



Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo-LZP) „Lebendiges Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg“

im Bund-Länder-Programm

„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP)

Stand Januar 2025



**Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo-LZP)
„Lebendiges Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg“
Förderprogramm "Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)**

Auftraggeber: Stadt Lunzenau
Karl-Marx-Straße 1
09328 Lunzenau

Verfasser: Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Weststraße 49
09112 Chemnitz

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Martin Neubert
Dipl.-Ing. (FH) Katrin Mey (Planerstellung)

im Beteiligungsverfahren und für fachliche Beiträge
Unterstützung durch weitere Mitarbeiter der WGS mbH

Datum: Beschlussfassung 27. Januar 2025

Bildquellen: WGS mbH, wenn nicht anders angegeben
Fotos Titelbild: Stadt Lunzenau/360° Team
historische Abbildungen aus M. Lehmann et al. (Hg.): „Lunzenau zwischen
Amerika/Sa. und Wechselburg. Eine Reise vom Gestern ins Heute“, 1992

Hinweis zur Sprache: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden SEKo-LZP auf die Verwendung geschlechtsspezifischer Sprachformen verzichtet. Die im Dokument gewählte neutrale Form spricht grundsätzlich alle Geschlechter gleichermaßen an.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
Planverzeichnis	6
1 Allgemeine Angaben	7
1.1 Vorbemerkungen	7
1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise	10
1.3 Beteiligungsverfahren	11
2 Gesamtstädtische Situation	13
2.1 Besonderheiten der Stadtentwicklung	13
2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Merkmale der Stadt	13
2.1.2 Historische Entwicklung	16
2.2 Übergeordnete räumliche Planungen	17
2.2.1 Raumordnung im Landesentwicklungsplan und Regionalplan	17
2.2.2 Regionale Entwicklungskonzepte und Fachkonzepte	17
2.2.3 Bauleitplanung	19
2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)	19
3 Gebietsanalyse	22
3.1 Einordnung und Abgrenzung des Gebietes	22
3.1.1 Lage und Bedeutung	22
3.1.2 Förderlandschaft	23
3.2 Demografie und Soziales	24
3.3 Städtebau und Wohnen	28
3.3.1 Städtebauliche Situation im Gebiet	28
3.3.2 Denkmalschutz und Archäologie	31
3.3.3 Eigentümerstruktur	34
3.3.4 Flächennutzung	35
3.3.5 Gebäudebestand, Sanierungsgrad und Leerstand	36
3.3.6 Aussagen und Ziele im InSEK	41
3.4 Öffentlicher Raum und Stadtklima	43
3.4.1 Stadtraum	43
3.4.2 Fuß- und Radwege	46
3.4.3 Parkanlagen	49

3.4.4	Stadtklima	52
3.4.5	Schutzgebiete	53
3.4.6	Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Umwelt und Klimaschutz	54
3.5	Verkehr und technische Infrastruktur	55
3.5.1	Straßenverkehr	55
3.5.2	ÖPNV	56
3.5.3	Ruhender Verkehr.....	57
3.5.4	Technische Infrastruktur und Energie	58
3.5.5	Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur	60
3.6	Wirtschaft.....	62
3.6.1	Gewerbestruktur.....	62
3.6.2	Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt.....	65
3.6.3	Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeitsmarkt	66
3.7	Daseinsvorsorge und Soziales	68
3.7.1	Gemeinbedarfseinrichtungen	68
3.7.2	Schulcampus	69
3.7.3	Schloss Rochsburg.....	71
3.7.4	Einrichtungen des BSVS	74
3.7.5	Kirchliche Einrichtungen	75
3.7.6	Tourismus	76
3.8	Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT).....	77
4	Ziel- und Maßnahmekonzept	79
4.1	Ergebnisse aus der Bürger- und Akteursbeteiligung	79
4.2	Entwicklungsziele	83
4.3	Maßnahmenüberblick.....	84
4.3.1	Baustein 1: Orte fürs Leben.....	84
4.3.2	Baustein 2: Altbau für die Zukunft.....	87
4.3.3	Baustein 3: Freiraum für alle	90
4.3.4	Baustein 4: Adrenalin fürs Doppelzentrum.....	94
4.4	Kosten- und Finanzübersicht.....	96
5	Zusammenfassung und Ausblick	98
5.1	Fazit.....	98
5.2	Evaluierung und Fortschreibung.....	99

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Stadt Lunzenau	25
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Untersuchungsgebiet	25
Abbildung 3	öffentlicher Breitbandausbau	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Demografische Kennzahlen	24
Tabelle 3	Denkmalschutz.....	32
Tabelle 4	Eigentümerstruktur der Grundstücke im Untersuchungsgebiet	34
Tabelle 5	Gebäudenutzung und Sanierungsgrad.....	37
Tabelle 6	Leerstände	39
Tabelle 7	Baulücken im Untersuchungsgebiet laut InSEK (nicht abschließend)	40
Tabelle 8	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzepte Städtebau, Wohnen im InSEK (Auszug) ..	41
Tabelle 9	Schutzgebiete	53
Tabelle 10	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Umwelt und Klimaschutz	54
Tabelle 12	Liniennetz des VMS im Untersuchungsgebiet	56
Tabelle 11	öffentliche Parkplatzanlagen im Untersuchungsgebiet	57
Tabelle 13	Konzeptionelle Aussagen im Fachkonzept Verkehr im InSEK (Auszug).....	60
Tabelle 14	Gewerbliche Unternehmen im Untersuchungsgebiet.....	64
Tabelle 15	Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	66
Tabelle 16	Bestand an Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet	68
Tabelle 17	Priorisierte Vorschläge aus der Bürgerversammlung.....	81
Tabelle 18	Kostenermittlung	96
Tabelle 19	Indikatorenliste	100

Planverzeichnis

Plan 1	Siedlungsstruktur und städtische Gliederung
Plan 2	Gebietsgrenze
Plan 3	Luftbild
Plan 4	Fördergebiete und Rahmenbedingungen
Plan 5	Denkmalpflege
Plan 6	Eigentumsverhältnisse
Plan 7	Geschossigkeit
Plan 8	Gebäudenutzung
Plan 9	Sanierungsgrad
Plan 10	Leerstand
Plan 11	Mobilität, Grün- und Freiflächen
Plan 12	Maßnahmen

Anlagen

Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Während viele Zentren mittlerer und größerer sächsischer Städte seit der Wiedervereinigung eine bauliche und strukturelle Konsolidierung erfahren konnten, verzeichnen Kleinstädte wie Lunzenau weiterhin einen auffälligen Nachholbedarf hinsichtlich ihrer gebauten Strukturen und ihrer städtischen Funktionen. Für die Städtebauförderung über lange Zeit zu klein, für die Schwerpunkte ländlich ausgerichteter Förderprogramme oft zu urban, stehen sie oft vor Herausforderungen, die sich hier in besonderem Maße sichtbar niederschlagen: demografischer Wandel, Funktionsverluste der Zentren, Leerstand, Sanierungsrückstau.

Lunzenau ist im Regionalplan nicht als Grundzentrum ausgewiesen und die das Stadtgebiet berührenden überregionalen und regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind aufgrund ausstehender Infrastrukturprojekte für die Stadt bislang nur eingeschränkt wirksam (siehe 2.2). Dennoch besteht für Lunzenau ein beträchtliches Entwicklungspotential – allerdings kaum noch in seiner langjährigen Form als Industrie- und Gewerbestandort. Vielmehr bieten die landschaftlichen und bauhistorischen Reize der Stadt die Möglichkeit, die beiden Stadt- und Ortskerne in Lunzenau und Rochsburg (laut Regionalplan Gemeindeteil mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktionen) als vitale Zentren neu zu beleben und zu stärken. Dabei besitzen die beiden Kerne allein jeweils nicht die Größe, alle Aspekte einer attraktiven, identitätsstiftenden und multifunktionalen Entwicklung für Wohnen, Arbeit, Wirtschaft, Soziales, Kultur, Bildung und Tourismus in sich zu vereinen. Vielmehr ergänzen sie sich entsprechend ihrer Qualitäten und Potentiale, wie es in der Grafik veranschaulicht wird:

Das Lunzenauer Zentrum steuert viele klassische Innenstadtfunktionen als Ort zum Wohnen und Arbeiten bei, während das Rochsburger Zentrum traditionell als Ort der Begegnung und der Kultur (auch touristisch) örtliche und überörtliche Bedeutung besitzt. In Ergänzung der beiden Kerne liegen die Spannungen und die Kapazitäten einer nachhaltigen Entwicklung der Kleinstadt. Das grün-blaue Band entlang der Zwickauer Mulde stellt als Link die Verbindung zwischen beiden her und soll funktional und grünräumlich weiterentwickelt werden.

Die Programme der Städtebauförderung bieten einen in Deutschland und Sachsen vielfach bewährten Werkzeugkasten an Methoden und Finanzierungsoptionen (auch in Kombination mit anderen Förderprogrammen). Der integrierte gebietsbezogene Handlungsansatz der Städtebauförderung korrespondiert mit den Zielen im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg.



Aufgrund der räumlich und inhaltlich vielschichtigen Herausforderungslagen im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg wird für das geplante Fördergebiet eine Beantragung im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) als zielführend erachtet. Denn das Programm zielt darauf ab, Zentren lebenswert, attraktiv und anpassungsfähig für künftige Generationen zu erhalten und zu gestalten. Die bereits im InSEK „Lunzenau 2030+“ aus dem Jahr 2023 erörterten Handlungsschwerpunkte im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung weisen in die Richtung der Ziele des LZP im Programmaufruf 2025:

„(1) Ziel des LZP ist die Stärkung und Belebung von Stadt- und Ortskernen als Mittelpunkt des städtischen Lebens. Im LZP können städtebauliche Gesamtmaßnahmen gefördert werden, deren Zielsetzung in der Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und dem Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischer Altstädte, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen besteht. [...]“

(4) Schwerpunkte der Förderung sind insbesondere:

- a) Maßnahmen zur Förderung der Standortaufwertung, der Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung sowie zur Sicherung der Versorgungsstruktur,*
- b) Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes, insbesondere von Grünräumen,*
- c) Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes,*
- d) Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,*
- e) zukunftsorientierte Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren und*
- f) City- und Leerstandsmanagement.“*

(Städtebauförderung im Freistaat Sachsen, Programmaufruf 2025, II.2. (1) und (4))

Bis auf die SEP-Förderung im Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Lunzenau“ (mit <1.000.000 € Förderung bis 2008, siehe 3.1.2) kam die Städtebauförderung in Lunzenau bisher nicht zum Einsatz. Fachförderprogramme können aufgrund ihrer inhaltlichen Ausrichtung und begrenzten Ausstattung nur einen kleinen Teil des Finanzbedarfs abdecken.

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-LZP) entstand in einem integrierten und ressortübergreifenden Verfahren mit Rückgriff auf eine breit angelegte Beteiligung von Bürgern, Akteuren und Trägern öffentlicher Belange (siehe 1.2 und 1.3). Die letztliche Abgrenzung des geplanten Fördergebietes entstand in mehreren Schritten aus der Analyse und Maßnahmenplanung im Untersuchungsgebiet. Die Ausweisung erfolgt zunächst als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, später ggf. als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nummer 1 BauGB.

Die Maßnahmen im Gebiet lassen sich vier Bausteinen zuordnen, die jeweils auf die Behebung wichtiger städtebaulicher Missstände oder Funktionsverluste innerhalb einer Gebietskulisse abzielen (siehe 4.3):

- **Baustein 1: ORTE FÜRS LEBEN**
(Weiterentwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen als öffentliche Standorte der Daseinsvorsorge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, der Teilhabe und Integration aller Bevölkerungsgruppen im Doppelzentrum und dessen Wirkungsbereich)
- **Baustein 2: ALTBAU FÜR DIE ZUKUNFT**
(Stärkung und nachhaltige Entwicklung der privaten, vielfach leerstehenden Altbausubstanz entsprechend der Bedarfe einer tragfähigen Innenstadtentwicklung für Wohnen, Gewerbe und Daseinsvorsorge)
- **Baustein 3: FREIRAUM FÜR ALLE**
(Schaffung und Qualifizierung der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiräume sowie der grünen und blauen Infrastruktur hinsichtlich der Verbesserung der Lebensqualität, Klimaschutz und -anpassung)
- **Baustein 4: ADRENALIN FÜRS DOPPELZENTRUM**
(nicht-investive Maßnahmen Quartiersmanagement und Verfügungsfonds als Katalysatoren einer innovativen und gemeinwohlorientierten Zentrenentwicklung)

1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-LZP) und die vorliegende Gebietskulisse wurden entsprechend des aktuellen Programmaufrufs für die Städtebauförderung im Freistaat Sachsen unter Beteiligung aller relevanten Akteure in der Stadt und Ämter der Stadtverwaltung entwickelt und vom Stadtrat beschlossen. Verantwortlich für die Erarbeitung war das Bauamt der Stadt Lunzenau. Die Erstellung des Konzeptes erfolgte durch die Mitarbeiter der von der Stadt beauftragten Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS). Die bereits parallel zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) „Lunzenau 2030+“ im Jahr 2023 begonnene konzeptionelle Vorbereitung der Gesamtmaßnahme umfasste die folgenden Arbeitsschritte.

ARBEITSSCHRITTE	DATUM
Vorberatung zu InSEK und möglichem Städtebaufördergebiet (Stadtverwaltung, WGS mbH)	09.02.2022
Bürgerbeteiligung zum InSEK via Fragebogen und Bürgerwerkstatt	07-09.2022
Beschluss des Stadtrates zum InSEK	08.05.2023
Beauftragung WGS mbH zur Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo)	06.06.2023
Gebietsbegehung und Dokumentation	07.03.2024
Anlaufberatung Stadtverwaltung, WBG mbH, SAB	05.09.2024
abschließende Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	25.10.2024
Anschreiben Träger öffentlicher Belange	10.10.2024
individuelle Abstimmung mit Projektträgern	ab 10.2024
Vorstellung des Planungsstandes im Stadtrat	02.12.2024
Fertigstellung und Beratung des Konzeptentwurfes, Ämterbeteiligung	12.12.2024
Beschluss des Stadtrates (SEKo-LZP und Abgrenzung des Fördergebietes)	27.01.2025
Einreichung des Neuantrags beim Fördermittelgeber	31.01.2025
Bürgerbeteiligung im Zuge der Planung und Umsetzung der einzelnen Vorhaben	ab 2025

Auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger bzw. Öffentlichkeit wird im folgenden Abschnitt eingegangen. Bei der Erstellung des SEKo-LZP konnte auch auf in den vergangenen Jahren bereits erarbeitete Konzepte und Fachplanungen der Ämter bzw. übergeordneter Institutionen zurückgegriffen werden (siehe Kapitel 2.2).

1.3 Beteiligungsverfahren

Ein umfassendes Städtebauliches Entwicklungskonzept kann und sollte nur unter gleichzeitiger Mitwirkung und Beteiligung der verschiedenen Akteure und der Einwohner erfolgen. Durch die frühzeitige Einbeziehung der Bewohner können neue Perspektiven auf die Entwicklung der Stadt gewonnen werden, der Prozess gestaltet sich transparenter, wodurch die spätere Umsetzung von Maßnahmen erleichtert wird.

Die im vorliegenden Konzept dargestellten Ziele und Maßnahmen für das Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg wurden insbesondere bereits im Prozess der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) „Lunzenau 2030+“ im Rahmen verschiedener Beteiligungsverfahren vor Ort entwickelt und vorberaten. Die Ergebnisse der **Bürgerumfrage** im Sommer 2022 und der **Bürgerversammlung** mit Workshop am 27.09.2022 sind für das Untersuchungsgebiet in Kapitel 4.1 aufbereitet und flossen substantiell in die Gestaltung der Gebietskulisse und des Ziel- und Maßnahmekonzeptes ein.

In der **öffentlichen Stadtratssitzung** am 02.12.2024 erfolgte die „Vorstellung des Planungsstandes zur Konzeptentwicklung für ein Städtebaufördergebiet in Lunzenau und Rochsburg“. In dieser Zwischenvorstellung wurde die Herleitung der geplanten Gebietskulisse „Lebendiges Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg“ aus dem InSEK nachvollzogen und die ersten Ergebnisse der Gebietsanalyse und die vier Bausteine des Ziel- und Maßnahmekonzeptes mit den zugeordneten Maßnahmen dargestellt. Anfragen seitens der Anwesenden konnten geklärt werden und es wurde darauf hingewiesen, dass in den noch anstehenden zweimonatigen Arbeitsprozess bis zur Beschlussfassung am 27.01.2025 weitere Anmerkungen und Vorschläge in den Bearbeitungsprozess eingebracht werden können.

Die folgenden **Träger öffentlicher Belange** wurden um Stellungnahme zu fachlich relevanten Aspekten der Stadtentwicklung im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg gebeten. Bei zahlreichen Akteuren (Landesdirektion, Landesämter, IHK, ÖPNV-Träger, Versorgungsträger, Wohnungsunternehmen) konnte auf die Trägerbeteiligung im Rahmen der Erstellung des InSEK 2022/2023 zurückgegriffen werden.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	ANSCHREIBEN	ANTWORT
Planungsverband Region Chemnitz	10.10.2024	25.10.2024
Sächsisches Landesamt für Straßenbau & Verkehr, NL Zschopau	10.10.2024	05.11.2024
Landkreis Mittelsachsen, Landratsamt	10.10.2024	14.11.2024
Mittelsächsische Kultur gGmbH	10.10.2024	08.11.2024
AKTEURE UND EIGENTÜMER	KONTAKT	
Evangelischer Schulverein Lunzenau e. V., Evangelische Oberschule Lunzenau	Telefonat am 05.12.2024	
Ev.-luth. Kirchgemeinde Lunzenau, Kirchspiel Geithainer Land	Telefonate und Zuarbeit Anfang Oktober 2024	
Blinden- und Sehbehindertenverband Sachsen e. V., AURA-Pension „Villa Rochsburg“	Telefonate am 10.10.2024 und am 15.01.2025	
Heimat- und Kulturverein Lunzenau und Umgebung e. V., Heimathaus Lunzenau	Telefonat am 09.12.2024	
LUPA Recycling GmbH, Papierfabrik Lunzenau	Gespräch und Begehung am 25.10.2024	
Privateigentümer von ca. 25 unsanierten und/oder leerstehenden Gebäuden im Gebiet	Anschreiben 01.10.2024 ca. 15 Rückmeldungen im Oktober 2024	

Im Herbst 2024 wurden die wichtigsten **Eigentümer kontaktiert**, deren Liegenschaften bzw. Gebäude als potentielle Maßnahmen Dritter am ehesten infrage kommen. Dazu zählten die in der Liste dargestellten Akteure und die Eigentümer von ca. 25 unsanierten und/oder leerstehenden Objekten im Untersuchungsgebiet (siehe auch 3.3.5).

2 Gesamtstädtische Situation

2.1 Besonderheiten der Stadtentwicklung

Plan 1 Siedlungsstruktur und städtische Gliederung

2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Merkmale der Stadt

Die Stadt Lunzenau mit ihren Ortsteilen liegt im Westen des Landkreises Mittelsachsen nahe der Grenze der Freistaaten Sachsen und Thüringen. Die Stadt umfasst neben der Stadt Lunzenau mehrere ländliche Ortsteile, von denen Rochsburg als funktionales Zentrum besonders heraussticht.

Das Stadtgebiet Lunzenaus ist dem Mulde-Lösshügelland zugeordnet und von den landschaftlich bewegten und teils steilen Flusstälern von Zwickauer Mulde und Chemnitz geprägt, die sich im Norden des Stadtgebietes vereinigen. Die Topografie der Täler ist prägend für die regional-typischen ländlichen Siedlungsstrukturen. Die Lage führte im Rahmen der Industrialisierung zur Ansiedlung von mehreren wassernutzenden Industriebetrieben der Textil- und Papierindustrie, vor allem in Lunzenau und Rochsburg. Der Arbeitskräftebedarf dieser Betriebe führte in dieser Phase zu einem raschen Anwachsen der Einwohnerzahl. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die für die damalige Zeit günstige Verkehrsanbindung über drei Bahnlinien, von denen heute nur noch eine in regulärem Betrieb ist.

Seit Beginn der 1990er Jahre befindet sich Lunzenau in einer bis heute andauernden Phase struktureller Veränderungen. Das abrupte Aus wichtiger Unternehmen der Textil- und Papierindustrie und der damit verbundene Verlust von Industriearbeitsplätzen führte zu einem tiefgreifenden sozialen und damit auch städtebaulichen Strukturwandel. Der Verlust konnte durch die entstehenden Arbeitsplätze in Kleinunternehmen und im Mittelstand nicht kompensiert werden. Dies förderte insbesondere in den 1990er und 2000er Jahren die Abwanderung aktiver, dynamischer Altersgruppen aus der Stadt, was wiederum Auswirkungen auf die demografische Entwicklung hatte. Die Überalterung der Bevölkerung wird sich auch künftig stark auf die Entwicklung der Stadt und das gesellschaftliche Gefüge auswirken.

Eine Folge ist die seit Jahren stagnierende Nachfrage nach sanierten Geschosswohnungen und nach Altbauten im historischen Stadtzentrum. Die deutliche Verringerung der Investitionsbereitschaft der privaten Hand führt zur Verminderung der Investitions- und Bautätigkeit. Die Folge sind unsaniert leerstehende Gebäude.

Durch die leicht abseitige Lage, die Topografie der Flusstäler und die ländliche Struktur seiner Ortsteile sind der Stadt Lunzenau enge Entwicklungsgrenzen insbesondere für die wirtschaftliche Entwicklung gesetzt. Durch die Anbindung an die Oberzentren und die attraktive Landschaft hat die Stadt jedoch auch Potentiale als Wohnstandort mit Lebensqualität und als touristisches Ziel.

Die wichtigste überörtliche Verkehrsader ist die Lunzenau westlich tangierende Bundesautobahn A 72, die 2011 die Bundesstraße B 95 ablöste und die Anbindung zu den Oberzentren Chemnitz (rund 30 km) und Leipzig (rund 60 km) herstellt. Über die Staatsstraßen S 240, S 242 und S 247 erfolgt die Anbindung an die nächsten Mittel- und Grundzentren. Durchgehende Straßenverbindungen sind in den Flusstälern von Zwickauer Mulde und Chemnitz nicht vorhanden.

Das InSEK „Lunzenau 2030+“ unterlegt die Ortsteile mit detaillierten Angaben zu Baustruktur /Funktion/Nutzung, Potentiale/Entwicklungsoptionen und Schwächen/Entwicklungshindernisse. Nur die Steckbriefe für die zwei relevanten Ortsteile Lunzenau und Rochsburg sollen im vorliegenden Konzept noch einmal vollständig wiedergegeben werden.

ROCHSBURG

- mittelalterliche Ortslage als Gutssiedlung ohne Bauernhöfe um die Rochsburg auf einem Bergsporn über der Zwickauer Mulde, Vorschlag Denkmalschutzgebiet
- starke Höhenunterschiede, Straßen und Wege nur teilweise befahrbar, Gebäude Am Wald nur fußläufig über die Hängebrücke zu erreichen
- neuere Wohnbebauung im Bereich Bergstraße/Arnsdorfer Straße
- Kirche und Friedhof Rochsburg auch für Niederelsdorf und Arnsdorf
- Schloss Rochsburg mit Museum im Eigentum des Landkreises Mittelsachsen als Landmarke und überregional bedeutendes Tourismusziel
- Feuerwehr, Seniorenheim, Erholungsheim für Blinde und Sehbehinderte, Turnhalle und brachliegender Sportplatz im Ort
- Weeginfrastruktur für Blinde und Sehbehinderte ausgestattet
- denkmalgeschützte Muldenalbahntrasse mit Bahnhof, Tunnel und Brücke
- große Waldgebiete im Muldental als FFH-Gebiete ausgewiesen

Schwächen und Entwicklungshindernisse

- schlechter Wander- und Radwegezustand in den Wäldern einschließlich Schlossumfeld
- Industriebrachen Papier- und Pappenfabriken
- vergleichsweise schwierige Straßenanbindung
- einer der problematischsten Abschnitte des Mulderadweges
- unklare Entwicklungstendenz der Muldenalbahntrasse
- Hochwassergefährdung
- mangelhafte Breitbandabdeckung

Potentiale und Entwicklungsoptionen

- gut ausgebaute touristische Infrastruktur, Weiterentwicklung als Fremdenverkehrsort
- Weiterentwicklung als Erholungsort für Blinde und Sehbehinderte
- verbesserte Anbindung durch Bau des Autobahnzubringers nach Lunzenau



LUNZENAU

- mittelalterliche Stadtanlage am westlichen Ufer des historischen Übergangs über die Zwickauer Mulde
- kleinteilige geschlossene Baustruktur mit Stadtkirche und Friedhof mit historischer Stadterweiterung entlang der Friedensstraße, Rochlitzer und Altenburger Straße, hoher Denkmalbestand
- Papierfabrik mit Wohn- und Villensiedlung Peniger Straße/Parkstraße als größte Industrieansiedlung (Sachgesamtheit Denkmalschutz)
- Heinrich-Heine-Park und Dr.-Max-Vogler-Park als innerstädtische Parkanlagen
- Schulstandort mit Grund- und Oberschule sowie Kindertagesstätte
- Rathaus mit Bibliothek, Feuerwehr, Heimathaus, Seniorenhaus, Turnhallen, Sportplatz und Reitplatz als Gemeinbedarfseinrichtungen, mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen
- kleinteiliger Einzelhandel, Netto und Wreesmann als großflächiger Einzelhandel, mehrere wichtige Gewerbebetriebe
- mehrere Branchen und Baulücken im Gebiet, teilweise revitalisiert, Solarpark an der Papierfabrik
- Markt als Knotenpunkt mehrerer Buslinien
- Wohngebiete Goethestraße und Schlaisdorfer Straße als Standorte des industriellen Wohnungsbaus in Lunzenau
- Eigenheimstandorte Rochlitzer Straße und Randsiedlung, Wohngebiet Erich-Weinert-Straße als umfangreiche Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau
- mehrere Kleingartenanlagen

Schwächen und Entwicklungshindernisse

- Rückgang der Bedeutung als Handels- und Dienstleistungszentrum für die Ortsteile und das Umland
- zahlreiche Branchen, ungenutzte Gebäude und Baulücken, hoher Leerstand im Stadtzentrum
- Sanierungsbedarf im Straßennetz (einschließlich Muldenbrücke)
- enge Straßenverhältnisse mit starken Höhenunterschieden problematisch auch für Radfahrer und Fußgänger sowie zum Parken
- Hochwassergefahr an Zwickauer Mulde und Elsbach

Potentiale und Entwicklungsoptionen

- attraktive Lage und gute, wenngleich ausbaufähige, Anbindung an die nächsten Ober-, Mittel- und Grundzentren
- Aufholen des Sanierungsrückstaus im Stadtzentrum
- Bau des Autobahnzubringers
- Wiederbelebung des Bahnhofs Cossen
- weitere Etablierung und Ausbau der touristischen Angebote
- Ausbau des Mulderadweges



2.1.2 Historische Entwicklung

Die folgenden historischen Meilensteine der historischen Entwicklung sind für die Entwicklung des Doppelzentrums Lunzenau–Rochsburg von besonderer Bedeutung:

- 1170 Anlage des Ortes als Reihendorf neben einer bestehenden sorbischen Siedlung mit Namen „Luncznaw“, aus dem sich später der Name Lunzenau entwickelte
- 1174-1195 Bau der Rochsburg, Trennung vom Burgbezirk Rochlitz, Lunzenau seitdem unter Schutz der Herrschaft Rochsburg
- 1333 Lunzenau erhält Stadtrecht
- 1470 Beginn des Ausbaus der Rochsburg zum Wohnschloss durch die Familie von Schönburg
- 1495 Gründung der Lunzenauer Fischerinnung als älteste Handwerksinnung der Stadt (prägte das Stadtwappen) - in der Stadt leben rund 210 Einwohner in 60 Häusern.
- 1635 Der erste Stadtgroßbrand vernichtet die Hälfte aller Bürgerhäuser, die Kirche und das Brauhaus.
- 1744 Erwähnung der ersten Bruderschaft der Weber
- 1781 Beim zweiten Stadtgroßbrand brennen zwei Drittel der Häuser, die Kirche, das Diakonat mit Schule und das Brau- und Malzhaus nieder.
- 1857 Ausbau der Großmühle Weck durch Wilhelm Vogel zu einer modernen Weberei
- 1863 Errichtung der steinernen Muldenbrücke
- 1872 Einweihung der Eisenbahnlinie Leipzig–Chemnitz mit dem Göhrener Viadukt
- 1876-1882 Errichtung einer Parkanlage durch den Fabrikbesitzer Vogel – heute Heinrich-Heine-Park
- 1876 Bahnanschluss für Lunzenau mit Inbetriebnahme der Muldentalbahn Glauchau–Großbothen
- 1885 Errichtung der Papierfabrik und Bau der Siedlungshäuser, bis 1913 werden in Lunzenau zwölf Schuhfabriken und fünfzehn Zigarrenfabriken gegründet, meist Kleinbetriebe mit Manufakturcharakter
- 1889 Errichtung der Grundschule
- 1893 Erste Ringwasserleitung und Kanalisationsnetz
- 1898 Errichtung des Städtischen Elektrizitätswerkes und Straßenbeleuchtung
- 1902 Einweihung des Rathauses
- 1926 Erste Omnibusverbindung zwischen Lunzenau und Mittweida
- 1929- 1930 Anlage des Stadtparks (Dr.-Max-Vogler-Park) am Hartberg
- ab 1945 zahlreiche Enteignungen, darunter Fabriken und das Schloss Rochsburg
- 1952 Eigentumsübergang des Schlosses Rochsburg an den Landkreis Rochlitz
- 1990er Der wirtschaftliche und demografische Wandel nach der Wiedervereinigung führt zu zahlreichen Schließungen von Industriebetrieben und Einzelhandelsgeschäften, der Muldentalbahn, der Chemnitztalbahn, des Bahnhofs Cossen und des Freibades; Umgestaltung des Marktes und Ertüchtigung der Abwasserkanalisation
- 1994 Eingemeindung von Rochsburg
- 1998 Errichtung des Marktbrunnens
- 2002/2013 Hochwasserereignisse an Zwickauer Mulde und Chemnitz mit historischen Höchstständen
- 2005 Weiterführung der Mittelschule als Evangelische Mittel-/Oberschule, 2021 Anbau Oberschule
- 2011 Fertigstellung des Abschnitts Niederfrohna–Rathendorf der Bundesautobahn A 72; Neubau Feuerwehrgerätehaus Lunzenau

2.2 Übergeordnete räumliche Planungen

2.2.1 Raumordnung im Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Regionalplan Region Chemnitz für Lunzenau sind im InSEK „Lunzenau 2030+“ aufbereitet (Seite 24-28).

Lunzenau liegt demnach im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und ist in beiden Planwerken nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Grundsätze G 1.2.2 bis 1.2.5 des LEP (siehe InSEK, Seite 25) stellen Leitlinien für die Entwicklung Lunzenaus dar.

Die Stadt wird von drei überregional bzw. regional bedeutsamen **Verbindungs- und Entwicklungachsen** durchzogen bzw. tangiert, hat jedoch aktuell keine unmittelbare Anbindung daran. Wie schon im Landesentwicklungsplan 2013 und im Landesverkehrsplan 2030 ist ein Neubaukorridor für die Staatsstraße S 247n von Lunzenau über Arnsdorf zur A 72 (Anschlussstelle Penig) ausgewiesen, die für die beiden Zentren von Lunzenau und Rochsburg von Bedeutung ist. Die im Regelbetrieb stillgelegte Bahnstrecke der Muldentalbahn ist im Landesentwicklungsplan weiterhin als Bestandsnetz dargestellt.

Der Kernstadt Lunzenau und dem Ortsteil Rochsburg wird im Regionalplan Region Chemnitz eine „schützenswerte Ortsstruktur“ bescheinigt, Rochsburg zudem „erhaltenswerte Bausubstanz“. Für beide Ortslagen wird jeweils ein Denkmalschutzgebiet vorgeschlagen. Mit der Kulturlandschaft „Zwickauer Muldentale bei Rochsburg“ (Ku 49) und „Zwickauer Muldentale bei Wechselburg“ (Ku 50) hat Lunzenau Anteil an zwei historischen Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart. Die Rochsburg ist als regional bedeutsames freiraumrelevantes Kulturdenkmal (K 66) kategorisiert.

Das Tal der Zwickauer Mulde ist der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ zugeordnet. Der Ortsteil Rochsburg wird darüber hinaus als **Gemeindeteil mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktionen** kategorisiert. Dieser zählt als privilegierter Ort nach § 7 (3) SächsLadÖffG. Verbunden werden die Standorte des „Tals der Burgen“ durch die teilweise deckungsgleichen Verläufe des Mulderadweges (regionale Hauptradroute) und des Lutherweges.

2.2.2 Regionale Entwicklungskonzepte und Fachkonzepte

Für das Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg sind derzeit auf überörtlicher Ebene die folgenden überregionalen oder regionalen Entwicklungskonzepte von Belang, deren Inhalte in die nachfolgenden Kapitel einfließen:

LEADER-Region Land des Roten Porphyrs

Die Stadt Lunzenau ist Teil der LEADER-Region „Land des Roten Porphyrs“. Die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) wurde bis Juni 2022 für die Förderperiode 2023-2027 neu erarbeitet (siehe 3.1.2) und ist seit März 2023 in Kraft.

Verkehrsplanungen

Für Sachsen liegt aktuell der Landesverkehrsplan 2030 vor.

Für Lunzenau sind die Radverkehrskonzeption Sachsen 2019 (SachsenNetz Rad) und die touristische Radverkehrskonzeption für den Landkreis Mittelsachsen 2018 relevant. Hinzu kommt das aktuelle Radverkehrskonzept der Stadt Lunzenau (Stand Februar 2023).

Maßgebende Konzeption für den öffentlichen Personennahverkehr ist der Nahverkehrsplan des Verkehrsverbundes Mittelsachsen (VMS), 4. Fortschreibung 2021.

Gewässerkonzeptionen

Die Zwickauer Mulde ist Teil der Bewirtschaftungspläne Elbe und Oder des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzeptes durch die Landestalsperrenverwaltung (LTV) befindet sich aktuell in Bearbeitung auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für die Zwickauer Mulde (Stand 29.05.2020).

Gewerbe und Handel

Der Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Stand August 2022) dokumentiert für nichtzentrale Orte wie Lunzenau nur den großflächigen Einzelhandel.

Integrierte Sozialplanung Mittelsachsen

Seitens des Landkreises Mittelsachsen liegen verschiedene Teilfachpläne vor (siehe 3.7):

- aktuelle Schulnetzplanung
- Jugendhilfeplan – Teilfachplan §§ 22 bis 26 SGB VIII (2020)
(Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege für die Jahre 2020/2021 und 2021/2022)
- Regionales Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Schulsozialarbeit im Landkreis Mittelsachsen, Fortschreibung Planungszeitraum ab 01.08.2018 (2018)

2.2.3 Bauleitplanung

Die Stadt Lunzenau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Dieser wurde zuletzt durch die 11. Änderung im Jahr 2019 geändert.

Der unmittelbare Kern des Lunzenauer Stadtzentrums ist als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt, die anschließenden Bereiche und das Rochsburger Zentrum als Allgemeine Wohngebiete (WA), entlang der Altenburger Straße auch als Mischgebiet (MI). Hinzu kommen die Papierfabrik als Gewerbefläche (GE), der Schulcampus als Fläche für den Gemeinbedarf und Schloss Rochsburg als Sondergebiet (S). Ausgewiesene Gemeinbedarfs-einrichtungen im Gebiet sind das Rathaus, das Feuerwehrgerätehaus, die Schule, die zwei Kirchen, das Seniorenheim und der Hochbehälter in Rochsburg. Hinzu kommen mehrere Parkplätze und zwei Spielplätze. Der Heinrich-Heine-Park und der Dr.-Max-Vogler-Park sind als Grünflächen dargestellt, der Rochsburger Schlosspark und die grüne Verbindung zwischen Lunzenau und Rochsburg als Wald.

Bebauungspläne sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Es wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet, dass durch die im vorliegenden Konzept dargestellten Maßnahmen kurz- bis mittelfristig Bedarf für die Ausweisung von Bebauungsplänen entsteht.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Lunzenau

2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

Das aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Lunzenau 2030+“ (InSEK) stammt aus dem Jahr 2023 (Beschlussfassung 08.05.2023). In der Analyse der gesamtstädtischen Situation und den Fachkonzepten kommen die Zentren von Lunzenau und Rochsburg immer wieder zur Sprache. Auch im Gesamtkonzept werden in der Stadtentwicklungsstrategie und den Maßnahmenpaketen zahlreiche Aussagen hierzu getroffen. Diese sind in der Gebietsanalyse sowie im Ziel- und Maßnahmenkonzept berücksichtigt.

Unter dem Punkt „Weiterentwicklung des Siedlungskörpers“ ordnet das InSEK das Untersuchungsgebiet in **Gebietstypen** ein. Hierbei wurde auf die in der Arbeitshilfe des Freistaates Sachsen (2005) vorgeschlagene Unterteilung der Gebiete zurückgegriffen. Die bebauten Bereiche des Untersuchungsgebietes sind fast vollständig als konsolidierungswürdiges Gebiet kategorisiert. Einzig die

Lunzenauer Papierfabrik ist als Umstrukturierungsgebiet und das Rochsburger Pflegeheim als konsolidiertes Gebiet enthalten.

Aus den Kernaussagen und Zielen der einzelnen Fachkonzepte leitete das InSEK (Seite 132f) folgende für das Doppelzentrum relevante Handlungsbereiche und Entwicklungsachsen ab:

*„Die **Innenstadt** Lunzenaus als historischer Kleinstadtkern weist vielfältige Problemlagen auf – beginnend mit dem Funktionsverlust mit den entsprechenden Leerständen der Einzelhandels- und Dienstleistungsobjekte einschließlich der Lunzenauer Papierfabrik, dem Sanierungsrückstau im denkmalgeschützten Gebäudebestand bis hin zu umfangreichem Gestaltungspotential des oftmals untergenutzten öffentlichen Raumes. Hier bietet es sich an, durch die Abgrenzung und Beantragung eines Fördergebietes in einem der aktuellen Städtebauförderprogramme gezielt integrierte Anreize zu setzen. Ziel ist, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die Innenstadt dauerhaft als Zentrum der Stadt zu stärken und die öffentlichen Räume als Orte der Lebensqualität (wieder) herzustellen. Dazu gehören der Erhalt und die zukunftsfähige Ausstattung der Gemeinbedarfseinrichtungen, die Unterstützung von Privateigentümern zur nachhaltigen Ertüchtigung des historischen Gebäudebestandes und die attraktive Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Generationen und für den Klimaschutz.*

*Der Ortsteil **Rochsburg** hat eine überregionale Bedeutung als Fremdenverkehrsort. Durch umfangreiche Investitionen des Landkreises in das Schloss Rochsburg wird diese Funktion in den kommenden Jahren noch gestärkt. Aber auch die Lage an den touristischen Entwicklungssträngen im Muldental und der Schwerpunkt als Ziel für Blinde und Sehbehinderte verlangen nach einer integrierten Entwicklung auch der Aufgaben in städtischer Verantwortung. Dazu gehören vor allem Investitionen in den öffentlichen Raum – Wander- und Radwege, Park- und Festplatz, Camping/Caravan, ÖPNV-Anbindung usw. – aber auch die Unterstützung von Maßnahmen an nichtstädtischen Schlüsselobjekten bzw. -projekten. Genannt seien hier das Schloss Rochsburg, das Pfarrgut, der Bahnhof und die Muldentalbahn, das Muldenschlösschen, die Industriebrachen. Hier bietet es sich an, auch im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit (LEADER u. a.) nach Fördermöglichkeiten zu suchen.*

*Von besonderer Bedeutung für Lunzenau und seine Ortsteile sind die in bzw. parallel zu den Flusstälern verlaufenden **Entwicklungsachsen**: Die noch junge Bundesautobahn A 72, die drei Bahntrassen sowie die (über-)regionalen Rad- und Wanderwege in den Flusstälern. Hier stehen jeweils umfangreiche Investitionsvorhaben bzw. -bedarfe an: Der Neubau des Autobahnzubringers S 247n, [...] die Rad- und Wanderwege im Muldental und die noch unklare Entwicklung der Muldentalbahntrasse.“*

Im InSEK sind sechs Handlungsschwerpunkte für die Lunzenauer Stadtentwicklung definiert:

HANDLUNGS- SCHWERPUNKTE		ZUSAMMENFASSUNG DER ZUGEORDNETEN MASSNAHMEN
A	Gemeinbedarfs- einrichtungen und öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Stärkung der bestehenden Einrichtungen - weitere Sanierung und Modernisierung der Gebäude - Anpassung des Schulstandortes an die prognostizierte Entwicklung und veränderte Anforderungen - Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Nutzergruppen
B	Städtebau und Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Altbauentwicklung als kontinuierliche Aufgabe der Stadterneuerung - strukturelle Neuordnung von Brachen und Baulücken - Neubauaktivitäten in integrierten Lagen - Flächenentwicklung und Rückbau nach gestalterischen und denkmalpflegerischen Maßgaben - energetische und zukunftsfähige Entwicklung im Wohnungsbestand
C	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des klassifizierten und kommunalen Straßennetzes - Erhalt und Ausbau eines attraktiven Nahverkehrsnetzes - Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs (Sicherheit und Barrierefreiheit für alle Nutzer)
D	Infrastruktur und Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Infrastrukturnetze - Förderung erneuerbarer Energien - Verbesserung der Energiebilanz
E	Wirtschaft und Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung und zukunftsfähige Weiterentwicklung von Handel und Dienstleistung in der Innenstadt - kleinteilige Entwicklung von Unternehmen - Erhalt und Ausbau der bestehenden touristischen Angebote - Innovation im Tourismusbereich durch Nutzung von Potentialen (Ausbau der Radrouten, verbesserte Anbindung, Schloss Rochsburg)
F	Nichtinvestive und übergreifende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes - verbesserte Kooperationen - Nutzung von Fördermöglichkeiten

Wie aus der Zusammenfassung der zugeordneten Maßnahmen abgelesen werden kann, haben so gut wie alle einen inhaltlichen Bezug oder ihre Lage im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg. Im Maßnahmenpaket des InSEK sind die zahlreichen Projekte und Einzelmaßnahmen diesen Handlungsfeldern zugeordnet.

3 Gebietsanalyse

3.1 Einordnung und Abgrenzung des Gebietes

Plan 2 Gebietsgrenze

Plan 3 Luftbild

3.1.1 Lage und Bedeutung

Das Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg umfasst als Untersuchungsgebiet eine Fläche von rund 36 ha. Es beinhaltet – wie es der Name aussagt – das historische Lunzenauer Stadtzentrum am westlichen Ufer der Zwickauer Mulde (Höhe 175-180 m ü. NHN, Hanglagen bis auf 220 m ü. NHN im Dr.-Max-Vogler-Park und 205 m ü. NHN an der Heinrich-Heine-Straße) und das Zentrum des Ortsteils Rochsburg auf einem Bergsporn in der Flussschleife des Flusses (Höhe 230-245 m ü. NHN). Die beiden ca. 1,5 km entfernten Zentren sind über einen Korridor verbunden, der seit jeher die fußläufige Verbindung zwischen den beiden herstellt.

Beide Ortskerne nehmen in der von Waldhufendörfern geprägten ländlichen Siedlungsstruktur der Region besondere Rollen ein. Lunzenau als historischer Stadtkern war seit jeher Zentrum von Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie des kulturellen Lebens. Das benachbarte Rochsburg als Herrnsitz mit Rittergut übernahm dagegen als Verwaltungssitz und Zentrum des ländlichen und kirchlichen Lebens eine wichtige Funktion. Mit der Industrialisierung und die Lage an der Muldentalbahn siedelten sich in beiden Orten große Papierfabriken und andere Industriebetriebe an, die über viele Jahrzehnte die wichtigsten Arbeitgeber auch für das Umland waren.

Mit dem wirtschaftlichen Wandel im Zuge der deutschen Wiedervereinigung verloren beide Zentren einen guten Teil ihrer wirtschaftlichen Prominenz in der Region. Die Fabriken mussten großteils schließen und auch der Bahnverkehr der Muldentalbahn wurde eingestellt. Dies führte zu einem Wegfall einer großen Zahl an Arbeitsplätzen und veränderte die Wirkungsbezüge und Identität der beiden Zentren grundlegend. Grund für den Rückgang der Versorgungsfunktion des Lunzenauer Zentrums waren Bevölkerungsrückgang, der Wandel von einer Einpendler- zu einer Auspendlerstadt verbunden mit einer größeren Mobilität.

Die grundstücksscharfe Abgrenzung des Untersuchungsgebiet begann bereits im Zuge der InSEK-Erstellung 2022-2023 und erfolgte in einem iterierten Prozess aus Beratungs- und Analyseschritten im Zuge der Konzepterarbeitung. Grundlage waren dabei das Wissen um Handlungsbedarfe, die Rückmeldung aus den Beteiligungsformaten und die Begehung des Gebietes. Die Benachteiligungskriterien werden in den nächsten Kapiteln näher erläutert. Ziel ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung durch die Behebung und eine grundlegende Verbesserung der verschiedenen Funktionen des Doppelzentrums Lunzenau–Rochsburg.

3.1.2 Förderlandschaft

Plan 4 Fördergebiete und Rahmenbedingungen

Vom 09.03.1993 bis zum 30.04.2011 bestand in Lunzenau das **Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Lunzenau“**, das mit 11,0 ha in etwa die Altstadt umfasste. Mit der 1. Änderungssatzung vom 15.03.2010 wurden die Flächen östlich der Zwickauer Mulde aus der Gebietskulisse entlassen. Über das Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) konnten bis zum Auslaufen der **SEP-Förderung** im Jahr 2008 im Gebiet 900.398 € Fördermittel für die folgenden Maßnahmen eingesetzt werden:

- Neugestaltung/Sanierung August-Bebel-Straße, Dr.-Otto-Nuschke-Straße, Stützmauer Rochlitzer Straße/Pestalozzistraße und Brücke Parkstraße (einschließlich Straßenrekonstruktion)
- Erneuerung Straßenbeleuchtung Altenburger Straße
- Parkplatzneubau Altenburger Straße/Pestalozzistraße
- Grunderwerb (zum Teil mit Rückbau) Am Ring 9, 11, 13, Altenburger Straße 11
- Neubau öffentliche Toilette mit Außenanlage
- Sanierung der Stadtkirche (2. bis 5. Bauabschnitt)
- Sanierung des Rathauses
- Modernisierung und Instandsetzung Karl-Marx-Straße 16 und Altenburger Straße 40
- Instandsetzungsmaßnahme Stützmauer und Gebäude Peniger Straße 14
- Planungsleistungen

Mithilfe eines Fördervolumens von 2.239.300 € aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und dem Landesbrachenprogramm konnten durch die Stadt als Vorhabensträger in den Jahren 2010 bis 2016 acht umfangreiche Maßnahmen der **Brachflächenrevitalisierung** umgesetzt werden.

An anderen Programmen der Städtebauförderung sowie gebietsbezogenen EU-Programmen wie EFRE und ESF hat sich Lunzenau bisher nicht beteiligt.

Lunzenau mit allen Ortsteilen ist Teil der **LEADER-Region „Land des Roten Porphyrs“**. Nach den Förderperioden 2007-2013 und 2014-2020 setzt sich die Region auch in der Förderperiode 2021-2027 für eine integrierte ländliche Entwicklung ein. Das Regionalmanagement ist beim Heimat- und Verkehrsverein „Rochlitzer Muldentale“ e. V. angesiedelt. Die aktuelle LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) für die aktuelle Förderperiode 2023-2027 ist seit 2023 in Kraft. Eine Förderung innerhalb der Gebietskulisse des vorliegenden Untersuchungsgebietes ist aufgrund der Programminhalte und begrenzten Finanzmittel jedoch nur eingeschränkt möglich (siehe InSEK, Seite 51-53).

3.2 Demografie und Soziales

Die Bevölkerungszahl der Stadt Lunzenau innerhalb der heutigen Stadtgrenzen ist von 1990 bis 2023 von 6.325 auf 4.027 Einwohner zurückgegangen, was einem Einwohnerverlust von 36,3 % entspricht. Im Untersuchungsgebiet ist dagegen ein deutlich stärkerer Rückgang zu verzeichnen. Im selben Zeitraum ging die Einwohnerzahl von 917 auf 528. Somit ist ein **Bevölkerungsrückgang um 42,4 %** zu verzeichnen (siehe Abbildung 1).

Im Zeitraum von 1990 bis 2022 verlor die Stadt Lunzenau 1.787 Personen durch natürliche Bevölkerungsbewegung, also durch einen jährlichen Überschuss von rund 56 Sterbefällen gegenüber den Geburten. Demgegenüber standen im gleichen Zeitraum 591 Personen, die der Stadt Lunzenau durch Wanderungsbewegungen verloren gingen, also durch einen Überschuss an Wegzügen gegenüber den Zuzügen. Für das Untersuchungsgebiet stehen nur Zahlen von Geburten und Sterbefällen zur Verfügung, die im Schnitt eine doppelte Anzahl an Sterbefällen gegenüber den Geburten ausweisen. Aufgrund des weit stärkeren Bevölkerungsrückgangs wird davon ausgegangen, dass sowohl Geburten- als auch Wanderungsdefizit deutlich stärker ausgeprägt sind.

Table 1 Demografische Kennzahlen

PARAMETER	STADT LUNZENAU		UNTERSUCHUNGSGEBIET	
Einwohner gesamt 31.12.2022	4.080	100,0 %	543	100,0 %
- bis 6 Jahre	168	4,1 %	20	3,7 %
- 6-15 Jahre	354	8,7 %	40	7,4 %
- 15-25 Jahre	267	6,5 %	40	7,4 %
- 25-40 Jahre	490	12,0 %	77	14,2 %
- 40-65 Jahre	1.523	37,3 %	208	38,3 %
- über 65 Jahre	1.278	31,3 %	158	29,1 %
- männlich	2.004	49,1 %	284	52,3 %
- weiblich	2.076	50,9 %	259	47,7 %
- Deutsche	3.932	96,4 %	509	93,7 %
- Ausländer	148	3,6 %	34	6,3 %

Quelle: Stadt Lunzenau: Statistisches Landesamt Sachsen, Untersuchungsgebiet: Einwohnermeldeamt der Stadt Lunzenau

An der Tabelle ist abzulesen, dass sich die verschiedenen demografischen Parameter für das Untersuchungsgebiet mit einer geringen Varianz ähnlich schwierig darstellen wie in der Gesamtstadt: Fast ein Drittel der Einwohner im Gebiet ist im Rentenalter; die jungen und arbeitstätigen Generationen haben dagegen an Umfang verloren. Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre weisen einen niedrigeren Anteil auf als in der Gesamtstadt. Durch die Überalterung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten der Anteil kleiner Haushalte erhöht. Oft wohnen Seniorinnen allein in ihrer Wohnung oder ihrem Haus. Durch Umzüge oder Sterbefälle in Verbindung mit fehlender Barrierefreiheit wird daher in den kommenden Jahren zunehmend mit dem Rückgang von Haushalten und dem Leerzug von Wohnraum gerechnet.

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Stadt Lunzenau

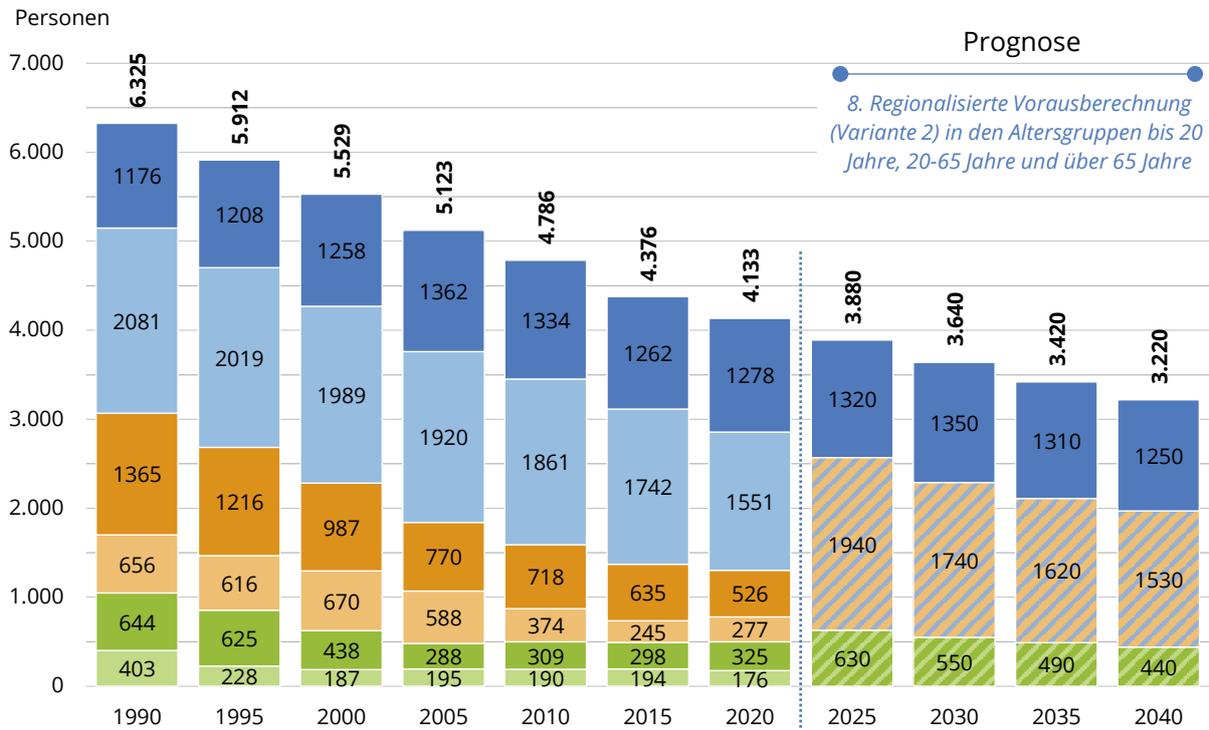
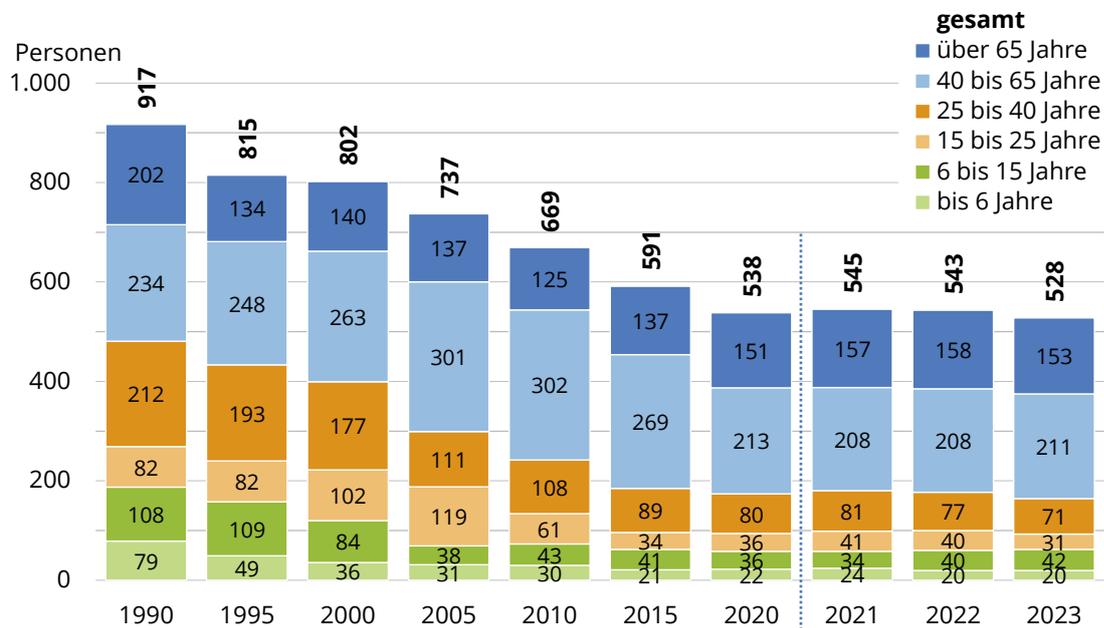


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Untersuchungsgebiet



Quellen: Stadt Lunzenau: Statistisches Landesamt Sachsen; Untersuchungsgebiet: Einwohnermeldeamt der Stadt Lunzenau

Bis 2040 wird sich der Bevölkerungsrückgang weiter fortsetzen und je nach Variante der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Rückgang auf 3.270 bis 3.170 Einwohner in Lunzenau gerechnet. Die Prognose für die Stadt (-22,1 %, 2020-2040, Variante 2) stellt sich deutlich negativer dar als im Landkreis Mittelsachsen (-13,6 %) und im Freistaat Sachsen (-6,1 %).

Auffällig ist dabei, dass sich der prognostizierte Rückgang in der Stadt Lunzenau und damit auch im Untersuchungsgebiet im Vergleich 2020 zu 2040 vor allem in den Altersgruppen der bis 20-Jährigen (-34,2 %) und der 20-65-Jährigen (-30,0 %) niederschlagen wird. Die Zahl der Senioren über 65 Jahre wird 2040 nach einem Höhepunkt um das Jahr 2030 gegenüber 2020 etwa gleich sein (-2,2 %). Im Untersuchungsgebiet leben ca. 64 Senioren im Seniorenheim „Schlossblick“. Andere Senioren leben allein in Haushalten oder Häusern, die sie sich vormals mit ihren Familien teilten.

Im Jahr 2022 lebten insgesamt 34 **ausländische Staatsangehörige** im Gebiet. Damit lag der Anteil zwar immer noch vergleichsweise niedrig, aber mit 6,3 % höher als in der Gesamtstadt mit 3,6 %. Flüchtlinge sind neben einem Wohnheim außerhalb der Gebietsgrenzen (Schillerstraße 1) dezentral in der Stadt untergebracht.

Im Jahresdurchschnitt waren gemäß Datenstand der Agentur für Arbeit 78 Personen in Lunzenau arbeitslos. Das entspricht 3,4 Arbeitslosen je 100 Einwohner in der Altersgruppe von 15 bis unter 65 Jahren. Die Stadt liegt damit unter dem Wert des Landkreises Mittelsachsen mit 4,3 und des Freistaates Sachsen mit 4,8 (Quelle: Atlas Sächsischer Kommunalindikatoren des Statistischen Landesamtes Sachsen).

Sozial- und Haushaltsdaten liegen auf das Untersuchungsgebiet bezogen nicht vor. Im **Sozialbericht** des Landkreises Mittelsachsen (2024) ist Lunzenau mit neun anderen Gemeinden dem Sozialraumtyp 5 zugeordnet: „Ländlich und sehr kleinstädtisch charakterisierte Gemeinden mit höherer Alterung, leichter sozialer Instabilität und moderat gebildet“. Das heißt: „Alle 10 Gemeinden zeichnen sich durch eine weit überdurchschnittliche Alterung und durch leicht überdurchschnittliche Mindestsicherungsquoten aus. Der Anteil der SV-Beschäftigten mit akademischem Abschluss an allen SV-Beschäftigten ist eher unterdurchschnittlich zu interpretieren, die politische Partizipation fällt eher höher aus. Der Jugendquotient weist vergleichsweise niedrige Werte auf.“ (Seite 365)

Lunzenau gehört laut Sozialbericht zu den fünf Gemeinden im Landkreis mit dem höchsten Anteil an Haushalten mit Hauptschulabschluss (29,5 %, Landkreis: 28,3 %) und mit Realschulabschluss (32,2 %, im Landkreis 30,6 %). Der Anteil der Haushalte mit Fachhochschulreife liegt etwa im Durchschnitt (6,4 %, Landkreis 6,5 %). Dagegen liegen der Anteil der Haushalte mit Abitur (19,9 %, Landkreis 21,7 %) und der ohne Schulabschluss bzw. mit anderem Abschluss (12,0 %, Landkreis 13,0 %) unter dem Landkreisschnitt. Die Zahlen korrespondieren mit dem vor Ort vorhandenen Bildungsangebot, weisen aber auch auf soziale Herausforderungen hin.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Demografie und Soziales

- stärkerer Bevölkerungsrückgang seit 1990 (42,4 % gegenüber 36,3 % in der Gesamtstadt)
- prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2040 ähnlich gravierend wie in der Gesamtstadt, damit deutlich höher als im sächsischen Durchschnitt
- Anteil der Kinder und Jugendlichen niedriger als in der Gesamtstadt
- deutlicher Überschuss an Sterbefällen gegenüber den Geburten
- überdurchschnittlicher Anteil an Ausländern (6,3 % gegenüber 3,6 % in der Gesamtstadt)
- in Lunzenau im Schnitt niedrigerer Bildungsabschluss der Haushalte als im Landkreis

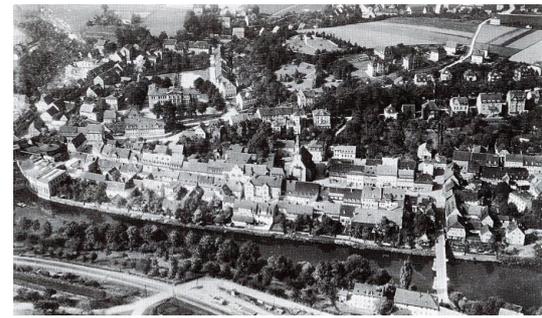
3.3 Städtebau und Wohnen

3.3.1 Städtebauliche Situation im Gebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst die beiden historischen Ortskerne von Lunzenau und Rochsburg. Beide gehen auf mittelalterliche Siedlungsgründungen zurück und zeigen noch heute viele Strukturen, die trotz der Entwicklungen der Jahrhunderte in ihren Grundzügen erhalten sind (siehe 3.3.2). In der Bau- und Grünfibel des Landkreises Mittelsachsen gehören beide zum Kulturlandschaft-Teilraum „Tal der Zwickauer Mulde“ im Bereich der Mulde-Lösshügellandschaft an der Grenze zur Rochlitzer Pflege. Lunzenau bildet dabei historisch eine städtische Siedlung (Textil- und Gewerbestadt) und Rochsburg eine neuzeitlich geprägte Gutssiedlung auf Block- oder Gutsblockflur innerhalb der Waldhufendorflandschaft.

Das **Lunzenauer Stadtzentrum** liegt am westlichen Ufer der Zwickauer Mulde nördlich der Mündung des Elsbaches. Die Lage direkt am Fluss war einerseits durch die Fischerei und die Nutzung der Wasserkraft von wirtschaftlicher, andererseits mit dem Flussübergang – zunächst als Furt und später als Brücke – von strategischer Bedeutung. Jedoch wuchs die ursprünglich slawische Siedlung bis zum Beginn der Industrialisierung kaum über die topografisch eng gesteckten Grenzen hinaus.

Die beengten Platzverhältnisse zwischen Fluss und der steilen Hanglage ließen Raum für einen Straßenzug, der sich am Markt zu einer langgestreckten Platzanlage mit der Stadtkirche als städtebaulicher Dominante weitete. In südlicher Richtung entstand erst in den vergangenen Jahren durch mehrere Abbrüche der sogenannte Ring als weitere Platzanlage. An diese schließt sich parallel zum Elsdorfer Bach eine weitere historische Reihenbebauung an Altenburger Straße und Neugasse an, die im Bereich der Einmündung der Peniger Straße nicht mehr vollständig erhalten ist. Mit der Bachgasse 7, dem heutigen Heimathaus, befindet sich hier das älteste erhaltene Gebäude der Stadt.



Fliegeraufnahme des Stadtzentrums um 1930



Blick von der Muldebrücke zum Stadtzentrum



Blick von der Töpfergasse auf das Stadtzentrum



Blick vom ehem. Mädchenheim auf den Bereich Altenburger/Peniger Straße, Am Ring und Papierfabrik

Die Stadt war nie mit einer Stadtbefestigung umgeben. Die zentrale Verkehrs- und Erschließungsachse führt von der Burgstädter Straße und Muldenbrücke kommend durch ein bauliches Nadelöhr auf den Markt und über die Karl-Marx-Straße zum Ring, von dem aus über die Rochlitzer Straße, die Altenburger Straße und die Peniger Straße die namensgebenden Städte und die Lunzenauer Ortsteile angebunden werden.

Durch das gesamte Stadtzentrum zieht sich eine geschlossene Reihenhausstruktur von zwei- bis dreigeschossigen Bürgerhäusern. Sie werden heute meist als Wohnhäuser genutzt. Vor allem am Markt und an der Karl-Marx-Straße gibt es zahlreiche Laden- bzw. Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen, die jedoch zu großen Teilen leerstehen.

Die weitgehend ebene Fläche des Lunzenauer Stadtzentrums liegt etwa 3-5 m über dem normalen Wasserspiegel der Zwickauer Mulde. Die Gefahrenlagen sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (Stand 29.05.2020) der Landestalsperrenverwaltung aufgezeigt. Die dem Fluss zugewandten Grundstücke sind ab einem Hochwasser HQ50, ab einem Hochwasser HQ100 deren Hauptgebäude und Flächen am Elsbach von Überflutung betroffen. Bei HQ300 und Extremhochwasser wäre mit einer Überflutung der meisten innerstädtischen Straßenzüge zu rechnen. Die Überschwemmungsgebiete sind in Plan 4 dargestellt. Ein aktualisiertes Hochwasserschutzkonzept liegt für den Abschnitt der Zwickauer Mulde noch nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Altstadt zwei wichtige gründerzeitliche Stadterweiterungsflächen. Zum einen ist dies der Bereich um Schulstraße und Pestalozzistraße mit dem Schulstandort und einer Mietshausbebauung auf einem Zwischenplateau etwa 10-15 m über dem Niveau der Altstadt. Auf dem Hang oberhalb wurde 1929-1930 der heutige Dr.-Max-Vogler-Park als Stadtpark angelegt.

Zum anderen entstand an der Mündung des Elsbaches aus der historischen Großmühle ab 1857 die Weberei und Papierfabrik Lunzenau, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eine enorme Bedeutung hatte (siehe 3.6.1). Der Erfolg und die Expansion der Fabrik schlug sich auch stadtstrukturell nieder. Neben den erhaltenen Fabrikgebäuden umfasste das Areal Anlagen südlich des Elsbaches und östlich der Zwickauer Mulde bis zur Muldentalbahn. Darüber hinaus entstand südlich der Neugasse die Werkssiedlung, die durch charakteristische kleine Reihenhauszüge geprägt ist. Weiter südlich schlossen sich die repräsentativen Fabrikantenvillen an. Zwischen Zwickauer Mulde und Parkstraße entstand schließlich der heutige Heinrich-Heine-Park als Privatpark der Fabrikbesitzer. Erst seit DDR-Zeiten ist er städtisch und öffentlich zugänglich.

Der Kern der neuzeitlich geprägten Gutssiedlung **Rochsburg** spannt sich auf zwischen den beiden mittelalterlichen Anlagen von Schloss Rochsburg mit ehem. Gutshof und der Kirche Rochsburg mit ehem. Pfarrhof. Erst im Zuge der Industrialisierung kamen mit den Papier- bzw. Pappenfabriken im Tal der Zwickauer Mulde und dem Bahnhof Rochsburg der Muldentalbahn neue funktionale und bauliche Anlagen hinzu, die die Siedlungsstruktur weiter formten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Kern nur die vorindustriellen Siedlungsbereiche auf dem Höhenrücken im Bereich von Kirche und Schloss (Höhe 230-245 m ü. NHN). Schloss Rochsburg nimmt dabei den Extrempunkt auf dem Felsvorsprung in der Flussschleife der Zwickauer Mulde ein. Der ehem. Gutshof ist dem Schloss vorgelagert und baulich noch in Teilen im Bereich des Schlossvorplatzes erhalten, einschließlich der Kellergänge. Zwischen den historischen, meist zweigeschossigen Gebäuden und Anlagen, darunter die Häuslerhäuser entlang des Hofewegs und des Kellerbergs, kamen seit der Industrialisierung weitere Gebäude hinzu (Villen, Einfamilienhäuser, Garagen, Seniorenheim) und verdichteten die Struktur.

Die freiräumliche Struktur wirkt durch die im Vergleich zum Lunzenauer Stadtzentrum sehr offene Bebauung und fehlender Raumkanten teils unstrukturiert bzw. perforiert. Der Schlossvorplatz bildet als ungestaltete Asphaltfläche mit rudimentärem Grün aktuell kaum räumlichen Qualitäten aus. Auffällig ist, dass der gesamte Ort Rochsburg von einem Netz an Fußwegen abseits der Straßen durchzogen ist. Zahlreiche Grundstücke sind ausschließlich über die Fußwege erschlossen und können nicht angefahren werden.

„Die historischen Wurzeln neuzeitlich geprägter Gutsweiler und Gutssiedlungen sollen sicht- und erlebbar gemacht werden, indem insbesondere der ehemalige Gutshof bzw. das Rittergut (oder dessen ehemaliger Standort) im Dorfgefüge eine besondere Hervorhebung findet. Zudem soll möglichst eine Wiederherstellung, Pflege oder stärkere Einbindung des Gutsgartens oder -parks erfolgen. Die Baukultur soll in den Siedlungen durch regionaltypische Bauweisen und Baustoffe gestärkt und ein harmonisches Miteinander zwischen alter und neuer Bebauung befördert werden. Bei baurechtlichen Einzelfallentscheidungen wird auf das Einfügen und auf die angemessene Aufteilung von Bau- und Grünflächen durch Freiflächengestaltungspläne gesteigerter Wert gelegt.“

(Leitbild für neuzeitlich geprägte Gutsweiler und Gutssiedlungen, siehe auch 3.3.2, Siedlungsformensteckbrief Gutsweiler/Gutssiedlung, Bau- und Grünfibel Mittelsachsen 2024)

3.3.2 Denkmalschutz und Archäologie

Plan 5 Denkmalpflege

Die historischen Ortskerne von Lunzenau und Rochsburg sind als **archäologische Denkmale** ausgewiesen und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu schützen. Folgende drei archäologische Relevanzbereiche sind festgelegt:

- D-72480-01: „Historischer Ortskern (Mittelalter)“ Lunzenau
„Hoher wissenschaftlicher und (orts-) geschichtlicher Wert der straßenmarktartigen Stadtanlage durch kontinuierlich nachgewiesene Bebauung und Nutzung seit der urkundlich überlieferten Ersterwähnung 1333. (...)“
- D-72710-01: „Historischer Ortskern (Mittelalter)“ Rochsburg
„Hoher wissenschaftlicher und (orts-)geschichtlicher Wert der Gutssiedlung mit Zeilendorfteil durch kontinuierlich nachgewiesene Bebauung und Nutzung seit der überlieferten Ersterwähnung als Herrensitz des Guntherus de Rohsberg 1190. (...)“
- D-72710-02: „Befestigung (Spätmittelalter)“ Rochsburg
„Die aus dem 15. Jahrhundert stammende Schlossanlage geht auf eine Burganlage des späten 12. oder frühen 13. Jahrhunderts zurück (...) wissenschaftliche und geschichtliche Bedeutung (...)“

Das Untersuchungsgebiet hat einen überaus hohen und vielfältigen Besatz an **Kulturdenkmalen**. Dabei lassen sich die meisten der rund 60 Einzeldenkmale einem der beiden vorgeschlagenen Denkmalschutzgebiete und/oder einer der drei Sachgesamtheiten nach Denkmalschutzrecht im Untersuchungsgebiet zuordnen (in der Liste grob von Nord nach Süd):



Bachgasse 7 (Heimathaus, ältestes Gebäude der Stadt)



Siedlungshäuser der Papierfabrik an der Peniger Straße



Heinrich-Heine-Straße 29-33 (ehem. Mädchenheim)



Kirche und Kirchhof Rochsburg

Tabelle 2 Denkmalschutz

DENKMALSCHUTZGEBIET/ SACHGESAMTHEIT	KULTURDENKMALE
Denkmalschutzgebiet Lunzenau (Vorschlag)	<ul style="list-style-type: none"> - Altenburger Straße 2 - Am Ring 1, 7 - Bachgasse 7 (Heimathaus) - Friedensstraße 2, 4, 9, 10 (ohne 8), 14, 16, 19, 21 - Karl-Marx-Straße 1 (Rathaus), 2, 9, 11, 13*, 14, 15*, 17 - Markt 1 (Muldenschlösschen), 2, 4*, 6, 8, 9*, 10*, 11*, 13, 14, 15*, 16*, 17, 18 (nur Hintergebäude), 24*, Kirche, Muldenbrücke - Neugasse 1, 2, 3, 7, 8
Sachgesamtheit Weberei und Papierfabrik Wilhelm Vogel	<ul style="list-style-type: none"> - Altenburger Straße 1/3* (Fabrikanlage der Papierfabrik mit Wasserturm, Verwaltungsgebäude, Pfortnerhaus sowie Mühlgraben und Wehranlage) - Altenburger Straße 1/3* (Werkstattgebäude u.a.) - Heinrich-Heine-Straße 29/31/33 (ehem. Mädchenheim) - Parkstraße 24/24a, 26, 34* (Fabrikantenvillen und Bedienstetenwohnhaus) - Heinrich-Heine-Park mit Grotte, Fußgängerbrücke und Denkmal für die Opfer des Faschismus - Teile der Sachgesamtheit, aber keine Einzeldenkmale: Siedlungshäuser in der Parkstraße, Johannes-Strehle-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Ernst-Schneller-Straße
Sachgesamtheit Muldentalbahn	<ul style="list-style-type: none"> - Eisenbahntunnel Rochsburg
Sachgesamtheit Kirche und Alter Kirchhof Rochsburg	<ul style="list-style-type: none"> - Kirche, zwei Grabmale, eine Grabplatte und Kriegerdenkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges sowie Kirchhof mit Einfriedungsmauer und drei Solitär bäume vor dem Kirchhof als Sachgesamtheitssteile
Denkmalschutzgebiet Dorfkern Rochsburg (Vorschlag)	<ul style="list-style-type: none"> - Bahnhofstraße 12 (nur Scheune), 13* (Pfarrhof), 14/15* (ehem. Kirchschule) - Schloßstraße 3* (ehem. Forsthaus), 15*
Sachgesamtheit Rochsburg	<ul style="list-style-type: none"> - Schloßstraße 1* (Schloßanlage, bestehend aus Vierflügelbau mit Bergfried, Wendelstein, St. Annen-Kapelle, Brunnenhaus im Hof und dreieckigem Wirtschaftshof mit Pulverturm, dazu Befestigungsanlagen (Wallgraben, Zwinger, Wehrgang und Torrendell), Gärten im Nordzwinger und Wirtschaftshof, Zufahrt mit Brücke, Pflasterung sowie dem östlich der Schloßanlage stehenden Lusthaus mit Stützmauer und Kastanienreihe, Stützmauer)
weitere Einzeldenkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Altenburger Straße 27, 29 (ohne Hinterhaus) - Schloßstraße 17 (Villa Rochsburg)

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, * mit Nebengebäuden

Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sollen, wo relevant, die **Leitlinien der Bau- und Grünfibel** des Landkreises Mittelsachsen aus dem Jahr 2024 für die jeweilige Siedlungsstruktur Anwendung finden (städtebaurechtlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB laut Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen vom 14.11.2024). Dies betrifft allgemein die „Mittelsächsischen Leitlinien für das Bauen und Planen“ die den Zielen und Maßnahmen zugrunde liegen sollen:

- Die für Mittelsachsen typische Vielfalt der unterschiedlichen Stadt-, Dorf- und Weilerformen wird bewahrt.
- Neue Baugebiete fügen sich am Siedlungsrand und in die Kulturlandschaft besser ein.
- behutsames Integrieren von Einzelbaukörpern in den Siedlungsrand
- Neu-, Ersatz- und Ergänzungsbauten im Siedlungsbereich: spannungsfreies Einfügen ohne zu dominieren
- keine festen Zahlenwerte für die Bestimmung einer Baulücke
- unter bestimmten Voraussetzungen: Bauen in der 2. Reihe
- Die Regelvermutung der Zersiedlung bei Einzelbaustandorten im Übergangsbereich zum Außenbereich oder in Splitterbebauungen kann widerlegbar ausgestaltet sein.
- Erhaltung und Wiederkomplettierung von Hofstellen im Innen- oder Außenbereich
- Die bauliche Entwicklung beachtet die Aspekte der Dorfökologie.

Darüber hinaus werden für die Siedlungsform Gutsweiler/Gutssiedlung, zu der Rochsburg zu zählen ist, Leitlinien in den Themenfeldern Siedlungsstruktur, Baukultur und Grünstrukturen definiert:

Tabelle 3 Leitlinien für Siedlungsform Gutsweiler/Gutssiedlung

THEMENFELD	ROCHSBURG – LEITLINIEN GUTSWEILER
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - (1 2) Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäude (Wiedernutzbarmachung von Wohn- und Nebengebäuden im ehem. Rittergut und sonstiger historischer Gebäude) - (3 4) behutsame bauliche Ergänzung (Wiederkomplettierung des ehem. Rittergutes, Ersatzneubauten oder Neubaumaßnahmen: Lückenbebauung, bauliche Ergänzungen, Positionierung, Ensemblewirkung, Kubatur, Bauhöhen, Erschließung, Solarenergie)
Baukultur	<ul style="list-style-type: none"> - (5) Förderung der Baukultur im historischen Bestand (Dachflächen und -aufbauten, Fassaden und -öffnungen, Material und Farbe, Anbauten, Solarenergie, Denkmalpflege und Artenschutz) - (6) Wiederbelebung landschaftstypischer Bauweisen bei (Ersatz-)Neubauten (Dachflächen und -aufbauten, Fassaden und -öffnungen, Material und Farbe, Kubatur und Anordnung, Solarenergie, Artenschutz)
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> - (7) Stärkung der Gutsallee als prägendes Element (Erhalt und Pflege, Wiederanlage) - (8) Erhalt und Wiederbelebung siedlungstypischer Grünstrukturen (grünes Mosaik, repräsentative Gutshofgestaltung, Gutspark und Freiflächen, Obstwiesen, Grundstücksgestaltung, Vorgärten) - (9) Erhalt und Wiederbelebung typischer Gestaltungselemente (Grenzgestaltung, Geländeform, Befestigung, Spaliere, Elemente und Material, Erschließung, Straßenbeleuchtung) - (10) harmonische Ortsrandgestaltung und Eingrünung (fließender Übergang, Sichtschutzpflanzung, Akzentuierung mit Gehölzen)

Quelle: Steckbrief der Siedlungsform Gutsweiler/Gutssiedlung der Bau- und Grünfibel des Landkreises Mittelsachsen (2024)



3.3.3 Eigentümerstruktur

Plan 6 Eigentumsverhältnisse

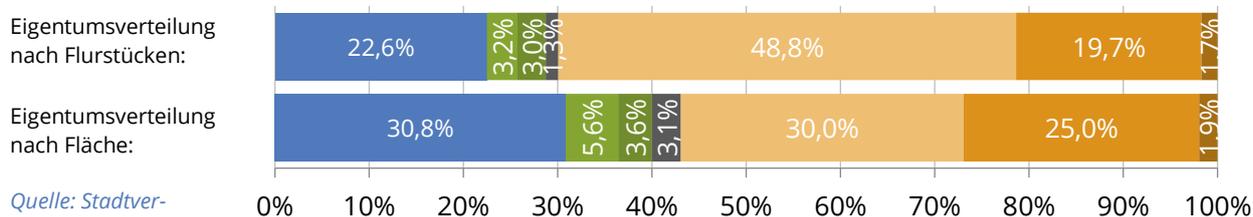
Die Eigentümerstruktur im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg ist typisch kleinstädtisch geprägt. Neben den Verkehrsflächen im Eigentum von Freistaat, Landkreis und Stadt verbleiben vor allem öffentliche oder teilöffentlich genutzte Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand bzw. der Kirche:

- Freistaat Sachsen: Zwickauer Mulde/Muldenpromenade, S 247
- Landkreis Mittelsachsen: Schloss Rochsburg, K 2858 und K 2860
- Stadt Lunzenau: kommunale Straßen und Wege, Elsbach, Rathaus, Schule, Dr.-Max-Vogler-Park, Heinrich-Heine-Park, mehrere Brachengrundstücke Am Ring und Peniger Straße/Altenburger Straße, Schlossparkplatz und Sanitärgebäude in Rochsburg
- Evangelisch-lutherische Kirche: Kirche Lunzenau/Pfarrhaus, Kirche Rochsburg/Pfarrhof

Der weitaus größte Teil der Grundstücke befindet sich im Privateigentum (68 %). Mehr als 70 % der Privateigentümer sind in Lunzenau gemeldet, 30 % wohnen außerhalb der Stadt. Dieser hohe Anteil an Einheimischen ist verknüpft mit der kleinteiligen Baustruktur im Gebiet und der damit verbundenen höheren Selbstnutzerquote als in Gebieten mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen.

Tabelle 4 Eigentümerstruktur der Grundstücke im Untersuchungsgebiet

EIGENTÜMER	FLURSTÜCKE	ANTEIL	FLÄCHE	ANTEIL
Stadt Lunzenau	119	22,6 %	11,1 ha	30,8 %
Landkreis Mittelsachsen	17	3,2 %	2,0 ha	5,6 %
Freistaat Sachsen	16	3,0 %	1,3 ha	3,6 %
Evangelisch-lutherische Kirchgemeinde	7	1,3 %	1,1 ha	3,1 %
Privateigentümer (ortsansässig)	257	48,8 %	10,8 ha	30,0 %
Privateigentümer (nicht ortsansässig)	104	19,7 %	9,0 ha	25,0 %
sonstige	9	1,7 %	0,7 ha	1,9 %
gesamt	527	100,0 %	36,0 ha	100,0 %



Der höhere Flächenanteil der öffentlichen Hand und der Kirche ist hinsichtlich der Natur der Liegenschaften (Straßen, Fluss, größere Gemeinbedarfseinrichtungen) nicht verwunderlich. Der hohe Flächenanteil nicht ortsansässiger Privateigentümer ist vor allem auf die großflächigen Grundstücke der Lunzenauer Papierfabrik und im Umfeld von Schloss Rochsburg zurückzuführen.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Lunzenau mbH, die Wohnungsgenossenschaften sowie die Versorgungsträger besitzen keine Grundstücke im Gebiet.

3.3.4 Flächennutzung

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) ist der unmittelbare Kern des Lunzenauer Stadtzentrums als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt, die anschließenden Bereiche und das Rochsburger Zentrum als Allgemeine Wohngebiete (WA), entlang der Altenburger Straße auch als Mischgebiet (MI). Hinzu kommen die Papierfabrik als Gewerbefläche (GE), der Schulcampus als Fläche für den Gemeinbedarf und Schloss Rochsburg als Sondergebiet (S). Die Flächen sind gerade im Lunzenauer Zentrum oft sehr dicht bebaut und weisen im Bestand eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) auf als für die jeweiligen Gebietstypen laut BauNVO indiziert.

Ausgewiesene **Gemeinbedarfseinrichtungen** im Gebiet sind laut FNP das Rathaus, das Feuerwehrgerätehaus, die Schule, die zwei Kirchen, das Seniorenheim und der Hochbehälter in Rochsburg. Hinzu kommen mehrere Parkplätze und zwei Spielplätze. Der Heinrich-Heine-Park und der Dr.-Max-Vogler-Park sind als Grünflächen dargestellt, das unmittelbare Umfeld von Schloss Rochsburg und die grüne Verbindung zwischen Lunzenau und Rochsburg als Wald.

Die verschiedenen Gebäudenutzungen sind unter 3.3.5 dargestellt. Näher beleuchtet werden gewerbliche Objekte unter 3.6.1, Gemeinbedarfseinrichtungen unter 3.7 und Flächen für den öffentlichen Raum unter 3.5.

Altlastenverdachtsflächen sind im Untersuchungsgebiet nach aktuellem Stand nicht bekannt.

3.3.5 Gebäudebestand, Sanierungsgrad und Leerstand

Plan 7	Geschossigkeit
Plan 8	Gebäudenutzung

Der **Gebäudebestand** im Untersuchungsgebiet ist bis auf wenige Ausnahmen dem Altbaubestand mit einer Erbauungszeit bis 1919 zuzuordnen, darunter vor allem Nicht-Wohngebäude wie die Oberschule, die ehem. Sparkasse (Karl-Marx-Straße 4), das Pflegeheim in Rochsburg. Darüber hinaus wurden Nebengebäude und in den Randlagen vereinzelt Einfamilienhäuser errichtet.

In Lunzenau bestehen laut Zensus 2022 1.372 Gebäude mit Wohnraum. Davon wurden 861 (62,8 %) bis 1949 errichtet, 296 (21,6 %) in DDR-Zeiten und 215 (15,6 %) seit der Wiedervereinigung. Ähnlich verhält es sich bei den 2.343 Wohnungen in Lunzenau (Anmerkung: Laut Zahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen waren es 2021 2.598 Wohnungen). Von denen wurden 1.393 (59,5 %) bis 1949 errichtet, 663 (28,3 %) in DDR-Zeiten, vor allem im industriellen Wohnungsbau und 287 (12,2 %) nach der Wiedervereinigung.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 250 Gebäude (Haupt- und wichtige Nebengebäude). Davon sind 229 Gebäude mit Wohnraum. Das entspricht 17,0 % der Gesamtstadt. Bei der Begehung des Gebietes im März 2024 wurden im Untersuchungsgebiet 395 Wohneinheiten (entspricht 16,4 % der Gesamtstadt) und 87 Gewerbeeinheiten gezählt. Da im Gebiet nach 1949 kaum Gebäude errichtet wurden, ist der Wohnungs- und Gewerbeflächenbestand fast vollständig dem historischen Altbau zuzuordnen. Hinzu kommen 16 Gemeinbedarfseinrichtungen (siehe 3.7.1), die sich teilweise mit Wohn- oder Gewerbeeinheiten ein Gebäude teilen.



Blick von der Muldenbrücke zum Markt



Marktbebauung Ostseite



Friedensstraße 10+8



Altenburger Straße aus Richtung Peniger Straße

Die in Tabelle 5 dargestellten Zahlen zeigen den **Sanierungsstand** der Hauptgebäude und einiger wichtiger Nebengebäude an, daneben die Nutzungseinheiten in den Gebäuden. Die Einordnung kann dabei nur grob erfolgen, da die Gebäude nur vom äußeren Eindruck her bewertet werden können. Der Sanierungsstand einzelner Nutzungseinheiten kann signifikante Abweichungen aufweisen, etwa durch schrittweise Erneuerung einzelner Wohn- oder Gewerbeeinheiten.

Tabelle 5 Gebäudenutzung und Sanierungsgrad

GEBÄUDETYPEN	UNSANIERT	TEILSANIERT	SANIERT	GESAMT
Wohngebäude	20 (11,8 %)	82 (48,2 %)	68 (40,0 %)	170
- darin Wohneinheiten	44 (13,8 %)	108 (33,8 %)	168 (52,5 %)	320
Wohn- und Geschäftsgebäude	11 (19,0 %)	18 (31,0 %)	29 (50,0 %)	58
- darin Wohneinheiten	17 (13,1 %)	38 (29,2 %)	74 (56,9 %)	130
- darin Gewerbeeinheiten	11 (17,2 %)	20 (31,3 %)	33 (51,6 %)	64
Gewerbegebäude	9 (69,2 %)	1 (7,7 %)	3 (23,1 %)	13
- darin Gewerbeeinheiten	11 (64,7 %)	1 (5,9 %)	5 (29,4 %)	17
Gebäude mit Wohnen/Gewerbe	40 (16,6 %)	101 (41,9 %)	100 (41,5 %)	241
- darin Wohneinheiten	61 (13,6 %)	146 (32,4 %)	242 (53,8 %)	450
- darin Gewerbeeinheiten	22 (27,2 %)	21 (25,9 %)	38 (46,9 %)	81
Gemeinbedarfseinrichtungen (z. T. mit Wohn-/Gewerbeeinheiten)	2 (12,5 %)	6 (37,5 %)	8 (50,0 %)	16

Quelle: Begehung WGS mbH (02/2024). Die Zahlen umfassen die Haupt- und einige wichtige Nebengebäude im Gebiet. Die Zahlen lassen nur mittelbar Rückschlüsse auf den Sanierungsstand einzelner Wohn- oder Gewerbeeinheiten zu

Es ist grundsätzlich auffällig, dass im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg mit 16,6 % etwa jedes sechste Gebäude als unsaniert kategorisiert werden muss. Weitere 41,9 % sind teilsaniert und nur 41,5 % konnten als saniert eingeordnet werden. Das ist sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch im Vergleich zu anderen sächsischen Städten ein überaus hoher Wert. Das Problem zieht sich mit geringen Abweichungen durch alle betrachteten Gebäudetypen, von Wohngebäuden über Wohn- und Geschäftsgebäude bis hin zu Gebäuden mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Der besonders hohe Anteil unsanierter reiner Gewerbeobjekte ist auf die Prominenz der Papierfabrik mit ihren großen Einzelgebäuden zurückzuführen.

Von den 37 im InSEK gelisteten Lunzenauer **Brachen** befinden sich 15 im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg, darunter die privaten Wohnbaubrachen Markt 4a, 15 (Hintergebäude), 24, Friedensstraße 8/10, Mendelssohnplatz 2, Am Ring 8, Heinrich-Heine-Straße 29/31/33 (Mädchenheim), Pestalozzistraße 20, Altenburger Straße 26, 29, 49 und Bahnhofstraße 13 (Pfarrhof Rochsburg). Für diese ist als Ziel fast durchweg eine hohe bis mittlere Priorität für die Sanierung (teilweise Rückbau denkbar) angegeben. Darüber hinaus zählen Teile der Papierfabrik Lunzenau als Brache mit dem Ziel einer Nachnutzung und Sanierung, ggf. Teilrückbau und Renaturierung. Die brachliegende Fußgängerbrücke über die Parkstraße zum Heinrich-Heine-Park und der Tunnel der Muldentalbahn in Rochsburg sollen erhalten werden.

Im Zuge der **Begehung** wurden ca. 30 unsanierte Gebäude identifiziert, die bezüglich des augenscheinlichen Zustandes ihrer Gebäudehülle (v. a. Dach, Fenster, Fassade) einen **grundlegenden Sanierungsbedarf** erwarten lassen. Dazu zählen die erwähnten Brachen und weitere Gebäude, die aufgrund ihrer baulichen Struktur bzw. einer teilweisen Nutzungsaufgabe in ihrem Bestand gefährdet sind. Die Eigentümer dieser Gebäude wurden – soweit möglich – kontaktiert und zur Gebäudesituation und ihren Entwicklungsabsichten befragt (siehe 3.3.5). Es zeigte sich ein heterogenes Bild seitens der Eigentümer mit eigenen Sanierungsplänen oder Verkaufsabsichten. Bei rund einem Drittel sind die Absichten bislang unklar.

Von besonderer Bedeutung ist die **energetische Situation** der Gebäude. Es ist davon auszugehen, dass der Stand der energetischen Ertüchtigung sich ähnlich durchwachsen darstellt wie der allgemeine Sanierungsstand der Gebäude. Zwar ist die vorherrschende Zeilenbebauungsstruktur energetisch positiv zu sehen. Erschwerend fallen jedoch hinsichtlich der energetischen Situation der hohe Altbau- und Denkmalbestand und die kleinteilige Bebauungs- und Eigentümerstruktur ins Gewicht, die die Möglichkeiten zusammenhängender Maßnahmen in diesem Bereich erschweren. Jedoch könnten Maßnahmen in Reaktion auf die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen von Gasversorgung und Klimaschutzpolitik notwendig werden.

Plan 10 Leerstand

Laut Zensus 2022 werden von den 2.343 Wohnungen in Lunzenau 1.193 vom Eigentümer bewohnt, 803 zu Wohnzwecken oder als Ferienwohnung vermietet. Im Wohnungsbestand ist demnach ein **Leerstand** von 346 Wohneinheiten (14,8 %) zu verzeichnen. Damit gehört Lunzenau zu den 10 % der sächsischen Kommunen mit dem höchsten Leerstand. Und auch unter den Nachbarkommunen verzeichnet Lunzenau bei weitem die höchste Quote.

Betrachtet man das Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg, so stehen von den 450 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet laut Begehung (Stand März 2024) 112 Wohneinheiten leer (24,9 %). Dieser Wert liegt höher als in Johanngeorgenstadt, der Stadt mit dem höchsten Wert aller sächsischen

Kommunen (24,0 %). Bemerkenswert ist, dass weder in der Werkssiedlung noch in Rochsburg nennenswerte Leerstände anzutreffen sind. Der Leerstand konzentriert sich daher insbesondere im Altbaubestand des Lunzenauer Zentrums.

28 Gebäude mit 51 Wohneinheiten stehen aktuell komplett leer. Weitere 22 Gebäude weisen einen Leerstand von mindestens der Hälfte auf. Dies betrifft 39 Wohneinheiten. Zusammen beinhalten diese Gebäude vier von fünf leerstehenden Wohnungen im Gebiet.

Tabella 6 Leerstände

	ANZAHL	DAVON LEER	LEERSTANDS-QUOTE	GEBÄUDELEERSTAND (nur Wohnraum, kein Gewerbe)	
Wohneinheiten	450	112	24,9 %	kein Leerstand	159 (0 WE)
Gewerbeeinheiten	81	40	49,4 %	10-90 % Leerstand	41 (61 WE)
Einheiten Gemeinbedarf	17	0	0,0 %	Komplettleerstand	28 (51 WE)
gesamt	548	152	27,7 %	gesamt	228 (112 WE)

Quelle: Begehung WGS mbH (02/2024)

Noch gravierender stellt sich der Leerstand bei den Gewerbeflächen dar. Hier ist die Hälfte (49,4 %) aller Einheiten betroffen. Die Gewerbeleerstände werden in Kapitel 3.6.1 näher dargestellt.

Oftmals gehen die Leerstände mit einem deutlichen Sanierungsrückstau einher. In Kombination stellen sie ein massives strukturelles Problem im Untersuchungsgebiet dar. Die Gründe sind vielfältig und lassen sich unter dem demografischen und dem wirtschaftlichen Wandel der letzten Jahrzehnte subsumieren (Darstellung nicht abschließend):

- zurückgehende Bevölkerung führt zu allgemein geringerem Bedarf an Wohnraum
- durch die alternde Bevölkerung verstärkt sich der Bedarf an barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum, der im Altbau oft schwerer umzusetzen ist
- moderne Wohnwünsche und sich wandelnde Wohnbedürfnisse sind im kleinteiligen Bestand oft nicht zu verwirklichen
- Gebäudesanierungen im Altbau ohne Park- und größere Grundstücksflächen sind weniger gefragt als der Neubau am Stadtrand
- problematisches Image von Altstädten als Wohnstandort
- mangelnder finanzieller Spielraum vieler Einzeleigentümer, geringe Mietpreiserwartungen und bauliche/energetische Auflagen lassen eine Modernisierung nicht wirtschaftlich machbar erscheinen
- langjähriges Fehlen einer gebietsbezogenen Städtebauförderung
- schwierige Eigentumsverhältnisse verhindern teilweise eine Belegung von Gebäuden
- geringe Arbeitsplatzdichte und mangelhafte Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren
- fehlende Nachfrage und Probleme in der Unternehmensnachfolge im kleinteiligen stationären Einzelhandel und im gastronomischen Bereich führen zur Geschäftsaufgabe

- Lage und Grundrisse von Ladeneinheiten entsprechen oft nicht dem Bedarf
- bislang wurde nicht die kritische Masse erreicht, Rochsburg und Lunzenau für weitere touristische Nutzungen attraktiv zu machen
- für größere Gewerbeansiedlungen stehen außer in der Papierfabrik keine Flächen zur Verfügung

Der aktuell sehr heterogene Sanierungsgrad und der Leerstand führen wiederum zur mangelnden Attraktivität – insbesondere des Lunzenauer Stadtzentrums – als Wohn- und Gewerbestandort.

Im InSEK 2023 wurden innerhalb der Gebietsgrenzen des Untersuchungsgebietes folgende Baulücken mit Potential für eine Entwicklung identifiziert:

Tabelle 7 Baulücken im Untersuchungsgebiet laut InSEK (nicht abschließend)

LAGE/ADRESSE	FLURSTÜCKE	RÜCKBAU- FLÄCHE	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, MÖGLICHE NUTZUNG
Karl-Marx-Straße 22	469/1	106 m ²	x W , Wohnen
Rochlitzer Straße 10	483	300 m ²	x W , Wohnen
Am Ring (ggf. zzgl. Abbruchflächen Am Ring 6, 7 und 8)	144, 145, 146, 147 u. a. (143, 460, 465)	zusammen ca. 3.000 m ²	x W, Straßenverkehrsfläche , Neustrukturierung Verkehrsführung, Freiraumgestaltung
Altenburger Straße 9-15	212, 213/1, 227/1, 229	zusammen ca. 1.200 m ²	x W, G, Straßenverkehrsfläche , Wohnen, Straßenbau (teils Hochwassergefahr)
Peniger Straße 2-4	214/1, 215	575 m ²	x W , Parkplatz
Neugasse 2-4	195, 196	300 m ²	x W , Wohnen
Altenburger Straße 1 (ehem. Papierfabrik, Insellage südlich des Elsbaches)	152/1 (Teil), 152/2, 152/3	ca. 22.000 m ²	x G , Gewerbe, Sondernutzungen

Quelle: InSEK 2023

Legt man die Einwohnerzahl des Untersuchungsgebietes vom 31.12.2022 mit 543 Einwohnern und die laut Begehung (2024) 338 genutzten Wohneinheiten – was in etwa der Anzahl der Haushalte entspricht – zugrunde, ergibt sich hochgerechnet eine insgesamt niedrige **Haushaltsbelegung** mit rund 1,6 Personen je Haushalt. Diese Zahl liegt deutlich niedriger als die Vergleichsrechnung für die Gesamtstadt oder des Landkreises auf Grundlage der Zahlen des Zensus 2022.

Herausforderungen für Haushalte sind der Sanierungsstand der Gebäude – bei Mietwohnungen trägt das insgesamt niedrige Mietpreisniveau nicht zu Sanierungsaktivitäten seitens der Vermieter bei – und die Entwicklung der Mietnebenkosten, insbesondere die Preisentwicklung der Versorger (Gas, Strom, Wasser).

3.3.6 Aussagen und Ziele im InSEK

Die Fachkonzepte „Städtebau und Denkmalpflege“ und „Wohnen“ im InSEK „Lunzenau 2030+“ aus dem Jahr 2023 definiert folgende für das Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg relevanten Ziele und Maßnahmen als konzeptionelle Aussagen. Dies korrespondiert wiederum auf die Einordnung des weitaus größten Teils des Untersuchungsgebietes als „konsolidierungswürdiges Gebiet“.

Table 8 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzepte Städtebau, Wohnen im InSEK (Auszug)

FACHKONZEPT STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE
ZIELE
INNENENTWICKLUNG VOR AUSSENENTWICKLUNG
STÄRKUNG DES STADTZENTRUMS UND DER ORTSKERNE
ERHALT STÄDTEBAULICH WICHTIGER UND DENKMALGESCHÜTZTER BAUSUBSTANZ
Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:
<ul style="list-style-type: none">- punktueller Rückbau von leerstehenden Wohn- und Gewerbebauten sowie ungenutzten Hintergebäuden unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes und des Erhalts der gewachsenen Stadt- und Dorfstrukturen- Abbau von Funktions- und Gestaltungsdefiziten- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nachnutzung- Erprobung alternativer Nutzungskonzepte (z. B. Multiples Haus) und von Zwischennutzung- Erhalt und weitere attraktive Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualitäten für die unterschiedlichsten Nutzergruppen einschließlich Revitalisierung von Brachen- effiziente Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenressourcen, z. B. Baulücken, bestehende Wohnbauflächen- Unterstützung privater Eigentümer durch Beratung zur Förderung, Aktivierung von Eigentümern, Unterstützung von Interessenten bei der Suche nach geeigneten Objekten zur Sanierung- Förderung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handelseinrichtungen und bürgerschaftlichem Engagement im Stadtzentrum zur Standortstärkung- weiteres Prüfen der Möglichkeiten von Förderprogrammen und Einsatz von Fördermitteln- Konzeptentwicklung

ZIELE

**ANPASSUNG DES WOHNUNGSBESTANDES AN DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL
SCHAFFUNG EINES SOZIAL BREIT AUFGESTELLTEN WOHNUNGSANGEBOTES
STÄRKUNG DER WOHNFUNCTION IN DER INNENSTADT**

Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- Beobachtung des Wohnungsbestandes, der Leerstands- und Nachfragesituation
- Altbausanierung von un- und teilsanierten Wohngebäuden
- Förderung der Nutzungsmischung in Immobilien im Stadtzentrum und Bündelung wichtiger Versorgungseinrichtungen im Stadtzentrum („Stadt der kurzen Wege“)
- Schaffung von attraktivem Wohnraum für Familien (einschl. Neubau auf Abrissflächen und in Baulücken)
- Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen zur Anpassung an die Haushaltsstrukturen
- Förderung barrierefreien Bauens, Schaffung von Angeboten für barrierefreies bzw. altersgerechtes Wohnen und betreuten Wohnangeboten
- Umnutzung leerstehender Gebäude zu Senioreneinrichtungen, Einrichtung von Mehrgenerationenhäusern usw.
- Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand
- Förderung privater Aktivitäten sowie innovativer Projekte im Wohnungsbestand
- Aufwertung des Wohnumfeldes, Freiflächen mit Aufenthaltsqualität

Quelle: InSEK „Lunzenau 2030+“ (2023), Seiten 59 und 68

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien Städtebau und Wohnen

- fast ausschließlich Altbaubestand älter als 75 Jahre
- hoher Anteil denkmalgeschützter Substanz
- massiver Sanierungsrückstau im Altbau (Außenhülle 16,6 % unsaniert, 41,9 % teilsaniert)
- außerordentlich hoher Leerstand auf jeder Vergleichsebene sowohl im Wohnungsbestand (24,9 %) als auch bei den Gewerbeeinheiten (49,4 %) – weiter steigende Tendenz
- Gefahr des weiteren Verlusts der innerstädtischen Funktionsmischung und der Entwicklung zur „Schlafstadt“ durch niedrige Arbeitsplatzdichte
- Fehlen von ausreichend barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum
- steigende Betriebskosten und Mängel in der Energieeffizienz
- allgemein niedrige Entwicklungsdynamik, eingeschränkte Investitionskraft der Eigentümer
- innerstädtische Großstruktur der Papierfabrik mit prekären Zukunftsperspektiven der aktuellen Nutzung

3.4 Öffentlicher Raum und Stadtklima

3.4.1 Stadtraum

Plan 11 Mobilität, Grün- und Freiflächen

Das Lunzenauer Stadtzentrum ist stadträumlich von der Raumfolge Mendelssohnplatz–Markt–Ring geprägt. Von diesen ist der Markt der größte Platz und seit jeher das wirtschaftliche und strukturelle Zentrum der Stadt.

Der **Markt** ist geprägt von einer zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausbauung von Wohn- und Geschäftshäusern und den sich gegenüberstehenden markanten Gebäuden der Stadtkirche und des Rathauses am Übergang zur Karl-Marx-Straße. Insbesondere der Turm der Stadtkirche bildet einen wichtigen Orientierungspunkt. Die Platzfläche selbst ist geprägt von:

- Straßenführung der S 247 (weiter über Muldebrücke bzw. Karl-Marx-Straße)
- abzweigenden Nebenstraßen (Friedensstraße, Kirchgasse und Brauhausgasse)
- ca. 5 bzw. 9 Kurzzeit-Längsparkplätze auf der Ost- bzw. Westseite des Platzes (auf der Ostseite aktuell durch Ampelregelung der Staatsstraße eingeschränkt) und 22 Kurzzeit-Querparkplätze erreichbar über die Einbahnstraße auf der Westseite des Platzes
- Gestaltung der Platzfläche mit Kleinpflaster
- Bushaltestelle (zentrale Umsteigestelle und für Schülerverkehr) am Anfang der Karl-Marx-Straße
- Verkehrsinsel im Bereich Kirche/Rathaus/Bushaltestelle
- Prinz-Lieschen-Brunnen mit Informationstafel am Nordende des Platzes
- kleine Grünfläche mit zwei Bänken, Informationstafeln, Wegweiser, Fahrradständer und Postbriefkasten an der Kirche
- Begrünung bis in die Karl-Marx-Straße hinein ausschließlich über Pflanzkübel mit Bäumen und Blumen
- Beleuchtung über Laternen an den Längsseiten und der Mittelachse des Platzes
- weitere Stadtmöblierung mit Abfallbehältern und Pollern
- öffentliche Toiletten hinter der Kirche
- Regenwassersammler des Zweckverbandes Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ (ZWA) unter einem großen Teil der Platzfläche

Der Marktplatz wurde in den 1990er Jahren im Rahmen des damaligen Sanierungsgebietes neugestaltet. Er befindet sich baulich in einem guten Zustand, weist aber neben einigen gelungenen Elementen aber gestalterische Defizite auf. Die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkt und für ein längeres Verweilen ist er nur wenig einladend. Außergastronomie ist nicht vorhanden.

Die innerstädtischen Flächen hinter dem Rathaus und der Kirche haben aktuell keine Wirkung als öffentliche Stadträume. Sie sind als Funktionsflächen für Parken, Feuerwehr und Bauhof ausgewiesen und fast vollständig versiegelt.

Der **Mendelssohnplatz** wird durch die Friedensstraße „über Eck“ an den Marktplatz angebunden. Da die weiterführenden Straßen nur ein kleines Wohngebiet mit meist zweigeschossigen Reihenhäusern erschließen, ist er verkehrstechnisch sehr ruhig und mittlerweile fast ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Wie auch der Marktplatz befindet er sich in baulich gutem Zustand. Straßen und Gehwege sind mit Kleinpflaster ausgelegt. Vier Bäume entlang der Friedensstraße begrünen die Anlage. Mehrere zeitlich nicht beschränkte Parkplätze sind an den Platzrändern abgegrenzt. Stadtmöblierung für den Aufenthalt und Begegnung sind nicht vorhanden.

Die „Platzfläche“ **Am Ring** entstand erst in den vergangenen Jahrzehnten durch schrittweisen Abbruch der zweigeschossigen Bebauung im Straßenring mit seinen Kreuzungsbereichen. Einzig das Haus Am Ring 7 ist erhalten geblieben. Darüber hinaus stehen die Häuser Am Ring 4, 6 und 8 an den Platzkanten leer. Prägend ist das Ensemble der Papierfabrik Lunzenau an der Ostseite des Platzes mit den gelben Klinkergebäuden, der Brücke über die Parkstraße zur Verbindung der Gebäude Altenburger Straße 1+3 und dem charakteristischen Wasserturm. Aktuell wirkt die Fläche sehr zergliedert und als ungestalteter Zwischenraum. Die brachliegenden Grundstücke sind als einfache Wiesenfläche ausgeprägt.

Die Verkehrsführung der Staatsstraße als Einbahnstraße gegen den Uhrzeigersinn und die enge Einmündung der Rochlitzer Straße an der Schule sind problematisch. Sie sollen in den kommenden Jahren von den Baulasträgern überplant und umgebaut werden. Der Ring bietet das Potential, durch die Definition der Raumkanten und einer formgebenden Gestaltung der Freiflächen nach Neustrukturierung der Verkehrsführung als dritter Stadtplatz ausgebildet zu werden. Er könnte damit als



Markt aus Richtung Kirche um 1915



heutige Karl-Marx-Straße mit Blick in Richtung Am Ring und Papierfabrik um 1925



Am Ring aus Richtung Parkstraße



Am Ring aus Richtung Rochlitzer Straße

Bindeglied zwischen Marktbereich, Schulcampus und Papierfabrik seiner wichtigen Verteiler- und Repräsentationsfunktion gerecht werden.

Rochsburg besitzt mit dem „**Schlossvorplatz**“ (keine offizielle Bezeichnung) einen großen öffentlichen Freiraum. Laut historischen Plänen war die Fläche wohl dem Rittergut zugeordnet und nie bebaut. Auf ihr befanden sich Bäume und ein Teich. Der Schlossvorplatz liegt direkt an der Schlossstraße, der einzigen Zufahrtsstraße zum Schloss Rochsburg und gliedert sich grob in drei Teile:

Den größten Teil des Platzes nimmt der Parkplatz mit einer ununterbrochen versiegelten Fläche von rund 4.500 m² ein. Auf dieser Fläche sind 139 Pkw-Stellplätze untergebracht zzgl. Behinderten- und Motorradstellplätze, jedoch ohne ausgewiesene Abstellflächen für Fahrräder. Im Einfahrtsbereich befindet sich die Buswendefläche mit Haltestelle für den Linien- und Reisebusverkehr. Die Randflächen sind mit Wiese, einzelnen Bäumen und Sträuchern begrünt und bieten eine grundlegende Möblierung mit Beleuchtung, zwei Picknicktischen und Informationstafeln. Im hinteren Bereich zur Turnhalle befindet sich ein Standort für Glas- und Abfallcontainer. Ladeinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Der hintere bzw. östliche Teil des Schlossvorplatzes wird durch eine baumbestandene Wiese eingenommen, die sich zur Landschaft hin öffnet. Hier befindet sich unter anderem ein Spielplatz mit Klettergerüst, Wippe, Schaukel, Karussell, Tischtennisplatte und Sitzgelegenheiten, jedoch ohne Schatten und Abgrenzung zum Parkplatz.

Dem Schloss zugewandt befindet sich der erweiterte Kreuzungsbereich mit den abzweigenden Fußwegen Kellerberg und Hofeweg. An drei Seiten wird er lose von Gebäuden begrenzt, die teils als Wirtschafts- und Wohngebäude des historischen Schlossensembles bzw. Rittergutes entstanden. Das sanierungsbedürftige Gebäude am östlichen Rand des Bereiches beherbergt die öffentlichen Toiletten. Die Platzfläche mit fünf Parkplätzen ist bis auf die Grüninsel und den begrüntem Hang zum Parkplatz vollständig versiegelt und bietet keine Aufenthaltsqualität.



Parkplatz auf dem Schlossvorplatz



Schlossvorplatz mit Bushaltestelle und Turnhallegebäude



Spielplatz am Schlossvorplatz

Nördlich des Schlossvorplatzes befinden sich im Bereich der Gabelung Kellerberg/Hofeweg mehrere historische Kellergänge. Sie sind aktuell aufgrund von Schäden nicht zugänglich, sollen aber erhalten und wieder begehbar gemacht werden.

Insgesamt wird der Platz seiner Bedeutung als Eingangsbereich und Auftakt zum Erleben von Schloss Rochsburg nicht gerecht. Zwar bietet er für den üblichen Besucherverkehr von Schloss und Turnhalle ausreichend Parkplätze, darüber hinaus aber kaum angemessene Aufenthalts- und Besucherführungsqualitäten. Die oberirdischen Strom- und Telefonleitungen tragen nicht zur Aufwertung des sehr weitläufigen und ungefassten Erscheinungsbildes bei. Zudem stoßen die Parkplatzkapazitäten bei Großveranstaltungen im Schloss an ihre Grenzen. Ein angemessener Ausweichparkplatz steht aktuell nicht zur Verfügung. Ebenso sind keine Caravanstellplätze ausgewiesen.

3.4.2 Fuß- und Radwege

Aufgrund ihrer Topografie besitzt das Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg zahlreiche reine **Fußwege**, oftmals mit Treppenanlagen. Dazu zählen in Lunzenau die Muldenpromenade, das Ringgässchen, die Töpfergasse mit 147 Stufen, die Kirchgasse, die Wege im Dr.-Max-Vogler-Park (siehe 3.4.3), das Berggässchen und die Wege zur Schule, die Treppen zur Heinrich-Heine-Straße und die Wege im Heinrich-Heine-Park sowie in Richtung Rochsburg. Der Zustand ist sehr unterschiedlich. Besonders die Wege in den Parkanlagen (siehe auch 3.5.5), das Ringgässchen, die Kirchgasse, die Gasse zwischen Peniger Straße und Elsbach und die Wege in der Werkssiedlung haben Aufwertungsbedarf.

Straßenbegleitende **Gehwege** sind im Lunzenauer Stadtzentrum weitgehend vorhanden, jedoch gibt es einige Engstellen, an denen Wege fehlen oder problematisch sind. Besondere Problemstellen befinden sich im Bereich Am Ring/Rochlitzer Straße/Grundschule, an der Muldenbrücke/Markt und entlang der Peniger Straße.



Platzfläche Schlossvorplatz vor dem Sanitärgebäude



Eingang zu den Kellergängen



Rondell mit buckligem Pflaster am Zugang zu Schloss Rochsburg

In Rochsburg gibt es entlang der Kreisstraße über lange Abschnitte keinen eigenen Gehweg. Jedoch existiert im Zentrum Rochsburgs ein fast autonomes **Fußwegenetz**. Dieses ist einerseits durch starke Höhenunterschiede gekennzeichnet. Andererseits wurde im Zuge des Wegebbaus über weite Strecken ein taktiles Leitsystem eingebracht, das von den Gästen und Bewohnern der Einrichtungen des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Sachsen e. V. (BSVS) genutzt wird. Im Rochsburger Ortszentrum bestehen dahingehend Fehlstellen bzw. weiterer Optimierungsbedarf, etwa im Bereich des Kirchhofes und entlang der Bahnhofstraße. Eine besondere Bedeutung besitzt die beliebte Wanderroute entlang des „grün-blauen Bandes“ von Rochsburg über die Märchenwiese und den Heinrich-Heine-Park bis ins Zentrum von Lunzenau und darüber hinaus über Küblers Brücke nach Göhren. Im gesamten Verlauf besteht umfangreicher Sanierungsbedarf für eine sichere Nutzung durch Blinde und Sehbehinderte besteht (fehlende Sicherung an Geländekanten, Wegführung und -zustand, unklare Übergänge an Kreuzungspunkten). Für diesen Abschnitt wurde im Jahr 2024 in Kooperation des BSVS und der Oberschule ein simul⁺-Wettbewerbsbeitrag unter dem Titel „ungesehen Natur genießen“ erarbeitet, der in der weiteren kooperativen Konzeptionierung und Ausgestaltung des „grün-blauen Bandes“ aufgegriffen werden kann. Eine Aufwertung mit Anpflanzungen, Wegpunkten und einer Lehrpfad-Beschilderung (auch in Braille-Schrift) käme neben Sehbehinderten auch Kindern, Erwachsenen und Naturfreunden zugute.

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft der **Mulderadweg** (Radfernweg, SNR I-2), im Stadtzentrum Lunzenau deckungsgleich mit der Bilz-Route (touristische Kreisradroute). Mangels Alternativen verläuft die Route hier vollständig auf den Staats- und Kreisstraßen ohne eigene Radverkehrsanlage. Dies wird in den verschiedenen Radverkehrskonzeptionen als Problem benannt und als Bedarf angezeigt.

Aufgrund der Topografie spielt der Radverkehr in Lunzenau traditionell nur eine untergeordnete Rolle. Durch die Verbesserung der Radverkehrsanlagen und die Elektromobilität dürfte er langfristig jedoch an Attraktivität gewinnen.



Gasse zwischen Peniger Straße und Elsbach



unübersichtliche Fußwegesituation am Schulcampus



Wegekreuzung mit taktilem Leitsystem zwischen AURA-Pension „Villa Rochsburg“ und Rochsburger Kirche

Im kommunalen Radverkehrskonzept der Stadt Lunzenau aus dem Jahr 2023 werden folgende investive Maßnahmen im Untersuchungsgebiet benannt:

Tabelle 7 geplante Maßnahmen an Radverkehrsanlagen im Gebiet

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
1	Verbindungsweg zur Parkstraße – Herstellung öffentliches Wegerecht	sehr hoch
2	Verbindungsweg zur Parkstraße – Ausbau und Verbreiterung Wegeverbindung sowie Verbesserung Oberflächenbefestigung	hoch
5	Änderung der Routenführung über Rochsburg Bahnhofstraße–Muldenbrücke, Waldweg am südlichen Ufer der Zwickauer Mulde	sehr hoch
71	S 247 (Muldebrücke–Markt–Karl-Marx-Straße–Am Ring–Peniger Straße) – Prüfung der Möglichkeiten zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h	sehr hoch
74	Kirchgasse – Umwandlung in Verbot der Durchfahrt motorisierter Fahrzeuge	sehr hoch
75	Ausfahrt Bauhof – Umwandlung in Verbot der Durchfahrt motorisierter Fahrzeuge	sehr hoch
76	Muldenpromenade – perspektivische Optionen einer Durchwegung zur Parkstraße prüfen	gering
80	Rochlitzer Straße –	
81	Prüfung zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h, ganztags	sehr hoch
82	Rochlitzer Straße – Sanierung der Fahrbahnoberfläche	mittel
86	Parkstraße – Beschilderung des Mulderadweges abseits der Hauptverkehrsstraße	sehr hoch
87	Muldenpromenade (Küblers Brücke–Brauhausgasse) - Alternativbeschilderung Mulderadweg	hoch
KNOTENPUNKTE/PUNKTUELLE MASSNAHMEN		
99	Parkplatz Schloss Rochsburg – Schaffung eines Servicepunktes mit Gepäckschließfach, E-Ladestation, Pannenselbstbedienung, Werkzeug, Unterstellmöglichkeit, Informationstafeln zum Radtourismus	hoch
101	Peniger Straße – Sanierung der Fahrbahnoberfläche	sehr hoch
127	Muldenpromenade/Brauhausgasse – Entfernung/Reduzierung Poller oder Zusatzmaßnahmen	sehr hoch
128 130 133	Karl-Marx-Straße/Markt/Friedensstraße – Schaffung von Radabstellmöglichkeiten	sehr hoch/ hoch
129	Marktbereich – Beschilderungs- und Informationstafeln, Service erweitern, Hinweis auf E-Ladesäule, Werkzeug, Luftpumpe	hoch
131 132	Markt/Friedensstraße – Reduzierung Einmündungsbreite, Gehwegverbreiterung, Freihalten der begehbaren Mindestbreite, Prüfung einer Fahrbahnnutzung durch Händler	sehr hoch/ hoch
136	Rochlitzer Straße/Schulstraße/Alfred-Köhler-Straße – Schaffung sichere Querungsstelle, Freihalten von unzulässigem Parken	sehr hoch
TEMPO 30-ZONEN		
140	Markt–Karl-Marx-Straße – Prüfung der Ausweitung der Beschilderung als Tempo 30-Zone	sehr hoch
141 143 148	Rochlitzer Straße–Erich-Weinert-Straße, Gebiet südlich der Altenburger Straße, Gebiet südlich der Schlossstraße – Prüfung Beschilderung als Tempo 30-Zone	sehr hoch

Quelle: SVU Dresden, Radverkehrskonzept der Stadt Lunzenau, Anlage 6 (2023)

3.4.3 Parkanlagen

Die **Muldenpromenade** unterhalb der Ostseitenbebauung von Markt und Karl-Marx-Straße verläuft direkt am Flussufer. Im Süden endet sie an der Papierfabrik bzw. im Mündungsbereich des Elsbaches, im Norden erfolgt der Anschluss unter der Muldenbrücke hindurch an die August-Bebel-Straße. Die Promenade ist gepflastert und weist mit einzelnen Bänken eine allerdings noch ausbaufähige Aufenthaltsqualität am Wasser auf. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind aus wasserrechtlichen Gründen jedoch eingeschränkt.



Muldenpromenade von der Muldenbrücke

Der **Dr.-Max-Vogler-Park** entstand 1929-1930 als Stadtpark auf einer Fläche von 7.660 m² am Harthberg westlich der Altstadt und nördlich der Schule. Er war zu diesem Zeitpunkt die einzige städtische Parkanlage, da der Heinrich-Heine-Park damals noch nicht öffentlich zugänglich war. Während die steile Hanglage dicht von Bäumen bestanden ist, bildet der obere Teil ein großes, grob dreieckiges und von Bäumen umstandenes Wiesenplateau, auf dem sich vormals ein Spielplatz befand. Im Süden wird es von den hängigen Gärten der Pestalozzistraßenbebauung und nach Westen vom Garagenhof des Wohngebietes an der Goethestraße begrenzt.



Dr.-Max-Vogler-Park

Der Park bildet als größte Grünfläche im Herzen der Stadt eine grüne Lunge und einen wichtigen Baustein für das Stadtklima. Durch seine Lage bietet er eine wichtige – allerdings rein fußläufige – Wegebeziehung zwischen dem Stadtzentrum im Tal und den Wohngebieten oberhalb. Eine Aufwertung der Wege im Park und eine Gestaltung bzw. Herstellung von Wegen nach Osten und Süden könnte den Park besser in das Stadtgefüge einbinden. Auch bietet das Plateau weiterhin eine zentral gelegene Potentialfläche für eine öffentliche Nutzung, ggf. in Verbindung mit dem Schulcampus, dem Kindergarten oder den Sportanlagen im weiteren Umfeld.



Wiese oberhalb des Dr.-Max-Vogler-Parks

Der **Heinrich-Heine-Park** ist mit 36.606 m² der größte zusammenhängende Park der Stadt. Er entstand 1876-1882 im Zuge der Entwicklung der Papierfabrik. Er wurde als privater Landschaftspark südlich des Stadtzentrums am westlichen Ufer der Zwickauer Mulde unter Nutzung der natürlichen Gegebenheiten angelegt. Die Qualitäten spiegeln sich auch in der denkmalrechtlichen Einordnung als Einzeldenkmal der Sachgesamtheit „Papierfabrik und Weberei Wilhelm Vogel“ wider. Wichtige Bestandteile des Parks sind neben dem wertvollen Gehölzbestand (mit Baumpfad) die verschiedenen Aussichtspunkte und Sichtbeziehungen, die Grotte, ein Denkmal für die Opfer des Faschismus, eine Festwiese, die Freilichtbühne sowie ein Poetenpfad.

Eine denkmalpflegerische Zielkonzeption soll einen Rahmen dafür schaffen, wie das Gartendenkmal in Zukunft erhalten und entwickelt werden kann. Die Aktivitäten der Stadt erstreckten sich in den vergangenen Jahren über allgemeine Instandhaltung, die Pflege des Bestandes und punktuelle Aufwertungsmaßnahmen. Viele der Parkbestandteile sind dabei in den vergangenen Jahrzehnten verlorengegangen (etwa der Pavillon) oder haben aus verschiedenen Gründen gelitten (Wege, Brücke über die Parkstraße, Freilichtbühne).

Im Süden geht der Heinrich-Heine-Park in die Landschaft des Muldentales über. Der Landschaftspark setzt sich demnach auch außerhalb seiner ursprünglichen Grenzen fort und führt über parkartige Wege in Richtung Rochsburg (auch Teilstück des „Bilz-Rundwanderweges“). Aufgrund der Topografie mit Treppenanlagen sind diese zwischen dem Ende der Parkstraße und der Märchenwiese nur als Fußwege zu begehen.



Wege im Heinrich-Heine-Park



Felsentunnel im Heinrich-Heine-Park



Große Wiese mit Freilichtbühne im Heinrich-Heine-Park



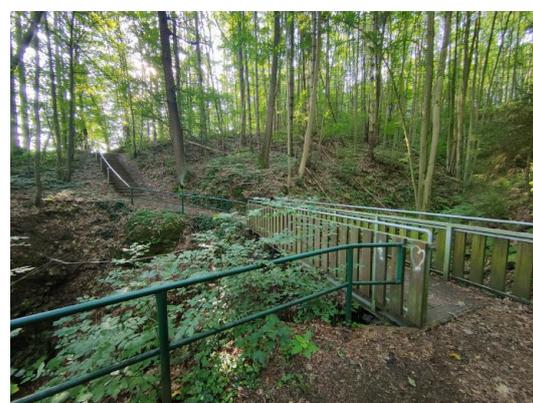
ehem. Standort des Pavillons an der Zwickauer Mulde

Die **Märchenwiese** auf halber Strecke wird seit vielen Jahren von der Stadt und ihren Bewohnern gepflegt und weiterentwickelt. Mit mannshohen geschnitzten Holzfiguren aus Märchen oder mit ortsgeschichtlichem Hintergrund ist sie ein Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste, aber auch für die Bewohner und Gäste der Einrichtungen des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Sachsen e.V. in Rochsburg, die die Märchenwiese fußläufig erreichen und fühlend erleben können. Picknicktische laden zum Verweilen ein. Es besteht der Wunsch der Bevölkerung, die Märchenwiese als Ort der Naherholung weiter auszubauen.



Märchenwiese

Der Heinrich-Heine-Park mit seiner Fortsetzung bis Rochsburg ist eine versteckte Perle im Muldental und kann als zentrales Bindeglied und **Teil des grün-blauen Bandes** am Fluss zwischen dem Doppelzentrum wieder ins Blickfeld gerückt werden. Dazu ist weiter zu prüfen, wie eine weitere Aufwertung der Wegebeziehung stärken kann. Dazu gehört die Verbesserung der Barrierefreiheit und Sicherheit (auch für Blinde und Sehbehinderte) oder der Ausbau als Muldentalradweg zwischen dem Ende der Parkstraße und der Märchenwiese und weiter bis Rochsburg.



Wegeverbindung Lunzenau-Rochsburg

Schloss Rochsburg in der Flussschleife der Zwickauer Mulde ist umgeben von bewaldeten Hanglagen, die vormals als **Schlosspark** ausgebildet waren. Nach der Wiedervereinigung wurden alle Flächen außerhalb der Schlossmauern in Privateigentum überführt. Seitdem werden Vegetation und Wege nur notdürftig instandgehalten, Blickbeziehungen sind verwachsen. Die Wege können über weite Teile nicht mehr sicher begangen werden. Das Untersuchungsgebiet umschließt nur die Flächen und Wege unmittelbar um das Schloss.



ehem. Schlosspark unterhalb des Schlosstores

3.4.4 Stadtklima

Die Grünflächen übernehmen eine wichtige Funktion für die **klimatische Situation** im Gebiet und in der Stadt. Ausführungen zur erwarteten Klimaentwicklung bis 2050 hinsichtlich Temperatur und Niederschlag sind im InSEK „Lunzenau 2030+“, Seite 107 f, dargestellt. Wichtige Maßnahmen werden auf gesamtstädtischer Ebene umgesetzt. Im Untersuchungsgebiet sind davon insbesondere die Weiterentwicklung von Grünanlagen, Begrünung/Verschattung, Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpassung des Gebäudebestandes von Bedeutung.

Hinsichtlich Klimaschutzmaßnahmen zur **Steigerung der Energieeffizienz** auf Gebäudeebene kann durch die individuelle Optimierung im Gebäudebestand weiterhin einiges erreicht werden. Bei den öffentlichen Gebäuden betrifft dies insbesondere die Wärmeversorgung der Grundschule. Bei privaten Gebäudesanierungen und -umbauten sollen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die energieeffiziente Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung geprüft werden und zur Anwendung kommen. Auch Dämmmaßnahmen und Fassadenbegrünungen können einen wichtigen Beitrag leisten. Im öffentlichen Raum kann sich die weitere Umrüstung auf energieeffiziente Straßenbeleuchtung positiv auf die Bilanz auswirken.

Demgegenüber können insbesondere die **Förderung alternativer Mobilitätsformen** (Rad- und Fußgängerverkehr, ÖPNV) **sowie Ausbau und Nutzung regenerativer Energien** (Photovoltaikanlagen auf bzw. an Gebäuden oder als Parkplatzüberdachungen, Fördermöglichkeiten über entsprechende Programme) zur Verbesserung der CO₂-Bilanz beitragen. Neben diesen Klimaschutzmaßnahmen sind im Gebiet insbesondere Maßnahmen auf dem Feld der Klimafolgenanpassung zielführend, darunter Aufwertungen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Stadtklimas und der Vermeidung von Wärmeinseln sowie der Herstellung von ökologischer Vielfalt und Aufenthaltsqualität für alle Generationen. Auch der Erhalt der siedlungsnahen Grün- und Waldflächen zur Versorgung mit Frisch- und Kaltluft hat hohe Priorität.

3.4.5 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich an verschiedenen Stellen mit Schutzgebieten für Natur und Landschaft bzw. Arten- und Biotopschutz. Die entsprechenden Belange sind insbesondere bei Maßnahmen an Grün- und Freiflächen im Gebiet zu beachten. Flächennaturdenkmäler und Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Flächen zwischen Lunzenau und Rochsburg sind zum Teil als Waldflächen nach SächsWaldG ausgewiesen.

Table 9 Schutzgebiete

KATEGORIE MIT RECHTSGRUNDLAGE	NAME	ÜBERSCHNEIDUNGSBEREICHE MIT DEM UNTERSUCHUNGSGEBIET
Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG)	Mulde von Lastau bis Penig EU-Nr. 4842-301, SN-Nr. 002E	Flusslauf der Zwickauer Mulde mit teils ausgedehnten Uferbereichen vom Heinrich-Heine-Park bis zur Ortslage Rochsburg, unmittelbares Umfeld von Schloss Rochsburg
Europäisches Vogelschutzgebiet EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)	Tal der Zwickauer Mulde EU-Nr. 4842-452	Flusslauf der Zwickauer Mulde mit teils ausgedehnten Uferbereichen vom Heinrich-Heine-Park bis zur Ortslage Rochsburg, unmittelbares Umfeld von Schloss Rochsburg
Landschaftsschutzgebiet § 26 BNatSchG	Mulden- und Chemnitztal SG-Nr. c76	Außenbereichsflächen (Heinrich-Heine-Park bis Ortseingang Rochsburg, unmittelbares Umfeld von Schloss Rochsburg
Naturschutzgebiet § 23 BNatSchG	Um die Rochsburg SG-Nr. C01	unmittelbares Umfeld von Schloss Rochsburg

Quelle: Geoportal Sachsenatlas, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

3.4.6 Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Umwelt und Klimaschutz

Tabelle 10 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Umwelt und Klimaschutz

FACHKONZEPT UMWELT UND KLIMASCHUTZ
ZIELE
SCHUTZ DER NATÜRLICHEN RESSOURCEN UND QUALITÄTEN
VERBESSERUNG VON ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ
Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:
<ul style="list-style-type: none">- Erhalt und standort-/klimaangemessene Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere des denkmalgeschützten Heinrich-Heine-Parks- Prüfung der Auswirkungen verschiedener Entwicklungsmaßnahmen auf Umwelt und Landschaft- Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen entsprechend der aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK/HWRK), Maßnahmen zur Verringerung der Bodenerosion- Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, Renaturierung von Brachen- Erhalt von Schutzgebieten und Grünzäsuren- bedarfsgemäße konzeptionelle Vorarbeiten zu Energie- und Klimaschutzmaßnahmen- Effizienzsteigerung in der Wasser- und Energienutzung- energieeffiziente Umrüstung kommunaler Gebäude, Förderung von Maßnahmen an Privatgebäuden- Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen- Umrüsten auf energieeffiziente Straßenbeleuchtung- Informationsangebote zur Sensibilisierung z. B. im Rahmen von Veranstaltungen, Ausstellungen etc.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Öffentlicher Raum und Stadtklima

- Platzflächen im Lunzenauer Stadtzentrum oft mit stark eingeschränkter Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, fehlende Aufenthalts- und Kommunikationsflächen und stark versiegelter öffentlicher Raum in der Platzfolge Mendelssohnplatz–Markt–Ring
- hoher Sanierungsrückstau und Aufwertungsbedarf im denkmalgeschützten Heinrich-Heine-Park und im Dr.-Max-Vogler Park
- Entwicklungsbedarf Muldenpromenade, Märchenwiese und unmittelbares Schlossumfeld Rochsburg
- teils schlechte Bedingungen für Fuß- und Radverkehr als nachhaltige Mobilitätsformen
- Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Straßenübergänge, taktiles Leitsystem für Blinde und Sehbehinderte, Bushaltestellen)
- energetischer Optimierungsbedarf im Altbaubestand

3.5 Verkehr und technische Infrastruktur

3.5.1 Straßenverkehr

Das Untersuchungsgebiet wird vor allem durch die **Staatsstraße S 247** und die beiden **Kreisstraßen K 8260 und K 8258** erschlossen und überörtlich angebunden. Die S 247 begleitet aus Westen kommend das Elsbachtal und führt über die Altenburger Straße, Am Ring, Karl-Marx-Straße und Markt zur aktuell im Bau befindlichen Muldebrücke in Richtung Osten. Die Umleitung verläuft für die Zeit der Baumaßnahmen über die kommunalen Straßen Friedensstraße, Mendelssohnplatz und Dr.-Otto-Nuschke-Straße. Die Staatsstraße ist mäßig stark befahren. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an der Zählstelle Hauptstraße in Elsdorf betrug im Jahr 2021 1.044 Fahrzeuge mit 8,3 % Schwerlastverkehr und an der Zählstelle Burgstädter Straße 2.471 Fahrzeuge mit 6,4 % Schwerlastverkehr (Straßenverkehrszählung SVZ 2021 des LASuV).

Die K 8260 kreuzt das Elsbachtal im Bereich des Rings und verläuft über Rochlitzer Straße und Peniger Straße. Diese beiden Abschnitte der K 8260 bilden für Lunzenau aktuell die inoffiziellen Autobahnzubringer zu den Anschlussstellen Rochlitz und Penig an der A 72. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) bekräftigt in seiner Stellungnahme vom 05.11.2024 das Ziel der Maßnahme „**S 247 Ausbau in Lunzenau**“ im Verlauf der Peniger Straße (K 8260), „die derzeit nur ungenügende Anbindung des Raumes Lunzenau an die Bundesautobahn A 72 zu verbessern und damit einhergehend die regionale Entwicklung zu fördern. ... Die Bearbeitung des Vorentwurfes wurde im Jahr 2022 abgeschlossen. Aufgrund der nachrangigen Prioritätseinstufung wurde die Maßnahme derzeit ruhend gestellt.“

Die K 8258 zweigt von der K 8260 ab und erschließt aus den Richtungen Lunzenau und Penig den Ortsteil Rochsburg bis zum Schloss Rochsburg. Die kommunalen Straßen dienen fast ausschließlich der inneren Erschließung. Schulstraße und Pestalozzistraße werden als Einbahnstraßen um den Schulcampus herumgeführt. Weitere Einbahnstraßen sind Am Ring, Bachgasse, Dr.-Otto-Nuschke-Straße und Teile der Friedensstraße.

Sanierungsbedarf im Straßennetz besteht vor allem im Bereich der Kreisstraßen (Rochlitzer Straße [besondere Priorität in der Bürgerumfrage 2022, Sanierung für 2026 geplant], Peniger Straße, Schlossstraße) und im kommunalen Straßennetz (Kirchgasse [Sanierung mit Stützmauer für 2025 geplant], Schulstraße und Heinrich-Heine-Straße mit Handlungsbedarf laut InSEK, aber auch Neugasse, Johannes-Strehle-Straße mit Gasse hinter der Parkstraße [„Kindergartenberg“]). Ein entscheidendes mittelfristiges Projekt ist die Neuordnung der Einmündung der K 8260 auf die S 247, Am Ring. Durch den Abbruch mehrerer Gebäude innerhalb des Einbahnstraßenrings und aufgrund der Bemühungen der Stadt zum Ankauf und Abbruch weiterer Gebäude im

Engstellenbereich ist für die kommenden Jahre eine Neuordnung möglich geworden. Hierdurch sollen sowohl die Verkehrssituation entschärft, die Sicherheit im Schulbereich erhöht und eine Gestaltung der Fläche ermöglicht werden (siehe auch 3.3.1).

Große Herausforderungen an den Verkehr in Lunzenau stellen die Straßenquerschnitte, die über weite Strecken keine angemessen dimensionierten bzw. nur einseitige Gehwege zulassen. Seit jeher problematisch ist die Zufahrt vom Markt zur Muldebrücke (S 247). An den Kreisstraßen, insbesondere am Schulcampus (Rochlitzer Straße/Am Ring, K 8260) sowie an den Einrichtungen des Blinden- und Sehbehindertenverbandes und im Vorfeld des Schlosses Rochsburg (Schlossstraße, K 8258), ist die Situation kritisch zu sehen. Mit dem geplanten Ausbau der bereits heute zu engen Peniger Straße (K 8258) als Autobahnzubringer dürfte auch hier der Platzbedarf der verschiedenen Verkehrsteilnehmer nicht ohne Kompromisse zu lösen sein.

3.5.2 ÖPNV

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Mittelsachsen (VMS). Alle Buslinien werden durch die RegioBus Mittelsachsen GmbH betrieben und sichern auch die geförderte Schülerbeförderung.

Mehrere dieser Linien beginnen bzw. enden an der Haltestelle „Lunzenau, Markt“, die eine wichtige Umstiegs- und Vernetzungsfunktion für das Umland übernimmt. Weitere Haltestellen im Gebiet sind „Lunzenau, Rochlitzer Straße“ am Schulcampus, „Lunzenau, Elektro-Speck“ an der Altenburger Straße, „Rochsburg, Blindenheim“ und „Rochsburg, Parkplatz“ (Wendestelle). Alle Haltestellen haben hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit (standortbedingt insbesondere auch für Blinde und Sehbehinderte) grundsätzlichen Modernisierungsbedarf.

Tabelle 11 Liniennetz des VMS im Untersuchungsgebiet

LINIE	LINIENZIEL	ANMERKUNGEN
629	Abschnitt 2: Penig–Lunzenau–Rochlitz–Geithain	„BusBahn“ (Bahnersatzlinie), zweistündliche Taktung, 10 Fahrtenpaare in der Woche, 8 am Wochenende
659	Burgstädt–Berthelsdorf–Hohenkirchen–(Cossen)– Lunzenau Markt/Sportplatz	
661	Rochlitz–Narsdorf–Obergräfenhain–Elsdorf–Lunzenau	wochentags täglich insgesamt 49 Fahrten, große Fahrplanlücken am Abend und an Wochenenden
663	Lunzenau–Rochsburg–Arnsdorf–Penig	
664	Penig–Rochsburg–Lunzenau–Elsdorf–Langenleuba- Oberhain–Niedersteinbach–Penig	
683	Mittweida–Wiederau–Göritz–Cossen–Lunzenau	

Quelle: VMS

Die ÖPNV-Abdeckung ist hinsichtlich der Taktung ausbaufähig. Gerade in den Abendstunden kann die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben nicht durch die ÖPNV-Angebote ermöglicht werden (Stellungnahme VMS zum InSEK, 13.04.2022). Auch im Rahmen der Bürgerumfrage 2022 wurde die Bus-Anbindung hinsichtlich Taktung, Verbindungen und Umsteigen als besonderer Handlungsbedarf hervorgehoben.

In Rochsburg unterquert die Trasse der Muldentalbahn das Fördergebiet durch einen Tunnel. Die Bahnstrecke wurde jedoch nach dem Muldehochwasser 2002 für den Personenverkehr stillgelegt. Eine Wiederbelebung für den regulären Betrieb ist nicht absehbar.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich des Lunzenauer Stadtzentrums, der hinsichtlich der Parkplatzsituation die größten Herausforderungen birgt. In der Regel stehen zwar Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, diese sind jedoch zahlenmäßig begrenzt und eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere den eng bebauten Altstadtkern, aber auch das Umfeld des Schulcampus und die Werkssiedlung der Papierfabrik. Hier konkurriert das Parken für Anwohner mit den Bedarfen der innerstädtischen Nutzungen und des Schülerverkehrs. Dieser gestaltet sich besonders bei Schulbeginn und -ende oft schwierig.

Tabelle 12 öffentliche Parkplatzanlagen im Untersuchungsgebiet

STELLPLÄTZE/STELLPLATZANLAGEN	STELLPLÄTZE
Friedensstraße/Mendelssohnplatz	17  (straßenbegleitend)
Markt (Platzfläche)	22  , 1  (⌚ 2h) auf der Platzfläche 9  (⌚ 2h) auf Westseite, 5  (⌚ 0,5h) auf der Ostseite, 5 
Parkplatz hinter dem Rathaus	ca. 30  (nutzerbeschränkt), 2 
Parkplatz an der Feuerwehr	10  (ehem. Sparkasse, nutzerbeschränkt) 16  (Feuerwehr, nutzerbeschränkt)
Am Ring	3  (⌚ 1h, straßenbegleitend)
Parkplatz auf dem Schulcampus	ca. 10  , 10  , 22  (nutzerbeschränkt)
Rochlitzer Straße/Alfred-Köhler-Str.	ca. 10  , 1  (straßenbegleitend)
Pestalozzistraße/Schulstraße	ca. 30  (straßenbegleitend)
Parkplatz an der Altenburger Straße	ca. 10  (⌚ 2h, Ecke Peniger Straße)
Parkplatz an der Altenburger Straße	17  (gegenüber Einmündung Schulstraße)
Parkplatz an der Peniger Straße	ca. 15 
Heinrich-Heine-Straße	ca. 5  (straßenbegleitend)
Parkstraße	ca. 60  (straßenbegleitend)
Summe Zentrum Lunzenau	ca. 269 
Schlossstraße/Kirche Rochsburg	20  (nutzungsbeschränkt, straßenbegleitend), 4 
Parkplatz am Schloss	139  , 2  , 5  , einige  , Parken für Busse möglich
Summe Zentrum Rochsburg	159 

Quelle: Stadt Lunzenau/Recherche WGS

Der große Parkplatz am Schloss Rochsburg, auf dem auch Busse stehen können, wird über einen Parkscheinautomat bewirtschaftet. Hier besteht darüber hinaus Bedarf für einen Ausweichparkplatz bei größeren Veranstaltungen. Caravanstellplätze sind in Lunzenau und Rochsburg nicht offiziell ausgewiesen.

Darüber hinaus kann in Rochsburg der Bedarf an privaten Stellflächen in der Regel auf den Grundstücken gedeckt werden. Die Lunzenauer Garagenhöfe liegen nicht innerhalb der Gebietsgrenzen.

Bei der Entwicklung der Parkplätze im Untersuchungsgebiet muss zwischen der bedarfsgerechten Bereitstellung einerseits von Stellplätzen für unterschiedliche Nutzungen und andererseits weiteren Flächennutzungen abgewogen werden. Denn auch die Entsiegelung von Flächen und die Stärkung der Aufenthaltsqualität sind von großer Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung eines attraktiven Doppelzentrums.

3.5.4 Technische Infrastruktur und Energie

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Abwasserentsorgung** im Untersuchungsgebiet werden durch das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ (ZWA) abgedeckt. Für die Kernstadt und den Ortsteil Rochsburg ist beides, einschließlich der Straßenentwässerung, über die Kanalsysteme des Verbandes gesichert. Im Ortsteil Rochsburg wird die Niederschlagswasserableitung vom ZWA als eingeschränkt eingeschätzt.

Unter einem großen Teil der Platzfläche des Marktes befindet sich ein Regenwassersammler des ZWA.

Das Landratsamt Mittelsachsen weist in seiner Stellungnahme zum InSEK vom 04.05.2022 und in seiner Stellungnahme zum SEKo vom 14.11.2024 darauf hin, dass ein unbestätigtes Mischwasserkonzept des ZWA Hainichen vorliegt. Aus Sicht des Landratsamtes müssen verschiedene Erfordernisse aus fachlichen Bedenken beachtet werden. Grundsätzlich gilt für Niederschlagswasser die Priorisierung Versickerung (Vorzugslösung, immer als erstes zu prüfen) vor Einleitung in ein Gewässer, vor Einleitung in einen Regenwasserkanal, vor Einleitung in einen Mischwasserkanal (nur bei Bestand). Bezüglich des Schmutzwassers sollte eine zentrale Lösung vorgesehen werden. Darüber hinaus ist die Entflechtung des bestehenden Mischwassersystems hin zu einem Trennsystem anzustreben.

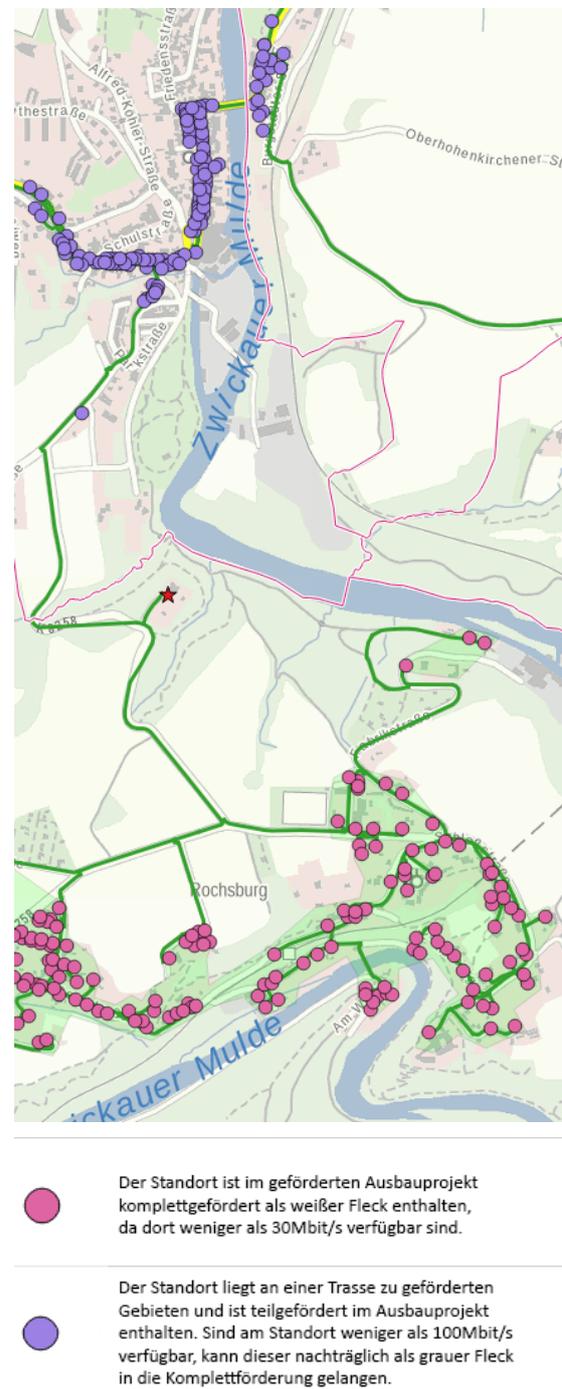
Lunzenau wird über das Netz der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG mit **Gas** versorgt. Netzbetreiberin ist die inetz GmbH. Das Erdgasnetz in der Druckstufe MOP 1,0 bar umfasst die Kernstadt Lunzenau, aber nicht den Ortsteil Rochsburg. Ein Fernwärmenetz ist nichtvorhanden.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt über das Netz der Envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) durch die von ihr bevollmächtigte Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM, Netzregion Süd-Sachsen an der Grenze zu West-Sachsen).

Lunzenau hat einen überdurchschnittlich hohen Bestand an Anlagen zur **Erzeugung erneuerbarer Energien**, deren Kapazitäten den Bedarf der Stadt um rund ein zweieinhalbfaches übersteigen. Neben dezentralen Solaranlagen und Solar- bzw. Erdwärmeeinheiten befindet sich im Gebiet die Wasserkraftanlage an der Lunzenauer Papierfabrik mit einer elektrischen Leistung von 750 kW (zwei Betriebseinheiten mit je 375 kW laut Energieportal der SAENA, 14.10.2024).

Die Anbindung des Stadtgebietes an das **Telefonnetz** (Festnetz) ist gesichert. Der **Breitbandausbau** ist dagegen in Lunzenau ein aktuelles Thema. Zwar weist das Stadtzentrum Lunzenaus eine vertretbare Breitbandabdeckung mit mind. 100 Mbit/s auf. Diese ist an den Rändern jedoch sehr lückenhaft und in Rochsburg nicht verfügbar. Problematisch ist darüber hinaus, dass sich Unternehmen fast flächendeckend auf eine schwache Breitbandklasse beschränken müssen. Die Abdeckung ist deutlich schlechter als im Durchschnitt des Freistaates Sachsen. In wirtschaftlich tragfähigen Lagen erfolgt der Ausbau der Breitbandinfrastruktur eigenwirtschaftlich durch Telekommunikationsunternehmen. Der geförderte Ausbau in wirtschaftlich nicht tragfähigen Lagen wird für Lunzenau durch den Landkreis Mittelsachsen koordiniert und durchgeführt entsprechend der landkreisweiten Breitbandstrategie. Grundlage bildet die Ermittlung der Versorgungslage und des noch notwendigen Breitbandbedarfs auf der Basis von amtlichen Markterkundungsverfahren (MEV). Die Umsetzung erfolgt aktuell und in den kommenden Jahren in Cluster A – Süd-West. Während Rochsburg als „weißer Fleck“ komplett gefördert wird, profitieren in Lunzenau die Grundstücke an der S 247 (Markt-Karl-Marx-Straße-Am Ring-Altenburger Straße) als „grauer Fleck“ von der Lage an einer Ausbautrasse (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3 öffentliches Breitbandausbau



Quelle: Landkreis Mittelsachsen, 14.10.2024

Aufgrund der vollständigen Erschließung des Gebietes mit allen relevanten Medien wird es über den Ausbau von Breitband und ggf. erneuerbarer Energie hinaus in den kommenden Jahren keine grundlegenden Änderungen im Leitungsnetz geben. Leitungserneuerungen erfolgen nach Bedarf vorzugsweise im Zuge von Straßenbaumaßnahmen.

3.5.5 Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur

Table 13 Konzeptionelle Aussagen im Fachkonzept Verkehr im InSEK (Auszug)

FACHKONZEPT VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
ZIELE SANIERUNG DES STRASSEN- UND WEGENETZES, VERBESSERUNG DER ANBINDUNG ERHALT UND AUSBAU BESTEHENDER INFRASTRUKTUREN UND NETZE
<p>Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bau des Autobahnzubringers (Anschlussstelle Penig) durch den Freistaat Sachsen unter Beachtung aller für Lunzenau relevanten Belange, Prüfung der Trassenführung - Sanierung des klassifizierten Straßennetzes durch den Freistaat und den Landkreis Mittelsachsen - Durchführung geplanter Sanierungen im kommunalen Straßennetz - barrierefreie Gestaltung öffentlicher Straßenräume - Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung - bedarfsgerechte Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Raum - Erhalt und Ausbau des Radwegenetzes, insbesondere entlang des klassifizierten Straßennetzes - Ausbau des Mulderadweges einschließlich Verbesserung der begleitenden Infrastruktur - Verbesserung der Busanbindungen (Linienführung, Haltestellen, Taktung, Anbindungen) - Ausbau von Infrastruktur für Elektromobilität (Ladesäulen für Kfz/E-Bike an strategischen Standorten) - Anpassung der Infrastrukturnetze an sich wandelnde Bedarfsstrukturen, insbesondere Breitbandausbau und Abwasser im Trennsystem, Hochwasserschutzmaßnahmen - Standortprüfung und Förderung von erneuerbaren Energien und Nahwärmesystemen; energetische Sanierung im Gebäudebestand

Quelle: InSEK „Lunzenau 2030+“ (2023), Seite 99

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Verkehr und technische Infrastruktur

- schlechte Straßenzustände vor allem der erschließenden Kreisstraßen (Rochlitzer Straße, Schlosstraße) und einiger kommunaler Straßen
- neu zu ordnender Verkehrsraum Am Ring
- weiterhin ungeplanter Autobahnzubringer (Peniger Straße)
- enge Straßenquerschnitte, teils mit fehlenden/einseitigen Gehwegen
- Defizite im Zustand der Fußwege (Oberfläche, Barrierefreiheit) mit Schwerpunkt im Bereich des Schulcampus, der Parkanlagen, am Schloss Rochsburg
- Lücken bei der Infrastruktur für Blinde und Sehbehinderte in Rochsburg und Lunzenau
- flächendeckend fehlende Radverkehrsanlagen, suboptimale Führung des Mulderadweges zwischen Lunzenau und Rochsburg
- lückenhafte Taktung der Buslinien
- fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität der Bushaltestellen
- teils problematische Parkplatzsituation (Innenstadt, Werkssiedlung, Schulumfeld, Schloss Rochsburg bei Großveranstaltungen)
- Rochsburg als „weißer Fleck“ und Lunzenau als „grauer Fleck“ im Breitbandnetz

3.6 Wirtschaft

Plan 7

3.6.1 Gewerbestruktur

Der wirtschaftliche und demografische Wandel nach der Wiedervereinigung 1990 führte auch in Lunzenau zu zahlreichen Schließungen von Industriebetrieben. Nachdem Lunzenau über viele Jahrzehnte Einpendlerort war, hat sie heute eine der niedrigsten Arbeitsplatzdichten sächsischer Städte. Nur wenige größere Betriebe sind in der Stadt tätig, davon keines im Untersuchungsgebiet.

2019 musste auch der Traditionsbetrieb **Papier- und Pappfabrik Lunzenau** als einer von europaweit nur zwei Produzenten von Rohfilzpappe Insolvenz anmelden. Sie produziert jedoch mittlerweile wieder im kleinen Rahmen (Einschichtbetrieb) unter dem Namen LUPA Recycling GmbH. Die zukünftige Entwicklung des Standortes ist abhängig von der Marktlage. Es besteht grundsätzlich das Potential, bei Nutzung erneuerbarer Elektroenergie die Produktion des einhundertprozentigen Recyclingproduktes ökologisch weitgehend nachhaltig zu gestalten und das Sortiment zu erweitern.

Die nach Rückbau der Textilfabrik verbliebenen denkmalgeschützten Fabrikgebäude werden aktuell nicht vollständig genutzt und befinden sich teils in prekärem baulichem Zustand. Das größte Produktionsgebäude (in zweiter Reihe) soll in naher Zukunft um drei auf zwei Etagen zurückgebaut werden. Eine Umnutzung des charakteristischen und für das Lunzenauer Zentrum städtebaulich bedeutsamen Hauptgebäudekomplexes am Ring (Altenburger Straße 1) ist unter Weiterführung der Produktion bis auf Weiteres nicht möglich. Entwicklungspotential besteht dahingehend eher für das Verwaltungsgebäude (Altenburger Straße 3) und das mehrgeschossige Werkstattgebäude am Mühlgraben. Diese sind baulich gesichert bzw. in gutem Zustand. Die Wasserkraftanlage am Mühlgraben/Elsbach ist nicht mehr in Betrieb.

Die Papierfabrik als „Anlage zur Papierherstellung“ ist im iDA-Datenportal des Freistaates Sachsen als Standort nach Industrieemissionsrichtlinie verzeichnet.



Papierfabrik von der Altenburger Straße aus



hinteres Produktionsgebäude (Teilabbruch geplant)



Werkstattgebäude am Mühlgraben

Die beräumten und weitgehend brachliegenden Flächen der der Papierfabrik angeschlossenen Textilfabrik zwischen Zwickauer Mulde und Mühlgraben (unbebaute Anteile der privaten Flurstücke 152/1, 152/2, 152/3 außerhalb der Gebietskulisse des Untersuchungsgebietes) sind mit rund 2,3 ha das größte gewerbliche Flächenpotential der Stadt Lunzenau. Sie sind jedoch bei größeren Hochwasserereignissen von Überschwemmungen bedroht. Eine Entwicklung der Flächen könnte sich positiv auf das Untersuchungsgebiet auswirken.

Das Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg ist darüber hinaus geprägt von einer **kleinteiligen Struktur an Handels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben**, zumeist inhabergeführt im eigenen Gebäudebestand. Dazu zählen auch medizinische und gesundheitliche Einrichtungen (siehe Tabelle 14).

Ein grundlegender Einzelhandelsbesatz ist weiterhin im Lunzenauer Stadtzentrum vorhanden. Dennoch ist im Gebiet in den vergangenen Jahrzehnten ein überaus hoher Leerstand von Laden- und anderen **Gewerbeflächen** entstanden. Von den im Zuge der Begehung im März 2024 ermittelten 81 Gewerbeeinheiten werden 41 genutzt, 40 standen leer (49,4 %). Die Gewerbeeinheiten unterscheiden sich in Art und Maß deutlich voneinander, weshalb eine differenzierte Betrachtung nötig ist.

Mit rund 70 der 81 Einheiten befindet sich der größte Teil der Gewerbeeinheiten im kleinteiligen Altbaubestand der Lunzenauer Altstadt. Detaillierte Daten liegen nicht vor, aber es kann davon ausgegangen werden, dass die meisten deutlich weniger als 100 m² Fläche umfassen. Die Nutzungen bzw. ursprünglichen Nutzungen reichen von Ladenlokalen über Praxen bis hin zu Büros. Leerstehende Einheiten sind oftmals nicht marktfähig (aufgrund von Lage, Zuschnitt, Größe) und werden teils privat zwischengenutzt, etwa als Lagerflächen. Zu letzteren zählt auch der ehem. Saal bzw. das Kaufhaus im Hintergebäude Markt 5 mit über 400 m².

Eine Besonderheit bildet die Papierfabrik Lunzenau (Altenburger Straße 1/3), verteilt auf mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile mit mehr als 10.000 m² Grundfläche (siehe oben). Sie wurde mit pauschal 10 Gewerbeeinheiten in die obige Aufstellung aufgenommen. Aktuell werden die meisten Gebäudeteile durch die Papierfabrik genutzt, jedoch in sehr unterschiedlicher Intensität. Die drei oberen Geschosse des Hintergebäudes stehen vollständig leer und können aufgrund des ruinösen Gebäudezustandes auch nicht genutzt werden. Ein Teilrückbau ist in Vorbereitung. Umnutzungspotential besteht aktuell vor allem im Verwaltungsgebäude (Altenburger Straße 3) und im Werkstattgebäude am Mühlgraben.

Viele der leergezogenen Gewerbeflächen stehen nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung. Dies liegt einerseits an Lage, Größe und Zuschnitt der einzelnen Einheiten, andererseits am teils umfangreichen Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz. Oftmals stehen Aufwand und Nutzen hier in keinem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis.

Tabelle 14 Gewerbliche Unternehmen im Untersuchungsgebiet

EINRICHTUNG		ADRESSE
PRODUZIERENDES GEWERBE		
Papierfabrik Lunzenau (LUPA Recycling GmbH)		Lunzenau, Altenburger Straße 1/3
VERKAUFSEINRICHTUNG		
Sachers Supermarkt		Lunzenau, Markt 5
Obst & Gemüse		Lunzenau, Markt 7
Bäckerei Dietze		Lunzenau, Markt 9
Blumen/Gärtnerei Böhme		Lunzenau, Markt 10
Frank Tartsch Blumencenter		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 13
Marien Apotheke		Lunzenau, Am Ring 1
Vinotore - Weinhandel & Weinbar		Lunzenau, Parkstraße 31
Schokoladengeschäft Choco Del Sol		Rochsburg, Schloßstraße 1
DIENSTLEISTUNG		
Volksbank Mittweida, R+V-Versicherungen		Lunzenau, Markt 16
Friseur „Le Coiffeur“		Lunzenau, Markt 18
Bestattungshaus Hannuschka		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 5
Friseur „Salon Peggy“		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 19
Friseur „Salon Annette“		Lunzenau, Altenburger Straße 8
Hurricane Veranstaltungsservice		Lunzenau, Altenburger Straße 27
Allianz-Hauptvertretung Marcel Hering		Lunzenau, Altenburger Straße 40
Steuerberater Stephan Hähle		Lunzenau, Albert-Köhler-Straße 2
GASTRONOMIE		
Pizzeria Melanie Express		Lunzenau, Markt 8
Eiscafé Duschek		Lunzenau, Markt 11
Imbiss Asia & Döner		Lunzenau, Markt 20
Restaurant Ciccetto und Weinbar Vinotore		Lunzenau, Parkstraße 31
Gartencafé Schievelbein		Rochsburg, Bahnhofstraße 10
Schokoladenmanufaktur ChocoDelSol		Rochsburg, Schloßstraße 1
BEHERBERGUNG		
Pension Zur Börse (4 Betten)		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 7
Pension Schievelbein (4 Betten)		Rochsburg, Bahnhofstraße 10
<i>Hotel Muldenschlösschen (25+ Betten) und Pension Herrschaftliches Waschhaus (6 Betten) direkt außerhalb der Gebietsgrenze</i>		
MEDIZINISCHE VERSORGUNG		
Dipl. med. Ingrid Dänschel (Allgemeinmedizin)		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 17
Dipl. med. Axel Putzschke (Allgemeinmedizin)		Lunzenau, Markt 18
Dr. med. Antje Christoph (Allgemeinmedizin)		Lunzenau, Kirchgasse 1 (Ärztelhaus zur Post)
Dr. med. dent. Ines Korte (Zahnmedizin)		Lunzenau, Kirchgasse 1 (Ärztelhaus zur Post)
Physiotherapie am Rathaus		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 4
Logopädie Katja Freudenberg		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 15
Osteopathie Sachse-Sterlemann		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 19
Physiotherapie Pro Balance		Lunzenau, Karl-Marx-Straße 19

Quelle: Stadtverwaltung Lunzenau, WGS mbH, IHK Verkaufsflächenerhebung 04/2022, nicht abschließend

Einen Wochenmarkt gibt es in Lunzenau schon seit einigen Jahren nicht mehr. Wünsche hinsichtlich einer Wiederbelebung bestehen schon seit längerem.

3.6.2 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

Im Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022 sind folgende Angaben zur Kaufkraft für die Gesamtstadt benannt. Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** (2021, Prognose) pro Kopf liegt demnach in Lunzenau bei 5.870 € und damit spürbar unter dem Landkreis Mittelsachsen und der Region Chemnitz (jeweils ca. 6.000 € pro Kopf), dem Freistaat Sachsen (6.128 € pro Kopf) und der Bundesrepublik Deutschland (6.760 € pro Kopf). Durch die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft im Gebiet gegenüber der Gesamtstadt nochmals niedriger liegt.

Ziel muss sein, dass auch unter Beachtung der demografischen Entwicklung eine ausreichende, bedarfsgerechte und überwiegend verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gewährleistet wird. Die Innenstadt nimmt in diesem Zusammenhang auch gegenüber Supermärkten bzw. Discountern weiterhin eine wichtige Rolle ein und trägt auf vielfältige Art und Weise zur Versorgung und Lebensqualität der Gesamtstadt bei.

Der Regionale Planungsverband Region Chemnitz verweist in seiner Stellungnahme vom 25.10.2024 darauf, dass „in der Region eine ausreichende, bedarfsgerechte und überwiegend verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs unter Beachtung der demographischen Entwicklung hingewirkt werden [soll]. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden ... Ansiedlungen zur Sicherung der Nahversorgung sollen in Kommunen ohne zentralörtliche Funktionen (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit < 800 m²) in ihren gewachsenen Gemeindezentren konzentriert werden. Dabei ist es insbesondere erforderlich, eine Bündelung von Dienstleistungs-, Versorgungs- und Kommunikationsstandorten für ein intaktes Gemeindeleben zu schaffen.“ Diese Zielrichtung wird auch vom InSEK aus dem Jahr 2023 gestützt.

Seitens des **Arbeitsmarktes** (InSEK 2015, Seite 98ff) spielt das Gebiet sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsstandort eine wichtige Rolle. Lunzenau ist ein ausgewiesener Auspendlerort, ein beträchtlicher Teil der Lunzenauer Arbeitsplätze befindet sich jedoch innerhalb des Untersuchungsgebietes. Dies betrifft neben der Privatwirtschaft auch den öffentlichen Dienst und andere Gemeinbedarfseinrichtungen (Evangelische Oberschule, Einrichtungen des Blinden- und Sehbehindertenverbandes, Evangelisch-lutherische Kirchgemeinde). Dennoch ist die Anbindung an die umliegenden Arbeitsorte ein wichtiges Thema für die Zukunft des Wohnstandortes Lunzenau. Als entwicklungsrelevante Projekte im Untersuchungsgebiet sind die Stärkung des ÖPNV-Knotens am Lunzenauer Markt (i. V. mit der Wiederbelebung des Bahnhofs Cossen) und der geplante Ausbau der K 8260 als doppelter Autobahnzubringer von Bedeutung.

Die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen sind für den Wirtschaftsstandort Lunzenau als herausfordernd einzuschätzen, insbesondere hinsichtlich des zunehmenden Fachkräftemangels und ungeklärter Unternehmensnachfolge in vielen Betrieben.

Detaillierte Daten zu Arbeitsmarkt und Arbeitslosigkeit (siehe auch 3.2) stehen für das Gebiet nicht zur Verfügung.

3.6.3 Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Table 15 Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wirtschaft und Arbeitsmarkt

FACHKONZEPT WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

ZIELE

ENTWICKLUNG DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES UND BEGEGNUNG DES FACHKRÄFTEMANGELS STÄRKUNG DES STADTZENTRUMS, SICHERUNG DER ZENTRALÖRTLICHEN VERSORGUNG

Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- Verbesserung der Bedingungen im Ortskern für den Einzelhandel, z.B. Vergrößerungen von Gewerbeeinheiten, Sanierung von Altbauten, Etablierung eines Innenstadtmanagements
- vorsorgende Konfliktbewältigung zwischen konkurrierenden Nutzungen
- Verstärkung der Aktivitäten zur Nachwuchs- und Fachkräftegewinnung und Vernetzung mit Aktivitäten anderer Akteure (z. B. Bildungseinrichtungen und Trägern)
- Nutzung der Potentiale Lunzenaus als attraktiver Wohnstandort zur Fachkräftebindung
- Erhalt der bestehenden Betriebe und des Branchenspektrums vor Ort, Mittelstandsförderung, Unterstützung bei der Unternehmensnachfolge
- bedarfsgerechte Entwicklung von kleinteiligen Gewerbestandorten, auch für Neuansiedlungen
- Prüfung von Nachnutzungen für verbliebene brachgefallene Standorte einschließlich Umnutzung leerstehender Bausubstanz, ggf. Rückbau und Renaturierung
- Stärkung von vorhandenen Kooperationsstrukturen in Lunzenau und darüber hinaus, Nutzung von Synergieeffekten zwischen verschiedenen Unternehmen (z. B. für Vermarktung regionaler Produkte, Förderung von Netzwerken, Existenzgründungen, Forschung und Entwicklung)
- Sicherung der notwendigen Infrastruktur (Breitbandausbau, erneuerbare Energien, Straßenbau)
- Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (insbesondere Bahnanbindung)
- Nutzen des Onlinepotentials als zweites Standbein des Einzelhandels und für Werbezwecke
- Förderung des Tourismus als Standbein von Handel und Dienstleistung im Stadtzentrum

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Wirtschaft

- lückenhafter Einzelhandelsbesatz im Lunzenauer Stadtzentrum, kein Wochenmarkt
- Gefahr des Wegfalls weiterer Einrichtungen durch ausbleibende Unternehmensnachfolge
- Leerstand der Hälfte aller Gewerbeeinheiten (49,4 %)
- viele Gewerbeleerstände aktuell nicht marktgängig (Größe, Lage, Zustand)
- unklare Entwicklungsperspektive für die Papierfabrik Lunzenau (Teilleerstand, teils gefährdeter Bauzustand, aber umfangreiche Flächenpotentiale)
- schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen
- aufgrund der demografischen und sozialen Struktur der Bevölkerung geschätzt deutlich geringere Kaufkraft als in der Gesamtstadt

3.7 Daseinsvorsorge und Soziales

3.7.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Plan 7

Table 16 Bestand an Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet

EINRICHTUNG	ADRESSE	TRÄGER	BEMERKUNGEN
BILDUNG			
Grundschule „An den Linden“ mit Hort	Lunzenau, Pestalozzistraße 1	Stadt Lunzenau	(siehe 3.7.2)
Evangelische Oberschule Lunzenau	(Schulcampus)	Evangelischer Schulverein Lunzenau e. V.	(siehe 3.7.2)
SPORT			
Turnhalle Grundschule	Lunzenau, Pestalozzistraße 1	Stadt Lunzenau	Sanierung Dach und Fassade 2023
Turnhalle Rochsburg	Rochsburg, Schlossstraße 6a	Stadt, SV Rochsburg 03 e.V.	mittelfristiger Instandsetzungsbedarf
KULTUR UND FREIZEIT			
Schloss Rochsburg	Rochsburg, Schlossstraße 1	Mittelsächsische Kultur gGmbH	Museum, Sanierung geplant (siehe 3.7.3)
Rathaus mit Städtischer Bibliothek	Lunzenau, Karl-Marx-Straße 1	Stadt Lunzenau	kein barrierefreier Zugang
Heimathaus Lunzenau	Lunzenau, Bachgasse 7	Stadt Lunzenau, Heimatverein	saniert
Stadtkirche St. Jakobus mit Pfarrhaus	Lunzenau, Markt/Kirchgasse, Alfred-Köhler-Str. 4	Kirchgemeinde Lunzenau	für Lunzenau und Schlaisdorf; Pfarrhaus mit Sanierungsbedarf (siehe 3.7.5)
Kirche Rochsburg mit Pfarrhof	Rochsburg, Bahnhofstraße 13	Kirchgemeinde Lunzenau	für Rochsburg, Niederelsdorf und Arnsdorf; Pfarrhof stark sanierungsbedürftig (siehe 3.7.5)
Beratungszentrum „lebenswert“	Lunzenau, Markt 18	Haus Abendsonne Pflege- und BeratungsgGmbH	verschiedene offene Beratungsangebote und Informationsveranstaltungen
EINRICHTUNGEN DES BLINDEN- UND SEHBEHINDERTENVERBANDES SACHSEN E. V. (BSVS)			
Aura-Pension „Villa Rochsburg“	Rochsburg, Schlossstraße 17	Blinden- und Sehbehindertenverband Sachsen e. V.	(siehe 3.7.4)
Seniorenheim „Schlossblick“	Rochsburg, Schlossstraße 17a	BSVS Pflege- und BetreuungsgGmbH	Neubau, 60 Pflegeplätze in 4 Wohnbereichen (siehe 3.7.4)
SONSTIGE EINRICHTUNGEN			
Freiwillige Feuerwehr, Bauhof	Lunzenau, Kirchgasse 5	Stadt Lunzenau	Neubau

Quelle: Stadtverwaltung Lunzenau, Recherche WGS

Im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg konzentriert sich ein großer Teil der Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Lunzenau. Ausgenommen sind die Kindertagesstätte „Spatzennest“, die Turnhalle Altenburger Straße, der Sportplatz an der Rochlitzer Straße und das Seniorenhaus „Muldental“, die nahe der Gebietsgrenzen liegen sowie die verschiedenen Einrichtungen der Ortsteile.

3.7.2 Schulcampus

Die Grundschulbildung in Lunzenau erfolgt zweizügig an der **Grundschule „An den Linden“** in Trägerschaft der Stadt Lunzenau. Sie umfasst den Einzelschulbezirk der Stadt Lunzenau mit ihren Ortsteilen. Das 1889 erbaute Schulgebäude beherbergt auf drei Etagen alle notwendigen Räumlichkeiten, darunter sieben Klassenzimmer, Fachkabinette, Turnhalle, Aula sowie den Hort. Über den Unterricht hinaus werden zahlreiche Ganztagesangebote, Arbeitsgemeinschaften und Fördermöglichkeiten angeboten. Aktuell lernen ca. 120 Schüler vor Ort. Der Einzugsbereich umfasst ungefähr die Gemeindegrenzen der Stadt Lunzenau.

Laut Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen vom 14.11.2024 wurde die Standortsicherheit der Grundschule „in der Schulnetzplanung allgemeinbildende Schulen 2019/20, Teilschulnetzplan Grundschulen, für einen Zeitraum bis zum Schuljahr 2029/30 festgestellt. Die Zuarbeit vom 4.5.2022 [zum InSEK Lunzenau] bezog sich auf die Prognose des Landesamtes für Schule und Bildung (LaSuB) aus dem Jahr 2022. Die in dieser Prognose abgebildete rückläufige Schülerzahlentwicklung ist eingetreten und setzt sich auch nach aktuell vorliegender Prognose des LaSuB (Stand: 11.04.2024) fort. Im Gegensatz zur Prognose 2022 wird nach aktuellem Stand jedoch davon ausgegangen, dass die Grundschule die Mindestschülerzahlen gem. § 4a Abs. 1 SächsSchulG im Betrachtungszeitraum (bis zum Schuljahr 2033/34) erreichen wird. Zu beachten ist, dass es eine Bestätigung der Standortsicherheit nur im Rahmen der Schulnetzplanung geben kann. Die hier aufgezeigte Entwicklung dient damit nur der Orientierung. Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Schülerzahlentwicklung bleibt zudem die Empfehlung bestehen, die Schülerzahlen im Blick zu behalten, um ggf. frühzeitig mit dem LaSuB Planungsschritte einleiten zu können.“



Grundschule „An den Linden“



Evangelische Oberschule



Außenbereich Schulcampus, rechts Oberschule, hinten Grundschule mit Turnhalle

(Bildquellen: Stadt Lunzenau)

Der **Schulhort** im Erdgeschoss der Grundschule „An den Linden“ wird vom Deutschen Roten Kreuz Kreisverband Rochlitz e. V. betrieben. Am 30.06.2023 wurden laut Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen vom 14.11.2024 105 Kinder in der Einrichtung betreut. Insgesamt gab es in Lunzenau am Stichtag 151 wohnhafte Kinder im Hortalter. Die Inanspruchnahme der Hortplätze liegt 2023/24 bei 70 %. Es wird von steigenden Schülerzahlen (2025/2026: 120 Kinder) und einer steigenden Nachfrage nach Hortplätzen ausgegangen. Der Bedarf kann nach jetziger Einschätzung mit der bestehenden Einrichtung gedeckt werden. Somit ist die Einrichtung – wie auch die beiden anderen Lunzenauer Kindertagesstätten außerhalb des Untersuchungsgebietes – in ihrem Bestand gesichert.

Die **Evangelische Oberschule Lunzenau** befindet sich seit dem Schuljahr 2005/2006 als staatlich anerkannte Ersatzschule in Trägerschaft des Evangelischen Schulvereins Lunzenau e. V. Auf diese Weise konnte die über die Grundschule hinausführende Bildung in der Stadt gewährleistet werden. Abgesehen von einem leichten Rückgang 2010-2013 kann die Schule einen stetigen Anstieg an Schülerzahlen auf heute ca. 270 verzeichnen. Nach zwei Jahren in der Orientierungsstufe (Klassen 5 und 6) wird sowohl die Hauptschulbildung (Klassen 7 bis 9) als auch die Realschulbildung (Klassen 7 bis 10) angeboten. Darüber hinaus gibt es diverse Ganztagsangebote und Arbeitsgemeinschaften.

Das Schulgebäude der Oberschule stammt aus dem Jahr 1975 und ist mit einem Verbinderbau mit dem Altbau der Grundschule verbunden. Es befindet sich wie das gesamte Grundstück im Eigentum der Stadt Lunzenau. 2021 wurde der Anbau an der Oberschule fertiggestellt, mit dem die räumliche Situation deutlich verbessert werden konnte. Baulicher Bedarf besteht nach der Fertigstellung der derzeitigen Maßnahmen am Verbinderbau mittelfristig vor allem in den Bereichen Heizung, Brandschutz und Barrierefreiheit sowie hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen und der Verlagerung von Parkplätzen.

Laut Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen vom 14.11.2024 erfolgt keine Bewertung der Standortsicherheit nach sächsischem Schulgesetz, da sich die Oberschule in freier Trägerschaft befindet: „Nach aktueller Prognose des LaSuB (Stand: 11.04.2024) sind die Schülerzahlen mittelfristig als stabil zu beschreiben, bevor sie sich nach aktuellem Stand langfristig rückläufig verhalten. Dieser Entwicklungstrend zeichnete sich auch schon in der Prognose 2022 ab.“

Die Stadt Lunzenau bekennt sich zum dauerhaften Erhalt des gemeinsamen Schulstandortes. Die bauliche und inhaltliche Weiterentwicklung – auch hinsichtlich der Synergieeffekte zwischen Grund- und Oberschule – ist ein wichtiges Ziel für die kommenden Jahre.

3.7.3 Schloss Rochsburg

Schloss Rochsburg ist und bleibt Hauptanziehungspunkt mit überregionaler Strahlkraft. Charakteristisch auf einem Felsen in einer Flussschleife der Zwickauer Mulde gelegen, umfasst der ehemalige Sitz der Grafen Schönburg neben der Kern- und Vorburg als Besonderheiten den Bergfried mit Einzeigeruhr von 1640, die Schlosskapelle St. Anna, einen Fachwerkwehrgang, einen Pulverturm und einen 53 m tiefen Brunnen. Aktuell beherbergt die Rochsburg das Museum zur 800-jährigen Geschichte des Schlosses (seit 1911) und zu 1.000 Jahren Modegeschichte sowie die Schokoladenmanufaktur ChocoDelSol. Das Schloss ist bereits heute ein Publikumsmagnet mit seinen zahlreichen Veranstaltungen übers Jahr, zuletzt dem Adventsmarkt im Jahr 2024 mit rund 3.500 Besuchern.

Schloss Rochsburg befindet sich im **Eigentum des Landkreises Mittelsachsen** und wird von der Mittelsächsischen Kultur gGmbH betrieben. Laut deren Stellungnahme vom 08.11.2024 wurden in den letzten 20 Jahren insbesondere die äußere Hülle des Schlosses, der Außenbereich und die Kapelle St. Annen durch den Landkreis Mittelsachsen instandgesetzt. Flankierend dazu hat die Gesellschaft unter Inanspruchnahme von Fördermitteln den ehemaligen Pferdestall saniert, Bereiche für museumspädagogische Angebote im Innen- und Außenbereich eingerichtet sowie Portale, Gemälde und Vitrinen restaurieren lassen.

Grundlage für die zukünftige Entwicklung ist die **Entwicklungskonzeption** Schloss Rochsburg aus dem Jahr 2019. Diese wird entsprechend aktueller Aspekte kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu gehört die Erweiterung der Dauerausstellung um eine umfangreiche Sammlung von Kunst, Alltagsobjekten und Mode aus allen europäischen Kulturepochen der Stiftung August Ohm (über 25 Jahre, 1.000 Objekte). Das daraus entstehende ganzheitliche Konzept der Ausstellung wird ein Alleinstellungsmerkmal im Kulturräum bieten. Auch wird inzwischen die Einrichtung eines großen multifunktionalen Raumes in der Vorburg für Ausstellungen, Veranstaltungen und Museumspädagogik geplant.



Schloss Rochsburg



Wirtschaftshof Schloss Rochsburg



Sammlung der Stiftung August Ohm
(Bildquelle: hpm Henkel Projektmanagement GmbH)

Kernpunkte der geplanten Sanierung sind laut Stellungnahme der Mittelsächsischen KulturgGmbH vom 08.11.2024 die brandschutztechnische Ertüchtigung, die technische Modernisierung sowie Umbaumaßnahmen zur Verbesserung von Funktionalität und Attraktivität des Museums.

Ausgewählte Einzelmaßnahmen umfassen in mehreren Bauabschnitten unter anderem:

- Veränderung der Eingangssituation, barrierefreie Besucherführung, Einbau eines Aufzuges
- Restaurierung von Räumen der Kernburg und Platzierung einer Dauerausstellung aus der Sammlung August Ohm
- Schaffung weiterer Sanitärbereiche (auch Behinderten WC) in der Kernburg
- Erweiterung der Nutzfläche für die Schokoladenmanufaktur im südlichen Wirtschaftshof
- Schaffung eines multifunktionalen Veranstaltungsraums im südlichen Wirtschaftshof
- Ausbau von Büros und Nebenräumen im nördlichen Wirtschaftshof
- Erweiterung und Ertüchtigung des Kunstdepots
- Verbesserung der Sicherheit des Museumsgutes

Zu den Meilensteinen zählen:

- ein Ideenwettbewerb zur Auswahl des Büros, das für Konzeption und Ausstellungsgestaltung beauftragt werden soll (2024/2025)
- Konzeption zur Neugestaltung der vorhandenen Dauerausstellungen entsprechend aktueller Grundsätze und Anforderungen an eine zielgruppenspezifische und innovative Museumsarbeit (2025/2026)
- Ausstattung der Räumlichkeiten des Museums für die Dauerausstellungen, des Besucherservices und der Sonderausstellungs- und Veranstaltungsbereiche
- Produktion neuer Audio-Guide-Versionen sowie Implementierung von visuellen und interaktiven Elementen

Mit einer Fertigstellung des Maßnahmenpaketes wird nicht vor 2029 gerechnet. Eine zeitweise baubedingte Schließung des Schlosses kann nicht ausgeschlossen werden. Von einer zumindest teilweisen Öffnung des Museums in der Bauphase ist auszugehen.

Für die in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen zur Innensanierung und anderer Entwicklungsmaßnahmen stehen mit Beschluss des Kreistages vom Dezember 2020 10.000.000 € zur Verfügung. Weitere Fördermittel für die Ausstellungsgestaltung und die technische Umsetzung im Museum sind in Prüfung. Die genannten Mittel sind nach aktuellem Stand nicht auskömmlich für die geplanten Maßnahmen. Es wird mit einem Gesamtvolumen der Investitionen durch den Landkreis in Höhe von ca. 21.000.000 € gerechnet.

Schloss Rochsburg ist als integraler Bestandteil des Rochsburger Ortszentrums Teil der Gebietskulisse. Die Kernburg ist jedoch nicht Teil des Maßnahmenpaketes des SEKo. In Betracht für eine **Förderung im LZP** (siehe 4.3) kommen die folgenden Maßnahmen in Teilen des Schlossareals, die auch außerhalb der Schließzeiten der Kernburg durch die Bewohner Lunzenaus und Rochsburgs oder von Vereinen und Initiativen genutzt werden können bzw. öffentlich zugänglich sind:

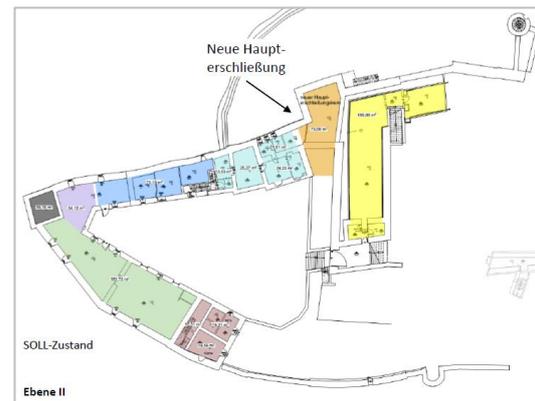
- Einrichtung eines Multifunktionsraumes im südlichen Wirtschaftshof für Begegnung und Kommunikation durch öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen (siehe Baustein 1)
- Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit (barrierefreie Zuwegung vom Schlossvorplatz bis zum bzw. in den Wirtschaftshof, Barrierereduzierung für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Blinde und Sehbehinderte, siehe Baustein 4). Diese stehen in enger Verbindung mit den städtischen Maßnahmen im Bereich des Schlossvorplatzes (Sanitärgebäude, Platzgestaltung, Multifunktionsfläche).

Die Förderung der anderen anstehenden Maßnahmen des Landkreises in der Kernburg (Schließbereich) und im Nordturm ist im Förderprogramm LZP nicht geplant.

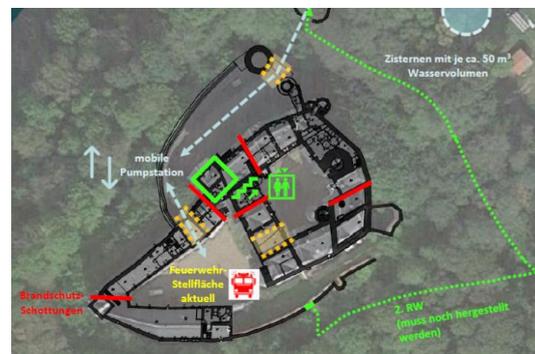
Neben seiner bedeutenden Rolle als historische Sehenswürdigkeit ist Schloss Rochsburg auch Anziehungspunkt aufgrund zahlreicher Veranstaltungen und Konzerte. Die Ergänzung und Vervollständigung der touristischen Ausschilderung des Denkmals Schloss Rochsburg im Wegenetz ist derzeit in Planung.

Der Schlossverein Rochsburg e.V. unterstützt das Museum bei der Bewahrung des Kulturdenkmals und seiner Ausstattung. Die Restaurierung wertvoller Ausstellungsstücke und der Innenräume werden gefördert; kulturelle und künstlerische Veranstaltungen des Museums werden unterstützt bzw. selbst organisiert.

Das städtische **Sanitärgebäude** am Schlossvorplatz ist ein unsanierter, eingeschossiger Altbau. Er beherbergt neben den nicht barrierefreien öffentlichen Toiletten wenige Wirtschaftsräume. Eine Sanierung ist seit langem geplant.



Nutzungskonzept Ebene II (1. OG Wirtschaftshof) mit Multifunktionsraum (grün) über der Schokoladenmanufaktur



Erschließung und Brandschutzkonzept (Bildquellen: hpm Henkel Projektmanagement GmbH)



Vorburg mit Wehrgang



städtisches Sanitärgebäude am Schlossvorplatz

3.7.4 Einrichtungen des BSVS

Die **Aura-Pension „Villa Rochsburg“** des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Sachsen e.V. (BSVS) ist eine von deutschlandweit nur noch vier Begegnungs- und Weiterbildungsstätten mit speziellen Angeboten für blinde und sehbehinderte Menschen. Die Villa stellt für Rochsburg ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal in hinsichtlich der sozialen und touristischen Infrastruktur dar. Sie verfügt über zehn Zimmer mit 23 Betten und ein Rollstuhlzimmer.

Auf die Initiative des Verbandes ist zurückzuführen, dass weite Teile des Fußwegenetzes in Rochsburg mit einem taktilen Bodenleitsystem für Sehbehinderte ausgebaut wurden, um für deren Gäste Orientierung und Sicherheit vor Ort zu schaffen. Jedoch ist das Wegesystem im Ortszentrum noch nicht flächendeckend vorhanden und die Instandhaltung bedarf wiederkehrender Investitionen. Ausbaubedarf besteht, wie unter 3.4.2 und 3.7.3 beschrieben insbesondere an mehreren Fehlstellen im Rochsburger Ortszentrum, z. B. im Bereich Kirche/Bahnhofstraße und Promenadenweg. Der Zugang zu und die innere Erschließung von Schloss Rochsburg (einschließlich der Höfe) ist bislang weder für Sehbehinderte noch für Rollstuhlfahrer annähernd barrierefrei gestaltet. Die Wegeverbindung entlang des „grün-blauen Bandes“ von Rochsburg über die Märchenwiese und den Heinrich-Heine-Park nach Lunzenau wird von vielen Gästen der Villa gern genutzt, weist aber an vielen Stellen grundlegenden Sanierungsbedarf auf.

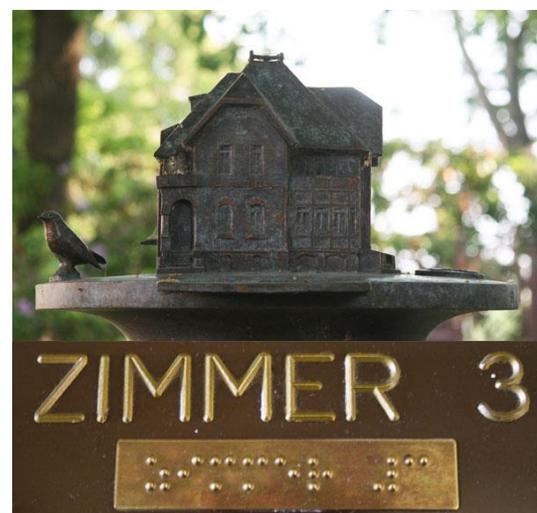
Die BVBS Pflege- und Betreuungs gGmbH betreibt zudem in Rochsburg das **Seniorenheim „Schlossblick“** mit 60 Pflegeplätzen in vier Wohnbereichen.



AURA-Pension „Villa Rochsburg“, links Seniorenheim „Schlossblick“



Schlosstraße vor dem Seniorenheim und der Villa



Tastmodell und Beschilderung „Villa Rochsburg“ (Bildquelle: SBSV)

3.7.5 Kirchliche Einrichtungen

Die beiden **Kirchen** in Lunzenau und Rochsburg werden weiterhin als solche genutzt. Für das **Pfarrhaus** in Lunzenau gibt es perspektivisch die Überlegung einer Verlagerung von der Alfred-Köhler-Straße 4 an einen zentraleren und barrierefreien Standort im Marktbereich.

Seit vielen Jahren im Gespräch ist die Revitalisierung des **Rochsburger Pfarrhofes**. Nach der Nutzungsaufgabe als Pfarrhaus Ende der 1970er Jahre und Auszug der letzten Mieter nach der Wiedervereinigung wird das Gebäude nur noch sporadisch für einzelne Gemeindeveranstaltungen genutzt. Ein Förderverein kümmert sich aktuell um den Erhalt des Status Quo.

Das Gebäudeensemble umfasst laut Denkmalcharakteristik den Pfarrhof mit Pfarrhaus (um 1800), Nebengebäude, zwei Scheunen, Pfarrgarten, Obstwiese und Ziehbrunnen. Als solches besitzt es einen hohen Denkmalwert mit überörtlicher Bedeutung, nicht zuletzt in Nachbarschaft zu Kirche und Altem Kirchhof (Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht) und als Teil des vorgeschlagenen Denkmalschutzgebietes „Dorfkern Rochsburg“. Seitens der Kirchengemeinde wird der Bedarf zunächst für die Gebäudehüllen auf 3.600.000 € geschätzt (Pfarrhaus 900.000 €, Nebengebäude 1.300.000 € und 1.400.000 €). Ohne diese grundlegende denkmalgerechte Ertüchtigung sind die nächsten Bauabschnitte einer Gesamtentwicklung des Ensembles nicht denkbar.

Die außerordentlich attraktive Lage visavis Schloss Rochsburg, das bauliche Ensemble und die großen Freiflächen legen eine Nachnutzung nahe, die im Kontext der Entwicklung des Rochsburger Ortszentrums einen wichtigen Baustein bilden kann. Zahlreiche Ideen wurden über die Jahre entwickelt und verworfen. Im Interesse der Kirchengemeinde liegt eine Nutzung als Begegnungsort, der auch als geistliches Zentrum eine öffentliche Wirksamkeit und lokales Engagement entfaltet. Aktuell stehen verschiedene Ideen zur Disposition, ohne spruchreif zu sein.



Pfarrhof und Kirche Rochsburg um 1910



Pfarrhof Rochsburg



Pfarrhof Rochsburg, Innenraum Pfarrhaus



Dachstuhl im Nebengebäude (Scheune)

3.7.6 Tourismus

Obwohl Lunzenau zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein ausgewiesener Fremdenverkehrsort ist, hat die Stadt – und hier wiederum die Zentren von Lunzenau und Rochsburg – eine nennenswerte Bedeutung für den Fremdenverkehr. Dies gründet sich vor allem auf die touristische Strahlkraft von **Schloss Rochsburg** (Teil der Ferienregion „Tal der Burgen“) und die Lage am Schnittpunkt von touristischen und (über-)regionalen Rad- und Wanderwegen (z. B. Mulderadweg und Lutherweg, siehe 3.4.2). Dieses touristische Potential soll zukünftig besser ausgeschöpft werden.

Neben Schloss Rochsburg sind die folgenden **Sehenswürdigkeiten** im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg zu nennen (siehe auch die jeweiligen Abschnitte im vorliegenden SEKo):

- Altstadt mit Marktplatz, Stadtkirche St. Jakobus, Prinz-Lieschen-Brunnen
- Muldenbrücke und Muldenpromenade
- Heimathaus
- Heinrich-Heine-Park mit Grotte und Freilichtbühne (siehe 3.4.3)
- Dr.-Max-Vogler-Park (siehe 3.4.3)
- Ortsteil Rochsburg mit dem Schloss, Dorfkirche, Gastronomie, reizvollen Wander- und Spazierwegen (im Ort über weite Strecken für Sehbehinderte ausgestattet)
- Wanderwege im Tal der Zwickauer Mulde

Der Ortsteil Rochsburg wird im Regionalplan Region Chemnitz als Gemeindeteil mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktion kategorisiert. Dieser zählt laut Übersicht 5 (Städte und Gemeinden mit Funktionen für Tourismus und Erholung) als privilegierter Ort nach § 7 (3) SächsLadÖffG.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Daseinsvorsorge

- Fehlen eines sozialen bzw. kulturellen Anlaufpunktes im Marktbereich
- Sanierungsbedarf am Schulcampus (einschließlich Außenanlagen)
- fehlende Barrierefreiheit im Rathaus (einschließlich Bibliothek)
- Defizite im Vorfeld und Zugang zu Schloss Rochsburg (Sanitärgebäude, Schlossplatz, Barrierefreiheit, Kellergänge, Parkraumengpässe)
- fehlender öffentlich nutzbarer Veranstaltungsraum im Ortszentrum Rochsburg
- Sanierungsbedarf bei weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet

3.8 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT)



STÄRKEN

- historisch wertvoller Stadtkern
- kleinteiliger Gebäudebestand mit privaten Grünflächen
- bezahlbare Mieten im Wohnungsbestand
- schöne Landschaft und hoher städtischer Grünanteil (Heinrich-Heine-Park, Dr.-Max-Vogler-Park), Anschluss ans Wanderwegenetz
- Synergieeffekte bei öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen hinsichtlich Alltagsbedarf und touristischem Bedarf
- aktuell stabiler Grund- und Oberschulstandort
- Schloss Rochsburg als wichtiger überörtlicher Anziehungspunkt
- flächendeckend guter Ausbaustand der technischen Infrastruktur (Ausnahme: aktueller Breitbandausbau)
- geringe Arbeitslosigkeit
- aktives Vereinsleben
- geringes Kriminalitätsrisiko



SCHWÄCHEN

- anhaltender Bevölkerungsrückgang, Überalterung der Bevölkerung
- starker Sanierungsrückstau bei vielen Gebäuden, hohes Durchschnittsalter der Gebäude, nicht bedarfsgerechter Wohnraum
- zahlreiche leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Gebäudesubstanz
- Wohnbaubrachen und der untergenutzte Gebäudekomplex der Lunzenauer Papierfabrik im Untersuchungsgebiet
- Defizite beim Einzelhandel und der Gastronomie
- teilweises Fehlen bedarfsgerechten Wohnraumes für Senioren oder Familien
- inhärente Hochwassergefahr an Zwickauer Mulde und Elsbach sowie bei Starkregenereignissen
- Sanierungsbedarf vor allem im klassifizierten Straßen- und Wegenetz, auch hinsichtlich Barrierefreiheit
- unattraktive Zugangssituation zum Schloss Rochsburg mit Schlossvorplatz, Kapazitätsgrenzen bei Großveranstaltungen
- niedrige Arbeitsplatzdichte, Auspendlerüberschuss
- fehlende bedarfsgerechte Aufenthalts- und Freizeitflächen für Jugendliche



CHANCEN

- attraktiver Wohnstandort zieht Einwohner an
- Fördermöglichkeiten für öffentliche und private Baumaßnahmen durch Aufnahme in die Städtebauförderung
- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes
- Potential der Nutzung von Baulücken und Brachflächen für Neubebauung und Nachverdichtung, Entwicklung des Gebäudeensembles der Papierfabrik
- Verbesserung der überörtlichen Anbindung durch den Bau des Autobahnzubringers und der Reaktivierung des Verkehrshaltes am Bahnhof Cossen
- Sanierung im klassifizierten Straßennetz (Staats- und Kreisstraßen) sowie an kommunalen Straßen und Wegen
- Förderung der Barrierefreiheit für alle Generationen und Nutzergruppen
- Förderung des ÖPNV, Optimierung der Taktung der Buslinien, barrierefreier Ausbau Haltestellen
- aktives Management und Förderung von Akteuren und Initiativen im Doppelzentrum
- Stärkung der touristischen Anziehungspunkte (z. B. Schloss Rochsburg mit Umfeld, Heinrich-Heine-Park)
- Ausbau und verbesserte Nutzung der touristischen Infrastruktur (v. a. Radrouten, Wanderwege, ÖPNV, Gastronomie und Beherbergung)
- Stärkung von Synergieeffekten von Alltagsbedarf und touristischem Bedarf
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum
- Förderung nachhaltiger Mobilität (E-Mobilität, Rad- und Fußgängerverkehr)
- Förderung der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Breitbandausbau und Digitalisierung
- Kooperation mit Nachbarkommunen



RISIKEN

- weiterer Bevölkerungsverlust, insbesondere in den mittleren und jungen Altersgruppen
- Fachkräftemangel und Probleme bei der Unternehmensnachfolge
- zunehmender Leerstand durch den demografischen Wandel und ausbleibende Modernisierung von Gebäuden
- Verlust von Teilen der zusammenhängenden historischen Gebäudesubstanz
- ohne Förderung nur eingeschränkte finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt zur Sicherung und zum Ausbau der Daseinsvorsorge
- Rückgang der Attraktivität des Schulcampus (Grund- und Oberschule) durch ausbleibende Investitionen
- vollständiger Funktionsverlust der Papierfabrik
- zurückgehende touristische Besucherzahlen aufgrund aktueller Krisen
- negative Auswirkungen des Klimawandels (z. B. Trockenheit, Hochwasser)
- geschwächter sozialer Zusammenhalt und fehlende Initiative aus der Bürgergesellschaft, Verlust der Teilhabe von benachteiligten Bevölkerungsgruppen

4 Ziel- und Maßnahmenkonzept

Aus den im InSEK abgeleiteten Handlungsschwerpunkten (siehe 2.2.4), der Gebietsanalyse (siehe 3) und den Beteiligungsschritten (siehe 4.1) wurde klar, dass das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) inhaltlich am besten zu der Herausforderungslage im „Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg“ passt, die Behebung der Missstände ermöglichen kann (siehe 1.1) und daher eine Antragstellung in diesem Programm erfolgen soll.

Die letztliche Abgrenzung des geplanten Fördergebietes entstand in mehreren Schritten aus der Analyse und Maßnahmenplanung im Untersuchungsgebiet. Die Ausweisung erfolgt zunächst als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, später ggf. als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nummer 1 BauGB.

4.1 Ergebnisse aus der Bürger- und Akteursbeteiligung

Der Prozess der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Lunzenau 2030+“ in den Jahren 2022 und 2023 wurde von einer intensiven **Bürgerbeteiligung** begleitet (siehe InSEK, Seite 126 ff). Die Inhalte der Bürgerumfrage im Sommer 2022 und der Bürgerversammlung am 27.09.2022 beinhalteten neben anderen Themen der Stadtentwicklung dezidiert die Entwicklungsbelange der beiden Zentren Lunzenau und Rochsburg. Die im Folgenden beschriebenen Ergebnisse flossen in die vorliegende Abgrenzung der Gebietskulisse für das neu zu beantragende Städtebaufördergebiet „Lebendiges Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg“ ein und bildeten über die Handlungsschwerpunkte und das Maßnahmenpaket des InSEK eine zentrale Grundlage für das Ziel- und Maßnahmenkonzept des SEKo.

Die **Bürgerumfrage** mit einem Rücklauf von 153 ausgefüllten Fragebögen bietet einen quantifizierbaren Überblick der Bedarfe im Lunzenauer Stadtgebiet aus Sicht der Bürger. Darüber hinaus lassen sich aus den Ergebnissen auch viele Vorschläge und Prioritätensetzungen ableiten.

Bei der Skala von sehr/ziemlich/eher zufrieden bis eher/ziemlich/sehr unzufrieden wurden zahlreiche Themen mehrheitlich positiv bewertet, darunter Schloss Rochsburg, Spielplätze, Sportanlagen, Vereinsleben/-angebot, Ärzteangebot, Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen und Schulen. Folgende Aspekte wurden dagegen mehrheitlich negativ bewertet:

- Gastronomie (84 %, 29 % „sehr unzufrieden“)
- Handel (83 %, 34 % „sehr unzufrieden“)
- Zustand Straßen/Wege (74 %, 34 % „sehr unzufrieden“)
- Busverbindungen in der Stadt (72 %, 34 % „sehr unzufrieden“)
- Internetgeschwindigkeit (72 %, 45 % „sehr unzufrieden“)

- Dienstleistungen (71 %)
- Arbeitsplätze (70 %, 35 % „sehr unzufrieden“)
- Kultureinrichtungen (70 %)
- Radwege in der Stadt (70 %, 47 % „sehr unzufrieden“)
- Freizeitmöglichkeiten (67 %)
- Erreichbarkeit allgemein (63 %)
- Radwege ins Umland (63 %, 33 % „sehr unzufrieden“)
- Innovationskraft (59 %, 32 % „sehr unzufrieden“)
- Veranstaltungen, Feste etc. (59 %)
- gesellschaftlicher Zusammenhalt (57 %)
- Sanierungsgrad der Gebäude (53 %)
- Pflege und Zustand der Grünflächen (50 %)

Auffällig ist, dass viele Bürger Lunzenaus einen kritischen Blick insbesondere auf die Situation vieler typisch stadtzentralen Funktionen in ihrer Stadt haben, während viele eher dezentrale und ortsungebundene Aspekte besser abschneiden. Das Ergebnis legt daher nahe, die stadtzentralen Funktionen bei künftigen Aktivitäten der Stadtentwicklung gezielter in den Blick zu nehmen. Die Städtebauförderung – insbesondere die Schwerpunktsetzung im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) – korrespondiert dabei mit vielen der genannten Themen mit Handlungsbedarf.

Hinsichtlich der Prioritätensetzung der Einzelmaßnahmen liefern die Ergebnisse der abschließenden offenen Frage im Fragebogen interessante Einblicke: „Stellen Sie sich vor, Ihnen stehen für die Entwicklung der Stadt in den nächsten 5 Jahren 1 Million Euro zur Verfügung. Welche Projekte würden Sie umsetzen?“

- Kultur, Freizeitangebote, Sportplätze (57 Nennungen)
- Straßenbau (42 Nennungen)
- Grünflächen, Park, Sauberkeit, Freiflächen, z. B. Heinrich-Heine-Park (37 Nennungen)
- Brückenbau (34 Nennungen)
- Innenstadtbelebung, Gastronomie-/Einzelhandelsförderung, Markt-Gestaltung (28 Nenn.)
- Gehwege, Radwege, Wanderwege (24 Nennungen)
- Freibad (18 Nennungen)
- ÖPNV, besonders Bahn (13 Nennungen)
- Energieversorgung (9 Nennungen)
- Tourismus (9 Nennungen)
- Internet (7 Nennungen)
- Brachenbeseitigung, Sanierung verfallener Gebäude (5 Nennungen)
- Barrierefreiheit (4 Nennungen)

In der **Bürgerversammlung** am 27.09.2022 wurden die Ergebnisse der Bürgerumfrage vorgestellt. Drei Themen – Belebung der Innenstadt, Freizeit und Begegnungsorte, Straßen und Wege – wurden im Vorfeld als wichtige Themenkomplexe herausgearbeitet und in Gruppen diskutiert. Viele der genannten Themen fanden ihren Weg in das InSEK und auch in die Maßnahmenliste des vorliegenden SEKo, insbesondere in die Bausteine 3 und 4.

Table 17 *Priorisierte Vorschläge aus der Bürgerversammlung*

	BELEBUNG DER INNENSTADT	FREIZEIT UND BEGEGNUNGSORTE	STRASSEN UND WEGE
hohe Priorität	<ul style="list-style-type: none"> - Generationen-/Kulturhaus - Wiederherstellung und Attraktivitätssteigerung Heinrich-Heine-Park - Regionalladen 	<ul style="list-style-type: none"> - Begegnungsort für Jung und Alt - Belebung Heinrich-Heine-Park (neue Veranstaltungsformate) 	<ul style="list-style-type: none"> - Busverbindungen optimieren - Reaktivierung Bahnhof Cossen - Wanderwege in und um Rochsburg
mittlere Priorität	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegrünung, Gestaltung der Verkehrsführung - Schülertreff - Begrünung Markt und Innenstadt - Aufwertung und Pflege Dr.-Max-Vogler-Park, Spielplätze - Lebensmittelgeschäft im Zentrum, Straßen-/Hofcafé 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept „Eichbergblick“ (Jugendclub) - Zwickauer Mulde als Begegnungsort (Flusswandern, Kneipp-Anlage, Bilz-Region) - Förderung der Vereine - Gastronomische Anlaufpunkte schaffen (Klatsch und Tratsch) - Nutzungskonzept für Sportplatz Rochsburg - Wiederbelebung Freibad, Naturbad 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung Schlaisdorfer Straße - Schließung Radweglücke STM - Schaffung Fußweg Elsdorf - Einrichtung Caravanstellplätze - Entschärfung Kreuzung Rochlitzer Straße/Schule - Schulbusverbindungen, Haltestelle am Netto-Markt
nach- rangige Priorität	<ul style="list-style-type: none"> - Übergangssicherheit, Fußgängerüberweg - Aufwertung Muldenpromenade und Hinterhöfe - Entschärfung Kurve am Markt/ Muldenschlösschen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kooperation, gegenseitige Sichtbarmachung Lunzenau-Schloss Rochsburg - Unterkünfte für Radwanderer - Tagesangebote/-pflege für ortsgewundene Senioren - Wiederbelebung Aussichtspunkt „Biesig“ - Nutzungsmöglichkeiten Sportanlagen ohne Vereinsbindung - Bezeichnung „Stadt“ auf Ortseingangsschildern 	<ul style="list-style-type: none"> - Fußwegverbindung Rochlitzer Straße nach Obergräfenhain - Busverbindung zum Bahnhof Narsdorf - Servicestation für Radfahrer - Ladestationen für E-Mobilität - Barrierefreiheit Rathaus/Bibliothek - Radwegführung Innenstadt - Radweg Tunnel/Brücke Rochsburg

Die Prioritäten ergeben sich aus den jeweiligen Anteilen der Ideen bei der Prioritätensetzung durch die Beteiligten, jeweils drei Durchläufe je Thema; Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebiet sind grau dargestellt.

Die Ansatzpunkte aus den zwei genannten Teilen des Beteiligungsprozesses stellten sich über den zweijährigen Bearbeitungszeitraum als robust und belastbar heraus. Auf Grundlage der Gebietsanalyse, der Definition der Entwicklungsziele und durch die Weiterentwicklung mit den jeweiligen Vorhabenträgern konnten sie in greifbare Ziele und Maßnahmen überführt werden.

Eine gesonderte Bürgerbeteiligung zum Untersuchungsgebiet „Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg“ wurde daher im Jahr 2024 nicht noch einmal durchgeführt, da eine themen- bzw. projektspezifische Beteiligung im Rahmen der Gesamtmaßnahme hier als zielführender angesehen wird als eine neuerliche gebietsbezogene Befragung. In der **öffentlichen Stadtratssitzung** am 02.12.2024 erfolgte die „Vorstellung des Planungsstandes zur Konzeptentwicklung für ein Städtebaufördergebiet in Lunzenau und Rochsburg“. In dieser Zwischenvorstellung wurde die Herleitung der geplanten Gebietskulisse „Lebendiges Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg“ aus dem InSEK nachvollzogen und die ersten Ergebnisse der Gebietsanalyse und die vier Bausteine des Ziel- und Maßnahmekonzeptes mit den zugeordneten Maßnahmen dargestellt. Anfragen seitens der Anwesenden konnten geklärt werden und es wurde darauf hingewiesen, dass in den noch anstehenden zweimonatigen Arbeitsprozess bis zur Beschlussfassung am 27.01.2025 weitere Anmerkungen und Vorschläge in den Bearbeitungsprozess eingebracht werden können.

Es ist erklärtes Ziel, die Bürger der Stadt und insbesondere des Gebietes **in die nächsten Planungsschritte einzubeziehen**. Dies betrifft insbesondere die folgenden Einzelmaßnahmen des Maßnahmekonzeptes (siehe 4.3):

- Neuetablierung einer Begegnungsstätte für alle Generationen im Marktbereich
- Sanierung Altbausubstanz, Entwicklung unsaniert leerstehender Gebäude
- denkmalgerechte Sanierung Heinrich-Heine-Park
- Sanierung Dr.-Max-Vogler-Park
- Städtebauliche Neuordnung Am Ring
- Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen, Märchenwiese
- Neuordnung und Neugestaltung des Schlossvorplatzes
- Verfügungsfonds „Lebendiges Doppelzentrum“ für kleine investive und nicht-investive Maßnahmen, zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements (mit Etablierung eines Entscheidungsgremiums)

4.2 Entwicklungsziele

Aus der Gebietsanalyse, den erwarteten Entwicklungsherausforderungen in den kommenden Jahren und dem umfangreichen Beteiligungsprozess wurden die folgenden vier Bausteine und Ziele für das Doppelzentrum abgeleitet. Diese sollen in den kommenden Jahren richtungsweisend sein:

BAUSTEIN 1: **ORTE FÜRS LEBEN**

Ziel: Weiterentwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen als öffentliche Standorte der Daseinsvorsorge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, der Teilhabe und Integration aller Bevölkerungsgruppen im Doppelzentrum und dessen Wirkungsbereich

BAUSTEIN 2: **ALTBAU FÜR DIE ZUKUNFT**

Ziel: Stärkung und nachhaltige Entwicklung der privaten, vielfach leerstehenden Altbausubstanz entsprechend der Bedarfe einer tragfähigen Innenstadtentwicklung für Wohnen, Gewerbe und Daseinsvorsorge

BAUSTEIN 3: **FREIRAUM FÜR ALLE**

Ziel: Schaffung und Qualifizierung der bestehenden öffentlicher Grün- und Freiräume sowie der grünen und blauen Infrastruktur hinsichtlich der Verbesserung der Lebensqualität, Klimaschutz und -anpassung

BAUSTEIN 4: **ADRENALIN FÜRS DOPPELZENTRUM**

Ziel: nicht-investive Maßnahmen Quartiersmanagement und Verfügungsfonds als Katalysatoren einer innovativen und gemeinwohlorientierten Zentrenentwicklung

4.3 Maßnahmenüberblick

Plan 12 Maßnahmen

4.3.1 Baustein 1: Orte fürs Leben

BAUSTEIN 1: ORTE FÜRS LEBEN

Im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg übernehmen die Zentren jeweils bestimmte Funktionen für die Gesamtstadt und darüber hinaus, die sich in dem Besatz an **Gemeinbedarfseinrichtungen** niederschlagen: Lunzenau als Zentrum für Wohnen, Leben und Arbeiten; Rochsburg als Zentrum für Begegnung und Kultur. **Daseinsvorsorge** ist dabei das gesteckte Ziel und beinhaltet sowohl den Erhalt der bestehenden Einrichtungen als auch die innovative Weiterentwicklung entsprechend der jeweiligen Bedarfe und Potentiale.

Die Entwicklung von **Schloss Rochsburg** ist dabei die größte Einzelmaßnahme im Gebiet. Sie wird seitens des Landkreises über mehrere Jahre unter Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme finanziert. Die Städtebauförderung wird dabei höchstens eine untergeordnete Rolle spielen: einerseits durch die Einrichtung eines Multifunktionsraumes im südlichen Flügel des Wirtschaftshofs für Begegnung und Kommunikation durch öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen, andererseits durch die Verbesserung der Zugänglichkeit (Schaffung von Barrierefreiheit) durch die Neuordnung der Wegeführung vom Schlossvorplatz bis in den Wirtschaftshof. Dies steht in enger Wechselwirkung mit den städtischen Maßnahmen im Bereich des **Schlossvorplatzes** (siehe auch Baustein 3), die neben der Gestaltung des öffentlichen Raums (z. B. Begrünung und Teilentsiegelung, Bushaltestelle, Aufenthaltsmöglichkeiten, Multifunktionsfläche) die Sanierung des Sanitärgebäudes und die Herstellung der Zugänglichkeit der historischen Rochsburger Kellergänge umfassen.

Im Lunzenauer Stadtzentrum sollen drei Maßnahmen der Stadt wichtige Impulse zur Belebung des Zentrums setzen:

- Eine **Begegnungsstätte im Marktbereich** war ein zentraler und wiederholter Wunsch aus der Bürgerbeteiligung zum InSEK. Dafür stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch verschiedene Gebäude zur Auswahl. Synergieeffekte oder Kombinationen mit anderen Anlaufstellen im Marktbereich wie Beratungszentrum „Lebenswert“ oder Stadtkirche ist wünschenswert. Die Begegnungsstätte soll als Standort für das Quartiersmanagement (siehe Baustein 4) dienen.
- dringend notwendige bauliche Ertüchtigung bzw. Ergänzung des **Schulcampus** für einen langfristigen Betrieb der beiden Schulen durch Förderung insbesondere der Heizungsanlage, von Barrierefreiheit und Brandschutz sowie die Aufwertung der Außenanlagen
- die Herstellung der Barrierefreiheit bis zum Erdgeschoss im **Rathaus**, um die Angebote im Gebäude (Einwohnermeldeamt mit einem zentralen Empfangsbüro, Stadtbibliothek, Ratssaal) für alle barrierefrei zugänglich zu machen

Auch darüber hinaus besteht kleinteiliger oder perspektivischer Handlungsbedarf an weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen: dem Heimathaus, dem Feuerwehrgerätehaus, den Einrichtungen des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Sachsen e. V. (siehe Baustein 2) und der Turnhalle in Rochsburg.

Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sollen, wo relevant, die **Leitlinien der Bau- und Grünfibel** des Landkreises Mittelsachsen Anwendung finden (siehe 3.3.2).

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
<p>Neuetablierung einer Begegnungsstätte für alle Generationen im Marktbereich als Standort des Quartiersmanagements (Baustein 4) in einem aktuell ungenutzten Gebäude bzw. Gewerbeeinheit in möglicher Kombination mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veranstaltungsraum - gastronomisches Angebot - Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung 	<p>2025  2040 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme</p>	Stadt, weitere Akteure	(Kosten abhängig vom Ergebnis der Standortsuche)
<p>bauliche Maßnahmen am Schulcampus Grundschule „An den Linden“ und Evangelische Oberschule, Pestalozzistraße 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung Heizungsanlage der Grundschule - (ggf. gemeinsam nutzbare) Aufzugsanlage - Gestaltung Außenanlagen und Schaffung von 15 Ausweichparkplätzen an der Schulstraße - Brandschutzmaßnahmen Grundschule, Erstellung Brandschutzkonzept in Kombination mit nichtinvestiven Maßnahmen wie dem Ausbau der Ganztagsangebote/Hort 	<p>2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme</p>	Stadt, Evangelischer Schulverein, DRK	1.000.000 € (ggf. Kombination mit Fachförderungen)
<p>Schaffung Barrierefreiheit im Rathaus voraussichtlich über Rampenanlage auf der Gebäuderückseite, Verbesserung der Zugangssituation</p>	<p>2025  2040 Priorität sehr hoch</p>	Stadt	400.000 € (ggf. Kombination mit Fachförderungen)
<p>Teilmodernisierung Heimathaus Bachgasse 7</p>	<p>2025  2040 Priorität mittel</p>	Heimat- und Kulturverein Lunzenau und Umgebung e. V.	(über Baustein 4: Verfügungsfonds Bürgerschaftliches Engagement)
<p>Einrichtung eines Multifunktionsraumes im südlichen Flügel des Wirtschaftshofs von Schloss Rochsburg für Begegnung und Kommunikation durch öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen als Teil der Gesamtmaßnahme Schloss Rochsburg in mehreren Bauabschnitten (siehe 3.7.3)</p> <p>(Bauabschnitt barrierearme Gestaltung der Zugangsbereiche/Innenhöfe in Baustein 3)</p>	<p>2025  2040 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme</p>	Landkreis, Förderverein, Stadt (nur begleitend)	Förderansatz LZP: Multifunktionsraum (3. Bauabschnitt): 1.500.000 € Gesamtvolumen der Investitionen des Landkreises auf Schloss Rochsburg: 21.000.000 € (Finanzierung mithilfe verschiedener Förderprogramme)

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
Sanierung des Sanitärgebäudes am Schlossvorplatz in Rochsburg Schlossstraße 4a - Sanierung der Gebäudehülle - barrierefreie öffentliche Toilette - Informationspunkt	2025  2040 Priorität hoch	Stadt	400.000 €
Sanierung der Rochsburger Kellergänge und Herstellung der Zugänglichkeit	2025  2040 Priorität mittel	Stadt	200.000 €
Modernisierungsmaßnahmen Turnhalle Rochsburg Schlossstraße 6a	2025  2040 Priorität mittel	Stadt	200.000 €
Modernisierungsmaßnahmen Feuerwehrrätehaus und Bauhof Kirchgasse 3+5	2025  2040 Priorität nachgeordnet	Stadt	
Maßnahmen Baustein 1: Orte fürs Leben		Gesamtkosten:	3.700.000 €
		Förderansatz:	3.700.000 €

4.3.2 Baustein 2: Altbau für die Zukunft

BAUSTEIN 2: ALTBAU FÜR DIE ZUKUNFT

Die kleinteilige Bebauung des Doppelzentrums Lunzenau–Rochsburg soll zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Um dem starken Sanierungsrückstau, dem Leerstand und deren negativen Auswirkungen auf das Stadtzentrum zu begegnen ist es nötig, auch die **Modernisierung und Instandsetzung unsanierter privater Bausubstanz** zu fördern. Dabei sollen verschiedene Schwerpunkte zum Tragen kommen, die von besonderem Interesse für die Entwicklung des Doppelzentrums sind:

- Priorität der Sanierung der Gebäudehülle
- denkmalgerechte Erneuerung
- energetische Sanierung und Einbindung nachhaltiger Energien (in Verbindung mit Fachförderprogrammen)
- Unterstützung der Schaffung und des Umbaus zu bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien und Senioren (Grundrisse, Barrierefreiheit etc.)
- Motivation unentschiedener Eigentümer und Interessenten, eine Altbausanierung in Betracht zu ziehen
- Umgestaltung für zukunftsfähige Gewerbenutzungen, alternative Nutzungskonzepte und Zwischennutzungen
- ggf. Grunderwerb und Sanierungsmaßnahmen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft
- Neugestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes zur Erhöhung der Lebensqualität

In der Gebietsanalyse wurden ca. 30 Gebäude mit augenscheinlich umfangreichem Sanierungsbedarf der Gebäudehülle identifiziert, die im Folgenden als Einzelgebäude gelistet sind. Darüber hinaus können auch andere Gebäude für Sanierungsmaßnahmen infrage kommen, deren Eigentümer nachhaltige Konzepte verwirklichen wollen.

Eine besondere Rolle im Gebiet nehmen die **Papierfabrik Lunzenau** (siehe 3.6.1) und der **Pfarrhof Rochsburg** (siehe 3.7.5) ein, deren Eigentümer an einer tragfähigen Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäudeensembles interessiert sind. Bei einer Sanierung und Belebung können beide Objekte wichtige Impulse für das jeweilige Zentrum setzen bzw. verstärken: die Papierfabrik als Standort und Inkubator für gewerbliche Entwicklungen, der Pfarrhof als kultureller Ankerpunkt gegenüber Schloss Rochsburg.

Aufgrund der städtebaulichen Strukturen im Doppelzentrum ist der Rückbau von Bausubstanz in den meisten Fällen nur als Ultima Ratio in Betracht zu ziehen. Ausnahme hiervon ist die Bebauung Am Ring im Kreuzungsbereich mit der Rochlitzer Straße, wo eine grundlegende Neuordnung zur Entwicklung beitragen kann. Auch die Freilegung von Blockinnenbereichen durch Rückbau von Hintergebäuden und Entsiegelung ist möglich.

Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sollen, wo relevant, die **Leitlinien der Bau- und Grünfibel** des Landkreises Mittelsachsen Anwendung finden (siehe 3.3.2).

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
Sanierung Altbausubstanz, Entwicklung unsaniert leerstehender Gebäude			
<ul style="list-style-type: none"> - Alfred-Köhler-Straße 4 (Pfarrhaus) - Altenburger Straße 14 - Altenburger Straße 19 - Altenburger Straße 26 - Altenburger Straße 29 (Hintergebäude) - Altenburger Straße 33 - Altenburger Straße 49 - Am Ring 4, 6, 7*, 8 (Entwicklung entsprechend Neuordnungskonzept Am Ring, ggf. auch Rückbau) - Friedensstraße 8+10* - Heinrich-Heine-Straße 29/31/33* (ehem. Mädchenheim) - Karl-Marx-Straße 2* - Markt 1* (Muldenschlösschen) - Markt 4* - Markt 4a - Markt 5 (mit Saalanbau) - Markt 8* - Markt 13* - Markt 15* (v. a. Hintergebäude) - Markt 24* - Mendelssohnplatz 2 - Mendelssohnplatz 8 - Neugasse 3* - Pestalozzistraße 20 - Rochlitzer Straße 5 - Schlossstraße 10 - Schulstraße 3 - weitere Gebäude mit Handlungsbedarf (*) (* Einzeldenkmale) 	<p>2025  2040</p> <p>Priorität sehr hoch, hoch, mittel</p> <p>Schlüsselmaßnahme</p>	privat	<p>8.000.000 €</p> <p>Förderansatz LZP: 2.000.000 €</p> <p>(Förderung als Pauschalförderung Gebäudeaußenhülle, in Einzelfällen als Gesamtmaßnahme nach KEB, Finanzierung auch in Kombination mit Förderprogrammen der SAB/KfW)</p>
Maßnahmen an den Einrichtungen des BSVS			
<ul style="list-style-type: none"> - AURA-Pension „Villa Rochsburg“ Schlossstraße 17 - Seniorenheim „Schlossblick“ Schlossstraße 17a 	<p>2025  2040</p> <p>Priorität hoch</p>	Blinden- und Sehbehindertenverband Sachsen e. V.	<p>o. g. Förderansatz LZP einschließlich Fassadensanierung „Villa Rochsburg“: 10.000 €</p>
Nachnutzung und denkmalgerechte Entwicklung Papierfabrik Lunzenau			
<p>Altenburger Straße 1+3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: Weiterführung der Produktion - Verwaltungs- und Werkstattgebäude mit bedeutendem Umnutzungspotential - (Teil-)Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäudeteile (z. B. obere drei ruinöse Geschosse des Hintergebäudes) 	<p>2025  2040</p> <p>Priorität sehr hoch</p>	privat	<p>3.400.000 €</p> <p>Förderansatz LZP: Modernisierung/ Instandsetzung: 300.000 €, (Teil-)Rückbau Hintergebäude: 200.000 €</p>

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
denkmalgerechte Sanierung Pfarrhof Rochsburg mit Außenanlagen entsprechend Zielkonzeption Bahnhofstraße 13 - Pfarrhaus - Nebengebäude (links) - Nebengebäude (rechts)	2025  2040 Priorität sehr hoch	Evangelisch- lutherische Kirche	Sanierungskosten nur Außenhülle: 3.600.000 €, davon: Pfarrhaus: 900.000 €, links: 1.300.000 €, rechts: 1.400.000 €, Förderansatz LZP: 900.000 €
Rückbau nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz , z. B. Freilegung von Blockinnenbereichen, Entsiegelung	2025  2040 Priorität hoch, mittel Klimaschutzmaßnahme	privat	500.000 €, Förderansatz LZP: 250.000 €
Neubauung brachgefallener Grundstücke , z. B. - Karl-Marx-Straße 22 - Neugasse 2+4 - Rochlitzer Straße 10 - Kreuzungsbereich Altenburger Straße/ Peniger Straße	2025  2040 Priorität mittel	privat	
Maßnahmen Baustein 2: Altbau für die Zukunft		Gesamtkosten:	15.500.000 €
		Förderansatz:	3.650.000 €

4.3.3 Baustein 3: Freiraum für alle

BAUSTEIN 3: FREIRAUM FÜR ALLE

Die Weiterentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Doppelzentrum ist ein zentraler Baustein der Gesamtmaßnahme. Die Einzelmaßnahmen sind durchweg öffentlich und auf das Gemeinwohl ausgerichtet. Sie besetzen zudem wichtige Themen wie Klimaschutz, Klimaanpassung und die Verbesserung der **Stadtökologie**, werden aber auch eine besondere Bedeutung für die **Wohn- und Lebensqualität** in der Stadt haben. Die Wiederbelebung und Gestaltung zentraler Parkanlagen und Freiflächen schafft Begegnungsräume, baut Grenzen ab und stärkt das Image der Stadt gegenüber Einwohnern und Besuchern.

Dabei stehen die Maßnahmen im räumlichen Bezug zueinander, reagieren aber individuell auf die jeweilige Situation und den Handlungsbedarf vor Ort.

Das Doppelzentrum wird von einer Reihe öffentlicher Grün- und Freiflächen durchzogen:

- Die **Platzfolge Mendelssohnplatz-Markt-Ring** bildet das stadträumliche Rückgrat des Lunzenauer Zentrums. Die städtischen Plätze sollen weiterentwickelt und stärker begrünt werden. So leisten sie einen wichtigen Beitrag zu Stadtklima und Biodiversität und werden in ihren Aufenthaltsqualitäten als Begegnungsort für alle Bevölkerungsgruppen gestärkt. Der Ring soll dabei grundsätzlich neu geordnet werden, um seiner Funktion als Verteiler in der Innenstadt gerecht zu werden (überörtlicher Verkehr, Anbindung Schulcampus, Vorplatz Papierfabrik).
- Der **Dr.-Max-Vogler-Park** und die **Muldenpromenade** flankieren das Stadtzentrum und bieten als innerstädtische Grünflächen attraktive Aufenthaltsräume für alle Generationen. Auch binden sie die benachbarten Stadtquartiere fußläufig an das Stadtzentrum an.
- Der denkmalgeschützte **Heinrich-Heine-Park** soll – genauso Dr.-Max-Vogler-Park – im Bestand wiederhergestellt und weiterentwickelt werden. Er soll über die Maßnahmen aus dem „Dornröschenschlaf“ geweckt und für Bürger und Gäste ins Bewusstsein zurückgeholt werden. Er bildet zudem den ersten und zentralen Trittstein des **grün-blauen Bandes** vom Lunzenauer zum Rochsburg Zentrum. Dabei soll auch die Märchenwiese als beliebter Aufenthalts- und Begegnungsort weiter qualifiziert und die Erreichbarkeit von beiden Seiten verbessert werden. Ein wichtiges Thema des grün-blauen Bandes ist die Herstellung des Weges als barrierearme Verbindung für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer.
- Rochsburg wird durch zahlreiche **Fußwege** erschlossen, die bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Der **Schlossvorplatz** als zentraler Freiraum im Rochsburg Zentrum soll neu geordnet und stärker begrünt und in seiner Aufenthaltsqualität für die Einwohner und Gäste gestärkt werden. Die Erweiterung um eine Multifunktionsfläche ist im Kontext der Sanierung und Angebotserweiterung von Schloss Rochsburg bereits seit vielen Jahren im Gespräch.

Die verschiedenen Maßnahmen (öffentlicher Raum, Wegeverbindungen, Straßenbau) sollen die Bedingungen im Sinne einer nachhaltigen Mobilität und der **Stadt der kurzen Wege** insbesondere für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer verbessern. Von besonderer Bedeutung ist bei allen Maßnahmen die **Barrierefreiheit**. Diese reicht von der Sicherheit der Schulwege über die für Rollstuhlfahrer, Rollatoren und Kinderwagen nutzbare Oberfläche bis hin zu einer möglichst konsequenten Implementierung von Wegesicherung und taktilen Bodenleitsystemen für Blinde und Sehbehinderte. Der Ausbau der Bushaltestellen, die Implementierung von Ladeinfrastruktur und die Umrüstung auf energiesparende Straßenbeleuchtung runden die Maßnahmen ab.

Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sollen, wo relevant, die Leitlinien der Bau- und Grünfibel des Landkreises Mittelsachsen Anwendung finden (siehe 3.3.2). Die Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs für den öffentlichen Raum kann diese Leitlinien für das Doppelzentrum konzeptionell konkretisieren.

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen im Lunzenauer Zentrum <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Gestaltungshandbuches für den öffentlichen Raum - Begrünung Markt, Mendelssohnplatz und angrenzende Straßenzüge, Baumpflanzungen - kleinteilige Verbesserung der Fußgängersituation (Wegequerschnitte, Knotenpunkte, Straßenquerungen, Treppenanlagen, Barrierereduzierung) und der Aufenthaltsqualitäten - Aufwertung Muldenpromenade, ggf. i. V. mit Hochwasserschutzmaßnahmen - Entsiegelung und Schaffung von Versickerungsflächen 	2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt	Gestaltungshandbuch: 30.000 € , Begrünung: 100.000 € , Verbesserung der Barrierefreiheit: 100.000 €
Städtebauliche Neuordnung Am Ring <ul style="list-style-type: none"> - i. V. mit Ausbau Knoten S 247 und K 8260 - Freiraumgestaltung entsprechend zu erstellendem Gestaltungskonzept nach Straßenausbau und (Teil-)Rückbau Am Ring auf zur Verfügung stehenden Flächen - Gestaltung Grün- und Aufenthaltsflächen - Fußwege und Barrierefreiheit, v. a. am Übergang zum Schulcampus 	2025  2040 Priorität hoch Schlüsselmaßnahme Klimaschutzmaßnahme	Stadt (i. V. mit LASuV, Landkreis)	kommunaler Anteil: barrierefreie Fußwege, Beleuchtung: 100.000 € Freiflächen-/Grüngestaltung: 100.000 €
Grunderwerb für die Inwertsetzung von Gebäuden und Flächen (z. B. Grundstücke Am Ring)	2025  2040 Priorität mittel	Stadt	120.000 €
Renaturierung Elsbach Stützmauern und/oder Böschungen in städtischer Verantwortung	2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt	595.000 €
Sanierung Dr.-Max-Vogler-Park <ul style="list-style-type: none"> - Wege und Baumbestand - Plateaufläche Potentialfläche für Freizeitaktivitäten, z. B. für Jugendliche 	2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt	200.000 €
denkmalgerechte Sanierung Heinrich-Heine-Park als zentraler Teil des grün-blauen Bandes <ul style="list-style-type: none"> - denkmalpflegerische Zielkonzeption - Erneuerung Wege und Baumbestand, Uferbereich zur Zwickauer Mulde - Erhalt Freilichtbühne - Qualifizierung der Aufenthaltsflächen - Wiedererrichtung Pavillon - Optionen Brücke über die Parkstraße 	2025  2040 Priorität sehr hoch , hoch Klimaschutzmaßnahme Schlüsselmaßnahme	Stadt, Bürgerschaft	1.000.000 €

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
<p>Ausbau grün-blaues Band zwischen Lunzenau und Rochsburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wegeföhrung am Fluss und Wegeausbau, verbesserter Übergang vom Heinrich-Heine-Park, Verknüpfungen zum Wanderwegenetz - Maßnahmen zur Barrierereduzierung, insbes. für Blinde und Sehbehinderte - weitere Ausgestaltung der Märchenwiese als Treffpunkt und (Etappen-)Ziel am grün-blauen Band, z. B. mit weiteren Figuren, Tastparkours, Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten - Prüfung flussnahe Trassenführung des Mulderadweges zwischen Lunzenau und Rochsburg mit Streckenausbau, begleitende Infrastruktur 	<p>2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme</p>	<p>Stadt, privat</p> <p>Radweg: auch Landkreis, LASuV</p>	<p>200.000 €</p>
<p>Neuordnung und Neugestaltung des Schlossvorplatzes (Flurstücke 6/3, 249)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungswettbewerb - Neustrukturierung Parkplatz mit Buswendestelle, Wegeföhrung - Gestaltung der Fläche vor dem Sanitärgebäude - Teilentsiegelung und Begrünung - Schaffung von Aufenthaltsflächen 	<p>2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme</p>	<p>Stadt</p>	<p>300.000 €</p>
<p>Neuanlage Multifunktionsfläche neben dem Schlossvorplatz für Veranstaltungen, Ausweichparkplatz (Flurstück 247, nach Ankauf Stadt)</p>	<p>2025  2040 Priorität hoch</p>	<p>Stadt</p>	<p>Grunderwerb: 20.000 €, Erschließung: 700.000 €</p>
<p>Neuordnung der Wegeföhrung zum Schloss, Verbesserung der Zugänglichkeit als Teil der Gesamtmaßnahme Schloss Rochsburg in mehreren Bauabschnitten (siehe 3.7.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - vom Schlossvorplatz bis in den Wirtschaftshof - Barrierereduzierung für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Blinde und Sehbehinderte 	<p>2025  2040 Priorität hoch</p>	<p>Landkreis</p>	<p>250.000 €</p>
<p>Straßensanierungen bzw. -ausbau im klassifizierten Straßennetz</p> <ul style="list-style-type: none"> - K 8255 Peniger Straße (Autobahnzubringer zur A 72) - K 8258 Schlossstraße - kommunaler Anteil: begleitende Rad- und Fußwege, Beleuchtung 	<p>2025  2040 Priorität hoch</p>	<p>LASuV, LISt, Landkreis, Stadt</p>	<p>kommunaler Anteil: Peniger Straße: 250.000 € Schlossstraße: 200.000 €</p>

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
altstadtgerechte Straßensanierung bzw. Deckenerneuerung kommunaler Anliegerstraßen - Schulstraße (i. V. mit Verkehrsberuhigung im Bereich des Schulcampus) - Neugasse - Johannes-Strehle-Straße - Heinrich-Heine-Straße - Ernst-Schneller-Straße - Gasse Parkstraße („Kindergartenberg“) - Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zonen)	2025  2040 Priorität hoch, mittel	Stadt	1.000.000 € Förderansatz LZP: 500.000 € (Finanzierung auch über andere Förderprogramme)
Maßnahmen im Radwegenetz entsprechend Radverkehrskonzept (siehe 3.4.2, bauliche und verkehrsordnende Maßnahmen)	2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt, LASuV	(Fachförderung, voraussichtlich kein Mittelbedarf LZP)
Sicherheit und Barrierefreiheit der Bushaltestellen	2025  2040 Priorität hoch	Stadt, Regiobus	100.000 €
Umrüsten auf energieeffiziente Straßenbeleuchtung	2025  2040 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt	(voraussichtlich kein Mittelbedarf LZP)
Installation öffentlicher Ladestationen für E-Autos und E-Bikes	2025  2040 Priorität mittel	privat	(Fachförderung, kein Mittelbedarf LZP)
Maßnahmen Baustein 3: Freiraum für alle		Gesamtkosten: Förderansatz:	5.365.000 € 4.865.000 €

4.3.4 Baustein 4: Adrenalin fürs Doppelzentrum

BAUSTEIN 4: ADRENALIN FÜRS DOPPELZENTRUM

Das Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg neu zu beleben war ausschlaggebend für die Auswahl des Förderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP). Dies muss aufgrund der mehrdimensionalen Herausforderungslage vor Ort auch auf mehreren Ebenen gleichzeitig geschehen. Aus der Bürgerbeteiligung im Rahmen des InSEK wurde klar, dass die harten Faktoren wie der Zustand von Infrastruktur, Gebäuden und öffentlichem Raum entscheidend sind und dringend angegangen werden müssen. Ebenso wichtig ist jedoch, neben den Rahmenbedingungen auch die Attraktivität der Inhalte zu steigern, also das Angebot an Handel, Dienstleistung und Gastronomie, das Kultur- und Freizeitangebot oder die Schaffung von Orten und Gelegenheiten für Begegnung und Austausch. Strategische Handlungsfelder sind dabei insbesondere:

- **Konzeption und kontinuierlicher Abstimmungsprozess:** z. B. Weiterentwicklung und Verstetigung der Beteiligungskultur bei Stadtentwicklungsprozessen, Etablierung eines regelmäßigen Stammtisches zur Gebietsentwicklung, Vorbereitung von Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum, Gewerbe, Tourismus usw.
– Partner: *Bürger, Stadtrat und Stadtverwaltung Lunzenau, private und zivilgesellschaftliche Projektträger*
- **Förderung des gesellschaftlichen Miteinanders aller Generationen:** Verbesserung der Lebensqualität für Einwohner und einer Willkommenskultur für Zuziehende, (Nachwuchs-)Förderung der vielfältigen Vereinsarbeit und des Ehrenamtes, Unterstützung von Menschen in Problemlagen, Stärkung der gesellschaftspolitischen Teilhabe und Integration im Quartier und für die Gesamtstadt
– Partner: *gesamte Stadtgesellschaft, Vereine, Initiativen, soziale Träger, Kirchen, Stadt Lunzenau*
- **innovative Ansätze zur Wiederbelebung der Nutzungsvielfalt im Stadtzentrum:** Qualifizierung und Diversifizierung des Angebotes, Förderung des innerstädtischen Einzelhandels, Wiederbelebung von leerstehenden und Umnutzung/Zusammenlegung von untergenutzten Ladengeschäften, Nutzungsvielfalt und Erprobung von Zwischennutzungen, Regionalladen zur Vermarktung regionaler Produkte, Unterstützung bei Unternehmensnachfolge, Potentialentwicklung Papierfabrik
– Partner: *Gewerbetreibende, Gastronomen, Vereine, Initiativen, Gebäudeeigentümer*
- **Nutzung touristischer Potentiale:** z. B. Synergieeffekte mit dem Ausbau des Angebots in Schloss Rochsburg, neue Initiativen im Gastgewerbe in Verbindung mit dem Fahrradtourismus
– Partner: *touristische Anbieter, Gastronomen*
- **Konsolidierung und Weiterentwicklung der medizinischen und therapeutischen Versorgung:** z. B. Sicherung der Ärzteversorgung, Erhalt und Nachfolge, Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung im Lunzenauer Zentrum
– Partner: *Träger der Gesundheitsversorgung, Kassenärztliche Vereinigung u. a.*
- **Marketing:** Vermarktung im Rahmen des Rochlitzer Muldentals in der Destination „Chemnitz. Zwickau. Region.“, Vermarktung Mulderadweg, Profilierung und Vermarktung des Lunzenauer Veranstaltungskalenders
– Partner: *Stadt Lunzenau, Heimat- und Verkehrsverein, Bilz-Region, DMO, Vereine, Anbieter*

Viele dieser Anliegen sind Aufgabe der Zivilgesellschaft. Durch die Stadt und das gewählte Förderprogramm können hier Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine positive Entwicklung unterstützen. Dazu werden zwei Maßnahmen als besonders zielführend angesehen, die über den Förderzeitraum hinaus verstetigt werden sollen: Mit dem Quartiersmanagement und dem Verfügungsfonds zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements werden zwei erprobte Instrumente der Städtebauförderung für das Doppelzentrum zur Anwendung gebracht. Das **Quartiersmanagement** soll im Auftrag der Stadt als zentraler Anlaufpunkt im Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg das Netzwerk vor Ort entwickeln und ausbauen. Am Standort der neuetablierten Begegnungsstätte für alle Generationen im Marktbereich (Baustein 1) wird es vielfältig aktiv, indem es die Partner in den oben genannten strategischen Handlungsfeldern koordiniert und fördert. Auch bündeln sich beim Quartiersmanagement Projekte und Initiativen, die als kleinteilige Maßnahmen über den Verfügungsfonds gefördert werden sollen. Zur Unterstützung von Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, Vereinen und Initiativen sollen über den **Verfügungsfonds** kleinteilige Maßnahmen zur Belebung des Doppelzentrums gefördert werden. Antragsberechtigt sind dabei sowohl gemeinnützige Institutionen als auch Gewerbetreibende mit innovativen Ideen. Ein zu etablierendes Bürgergremium entscheidet über die Vergabe der Mittel.

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	ERWARTETE KOSTEN
Etablierung und Durchführung eines Quartiersmanagements			
<ul style="list-style-type: none"> - am Standort der neuetablierten Begegnungsstätte für alle Generationen im Marktbereich (Baustein 1) - Arbeitsschwerpunkte: Vernetzung, Belebung Gewerbe, Kultur- und Bildungsangebote 	2025  2040 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme	Stadt, Verein o. ä.	500.000 €
Verfügungsfonds „Lebendiges Doppelzentrum“ für kleine investive und nicht-investive Maßnahmen, zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements			
	2025  2040 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme	Stadt, Vereine, Gewerbetreibende, Bürgergremium, Quartiersmanagement	150.000 € Förderansatz LZP: 75.000 € (5.000 €/Jahr)
WEITERE BEGLEITENDE UND NICHTINVESTIVE MASSNAHMEN			
Breitbandausbau (Cluster A)			
	2025  2040 Priorität sehr hoch	Stadt, Landkreis, privat	(kein Mittelbedarf LZP)
Optimierung der Routenführung und Taktung der Buslinien			
<ul style="list-style-type: none"> - Lunzenau–Rochsburg - in Richtung Bahnhöfe Narsdorf und zukünftig Cossen, Chemnitz - Verbesserung für alle Nutzergruppen (Schüler, Berufstätige, Senioren, Touristen), ggf. kleinere Busse 	2025  2040 Priorität hoch	VMS, Regiobus	(kein Mittelbedarf LZP)
langfristige Konzeptionierung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen			
	2025  2040 Priorität mittel	Stadt	(voraussichtlich kein Mittelbedarf LZP)
Vergütung Sanierungsbeauftragte einschl. Gebietsabrechnung			
	2025  2040 Priorität hoch	Stadt	615.000 €
Konzepterstellung SEKo-LZP ggf. Fortschreibung			
	2025  2040 Priorität hoch	Stadt	45.000 €
Fortschreibung InSEK			
	2025  2040 Priorität hoch	Stadt	50.000 €
Maßnahmen Baustein 4: Adrenalin fürs Doppelzentrum		Gesamtkosten:	1.360.000 €
		Förderansatz:	1.285.000 €

4.4 Kosten- und Finanzübersicht

Im Rahmen einer Grobkostenermittlung wurden die voraussichtlichen Kosten ermittelt, die sich entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Förderantrag für das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) im Programmjahr 2025 folgendermaßen darstellen:

Tabelle 18 Kostenermittlung

KOSTEN DER GESAMTMASSNAHME „DOPPELZENTRUM LUNZENAU-ROCHSBURG“ 2025-2040		25.925.000 €
UMSETZUNG FÖRDERRAHMEN GESAMTMASSNAHME LZP 2025-2040		13.500.000 €
1. Vorbereitung	1.2 weitere Vorbereitung	30.000 €
2. Grunderwerb	2.1 Erschließung	140.000 €
3. Ordnungsmaßnahmen	3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen	450.000 €
	3.6 Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	4.695.000 €
4. Baumaßnahmen	4.1 Erneuerung von Gebäuden	3.200.000 €
	4.1.1 Erneuerung von Gebäuden privater Dritter	
	4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	400.000 €
	4.2.1 Schulen	
	4.2.2 Verwaltungsgebäude	
	4.2.4 Sportstätten	
	4.2.6 Kultureinrichtungen	
	4.2.9 Einrichtungen in Trägerschaft des Landkreises	
	4.2.10 sonstige Einrichtungen	
	6. sonstige Maßnahmen	
	6.2 Stadtumbaumanagement	500.000 €
	6.5 Evaluation*	15.000 €
	6.7 Verfügungsfonds	75.000 €
	6.8 InSEK, Stadtumbaukonzepte*	95.000 €
davon Anteil Finanzhilfen		2/3 9.000.000 €
davon Eigenanteil der Stadt		1/3 4.500.000 €

Kostenermittlung (Stand: 01/2025) gemäß Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Neuantrag LZP PJ 2025

Wie im Maßnahmenüberblick (Kapitel 4.3) ersichtlich, sollen einige Maßnahmen im Untersuchungsgebiet projektspezifisch ganz bzw. teilweise über andere Finanzierungsquellen abgedeckt werden.

Die Eigenmittel für die Gesamtmaßnahme sind für die kommenden Jahre bereits im städtischen Haushalt eingeplant. Die Stadt Lunzenau kann trotz der Herausforderungen mit den Krisen der vergangenen Jahre auf eine stabile Finanzlage blicken und ist seit 2018 im Kernhaushalt schuldenfrei. Auch die Steuereinnahmekraft entwickelte sich positiv. Dennoch ist die Stadt, gerade hinsichtlich der Herausforderungen im Haushalt der nächsten Jahre, über ihre Pflichtaufgaben hinaus nicht in der Lage, viele Aufgaben ohne den Einsatz von Fördermitteln zu bewältigen. Dabei sind es gerade die freiwilligen Aufgaben, die zur Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung der Stadt und insbesondere im Doppelzentrum Lunzenau-Rochsburg beitragen.

5 Zusammenfassung und Ausblick

5.1 Fazit

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-LZP) für das „Lebendige Doppelzentrum Lunzenau–Rochsburg“ versteht sich als integriertes Konzept für die nachhaltige Entwicklung der zentralen Bereiche der Stadt Lunzenau mit dem größten Handlungsbedarf. Dabei nimmt es sowohl die räumlich-strukturelle als auch die sozio-demografische Situation des Gebietes in den Blick. Die vier Bausteine

- Baustein 1: ORTE FÜRS LEBEN
- Baustein 2: ALTBAU FÜR DIE ZUKUNFT
- Baustein 3: FREIRAUM FÜR ALLE
- Baustein 4: ADRENALIN FÜRS DOPPELZENTRUM

sollen helfen, die städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste innerhalb der Gebietskulisse zu beheben. Sowohl die investiven als auch die nicht-investiven Maßnahmen zielen inhaltlich auf die Beantragung im Förderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP, Programmjahr 2025), teils in Wechselwirkung mit bestehenden Fachförderprogrammen und der LEADER-Förderung des ländlichen Raumes. Als Planungsdokument betrachtet das Konzept die Entwicklungsperspektiven im Gebiet jedoch nicht allein aus der Förderperspektive, sondern sucht eine nachhaltige und integrierte Ausrichtung aller entwicklungsrelevanten Vorhaben der nächsten Jahre.

Darin entspricht es vollumfänglich den gesamtstädtischen Zielen, die neben zahlreichen überörtlichen, fachlichen und teilräumlichen Konzepten insbesondere im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Lunzenau 2030+“ für die Stadt formuliert werden. Dessen Kernaussagen ergeben sich – wie auch im vorliegenden Konzept – „aus dem anhaltenden demografischen Wandel, der daraus resultierenden Wohnungsprognose sowie der wirtschaftlichen, touristischen und infrastrukturellen Entwicklung. Sie betreffen alle Bereiche des sozialen Zusammenlebens.“ (InSEK „Lunzenau 2030+“ (2023), S. 146)

Die schrittweise Umsetzung der geplanten Vorhaben und insbesondere der Schlüsselmaßnahmen wird einen signifikanten Beitrag für die Konsolidierung und die nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung des Doppelzentrums leisten, indem sie die Lebensqualität und Funktionsmischung im Lunzenauer Stadtzentrum und für die Gesamtstadt verbessert, den Gebäudebestand im Gebiet an aktuelle Bedürfnisse anpasst, die Rochsburger Einrichtungen im Bereich Freizeit und Tourismus stärkt, die Klimaanpassung unterstützt, innovative Lösungen für eine Belebung des Doppelzentrums fördert, die beiden Teile des Doppelzentrums besser in die Stadt einbindet, einen Beitrag zur Mobilitätswende leistet sowie im gesamten Untersuchungsgebiet das gesellschaftliche Miteinander und die Teilhabe stärkt.

5.2 Evaluierung und Fortschreibung

Über eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung und eine Evaluierung der geleisteten Maßnahmen im Fördergebiet kann der Erfolg der Gesamtmaßnahme gemessen werden. Daher ist es notwendig, die gebietsrelevanten Indikatoren kontinuierlich fortzuschreiben. Dazu gehören entsprechend der Indikatorenliste auf der Folgeseite die Themenkomplexe:

- Bevölkerungsstruktur und demografische Entwicklung im Gebiet (1)
- Kenndaten zu Gebäuden und deren Bauzustand (2)
- Nutzungseinheiten und Leerstände (3)
- Dokumentation der privaten und öffentlichen Maßnahmen im Gebiet und deren Flächenbilanz (4, 5)
- Einsatz von Fördermitteln (6, 7)
- alle weiteren in diesem Konzept herangeführten Parameter wie Bebauungsdichte, Eigentümerstruktur, Denkmalschutz etc. (zum Ende des Bewilligungszeitraumes)

All diese Indikatoren sind mit den Zahlen und Untersuchungen zur Gesamtstadt abzugleichen und auszuwerten. Sie liefern eine empirisch nachvollziehbare Prüfungsgrundlage. Die weitere Stabilisierung der demografischen Struktur und die Reduzierung des Leerstandes bei gleichzeitiger Steigerung des Sanierungsstandes bei privaten und öffentlichen Objekten genießt dabei die höchste Priorität.

Konkret ist durch die Sanierungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden eine Verbesserung des Sanierungsstandes im Gebiet und in der Folge die Wieder- bzw. Nachnutzung zu erwarten, was zu einem insgesamt verringerten Leerstand und einer Belebung der zwei Zentren führen soll. Der Fortschritt der städtebaulichen Entwicklung kann durch die umgesetzten Maßnahmen und Investitionen nachvollzogen werden, genauso wie durch die Flächenbilanz. Indirekt werden sich die Maßnahmen auch positiv auf die demografische Entwicklung im Gebiet auswirken. Eine Auswertung der Entwicklung nicht unmittelbar messbarer Parameter, wie die Qualität des Wohnumfeldes, die durch zahlreiche Maßnahmen verbessert werden soll, soll gegen Ende des Bewilligungszeitraumes im Abgleich mit dem vorliegenden Konzept durchgeführt werden.

Sollten sich durch die Auswertung der Indikatoren Änderungen in der Ausrichtung des Gebietes und den Zielstellungen ergeben, ist das Fördergebietskonzept entsprechend anzupassen und durch den Stadtrat neu zu beschließen.

Tabelle 19 Indikatorenliste

INDIKATOR		2022	2023	2024	2025	2026	2027 ...
1	Einwohnerzahl im Gebiet*	543	528				
	- bis 6 Jahre	20	20				
	- 6-25 Jahre	40	42				
	- 25-40 Jahre	40	31				
	- 40-64 Jahre	77	71				
	- über 65 Jahre	208	211				
	Ausländer	34	24				
2	Anzahl Hauptgebäude	—	—	241			
	- saniert	—	—	100			
	- teilsaniert	—	—	101			
	- unsaniert	—	—	40			
	Denkmale	—	—	60			
3	Wohneinheiten*	—	—	450			
	- davon leer*	—	—	112			
	Gewerbeeinheiten	—	—	81			
	- davon leer	—	—	40			
	Gemeinbedarfseinrichtungen	—	—	16			
INDIKATOR							
4	Gebäudeabrisse	—	—	—			
	- Wohnungen	—	—	—			
	Gebäudeneubauten	—	—	—			
	- Wohnungen	—	—	—			
5	Einheiten in geförderten Objekten	—	—	—			
	- Wohneinheiten (davon altengerecht/barrierearm)	—	—	—			
	- Gewerbeeinheiten	—	—	—			
	- Gemeinbedarf	—	—	—			
6	Fläche in geförderten Wohn- und Gewerbeobjekten	—	—	—			
	sanierte Fläche	—	—	—			
	Gemeinbedarfseinrichtungen	—	—	—			
	sanierte Fläche Verkehr	—	—	—			
7	sanierte Fläche öffentlicher Raum	—	—	—			
	Anzahl geförderte Maßnahmen im Gebiet	—	—	—			
	Fördervolumen (Förderrahmen)	—	—	—			

* Indikatoren enthalten in Anlage 5 zum Antrag im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)
 Einwohnerzahlen für 2024 lagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des SEKo-LZP noch nicht vor