Steckbriefe (Werdau)

Anlagen mit Entwicklungsziel prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung als Beobachtungsgebiete

---

1 Abendfrieden
18 Feierabend

1 „Abendfrieden“ e. V.

Gesamtanzahl Parzellen	Gesamtgröße in m²	Ø Parzellen-größe in m²	verpachtete Parzellen	freie Parzellen	Zu beräumende Parzellen	Ø Alter
55	Fl.st. 1266/2 21.372	388,58	44	11	6	62

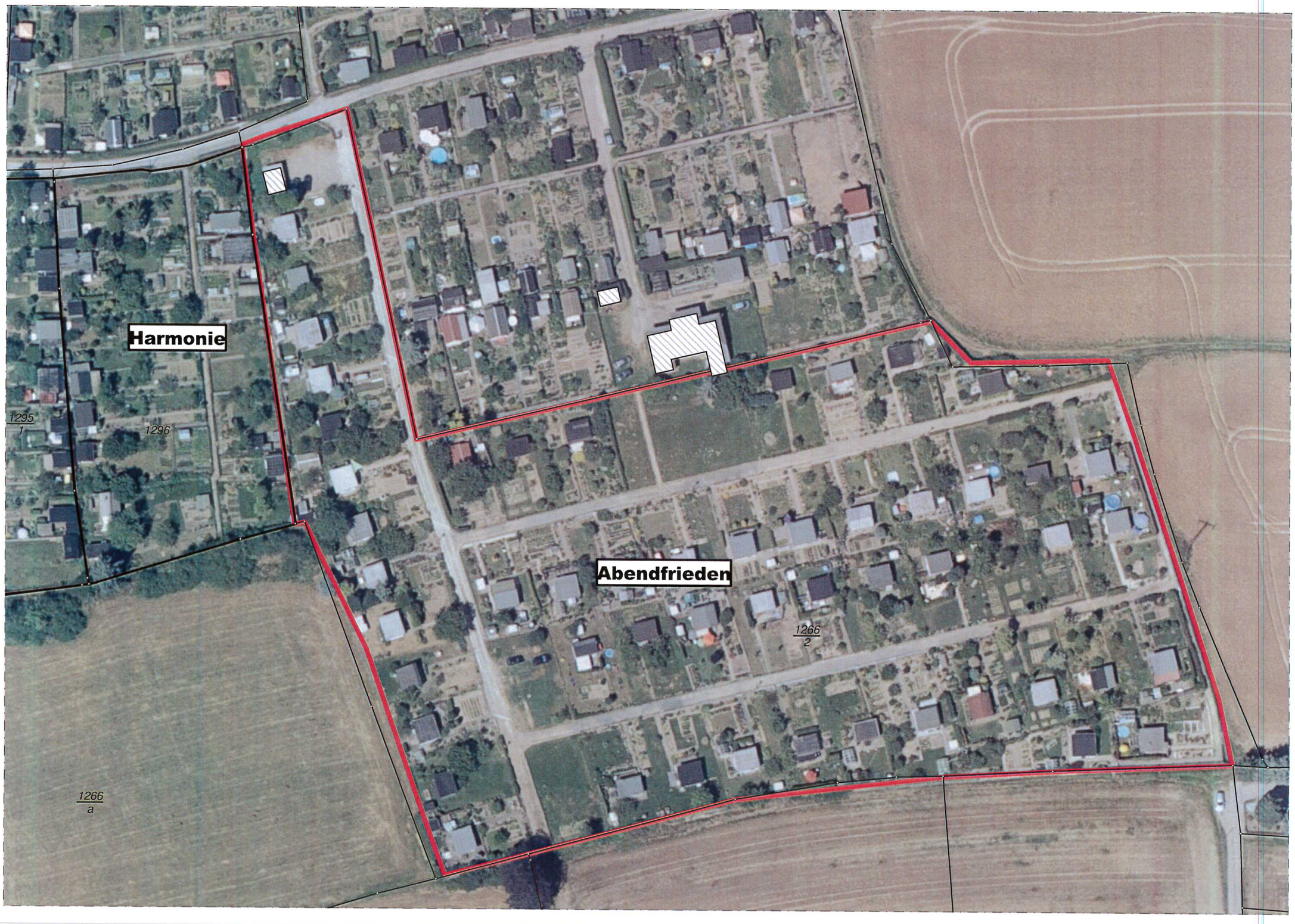
Vorteile: Gaststätte in Nachbarschaft
bereits Umwandlung leerstehender Parzellen in Stellplätze und „Partygarten“ erfolgt

Nachteile: Leerstand mitten in Anlage, nicht in Randlage am Feld
viele ältere Damen (Witwen) als Pächter,
jüngere Pächter neu aufgenommen, aber es wird nicht investiert,
allgemein wenig Interesse

Empfehlung: 1. TA: Auflösung Flurstück 1266/2 (gesamter südlicher Bereich- ca. 6.000 m²) - keine Neuverpachtung in diesem Bereich,
2. TA: Rückführung Landwirtschaft bzw. Nachnutzung durch Gartenbaubetrieb - Ausweisung im FNP als LN (gesamt ca. 19.000 m²)
ansonsten 7 Parzellen zu KGA „Harmonie“ zuordnen
Zusammenlegung prüfen, optional mit KGA „Kranzberggrund“, „Feierabend“

Vorschlag vereinsinternes Konzept: Teilauflösung in ca. 10 Jahren

Entwicklungsziel: prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung → Beobachtungsgebiet mindestens 5 Jahre, aber keine Neubelegung mehr


Harmonie
Abendfrieden
1295
1
1296
1266
2
1266
a

18 „Feierabend“ e. V.

Gesamtanzahl Parzellen	Gesamtgröße in m²	Ø Parzellen-größe in m²	verpachtete Parzellen	freie Parzellen	Zu beräumende Parzellen	Ø Alter
47	12.654	281,20	31	16	2	69

Vorteile:

ursprünglich 61 Parzellen schon zusammengefasst auf 47
1295/1 (gehört seit 1953 zur KGA) mit Strom- und Wasseranschluss

Nachteile:

3 Gartenparzellen werden nur noch gepachtet, damit sie nicht beräumt werden müssen

Hoher Altersdurchschnitt > 69 Jahre (Zusammenhang mit Altersstruktur und Leerstand von 17% in Wohngebiet „Ost“)
Alter der Pächter zwischen 49 bis 81 Jahre
davon hoher Frauenanteil und 11 Alleinstehende,
wenig nachwuchs, junge Familien pachten max. für eine Sommersaison, kein Interesse an Gartenpflege

Gartenkantine einsturzgefährdet (an Grenze zu Feld Fa. Wegenast)

alte Lauben in leerstehenden Gärten, teilw. Eternitplatten werden von Pächtern nicht beräumt, sondern durch KGV-Vorstand

problematische Zuwegung mit größeren Fahrzeugen z. B. für Beräumung, keine Flächen zum Abstellen von Abfallcontainern und Abstellen von PkW auf Ziegelstraße

Empfehlung:

Flurstücke 1299/2, 1300/2, 1301/2 Stilllegung bevorzugt, von den 35 Gärten sind noch 15 Parzellen belegt, Pächtern würden 3 auf Fl.-st. 1295/1 (5.223 m²) umziehen und einige auch aus Altergründen aufgeben oder in eine andere KGA, näher an Wohnung gelegen, umziehen
und
prüfen ob teilw. Verkauf an Fa. Wegenast als Grünfläche für erwerbsgärtnerische Nutzung oder Verkauf an WGW bei Bedarf – Stellplätze für Wohngebiet Werdau-Ost prüfen
Zusammenlegung mit KGA „Harmonie“ und „Abendfrieden“, „Kranzberggrund“

Vorschlag vereinsinternes Konzept:

Teilauflösung
1299/2, 1300/2, 1301/2, aber Beräumung schwierig , da oberirdische Wasserleitung und
Erhalt 1295/1

Entwicklungsziel:

prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung → Beobachtungsgebiet

Ziegelstraße
1302
2
1301
2
Feierabend
1300
2
1299
2
1298
1297
1306
2
68
85
87
88
90
92
82
84
86
1290
4
Feierabend
1295
1
1296
9
11
13
15
278
8

Steckbriefe (OT Königswalde)

Anlagen mit Entwicklungsziel prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung als Beobachtungsgebiete

keine

Steckbriefe (OT Langenhessen)

Anlagen mit Entwicklungsziel prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung als Beobachtungsgebiete

47 Albertsruh

47 „Albertsruh“ e. V.

Gesamtanzahl Parzellen	Gesamtgröße in m²	Ø Parzellen-größe in m²	verpachtete Parzellen	freie Parzellen	nicht mehr verpachtbar	Ø Alter
22	5.230 (+320 Weg+ LW)	216,91	12	10	4	63

Vorteile: Innenbereich, Erschließung vorhanden,

Nachteile: über Flurstück 526 Zufahrt zu Feldflurstück 539/9
Seit ca. 5 Jahren wechselnde Pächter
bisher 4 Gärten im westlichen Bereich an Hainstraße (zw. Haupttor und vorh. Bebauung/ Garagen) leer und nicht mehr verpachtbar (wegen Mängel nach Straßenbau, Oberflächenwasser),

Bauplanungsrecht: Ausweisung im FNP als Dörfliches Mischgebiet (MD)
ABK - dauerhaft dezentral
Lärm DB, teilweise Lärmschutzwand - Westtrasse

Empfehlung: Flurstücke 526 c, 526 d und 526 (3.250 m²) teilweise (abhängig von Grundstückstiefe und sinnvoll bebaubaren Wohngrundstücksflächen).
Refinanzierung nach schrittweisem Verkauf als Bauland insgesamt ca. 3.250 m²

mögliche Stellplätze auf leeren Parzellen Teilflächen Flurstücke Nr. 518, 518 a für Schützenverein/ Gaststätte Albertsruh, Anfrage zur Nutzung von Eigentümer der Gaststätte Schützengesellschaft zu Langenhessen e. V. einschl. Beräumung der Parzellen liegt vor→Umnutzung und temporäre Verpachtung durch Stadt und langfristig Verkauf als Baugrundstücke

Kleingartengrundstück Nr. 529 Westlich der Bahn und Westtrasse-Verkauf als Gartengrundstück ca. 320 m² prüfen

Vorschlag vereinsinternes Konzept: komplette Flächenstilllegung

Entwicklungsziel: Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung → Beobachtungsgebiet
Auslaufende Nutzung mind. 10 Jahre mit Herauslösung von zusammenhängenden nutzbaren Teilflächen aus Pachtfläche

Albertsruh
Albertsruh
Albertsruh
Hainstraße
Mühlenweg
Ummenstraße
Crimmitschauer Straße
539/9
539/10
539/15
539/16
539/19
539/11
539/12
539/13
539/14
540/2
526/3
526/6
526/d
526/2
526/4
525/7
525/2
525
519/1
519/c
518/h
518/7
518/d
518/8
518/b
528
529
506/b
506/a
506/2
506/c
506/e
506/1
505/e
505/b
505/7
505/4
504/5
504/4
500/5
500/8
500/9
500/7
500
503/3
502/3
490/5
490/4
489/2
962
471
473

Steckbriefe (OT Leubnitz)

Anlagen mit Entwicklungsziel prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung als Beobachtungsgebiete

keine

Steckbriefe (OT Steinpleis)

Anlagen mit Entwicklungsziel prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung als Beobachtungsgebiete

57 Freistraße
59 Schöne Aussicht

57 „Freistraße“ e. V.

Gesamtanzahl Parzellen	Gesamtgröße in m²	Ø Parzellen-größe in m²	verpachtete Parzellen	freie Parzellen	Ø Alter
16	4.000	285,71	15	1	überwiegend 70 (aber auch 40)

Vorteile: Pächter sind teilw. Anwohner der umliegenden Wohnhäuser
Strom und Wasser vorhanden

Nachteile: Ruppertsgrüner Bach (Lohbach), Bachmauer
nach Wehrrückbau und durch Hochwasser des Lohbaches geschädigte Uferbefestigung sind 3 Parzellen im südwestlichen Bereich betroffen und Lauben drohen abzustürzen (2 Pächter über 70 Jahre) → diesen Bereich nicht wieder verpachten und Bachufer anböschen

Hochwasserschutz - Stellungnahme Untere Wasserbehörde (UWB) vom 29.06.2016: Seitens der UWB liegen keine Erkenntnisse bezügl. Überschwemmung zum Ruppertsgrüner Bach vor – falls vom Hochwasser betroffen gelten Schutzvorschriften für Überschwemmungsbereiche nach § 78 WHG i.V.m. SächsWG,
aber Gewässerrandstreifen (GRS) 10 m im Außenbereich nach § 24 Abs. 3 SächsWG→ Empfehlung Auflösung/ Teilauflösung im GRS

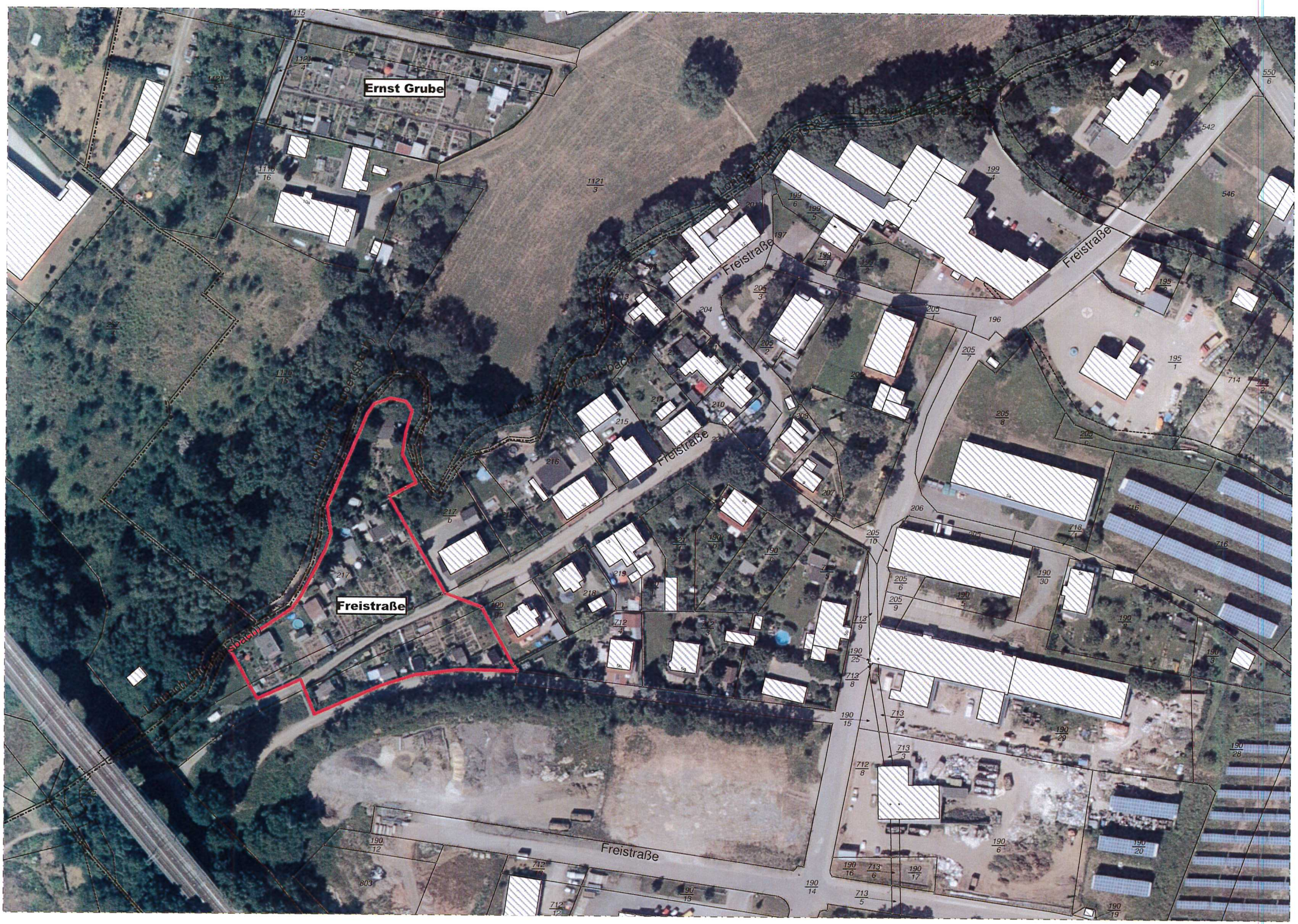
Sofortige Maßnahmen zur Freihalten Gewässerrandstreifen 5 -10 m - § 24 SächsWG – Rückbau von baul. Anlagen in Parzellen im Gewässerrandstreifen Änderung Hauptpachtvertrag → **Ergänzung Unterpachtverträge** (siehe Stadtverband Dresden. Studie 8.4.1, S. 96)

Vorschlag vereinsinternes Konzept: komplette Flächenstilllegung

Empfehlung: wegen Überschwemmungen des Baches den südwestlichen Bereich nicht wieder verpachten, Abbruch desolate Ufermauer und Bachufer anböschen,
Grünfläche, Retentionsfläche

Alternativ prüfen, ob auf gegenüberliegender Seite Kaufinteresse als Gartenland durch angrenzende Eigentümer

Entwicklungsziel: prioritäre Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung → Beobachtungsgebiet, langfristig Komplettauflösung


Ernst Grube
Freistraße
Freistraße
Freistraße
Freistraße
Freistraße

59 „Schöne Aussicht“ e. V.

Gesamtanzahl Parzellen	Gesamtgröße in m²	Ø Parzellen-größe in m²	verpachtete Parzellen	freie Parzellen	Zu beräumen	Ø Alter
48	Flurst. 255/1 5.459 (Stadt) Flurst. 253 8.023 (privat)	280	35	13	2	62

Vorteile:

Anlage besteht seit 102 Jahren
mittlere Bereich teilweise wieder an junge Familien (3) verpachtet
Vereinsheim vorhanden

Nachteile:

hoher Leerstand > 27 %
Aufteilung leerstehender Parzellen an Nachbargärten bereits erfolgt
vordere Reihe an Thanhofer Straße nur noch 2 Gärten verpachtet (Pächter ü70 und alleinstehende Dame)→Ergebnis: 10 Parzellen nicht wieder belegbar, Beräumung erforderlich → Prüfen, ob Herauslösung aus Pachtfläche (Grundstückstiefe ca. 15-17 m)
Leerstand teilweise im oberen Bereich am Feld
Problem Oberflächenwasser bei größeren Niederschlägen
teilw. privat

Vorschlag vereinsinternes Konzept:

kein Handlungsbedarf

Empfehlung:

mittelfristige Auflösung im Bereich der angrenzenden Thanhofer Straße von ca. 20 Parzellen (2 Reihen) – Städt. Flurstück 255/1

Möglichkeit Wohnbebauung an Thanhofer Straße nach § 34 BauGB prüfen (teilw. Hanglage, Straßenanbindung, Grundstückstiefe,...) auf städtischen Grundstück

Obere leere Reihe nicht wieder verpachten und Wiese anlegen als Zwischennutzung – Pflege durch Verein –Verkauf als Hinterland zu Wohngrundstücken

→KGA verkleinern auf privates Flurstück 253 konzentrieren

Alternativ langfristig bei Nachfragerückgang für Fl.-st. 253 (privat) Komplettauflösung und Rückführung zur Landwirtschaft – kein Handlungsbedarf

Entwicklungsziel:

Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung → Beobachtungsgebiet (10 Jahre)
und Umstrukturierung (städtischer Bereich) → Prüfgebiet → Ziel: Rückbau (städt. Bereich) und Umwandlung zu Wohngrundstücken

Goethestraße
Schillerstraße
Bahnkörper
Zukunft
Am Bahnhof
Zukunft
Hannover Straße
Schöne Aussicht
Bahnlinie Dre Hbf - Abzw Wer