seitens SMI noch SMUL). Eine Ergänzung der erfassten Flächen kann im Rahmen der Fortschreibung erfolgen.

Das hier vorliegende Kapitel umfasst dabei die grundsätzlichen Inhalte des vom SMI geforderten „Fachteils Brachen“ im INSEK. Es ist zu berücksichtigen, dass die Erfassung nur einen ersten Stand für ein künftiges Flächenmanagement in der Gemeinde Jahnsdorf darstellen kann. Mit der Auflistung der Potenziale liegt eine Übersicht vor, die weiter vertieft werden muss:

- prioritäre Maßnahmen
- potenzielle Förderung (Brachflächenrevitalisierung, Landesbrachenprogramm, Landesrückbauprogramm etc.)
- Entwicklungsziele sowie Vermarktungschancen

Im Rahmen der INSEK-Erarbeitung wurden Brachflächen im Gemeindegebiet von Jahnsdorf erfasst. Hierunter befinden sich sowohl Gewerbe- als auch Wohnbrachen, die komplette Leerstände aufweisen. In den folgenden Tabellen werden die Brachflächen näher beschrieben und die Entwicklungspotenziale, sofern bereits vorhanden, dargestellt.

Ein Nachverdichtungspotenzial innerhalb der ländlich geprägten Struktur mit teils großflächigen Grün- und Freiräumen auf den Grundstücken ist vorhanden und kann hier nicht im Einzelnen wiedergegeben werden.

Die mit Priorität 1 bzw. 2 bezeichneten Grundstücke (Brachen/Flächenpotenziale) sollten aufgrund der Lage bzw. der jeweiligen Situation vorrangig entwickelt werden. Die u. a. als Rückbau/Renaturierung bezeichneten Flächen zeichnen sich mehrheitlich durch unsanierte, teils ruinöse Bebauung aus. Alternativ zum Rückbau sollte vorrangig immer eine Wiedernutzung geprüft werden. Bei den Einzelobjekten sind nur komplett leer stehende Wohn- und mischgenutzte Gebäude aufgelistet. Das Ziel ist in der Regel, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen und dadurch das vorhandene Ortsbild zu erhalten. Einzelne Objekte sind jedoch u. a. aufgrund ihres Zustands oder der Lage kaum mehr wirtschaftlich zu sanieren. Ein städtebaulich verträglicher Rückbau ist dann konkret zu prüfen. Das Entwicklungspotenzial konnte bisher noch nicht umfassend benannt werden. Hierbei sollte eine Einzelfallentscheidung mit dem jeweiligen Eigentümer erzielt werden.

Weitere Aussagen zu den Wohn- und Gewerbebrachflächen sind im Fachkonzept 2 „Wohnen“ und im Fachkonzept 3 „Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus“ zu finden.

## **Anlage**

- *Übersichtskarte: Brachflächen*

**Brachen- und Leerstandserfassung**  
 (Stand: 07.03.2019)

Wohn- und Gewerbeleerstand bzw. -brachen												
Nr.	Bezeichnung	Standort	Priorität 1 hoch 2 mittel 3 gering	Flurstück- nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigen- tum	ehemalige Nutzung	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung/ Entwicklungs- potenzial	vorhandene Bebauung/ Denkmal- schutz	Lage	Besonder- heiten (z.B. Altlasten)
1	Wohnhaus	Bachstraße 5, Jahnsdorf	2	341 d	600	privat	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch und Neu- bau Wohnen	Hauptgebäude und Nebenge- bäude	Innenbereich	Doppelhaus mit Bach- straße 7
2	Wohnhaus	Chemnitzer Straße 35, Jahnsdorf	2	34/3	667	WBG Zwönitz- tal	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch/ Neubau Wohnen/ nichtstö- rendes Gewerbe	Hauptgebäude und Neben- gebäude	Innenbereich	
3	Wohnhaus	Chemnitzer Straße 43, Jahnsdorf	1	43 a	620	privat	Wohnhaus	leer stehend	Abbruch, Neubau Wohnen	Hauptgebäude	Innenbereich	verfallen
4	Wohnhaus mit Scheune/ Stall	Chemnitzer Straße 77, Jahnsdorf	2	107 a	860	privat	Wohnhaus, Scheune, Stall	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch/ Neubau Wohnen	Wohnhaus mit Scheune/Stall	Innenbereich	
5	Chemnitzer 89	Chemnitzer Straße 89, Jahnsdorf	2	142/1	243	privat	Wohnhaus	Lager	n. b.	Hauptgebäude	Innenbereich	zugemüllt
6	ehemaliger Stall	Mühlweg 15, Jahnsdorf	2	1246/2	k. A.	privat	Stall	leer stehend	Abbruch und Re- naturierung	Stallgebäude	Außenbereich	
7	ehemaliger Stall	Mühlweg, Jahnsdorf	2	1246/3	2.010	privat	Stall	leer stehend	Abbruch und Re- naturierung	Stallgebäude	Außenbereich	
8	Stallanlage	Umgehungs- straße, Jahnsdorf	2	386/5 386/8	15.900 2.497	privat	Stallanlage mit Fahrsilo und Güllebe- cken, Neben- anlagen	leer stehend	Abbruch bzw. Nachnutzung Landwirtschaft	Stallanlage	Außenbereich	
9	ehemaliger Stall	Waldstraße, Jahnsdorf	1	1259/2	k. A.	privat	Stall	leer stehend	Abbruch und Re- naturierung	Stallgebäude	Außenbereich	verfallen

Nr.	Branchenbezeichnung	Standort	Priorität 1 hoch 2 mittel 3 gering	Flurstück-nr.	Fläche (m²)	Eigentum	ehemalige Nutzung	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung/Entwicklungspotenzial	vorhandene Bebauung/Denkmal-schutz	Lage	Besonderheiten (z.B. Altlasten)
10	Textilfabrik Am Knie	Am Knie 6 a, Leukersdorf	2	45/5	3.734	privat	Textilfabrik	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch, Neubau Gewerbe	Fabrikgebäude, Nebengebäude	Innenbereich	
11	Wohnhaus	Hauptstr. 43, Leukersdorf	2	67/1	806	privat	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung Wohnen	Wohngebäude	Innenbereich	
12	Rittergut	Hauptstraße 52, Leukersdorf	1	129/1 886/54	19.516	privat	Rittergut mit Herrenhaus, Scheune, Nebengebäuden	leer stehend	Umnutzung ggf. für betreutes/altengerechtes Wohnen	Herrenhaus, Scheune, Nebengebäude/ Denkmalschutz	Innenbereich	
13	Landhotel	Hauptstraße 62 d, Leukersdorf	2	407/4	1330	privat	Hotel	leer stehend	Nachnutzung Wohnen / Nicht störendes Gewerbe	Hotelgebäude	Innenbereich	
14	Wohnhaus	Jahnsdorfer Straße 4, Leukersdorf	2	102/1	k. A.	privat	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch und Neubau Wohnen	Hauptgebäude und Scheune	Innenbereich	
15	Wohnhaus	Poststraße 10, Leukersdorf	2	757 a	820	privat	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung bzw. Abbruch und Neubau Wohnen	Hauptgebäude	Innenbereich	
16	Strumpfwaren Epesa	Schulstraße 4, Leukersdorf	1	372/1, 405/3, 405/12	k. A.	Privat	Strumpfwarenfabrik	leer stehend	Nachnutzung Wohnen/Gewerbe	Fabrikgebäude, Nebengebäude	Innenbereich	
17	Gasthof Hasch	Stollberger Straße 11, Leukersdorf	1	106/3	3.253	privat	Gasthaus mit Saal	leer stehend	n. b.	Hauptgebäude	Innenbereich	
18	Bauerngut	Wiesenweg 6, Seifersdorf	2	61 a	Teil v. 11.310	privat	Wohnhaus, Scheune, Stall	leer stehend	Abbruch bzw. Nachnutzung Wohnen / Landwirtschaft	Bauernhof/ Denkmalschutz	Außenbereich	teilweise verfallen
19	Wohnhaus	Wiesenweg 7, Seifersdorf	2	58 a	6.140	privat	Wohnhaus	leer stehend	Nachnutzung Wohnen	Wohnhaus, Nebengebäude/ Denkmalschutz	Außenbereich	

Quelle: Gemeindeverwaltung Jahnsdorf

Gefährdete Leerstandsobjekte/mögliche zukünftige Brachen												
Nr.	Bezeichnung	Standort	Priorität 1 hoch 2 mittel 3 gering	Flurstück-nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentum	ehemalige Nutzung	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung/Entwicklungspotenzial	vorhandene Bebauung/Denkmal-schutz	Lage	Besonderheiten (z.B. Altlasten)
1	Steppdecken-Fabrik	Alte Dorfstraße 1, Jahnsdorf	3	105	1.870	privat	Textilfabrik	Wohnungen, Lager	Nachnutzung als Wohn- und Gewerbestandort	Hauptgebäude	Innenbereich	Eigentümer baut seit Jahren um
2	Wohnhaus	Alte Dorfstraße 11, Jahnsdorf	2	122	1.230	privat	Wohnhaus	bewohnt	Nachnutzung Wohnen	Wohnhaus	Innenbereich	
3	Am Hang 21	Am Hang 21, Jahnsdorf	2	384 a	3.520	privat	unbekannt	unbekannt	n. b.	Hauptgebäude	Innenbereich	
4	Wohnhaus	Bachstraße 7, Jahnsdorf	2	341 e	510	WGB Zwönitz-tal	Wohnhaus	Wohnungen	n. b.	Hauptgebäude und Nebengebäude	Innenbereich	Doppelhaus mit Bachstraße 5
5	Wohnhaus	Chemnitzer Straße 82, Jahnsdorf	2	303 a	1.190	privat	ehemaligem Gasthaus	Wohn- und Gewerbeobjekt	Nachnutzung als Wohn- und Gewerbeobjekt	Gasthaus/Denkmal-schutz	Innenbereich	
6	Vettermann-fabrik	Neukirchner Straße 3, Jahnsdorf	3	1106/2	4.081	privat	Strickerei	Wohnungen	Nachnutzung als Wohn- und Gewerbestandort	Fabrikgebäude und Nebengebäude		
7	Lohß-Fabrik	Neukirchner Straße 5, Jahnsdorf	3	1084	6.630	privat	Strumpffabrik	Pizzeria Wohnungen	Nachnutzung als Wohn- und Gewerbestandort	Fabrikgebäude und Nebengebäude		
8	Vereinssaal	Parkstraße 2, Jahnsdorf	2	51	860	Gemeinde Jahnsdorf	Speisesaal und Küche Wirkwaren	Vereinssaal, Bauhof, Wohnungen	Nachnutzung als Wohn- und Gewerbestandort	Hauptgebäude mit Saal	Innenbereich	
9	Fabrik Thalheimer 32	Thalheimer Straße 32, Jahnsdorf	2	271 c 270/1	610 322	privat	unbekannt	unbekannt	n. b.	Hauptgebäude	Innenbereich	
10	LPG-Büro	Thalheimer Straße 35, Jahnsdorf	3	641	1.280	privat	LPG-Verwaltungsgebäude	Wohnhaus	Umbau zu Wohnungen erfolgt	LPG-Verwaltungsgebäude	Innenbereich	saniert
11	Wohnhaus	Hauptstraße 10, Leukersdorf	3	114/1	2.146	privat	Wohnhaus	Wohnhaus	Nachnutzung als Wohngebäude	Wohngebäude	Innenbereich	



Nr.	Branchenbezeichnung	Standort	Priorität 1 hoch 2 mittel 3 gering	Flurstücknr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentum	ehemalige Nutzung	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung/ Entwicklungspotenzial	vorhandene Bebauung/ Denkmalchutz	Lage	Besonderheiten (z.B. Altlasten)
12	Wohnhaus	Hauptstraße 25, Leukersdorf	3	76 a	830	privat	Wohnhaus	Wohnhaus	Nachnutzung als Wohngebäude	Wohngebäude	Innenbereich	
13	Wohnhaus	Hauptstraße 26, Leukersdorf	3	119/3	603	privat	Wohnhaus, Billardraum	Wohnhaus	Nachnutzung Wohnen / Nichtstörendes Gewerbe	Wohngebäude	Innenbereich	
14	Seitengebäude	Hauptstraße 45, Leukersdorf	3	127/20	k. A.	privat	Scheune	unbekannt	n. b.	Scheune	Innenbereich	
15	ehem. Blechfabrik Henkel	Hauptstraße 88, Leukersdorf	3	34/2	2.248	privat	Metallfabrik mit Verwaltung	Wohnhaus, Fabrik unbekannt	Nachnutzung Wohnen und Gewerbe	Fabrikgebäude	Innenbereich	
16	Textilfabrik Henkel	Hauptstraße 116, Leukersdorf	3	231/4	4.825	privat	Textilfabrik	Nafabo GmbH, Textilfabrik	Nachnutzung Gewerbe vorhanden	mehrere Haupt- und Nebengebäude	Innenbereich	
17	ehem. Fäkalienaufbereitungsanlage	Stollberger Straße, Leukersdorf	3	575/6 575/7	30.978	privat	Fäkalienaufbereitungsanlage	Fa. Dieter Richter Landschaftspflege	Nachnutzung Gewerbe geplant	verschiedene Hallen	Außenbereich	Altlasten sehr wahrscheinlich
18	Wohnhaus	Mühlweg 1, Pfaffenhain	2	127/1	1.080	privat	Wohnhaus	Wohnhaus	Nachnutzung Wohnen	Wohngebäude	Bebauungsplan, Mischgebiet	
19	Wohnhaus	Stollberger Straße 25, Pfaffenhain	2	18	780	privat	Wohnhaus	Wohnhaus	Nachnutzung Wohnen	Wohngebäude, Nebengebäude	Innenbereich	
20	altes Feuerwehrgerätehaus	Stollberger Straße 49A, Pfaffenhain	1	47/2	k. A.	Gemeinde	Feuerwehrgerätehaus	Feuerwehrgerätehaus	Nachnutzung Wohnen und Gewerbe	Hauptgebäude eines Dreiseithofes	Innenbereich	
21	Wohnhaus	Stollberger Straße 53, Pfaffenhain	2	128	1.255	privat	Wohnhaus, Geschäft	Wohnhaus	Nachnutzung Wohnen / Nichtstörendes Gewerbe	Wohngebäude	Bebauungsplan, Mischgebiet	
22	Alte Mühle	Stollberger Straße 68, Pfaffenhain	2	53/8	k. A.	privat	Mühle, Baumgut	unbekannt	n. b.	3 Gebäude/ Denkmalschutz	Innenbereich	

Quelle: Gemeindeverwaltung Jahnsdorf

Eine Auswahl der Brachen wird im Folgenden kurz dargestellt:



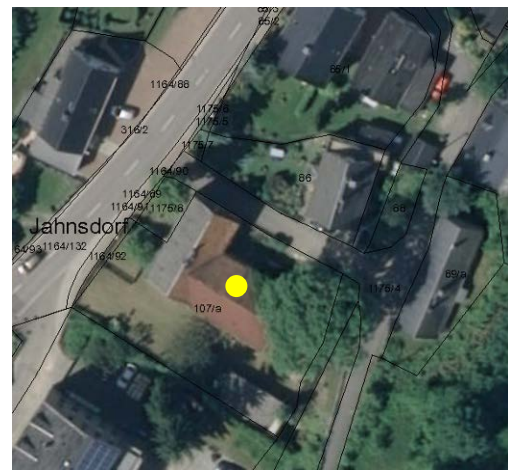
**OT Jahnsdorf  
Bachstraße 5**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung  
bzw. Abbruch und Neubau Wohnen



**OT Jahnsdorf  
Chemnitzer Straße 35**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung  
bzw. Abbruch und Neubau Wohnen/nichtstörendes Gewerbe



**OT Jahnsdorf  
Chemnitzer Straße 43**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Abbruch, Neubau Wohnen



**OT Jahnsdorf  
Chemnitzer Straße 77**  
Wohnhaus mit Scheune/Stall, geplante Nutzung: Nachnutzung bzw. Abbruch/ Neubau Wohnen



**OT Jahnsdorf**  
**Chemnitzer Straße 89**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: n. b.



**OT Jahnsdorf**  
**Mühlweg 15**  
ehem. Stall, geplante Nutzung: Abbruch und Renaturierung



**OT Jahnsdorf**  
**Mühlweg**  
ehem. Stall, geplante Nutzung: Abbruch und Renaturierung



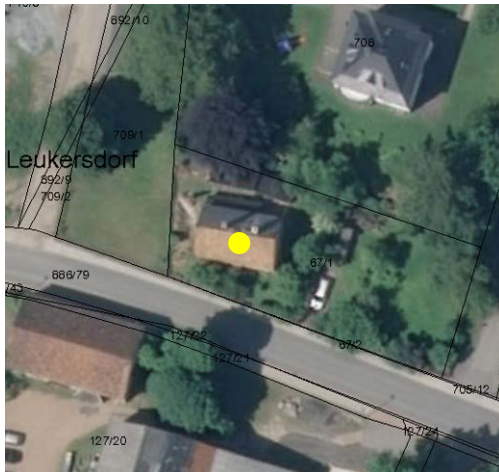
**OT Jahnsdorf**  
**Umgehungsstraße**  
Stallanlage, geplante Nutzung: Abbruch bzw. Nachnutzung Landwirtschaft



**OT Jahnsdorf**  
**Waldstraße**  
ehem. Stall, geplante Nutzung: Abbruch und Renaturierung



**OT Leukersdorf**  
**Am Knie 6 a**  
ehem. Textilfabrik, geplante Nutzung: Nachnutzung bzw. Abbruch und Neubau Gewerbe



**OT Leukersdorf  
Hauptstraße 43**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung Wohnen



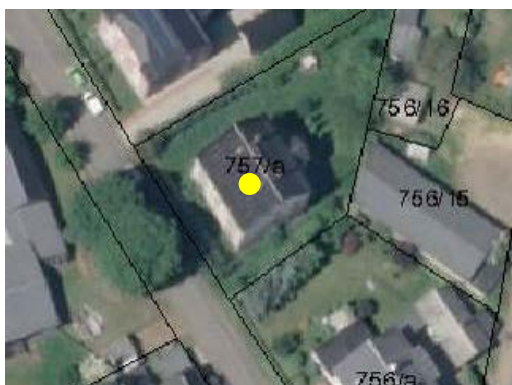
**OT Leukersdorf  
Hauptstraße 52**  
Rittergut, geplante Nutzung: Nachnutzung als  
Wohn- und Gewerbestandort



**OT Leukersdorf  
Hauptstraße 62 d**  
Landhotel, geplante Nutzung: Nachnutzung Wohnen bzw. nicht-  
störendes Gewerbe



**OT Leukersdorf  
Jahnsdorfer Straße 4**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung  
bzw. Abbruch und Neubau Wohnen



**OT Leukersdorf  
Poststraße 10**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung bzw. Abbruch und  
Neubau Wohnen



**OT Leukersdorf  
Stollberger Straße 11**  
ehem. Gasthof Hasch, geplante Nutzung: n. b.



**OT Seifersdorf**  
**Wiesenweg 6**  
Bauerngut, geplante Nutzung: Nachnutzung  
bzw. Abbruch und Neubau Wohnen/Landwirtschaft



**OT Seifersdorf**  
**Wiesenweg 7**  
Wohnhaus, geplante Nutzung: Nachnutzung  
Wohnen

## 1.4 Städtebau- und EU-Förderung

### Städtebauförderung

Die Gemeinde verfügt bisher über ein Förderprogramm der Bund-Länder-Städtebauförderung:  
**Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) „Am Bahnhof“ Jahnsdorf**

#### Rahmendaten:

- Fläche Sanierungsgebiet: ca. 13,5 ha
- Programmaufnahme: 1995
- Programmende: derzeit in der Abrechnung

#### Wesentliche Ziele:

- Schaffung eines attraktiven Quartiers für ältere Mitbürger und Familien
- die qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes, attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche (Straßen, Wege und Plätze)
- die Sicherung und Stärkung des Gebietes als Wohnstandort
- Beseitigung nicht erhaltenswerter, ruinöser Bausubstanz, Revitalisierung der Brachen
- Erhalt der Gewerbebereiche
- die Sicherung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Erneuerung der privaten Bausubstanz und Grundstücke
- die Verbesserung der inneren Erschließung sowie der Ausbau der fußläufigen Verbindungen
- Beachtung touristischer Zielsetzungen bei Planung zukünftiger Maßnahmen
- Senkung der Umweltbelastungen durch emissionsärmere Gewerbe, eine energieeffiziente Sanierung sowie den Ausbau städtischer Grünflächen

## **ILE-/LEADER-Gebiet**

Die Region „Tor zum Erzgebirge – Vision 2020“ bildete sich 2014 aus den beiden ILE-Regionen „Tor zum Erzgebirge“ und „Lugau-Oelsnitzer-Becken – Vision 21“ mit den Gemeinden Hohndorf, Jahnsdorf, Niederdorf, Niederwürschnitz, Neukirchen und den Städten Lugau, Oelsnitz und Stollberg/Erzgebirge.

Die Gemeinden und Städte der Region bildeten bis 2008 zusammen mit 7 weiteren Städten und Gemeinden den Landkreis Stollberg. Im Zuge der Sächsischen Verwaltungs- und Funktionalreform 2008 wurde der Landkreis mit den östlich und südlich angrenzenden Landkreisen zum Landkreis Erzgebirge vereinigt.

Die 8 Städte und Gemeinden der Region verbinden neben der langjährigen administrativen Zuordnung zum gleichen Landkreis auch teilweise ebenso lang existierende Verwaltungsgemeinschaften und Zweckverbände, in denen die Städte und Gemeinden der Region intensiv zusammenwirken.

Wichtige Gemeinsamkeiten der Region bestehen in der Industrie- und Bergbautradition des Westerzgebirges, in einer dichten Besiedlungsstruktur, die die Region von den Nachbarregionen des Erzgebirges unterscheidet. Die Region verfügt trotz ihrer hohen Besiedlungsdichte über eine ländlich, landwirtschaftliche Struktur der Flächen mit 80 % Anteil Landwirtschaftsfläche und Forsten (Sachsen = 82 %) an der Gesamtfläche der Region.

**Leitsatz:** „*Tor zum Erzgebirge – Industrieregion im Wandel*“

### **Strategische Ziele:**

- Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort und touristisch attraktive Naherholungsregion
- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes als Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Nachhaltige Infrastrukturentwicklung als Teil der Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes
- Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft und nachhaltiger Umgang mit der Montangeschichte
- Lebenswerte Region mit nachfragegerechten Strukturen und Angeboten der Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe
- Region mit aktiver zivilgesellschaftlicher Beteiligung und gelebter lokaler und regionaler Kooperation



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016, ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ziel der Förderrichtlinie LEADER/2014 ist die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Freistaates. Insbesondere sollen Arbeits- und Lebensverhältnisse gestärkt und jungen Menschen günstigere Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum Sachsens eröffnet werden. Ein Hauptanliegen der neuen Förderperiode ist die „Unterstützung der Entwicklung des ländlichen Raums unter Beachtung der spezifischen und lokalen Bedürfnisse insbesondere mit Blick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels durch verstärkte Entscheidungskompetenz und Verantwortung auf lokaler Ebene“.

Die Gemeinde Jahnsdorf ist voll förderfähig. Die LEADER-Entwicklungsstrategie ist bis Anfang 2015 erarbeitet und fortlaufend fortgeschrieben worden. Die aktuelle Fassung ist vom 11.08.2016. Die Gemeinde Jahnsdorf war und ist in die Erarbeitung der Gesamtstrategie für die Region mit eingebunden. Die von den Regionen erarbeitete LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) dient den lokalen Bedürfnissen und steht mit den staatlichen und regionalen Strategien im Einklang. Dies erfolgt durch Berücksichtigung dieser Strategien in der Analyse des Entwicklungsbedarfs und -potenzials des Gebietes.

### Zielstruktur und Handlungsfelder der LES der Region

Leitbild	
Handlungsfeld A	<b>Wirtschaft:</b> Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort und touristisch attraktive Naherholungsregion
Handlungsfeld B	<b>Siedlung, ländliche Bausubstanz:</b> Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes als Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung
Handlungsfeld C	<b>Technische Infrastruktur:</b> Nachhaltige Infrastrukturentwicklung als Teil der Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes
Handlungsfeld D	<b>Umwelt und natürliche Ressourcen:</b> Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft und nachhaltiger Umgang mit der Montangeschichte
Handlungsfeld E	<b>Daseinsvorsorge und Gesellschaft:</b> Lebenswerte Region mit nachfragegerechten Strukturen und Angeboten der Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe
Handlungsfeld F	<b>Kooperation, Beteiligung und Strategieumsetzung:</b> Region mit aktiver zivilgesellschaftlicher Beteiligung und gelebter lokaler und regionaler Kooperation

Quelle: Auszüge aus LEADER-Entwicklungsstrategie; 2015

Eine umfassende Darstellung der Handlungsfelder mit Unterzielen und Maßnahmen ist der LES zu entnehmen.

### Übersicht geförderte Maßnahmen in der Gemeinde Jahnsdorf in der aktuellen Förderperiode 2014-2020, Stand 16.4.2019

Förderort	Vorhabenbezeichnung	Antragsteller
Jahnsdorf	Neugestaltung Zufahrt zur Kirche, einschl. Sanierung Natursteinmauer Kirche Jahnsdorf	Kirche
Jahnsdorf	Sanierung von 2 Mietwohnungen	Privat
Jahnsdorf	Wiedernutzung leerstehendes Wohnhaus zum Hauptwohnsitz	Privat
Jahnsdorf	Wiedernutzung Wohnhaus	Privat
Leukersdorf	Vermarktungsstrategie "Home Office Butler"	Privat
Leukersdorf	Sanierung der Straße "Am Landwarenhaus"	Gemeinde Jahnsdorf
Leukersdorf	Modernisierung Bolzplatz Grundschule	Gemeinde Jahnsdorf
Leukersdorf	Erneuerung der Straßenbeleuchtung an der K 8803	Gemeinde Jahnsdorf
Seifersdorf	Abbruch und Entsorgung ehemaliges Wohn- und Stallgebäude	Privat
Seifersdorf	Sanierung Trainingsplatz Reitsportanlage Seifersdorf	Gemeinde Jahnsdorf

Quelle: Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Förderung ländlicher Raum, bearbeitet durch Regionalmanagement, Stand: 16.04.2019

Zusätzlich fand im Jahr 2017 ein Ideenwettbewerb für Vereine („Unser Verein – stark für die Region“) statt, in dessen Rahmen 15 Projektideen mit Preisgeldern von jeweils 2.000 € prämiert worden. In Jahnsdorf hat der Heimatverein Jahnsdorf e.V. den 1. Platz mit der Projektidee „Heimatgeschichte – Projekt zur Zusammenarbeit zwischen Grundschule, Hort und Kita „Sonnenschein“ mit dem Heimatverein Jahnsdorf e.V.“ belegt. Der SV Leukersdorf e.V. hat mit der Durchführung einer Sportwoche des SV Leukersdorf den 5. Platz erreicht. Den 13. Platz erreichte der Dorfverein Seifersdorf e.V. mit der Anschaffung eines Anhängers und Errichtung einer Überdachung für den Dorfbackofen. Der Reit-



und Fahrverein Seifersdorf e.V. hat mit der Anschaffung neuer Vereinskleidung für den RFV Seifersdorf den 14. Platz belegt.

Aktuell findet der 2. Ideenwettbewerb für Vereine statt, noch bis zum 30.9.2019 können Vereine ihre Projektidee einreichen.

### **Anlage**

- *Tab.: 4.1.11 Städtebau- und EU-Fördergebiete*

## **1.5 Kulturdenkmale**

In der Gemeinde Jahnsdorf befinden sich insgesamt 65 Kulturdenkmale. Im Ortsteil Jahnsdorf sind es insgesamt 29, in Leukersdorf sind es 14, in Pfaffenhain 13 und in Seifersdorf 9 Kulturdenkmale. Die aktuelle Denkmalliste (Stand 09.01.2017) befindet sich in der Anlage.

Ein sehr großer Teil der historisch wertvollen Bausubstanz stellen Fachwerkhäuser dar, aber auch Villen, Gasthöfe, Kirchen und Fabrikgebäude dar.

Von besonderer Bedeutung ist das Rittergut Leukersdorf (Hauptstraße 52) und die Alte Schule Jahnsdorf (Alte Stollberger Straße 1) als ortshistorisch bedeutende Bauten in ortsbildprägender Lage.

Ebenso von besonderer Bedeutung sind die markanten Villen und Fabrikgebäude, die eine spezielle ortshistorische Bedeutung als Zeugnis der Industrialisierung des Ortes haben.

### **Anlage**

- *Übersichtskarte: Kulturdenkmale*
- *Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale*

## **1.6 Prognose und Fazit**

### **Siedlungsstruktur**

Die historische Bebauung im Gemeindegebiet und in den Ortsteilen mit überwiegend offener, kleinteiliger und teils sehr ländlich geprägter Bebauung bringt auch in Zukunft eine große Herausforderung mit sich. Die Anpassung an aktuelle Standards ist vielfach nur mit hohem finanziellem Einsatz möglich. Die Prioritäten der baulichen Entwicklung liegen vorrangig in der Weiterentwicklung und Attraktivierung der Innenbereiche. Auch in Zukunft werden Sanierungs-, Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen in den ländlich geprägten Ortslagen erfolgen müssen. Die Charakteristik der einzelnen Siedlungsbereiche sowie der ländlichen Baustruktur soll dabei weitgehend erhalten werden.

### **Flächenneuausweisungen und -potenziale**

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Gemeinde im Verdichtungsraum der Stadt Chemnitz als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv ist. Vor allem die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser ist groß. Auch zukünftig müssen verschiedene Wohnwünsche berücksichtigt werden. Es ist von Neubaubedarf in Einzelsegmenten des Wohnungsmarktes bzw. insbesondere im Bereich des altenbetreuten Wohnens auszugehen.

Der Wirtschaftsstandort Jahnsdorf kann mit Flächenneuausweisungen gestärkt werden. Die Wiedernutzung brach gefallener Gebäude in der Gemeinde sowie die Renaturierung stillgelegter Industriebetriebe oder Revitalisierung dieser Flächen ist eine wichtige Aufgabe, die die Gemeinde zu lösen hat.

### **Energieeffizienz**

Die Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien sowie die nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen erfasst neben dem Neubau zunehmend die bestehende Substanz und historische Siedlungsstrukturen. Die qualitätsvolle Einbindung entsprechender Maßnahmen und Projekte in die charakteristischen und Ortsbild prägenden Strukturen stellt die Gemeindeentwicklung zunehmend vor Herausforderungen, insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten. Die Umsetzung von Maßnahmen sollte daher nicht nur das Einzelobjekt, sondern zusammenhängende Quartiere berücksichtigen, um optimierte Lösungen zu realisieren. Die Weiterentwicklung bisher unsanierter, teils leer stehender Bausubstanz, u. a. auch im Zusammenhang mit der Nutzung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen, spielt dabei eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist in peripheren Lagen von einer Reduzierung kleinerer Siedlungsbestandteile im Sinne einer Renaturierung oder ggf. einer landwirtschaftlichen Nachnutzung auszugehen.

### **Förderung**

Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm SEP sowie aus EU-Programmen (insbesondere ländliche Entwicklung) konnten bereits einige Missstände beseitigt werden.

## **Denkmalschutz**

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist der Sanierungsaufwand meist wesentlich größer. Zunehmend gilt es zudem, die Ansprüche an eine zeitgemäße und auch energieeffiziente Sanierung mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren. Aktuell geplante Änderungen im Bereich des Denkmalschutzrechtes/der Denkmalpflege reagieren dabei zum Teil auf die Notwendigkeit der Anpassung der Gebäudesubstanz. In diesem Zusammenhang muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die Einzeldenkmale betreffen zu einem großen Teil historische ländlich geprägte Gebäude. Davon sind einige leer stehend und vom Verfall bedroht. Die örtlichen Entwicklungskonzepte sollten als Grundlage für die bauliche und gestalterische Weiterentwicklung der ländlichen Baustruktur und Freiräume genutzt werden.

## 2 Konzeption

### 2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Die Zielstellungen der LEADER-Entwicklungsstrategie sind berücksichtigt worden. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.

#### Allgemeine Ziele und Maßnahmen

##### 1. Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur in den Kernbereichen

- Erhalt der ländlichen Strukturen → Dorfcharakter mit straßenzugbegleitender Bebauung
- In den Ortsteilen Kerne/Zonen als Verweil- und Begegnungszonen weiterentwickeln
- vordringliche Innenentwicklung für Wohnungsbau – Baulücken nachverdichten
- Erhalt der Siedlungsstruktur und ortsbildbildprägenden Bebauungen z.B. Gehöfte
- Erhalt der Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe in den zentralen Ortslagen
- Nutzung und Aufwertung vorhandener Bebauungen vor Neuerrichtungen
- infrastrukturelle Verflechtung der Ortsteile befördern
- Nachnutzung innerörtlicher Entwicklungsflächen

##### 2. Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung

- weitere Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung von privaten und öffentlichen Gebäuden mit konkreter Schwerpunktsetzung in Fördergebieten
- Ortsbild durch weitere Sanierungen attraktiv gestalten

##### 3. Aufwertung des Wohnumfeldes

##### 4. Infrastruktur

- Verbesserung des Anschluss- und Versorgungsgrades Breitband
- barrierearme Erschließungsräume und ÖPNV-Haltestellen, konfliktminimierte Verkehrssituation
- sukzessive barrierefreie Umgestaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- Erarbeitung und Umsetzung eines Radwege- und Wanderwegekonzeptes (zusammenhängendes Radwegenetz)
- bedarfsgerechte Ausstattung an Fußwegen
- angemessene Straßenraumausleuchtung

**5. Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Außenbereiches**

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Neubau von selbst genutztem Wohneigentum
- Neuausweisung in infrastrukturell erschlossenen Bereichen – GG Wilhermsdorfer Straße
- Beachtung des gesamtkommunalen Bedarfs bzw. der Nachfrage
- bedarfsgerechte Erweiterung von Gewerbegebieten

**6. Beseitigung oder Nachnutzung von Brachen**

- Einzelstandortbetrachtung zur gezielten Nachnutzung
- Revitalisierungsmaßnahmen durchführen

**7. Öffentlichkeitswirksame Siedlungsentwicklung / Bürgerbeteiligung**

- Lagegunst aktiv vermarkten (Nähe zum Oberzentrum Chemnitz, Nähe und Anbindung an überregionale Verkehrsachsen, Lage im Landschaftsraum, Standort mit bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten)
- Verbundenheit und Identität der Bürger mit ihrem Ort als Teil der Gesamtgemeinde Jahnsdorf stärken
- Bürgerbeteiligung zur Gemeindeentwicklung verstetigen

**Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen**

Alle Ortsteile

8. Aktivierung des Leerstandes entlang der Hauptstraßen
9. Baulandschaffung für Einfamilienhausbau (Klarstellungssatzung, ggf. 2. Reihe)

Jahnsdorf

10. teilweise Ersatzneubau und Sanierung Sportlerheim (am Sportplatz/Fußballplatz), Straße der Jugend 5
11. weitere Instandhaltung Grundschule und Schulhof, Chemnitzer Straße 85
12. Fabrik Str. d. Einheit 2 - Umnutzung als Wohnraum
13. Aufwertung des Geschosswohnungsbaus im Bereich Gartenstraße/Siedlung durch Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen, u. a. auch im Außenbereich

Leukersdorf

14. Sanierung Rathaus und Außengestaltung Rathausumfeld, Poststraße 1
15. Erweiterungsbau am Evangelischen Gymnasium für Oberschule, Schulstraße 8
16. Wiedernutzung ehemaliges Rittergut (privat, ggf. betreutes Wohnen), Hauptstraße 52
17. Nachnutzung ehemaliges Landhotel, Hauptstraße 62d

**18.** Nach-/Umnutzung ggf. Abriss ehemaliger Gasthof Stollberger Straße 11

**19.** Nach-/Umnutzung Strumpfwaren Epesa, Schulstraße 4

Pfaffenhain

**20.** Schaffung eines Ortteilzentrums (Jugendclub, Dorfplatz, Spielplatz), Stollberger Straße 54b

**21.** Nachnutzung ehem. Feuerwehrgebäude, Stollberger Straße 49a

Seifersdorf

**22.** Umgestaltung Richterturm

## 2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q  
**Auswirkungen auf andere Fachbereiche**

Fachteil/-konzept		Städtebau und Denkmalpflege	
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Erhalt und weitere Ausgestaltung der bau- und kulturhistorisch bedeutenden Ortskerne sowie der ländlichen Baustruktur	Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen mit Fokus auf die jeweiligen Ortskerne, Sicherung der ortstypischen Gestaltung und behutsame Ergänzung, Anpassung der Gebäudesubstanz an aktuelle Standards (insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie des Klimawandels)	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> <li>▪ Verkehr</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Kultur und Sport</li> <li>▪ Bildung</li> <li>▪ Soziales</li> </ul>
2	gezielte Nutzung und Entwicklung von Flächenpotenzialen	maßvolle Erweiterung der Ortsteile mit prioritärer Nutzung/Umnutzung vorhandener Flächen, nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen, Reduzierung des Flächenverbrauchs und Vermeidung der Versiegelung des Bodens, Revitalisierung von Brachflächen	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>
3	Umsetzung der Zielstellung der einzelnen Fördermaßnahmen, insbesondere der Bund-Länder-Städtebauförderung und der EU-LEADER-Förderung	Konzentration auf den Ortskern, Umsetzung der bestehenden Konzepte und kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung als Basis von Fördermöglichkeiten, stärkere interkommunale Zusammenarbeit bei Einzelmaßnahmen	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Wirtschaft</li> <li>▪ Verkehr</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Kultur und Sport</li> <li>▪ Bildung</li> <li>▪ Soziales</li> <li>▪ Finanzen</li> </ul>

≈ Synergien ≠ Konflikte



## **3 Anlagen**

### **Anlagenübersicht**

- *Tab.: 4.1.01-02 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete*
- *Tab. 4.1.11 Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln*
- *Übersichtskarte: Wohnungsbauformen*
- *Übersichtskarte: Bebauungsplangebiete*
- *Übersichtskarte: Brachflächen*
- *Übersichtskarte: Kulturdenkmale*
- *Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale (Stand 07.01.2017)*

Tabelle 4.1.01

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Jahnsdorf/Erzgeb.

BP-Nummer								Summe
BP-Name	Eigenheimsiedlung Mittelbacher Str. e.V.	Wohngebiet Seifersdorf	Eigenheimstandort Helbigwiesen I. BA	Helbigwiesen II	Wetzeltwiese	Wohnbebauung Jahnsdorf Süd-Ost	Morgensonne	
Gemarkung	Leukersdorf	Seifersdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	
<b>Gebietsart nach BauNVO</b>	W	W	W	W	W	W	W	
Aufstellungsbeschluss	19.06.1995		14.05.1991	18.01.1995 / 23.01.2012	27.08.1991	05.12.1991	09.09.1992	
Bearbeitung eingestellt								
Satzungsbeschluss	28.10.1996	01.12.1993	13.09.1993 / 03.11.1998	03.11.1998 / 28.01.2013	30.06.1993	05.02.1992 / 06.05.1992	12.11.1993	
Genehmigung	21.02.1997	18.01.1994	19.10.1993 / 18.05.1999	18.05.1999 / 03.04.2014	02.08.1993	15.06.1992	25.11.1993	
Ortsübliche Bekanntmachung	14.03.2003	21.03.1995	16.01.2004	19.09.2003 / 06.06.2014	nicht erfolgt	02.09.1992	nicht erfolgt	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren						22.07.1998 *		
Bearbeitung Aufhebung eingestellt								
Satzungsbeschluss Aufhebung								
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung								
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	1,84	7,78	2,39	2,13 / 1,69	1,58	5,18 *	1,51	24,10
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)				/ 1,36				
davon in Anspruch genommen (in ha)								
Differenz (in ha)				/ 0,33				
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>								
geplante Wohnungseinheiten				12		23 / 47		
realisierte Wohnungseinheiten								
Differenz								
<b>Auslastungsgrad nach Wohneinheiten</b>	100	100	100	100	100	100 / 0 *	100	
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	100	100	100	100	100	100	100	

\* **Erläuterung:** Wohnbebauung Jahnsdorf Süd-Ost: Geplant war die Errichtung von mehreren Wohnhöfen in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt mit geplanten 23 Wohneinheiten ist zu 100 % realisiert. Durch den Gemeinderat wurde am 22.07.1998 ein Beschluss gefasst, dass keine weitere Bebauung mehr über die bereits fertiggestellten zwei Wohnhöfe mehr möglich ist. Ein förmliches Aufhebungsverfahren wurde jedoch bisher nicht durchgeführt.

Tabelle 4.1.02

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Jahnsdorf/Erzgeb.

BP-Nummer					Summe
BP-Name	Gewerbegebiet an der B169	Gewerbegebiet am Verkehrslandeplatz	Gewerbegebiet Wilhermsdorfer Straße	Gewerbegebiet Adorf/Jahnsdorf	
Gemarkung	Pfaffenhain	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf/ Neukirchen	
<b>Gebietsart nach BauNVO</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
Aufstellungsbeschluss	30.09.1992	17.04.2000 / 25.08.2008	25.08.2008	07.10.1992	
Bearbeitung eingestellt					
Satzungsbeschluss	14.10.1993	07.05.2001 / 31.08.2009	31.08.2009	15.06.1994 / 04.04.1995	
Genehmigung	11.11.1993	17.08.2001 / 17.09.2010	14.09.2010	08.12.1994	
Ortsübliche Bekanntmachung	08.02.1994	14.09.2001 / 02.03.2012	02.03.2012	24.04.1995	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren				23.01.2012 *	
Bearbeitung Aufhebung eingestellt					
Satzungsbeschluss Aufhebung				25.03.2013	
Genehmigung				noch nicht erfolgt	
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung				noch nicht erfolgt	
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	<b>7,18</b>	<b>59,36</b>	<b>10,68</b>	<b>1,80</b>	<b>79,02</b>
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)		42,2	7,68		
davon in Anspruch genommen (in ha)					
Differenz (in ha)					
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs-und medienseitige Erschließung)	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

\* Gewerbegebiet Adorf / Jahnsdorf: Teilaufhebung mit Änderung

Tabelle 4.1.03

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**  
**Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach Art der Nutzung**  
**Auslastung von Bebauungsplangebieten und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Jahnsdorf/Erzgeb.

BP-Nummer/ Satzungsnummer	Sondergebiet Flugmodell-sportplatz	Ergänzungs-satzung Oberer Ort I	Ergänzungs-satzung Am Feldrain	Ergänzungs-satzung Neue Gasse	Ergänzungs-satzung Siedlerstr.	An der Sportgast-stätte	Ergänzungs-satzung Untere Dorfstraße	Außenbereichs-satzung An den Gärten	Ergänzungs-satzung Jahnsdorfer Straße	Ergänzungs-satzung Jahnsdorfer Straße II	Ergänzungs-satzung Jahnsdorfer Straße III	Außenbereichs-satzung Alter Steinbruch	Sondergebiet Photovoltaik	Hotelanlage Jahnsdorf
BP-Name/ Satzungsname	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Seifersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf
Gemarkung	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Seifersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Leukersdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf
Gebietsart nach BauNVO	Grünfläche	Satzungs-bereich	Satzung	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Grünfläche/ Versorgungs-fläche/Sonder-gebiet Erholung	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Satzungs-bereich	Sondergebiet Photovoltaik	Sonder-baufläche
Aufstellungsbeschluss	23.06.2010	29.11.1999	17.12.2007	01.11.2007	24.01.2000	26.08.2013	23.02.2015	07.09.1998	29.05.2000	24.05.2004	01.03.2010	20.07.1998	14.12.2009	02.02.1994
Bearbeitung eingestellt											24.01.2011			
Satzungsbeschluss	im Verfahren	26.06.2000	im Verfahren	im Verfahren	26.06.2000	31.08.2015	23.06.2016	30.11.1998	26.03.2001	30.08.2004		07.09.1998	23.06.2010	04.04.1995
Genehmigung		30.11.2000			31.07.2000	09.10.2015	nicht erforderlich	09.04.1999	16.07.2001	nicht erforderlich		26.11.1998	04.02.2013	24.05.1995
Ortsübliche Bekanntmachung		12.01.2001			15.09.2000	04.12.2015	09.12.2016	25.06.1999	17.04.2003	15.10.2004		15.12.1998	05.04.2013	13.06.1995
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren														
Bearbeitung Aufhebung eingestellt														
Satzungsbeschluss Aufhebung														
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung														
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>		<b>1,15</b>			<b>0,10</b>	<b>0,52</b>	<b>0,16</b>	<b>1,28</b>	<b>0,13</b>	<b>0,24</b>		<b>1,83</b>	<b>3,92</b>	<b>3,20</b>
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha														
davon für Wohnen in ha														
davon in Anspruch genommen in ha														
Differenz in ha														
<b>Auslastungsgrad Wohnbaufläche</b>		<b>100</b>					<b>0</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>90</b>		
davon für Gewerbe und Industrie in ha														
davon in Anspruch genommen in ha														
Differenz in ha														
<b>Auslastungsgrad Baufläche für G und I</b>													<b>0</b>	
davon für Mischnutzungen in ha														
davon in Anspruch genommen in ha														
Differenz in ha														
<b>Auslastungsgrad Mischbaufläche</b>														
davon für Sondergebiet Handel in ha														
davon in Anspruch genommen in ha														
Differenz in ha														
<b>Auslastungsgrad Sondergebiet Handel</b>														
davon für Sondergebiet Freizeit in ha						0,24								
davon in Anspruch genommen in ha														
Differenz in ha														
<b>Auslastungsgrad Sondergebiet Freizeit</b>	im Verfahren					15%								0%
<b>Realisierungsgrad Verkehrsbauvorhaben</b>														
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet (in %)</b> (verkehrs- und medienseitige Erschließung)						25%	0%							

Tabelle 4.1.03

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach Art der Nutzung**

**Auslastung von Bebauungsplangebieten und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug: Gemeinde Jahnsdorf/Erzgeb.

BP-Nummer/ Satzungsnummer										Summe
BP-Name/ Satzungsname	Mischgebiet Chemn.Str.-südl.ehemal. Trikotagenwerk	Ergänzungssatzung Strumpfwirkersteig	Ergänzungssatzung Teilbereich Süd-Friedensweg I	Wochenendhausgebiet Alte Stollberger Str.	Wochenendhausgebiet Esi an der Alten Stollberger Str.	Bebauungsplan Feldstraße	Ergänzungssatzung Neue Gasse	Bebauungsplan Meinersdorfer Straße	Vorhaben- und Erschließungsplan Untere Dorfstraße	
Gemarkung	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf	Jahnsdorf		Leukersdorf	Jahnsdorf	Seifersdorf	
Gebietsart nach BauNVO	M	Satzungsbereich	Satzungs-bereich	Sondergebiet Erholung	Sondergebiet Erholung					
Aufstellungsbeschluss	28.01.2008	2.02.1999 / 30.10.200	18.12.2000	im Verfahren	im Verfahren	19.12.2017			28.04.1997	
Bearbeitung eingestellt										
Satzungsbeschluss	29.09.2008	22.01.2007	23.04.2001 / 28.01.2002			im Verfahren			im Verfahren	
Genehmigung	01.07.2010	nicht erforderlich	05.09.2001							
Ortsübliche Bekanntmachung	02.03.2012	16.02.2007	17.01.2003							
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren										
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							Aufhebungsbeschluss GR	Aufhebungsbeschluss GR		
Satzungsbeschluss Aufhebung							29.10.2018	29.10.2018		
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung										
<b>Gesamtfläche (in ha)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,85</b>	<b>0,55</b>							<b>14,43</b>
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha										
davon für Wohnen in ha										
davon in Anspruch genommen in ha										
Differenz in ha										
<b>Auslastungsgrad Wohnbaufläche</b>		100								
davon für Gewerbe und Industrie in ha										
davon in Anspruch genommen in ha										
Differenz in ha										
<b>Auslastungsgrad Baufläche für G und I</b>										
davon für Mischnutzungen in ha										
davon in Anspruch genommen in ha										
Differenz in ha										
<b>Auslastungsgrad Mischbaufläche</b>	75%									
davon für Sondergebiet Handel in ha										
davon in Anspruch genommen in ha										
Differenz in ha										
<b>Auslastungsgrad Sondergebiet Handel</b>										
davon für Sondergebiet Freizeit in ha										
davon in Anspruch genommen in ha										
Differenz in ha										
<b>Auslastungsgrad Sondergebiet Freizeit</b>										
<b>Realisierungsgrad Verkehrsbauvorhaben</b>										
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet (in %)</b> <small>(verkehrs- und medienseitige Erschließung)</small>										

Tab. 4.1.11

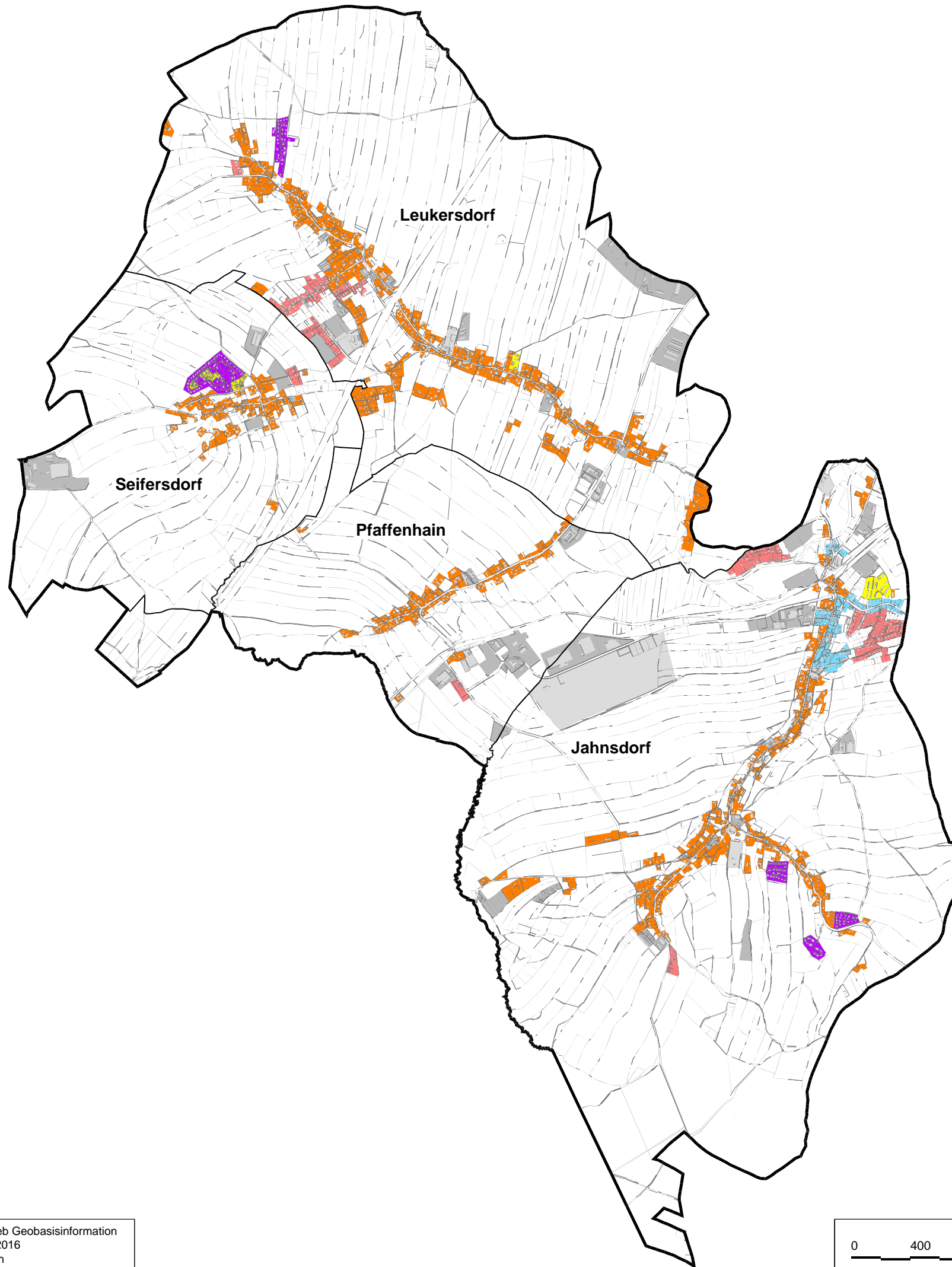
**Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Fachteil Brachen**

**Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln**

lfd. Nr.	Bezeichnung Fördergebiet	Eingesetzter Förderrahmen in T€																				Summe 1995-2013				
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		2010	2011	2012	2013
1	SEP - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund-Länder-Programm)																									
1.1	Jahnsdorf "Am Bahnhof"																									
	Summe in T€						84	346	87	32	340	128	435	1.053	94	317	37	40	21	135	98	126	9	35	54	3.471
2	LSP - Landessanierungsprogramm																									
2.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
3	SDP - Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes																									
3.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
4	SDAO - Städtebaulicher Denkmalschutz Aufbau Ost																									
4.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
5	StWENG - Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Bund-Länder-Programm und Landesprogramm)																									
5.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
6	SSP - Maßnahmen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt)																									
6.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
7	Landesrückbauprogramm																									
7.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
8	Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung																									
8.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
9	Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau																									
9.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
10	Kleinere Städte und Gemeinden																									
10.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
11	Programm "Städtische Entwicklung" nach VwV Stadtentwicklung																									
11.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
12	Programm "Revitalisierung von Brachflächen" nach VwV Stadtentwicklung																									
12.1	n. b.																									
	Summe in T€																									
<b>Gesamt in T€</b>		0	0	0	0	0	84	346	87	32	340	128	435	1.053	94	317	37	40	21	135	98	126	9	35	54	3.471

alle Angaben in tausend EURO, jeweils auf volle Tausender gerundet

Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteile und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.



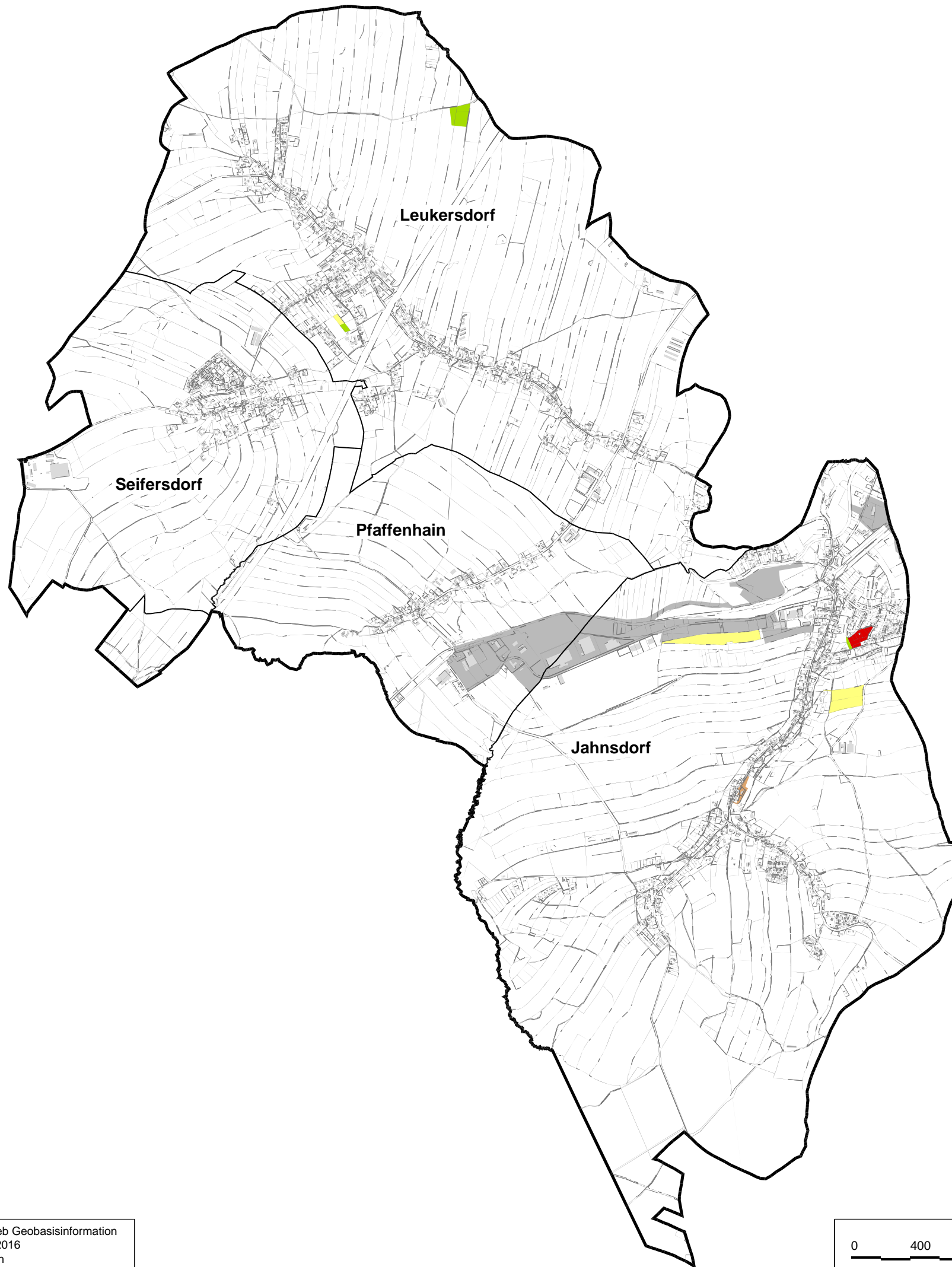
## prägende Wohnbauformen

-  Gemeinde Jahnsdorf
-  Gemarkung (Ortsteil)
-  Altbau
-  dörflich/ländlich geprägte Baustruktur
-  Eigenheimbebauung/ Ein- und Zweifamilienhäuser
-  Wohnbebauung nach 1990
-  Geschosswohnungsbau
-  sonstige Siedlungsflächen


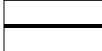



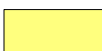

## Gemeinde Jahnsdorf

Integriertes  
Gemeindeentwicklungskonzept





## Bebauungsplangebiete

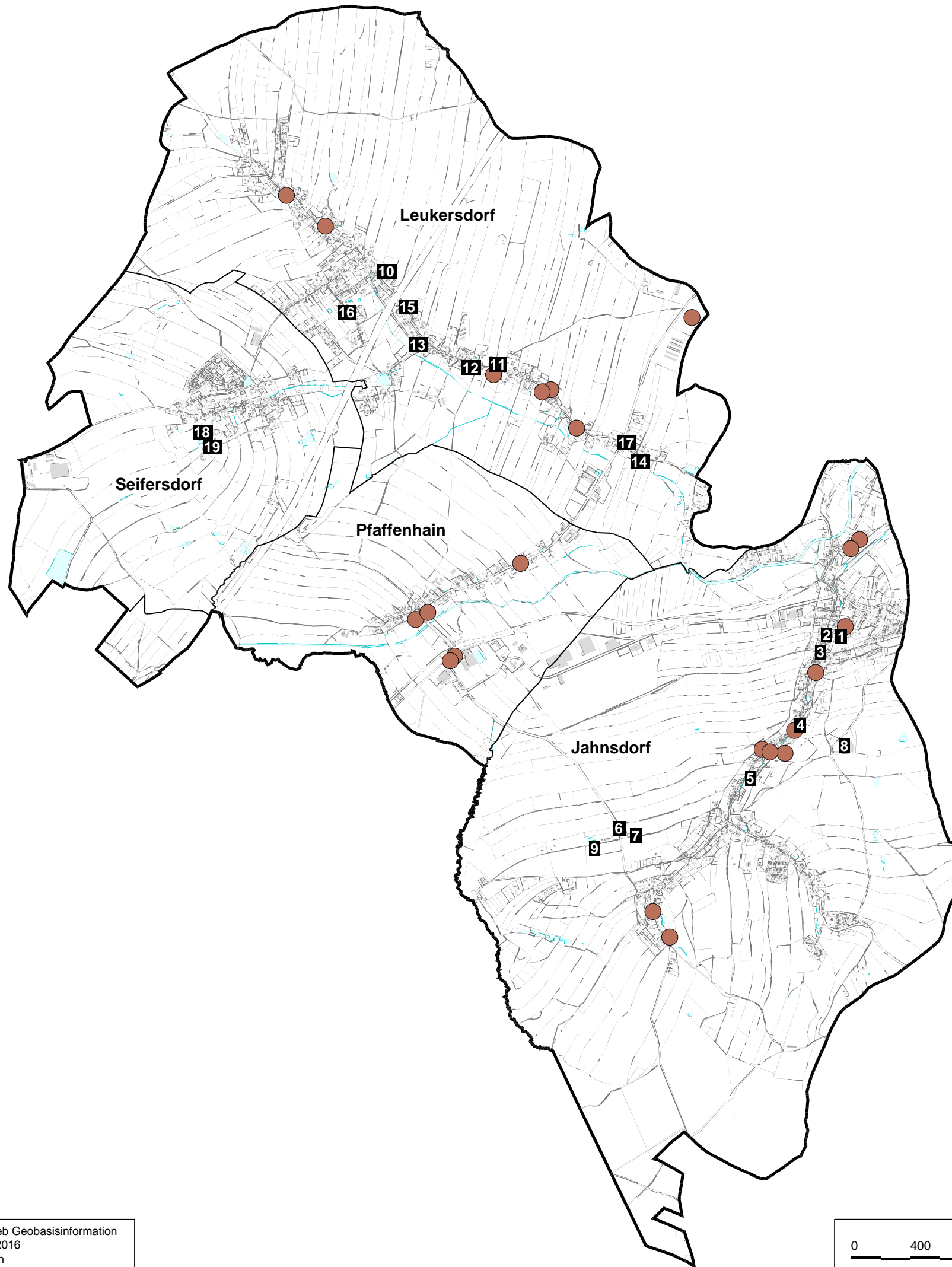
-  Gemeinde Jahnsdorf
-  Gemarkung (Ortsteil)
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Grünflächen

## Gemeinde Jahnsdorf



Integriertes  
Gemeindeentwicklungskonzept








## Brachflächen und Leerstände

-  Gemeinde Jahnsdorf
-  Gemarkung (Ortsteil)

### 1 Wohn- und Gewerbeleerstand bzw. -brachen

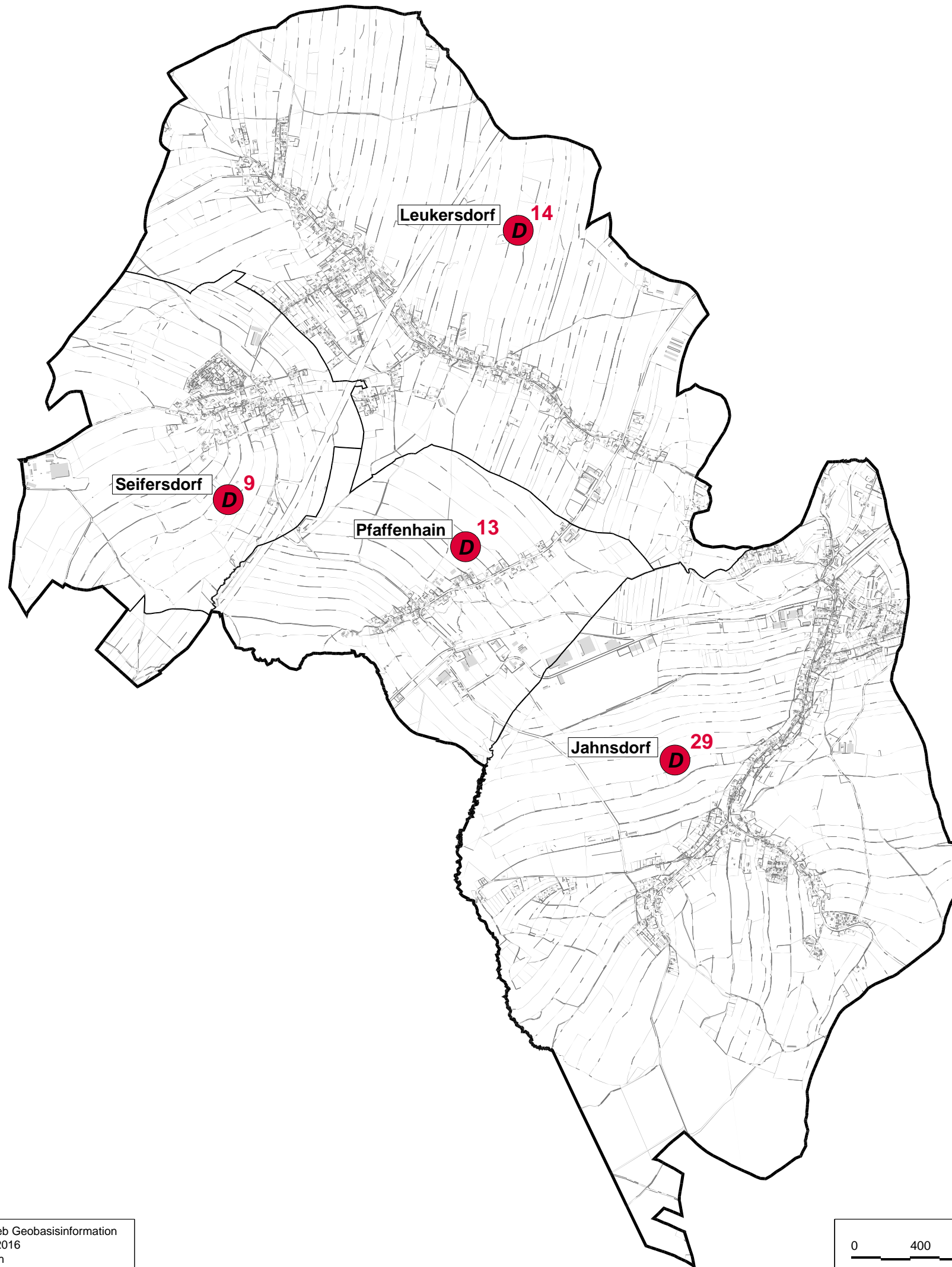
- 1 Wohnhaus, Bachstraße 5
- 2 Wohnhaus, Chemnitzer Straße 35
- 3 Wohnhaus, Chemnitzer Straße 43
- 4 Wohnhaus, Chemnitzer Straße 77
- 5 Wohnhaus, Chemnitzer Straße 89
- 6 Ehemaliger Stall, Mühlweg 15
- 7 Ehemaliger Stall, Mühlweg
- 8 Stallanlage, Umgehungsstraße
- 9 Ehemaliger Stall, Waldstraße
- 10 Textilfabrik, Am Knie 6a
- 11 Wohnhaus, Hauptstraße 43
- 12 Rittergut, Hauptstraße 52
- 13 Landhotel, Hauptstraße 62
- 14 Wohnhaus, Jahnsdorfer Straße 4
- 15 Wohnhaus, Poststraße 10
- 16 Strumpfwarenfabrik, Schulstraße 4
- 17 Gasthof Hasch, Stollberger Straße 11
- 18 Bauerngut, Wiesenweg 6
- 19 Wohnhaus, Wiesenweg 7

-  Gefährdete Objekte


## Gemeinde Jahnsdorf


### Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept






## Kulturdenkmale

 Gemeinde Jahnsdorf

 Gemarkung (Ortsteil)

 91 Anzahl der Kulturdenkmale

## Gemeinde Jahnsdorf

Integriertes  
Gemeindeentwicklungskonzept

