



# QUARTIERSPROFILE

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Weinböhla



## Quartiersprofile – Inhaltsverzeichnis

|          |                                     |          |
|----------|-------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Quartiersprofile .....</b>       | <b>3</b> |
| 1.1      | Weinböhl Ortskern .....             | 8        |
| 1.2      | Weinböhl Mitte-Nord .....           | 11       |
| 1.3      | Weinböhl Mitte-Nordost .....        | 13       |
| 1.4      | Weinböhl Mitte-Süd.....             | 16       |
| 1.5      | Weinböhl Süd.....                   | 19       |
| 1.6      | Weinböhl Südost.....                | 22       |
| 1.7      | Weinböhl Weinberge und Lauben ..... | 24       |
| 1.8      | Weinböhl Nordost .....              | 27       |
| 1.9      | Weinböhl Ost .....                  | 30       |
| 1.10     | Weinböhl West.....                  | 32       |
| 1.11     | Weinböhl Neuer Anbau.....           | 36       |
| 1.12     | Weinböhl Heidehof.....              | 38       |
| 1.13     | Nassau .....                        | 40       |
| 1.14     | Friedewald.....                     | 42       |
| 1.15     | Spitzgrund .....                    | 44       |

## Anlage

Übersichtskarte: **Handlungsbedarf nach Quartieren**

Übersichtskarte: **Handlungsbedarf nach Quartiersräumen**

## 1 QUARTIERSPROFILE

Im Fachkonzept Städtebau (vgl. Kap. Siedlungsstruktur und prägende Bauformen) erfolgt eine Zuordnung nach Lagekriterien und Kurzbeschreibung der Quartiersräume der Gemeinde Weinböhla. Im Folgenden werden die einzelnen Quartiersräume im Rahmen eines zusammenfassenden übersichtlichen Quartiersprofils beschrieben. Dabei fließen auch die Ergebnisse der Bürgerumfrage und der jeweiligen Akteursrunden ein.

### Quartiersprofile

- Kurzbeschreibung und Einordnung im Gemeindegebiet
- Entwicklungsziele (Schwerpunkte für den Quartiersraum)
- Fotoauswahl
- Stärken und Schwächen\*
- Chancen und Risiken\*

\* Die beschriebenen Stärken und Schwächen ergänzen die bereits in den Fachkonzepten benannten Schwerpunkte für die gesamte Gemeinde um einzelne Themen, die speziell für den jeweiligen Quartiersraum relevant sind. Die Chancen und Risiken wiederum fassen jeweils einen wesentlichen Schwerpunkt für die Zukunft zusammen.

Grundsätzlich stellen die Quartiersprofile eine grobe erste Übersicht zu einzelnen Quartiersräumen im Gemeindegebiet dar. Sie ersetzen keine teilräumliche Untersuchung, können aber Grundlage einer weitergehenden, künftigen Vertiefung sein. Dies ist insofern relevant, dass sich auch im vergleichsweise kompakten Siedlungsgebiet der Gemeinde Weinböhla differenzierte Entwicklungen zeigen und damit unterschiedliche Herangehensweisen für die Zukunft gewählt werden müssen.

Weinböhla ist überwiegend ländlich geprägt, weist jedoch aufgrund der historischen Entstehungsgeschichte, den das Gemeindegebiet bestimmenden Verkehrsachsen, der topographischen Gegebenheiten und auch unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein differenziertes Ortsbild auf.

Der historische gewachsene Ortskern mit der ausgeprägten Entwicklungsachse zur östlichen Bahntrasse bildet den Mittelpunkt der Gemeinde, geprägt auch durch zahlreiche gemeindeentwicklungsrelevante Einzelobjekte.

Davon ausgehend sind zahlreiche, teils rasterförmig angelegte Wohnquartiere entstanden, die in den letzten Jahren zunehmend erweitert worden sind. Insbesondere entlang der Bahntrassen sowie im zentralen, südlichen Bereich von Weinböhla sind noch Entwicklungsflächen zu nennen, die sich zum Teil bereits im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung befinden oder durch Flächenpotenziale geprägt sind und somit wichtige Impulse für die zukünftige Gemeindeentwicklung geben können.

Industriestandorte und Gewerbeflächen sind in der Peripherie angeordnet und nahezu ausschließlich im Weinböhlaer Westen zu finden.

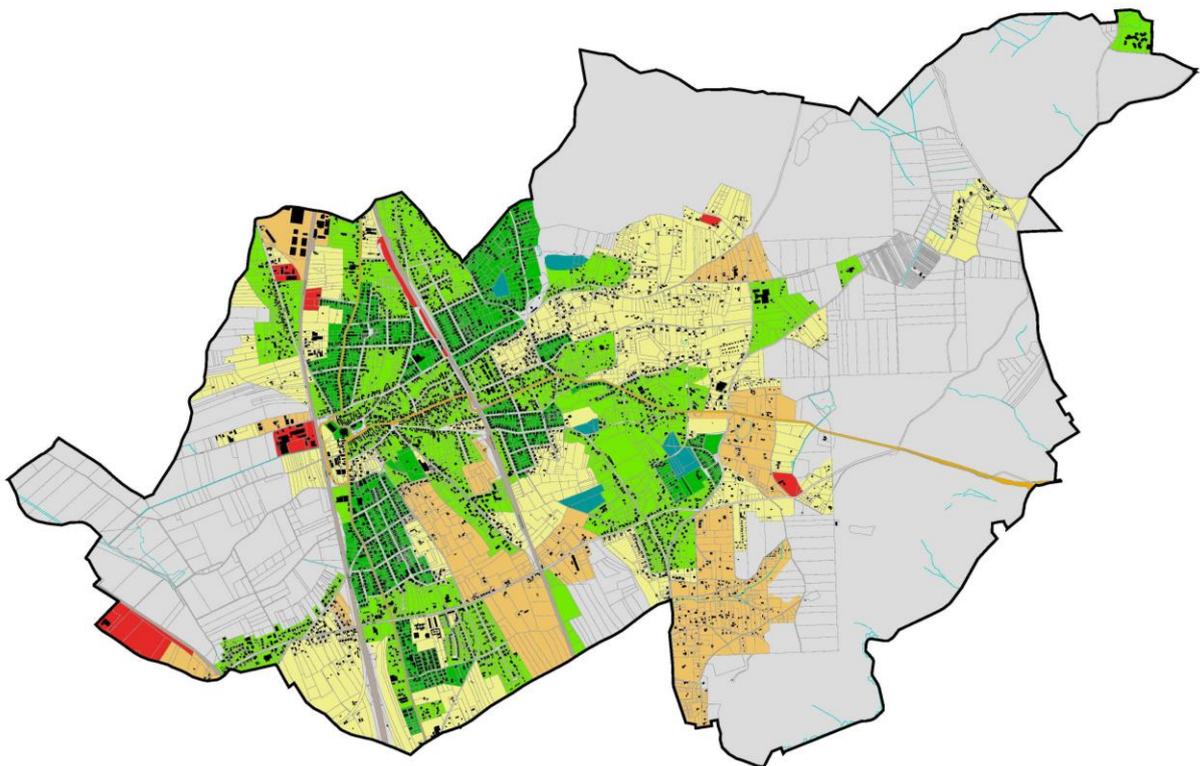
Das östliche Gemeindegebiet ist geprägt durch die ansteigende Topografie, die Weinberge, eine zunehmende lockere Bebauung und Grünräume, die bis weit in zentralere Quartiere reichen.

Daran anschließend bis zu den großen Waldbereichen im Friedwald und Spitzgrund überwiegt eine zersiedelte kleinteilige Bebauung, überwiegend mit EFH, Kleingartenanlagen sowie siedlungsstrukturell kaum definierten Quartieren.

Entsprechend ihres unterschiedlichen Charakters weist jedes Gebiet differenzierte Probleme und Potenziale und daher auch differenzierte Zielstellungen auf.

Zur Umsetzung der Gemeindeentwicklungsstrategie erfolgt eine Abgrenzung nach Quartiersräumen. Dabei werden alle besiedelten bzw. stark durch den Menschen geprägten Bereiche der Gemeinde erfasst.

differenzierter Handlungsbedarf Quartiere als Grundlage der Abgrenzung der übergeordneten Quartiersräume



Quelle: eigene Darstellung; 2024

Der Handlungsbedarf definiert sich vor allem auf Grundlage der Aussagen zur Siedlungsstruktur und städtebaulichen Entwicklung, zum Bauzustand bzw. auch Leerstand, zur Verteilung der Branchen und zur künftigen Zielstellung. Der Stärkung der Innenentwicklung sowie die Ausprägung klarer siedlungsstruktureller Kanten als Abgrenzung zur Nassau bzw. zum Friedewald und Spitzgrund, unter Berücksichtigung der historischen Besonderheiten, wird eine herausragende Bedeutung in der Gemeindeentwicklungsstrategie beigemessen.

Quartiersräume, die als Umstrukturierungsgebiete abgegrenzt werden können, sind auf dieser Betrachtungsebene nicht vorhanden. Anders ist dies bei der nochmals abgestuften, kleinteiligeren Betrachtung nach Einzelquartieren. Hier sind vor allem die industriell bzw. gewerblich geprägten Quartiere sowie in Teilen die peripher gelegenen Quartiere aufgrund einzelner Bereiche, die erhebliche Missstände aufweisen, als Umstrukturierungsgebiete bzw. konsolidierungswürdige Gebiete mit Umstrukturierungsschwerpunkten eingestuft.

**Die Einstufung nach einzelnen Quartieren orientiert sich an der Vorlage der Arbeitshilfe für Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte (vgl. Folgeseiten) für ganze Gemeinderäume.**

#### **konsolidiert**

Als konsolidiert wurden Quartiere eingeschätzt, deren Entwicklungsstand als weit fortgeschritten bewertet werden konnte. Sie zeichnen sich durch einen sehr hohen Sanierungsstand aus bzw. umfassen Quartiere mit weitgehendem Neubau. Zugleich weisen diese Quartiere nahezu keine Flächenpotenziale auf und befinden sich in städtebaulich bzw. funktional attraktiven Lage (gut angebunden, räumliche Nähe zum Ortskern, gute Nutzungsmischung bzw. ruhige Wohnlage).

#### **weitgehend konsolidiert**

Weitgehend konsolidierte Quartiere ähneln in der Grundstruktur den konsolidierten Gebieten. Jedoch wird bspw. der Sanierungsbedarf höher eingeschätzt und es gibt vereinzelte Flächenpotenziale. Die Quartiere sind in Gänze städtebaulich teilweise noch nicht abgeschlossen und bieten weitere Potenziale. Sie haben sich jedoch in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt und können teils – nach Umsetzung einzelner Maßnahmen – dann auch als konsolidiert eingestuft werden.

#### **konsolidierungswürdig**

Als konsolidierungswürdig werden vor allem Quartiere des Übergangs zwischen verschiedenen Gemeinderäumen definiert. Sie sind Schnittstellen zwischen einzelnen Gebieten und teils „Leerstellen“ im städtebaulichen Gefüge der Gemeinde. Als Quartiere zwischen verdichteten Bereichen und der Landschaften kommt ihnen vor allem eine wichtige Rolle bei der weiteren Grün- und Freiraumvernetzung vor. In zentralen Lagen ist eine Nachverdichtung vorstellbar.

Insgesamt sind die Umfelddefizite höher zu bewerten, so dass ein Aufwertungsbedarf besteht.

#### **Neuordnungsbedarf**

Hier sind im Wesentlichen drei differenzierte Schwerpunkte in Weinböhla verortet. Zum einen größere Gewerbestandorte (hier Gewerbestandort Nord) mit funktionalen Defiziten und damit auch großen Potenzialen für eine künftige Nutzung. Zum anderen Quartiere, die sich durch weite Gartenbrachländer oder auch einen hohen Neuordnungsbedarf auszeichnen und bereits in der künftigen Planung für neue Standorte sind (z. B. Quartiere an der Köhlerstraße). Nicht zuletzt fallen hierunter auch Quartiere, die durch weitläufige und sowohl weder städtebaulich noch grün- und freiraumplanerisch eingebunden sind bzw. ihrer wichtigen Schnittstelle zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum gerecht werden.

#### **ortsbildprägende Defizite**

Nur wenige Quartiere werden in diese Kategorie aufgenommen. Es sind zum einen vormals oder auch heute noch gewerblich genutzte Flächen, die einer Neuordnung bedürfen (teils bereits Planungen vorliegend). Zum anderen betrifft dies auch brachliegende Grundstücke oder Grundstücke mit hohem Neuordnungsbedarf. Auch das Areal des Bahnhofs in Weinböhla sowie die Schnittstelle zwischen den Quartieren entlang der Bahn wurde entsprechend bewertet. Die Quartiere stellen zum Teil große Potenziale für eine Neuentwicklung dar. Gleichzeitig sind es Quartiere, wo perspektivisch ein Nutzungswandel stattfindet (bspw. von rein gewerblichen Standorten hin zu Wohnen bzw. Quartieren mit Funktionsmischung).

---

#### **Anlage**

Übersichtskarte:  
[Handlungsbedarf nach Quartieren](#)

### Konsolidierte Gebiete

Als konsolidiertes Gebiet werden Bereiche bezeichnet, die aufgrund ihrer Lage, Lage und Akzeptanz sowohl einen hohen Sanierungsstand als auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Aus strategischen Gesichtspunkten wird im konsolidierten Gebiet mittel- bis langfristig nur ein geringer Bedarf gesehen, dieses Gebiet in seinen Qualitäten weiter zu stärken.

#### Schlussfolgerungen

- Entwicklung im Selbstlauf bzw. mit geringem Steuerungsbedarf
- keine flächendeckende Förderung mehr nötig, gezielte Einzelförderung
- Investitionen sind aufgrund der stabilen Entwicklung zu befürworten

### Konsolidierungswürdige Gebiete

Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Gemeindeentwicklung aufweisen.

In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

#### Schlussfolgerungen

- Steuerung zur Erhaltung, Qualifizierung und Vervollständigung der prägenden Bebauungsstruktur und beabsichtigter Nutzungsstruktur
- Nutzung vorhandener oder entstehender Baulücken und Wohnumfeldaufwertung
- flächendeckende Förderung und/oder gezielte Einzelförderung
- Investitionen sind aufgrund der entwicklungsstrategischen Zielstellung zu befürworten

### Umstrukturierungsgebiete

Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet, die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und/oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen.

Insbesondere sollen Maßnahmen konzentriert werden, in denen durch Anpassung des Bedarfs oder die beabsichtigten Nutzungen wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gemeinde geleistet werden können.

#### Schlussfolgerungen

- Steuerung für eine mittel- bis langfristige Strukturveränderung zur Entwicklung neuer und Ergänzung der bisherigen Bauungsstrukturen
- Anpassung und Qualifizierung der Bebauung für ein künftig realistisches Nutzungsmaß
- flächendeckende Förderung und/oder gezielte Einzelförderung, wenn diese den Umstrukturierungszielen entsprechen
- Investitionen werden befürwortet, wenn diese der entwicklungsstrategischen Zielstellung entsprechen

Darstellung entsprechend Arbeitshilfe für Stadtentwicklungskonzepte/Gemeindeentwicklungskonzepte (SMI 2005)

|   | Ortskernbereich     | Lageeinordnung                              | Einschätzung Handlungsbedarf |
|---|---------------------|---|------------------------------|
| 1 | Weinböhlen Ortskern | zentrale Bereiche um Kirchplatz/Hauptstraße | konsolidierungswürdig        |

|   | ortskernnahe Siedlungsbereiche | Lageeinordnung                     | Einschätzung Handlungsbedarf                             |
|---|--------------------------------|------------------------------------|--|
| 2 | Weinböhlen Mitte-Nord          | Großenhainer Straße                | konsolidierungswürdig                                    |
| 3 | Weinböhlen Mitte-Nordost       | Brückenstraße/<br>Berliner Straße  | konsolidiert   |
| 4 | Weinböhlen Mitte-Süd           | Dresdner Straße/<br>Friedensstraße | konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten |

|   | periphere Siedlungsbereiche     | Lageeinordnung                      | Einschätzung Handlungsbedarf                             |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| 5 | Weinböhlen Süd                  | Dresdner Straße/<br>Friedensstraße  | konsolidierungswürdig                                    |
| 6 | Weinböhlen Südost               | Köhlerstraße                        | konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten |
| 7 | Weinböhlen Weinberge und Lauben | Schloss Lauben/<br>Spitzgrundstraße | konsolidiert   |
| 8 | Weinböhlen Nordost              | Forststraße/<br>Steinbacher Straße  | konsolidierungswürdig                                    |
| 9 | Weinböhlen Ost                  | Auer Weg/<br>Spitzgrundstraße       | konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten |

|    | Siedlungsbereiche mit starkem Landschaftsbezug | Lageeinordnung                        | Einschätzung Handlungsbedarf                             |
|----|--|---------------------------------------|--|
| 10 | Weinböhlen West                                | Meißner Straße/<br>Sörnewitzer Straße | konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten |
| 11 | Weinböhlen Neuer Anbau                         | Neuer Anbau                           | konsolidierungswürdig                                    |
| 12 | Weinböhlen Heidehof                            | Heidehof                              | konsolidiert   |

|    | Landschaftsbereiche | Lageeinordnung        | Einschätzung Handlungsbedarf |
|----|---------------------|-----------------------|------------------------------|
| 13 | Nassau              | Westen, Nassau        | konsolidiert                 |
| 14 | Friedewald          | Nordosten, Friedewald | konsolidiert                 |
| 15 | Spitzgrund          | Südosten, Spitzgrund  | konsolidiert                 |

Anlage

Übersichtskarte: Handlungsbedarf nach Quartiersräumen

## 1.1 WEINBÖHLA ORTSKERN

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhl Ortskern“ umfasst wesentliche Entwicklungsbereiche im unmittelbarem Zentrum von Weinböhl. Er erstreckt sich zwischen den größeren Bahntrassen. Im Westen wird er durch die Bahntrasse mit dem Haltepunkt Weinböhl begrenzt. Hier erfolgt der Übergang zur Nassau. Im Norden bilden Döringstraße und Poststraße die Grenze, im Osten wiederum die Bahntrasse mit dem alten, derzeit leer stehenden Bahnhofsgebäude. Im Süden wird die Grenze u. a. durch Wettinstraße, Bauhof/Feuerwehr, Friedhof, Tiefer Weg und den Einkaufsstandorten an der Dresdner Straße definiert.



**Einordnung: konsolidierungswürdig**

- ENTWICKLUNG DER HAUPTGESCHÄFTSACHSE SOWIE ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH
- KULTUR UND FREIZEIT MIT DEN ANKERN ZENTRALGASTHOF – PETERKELLER – VELOCIUM
- VERWALTUNGSZENTRUM MIT RATHAUS, FEUERWEHR UND BAUHOF
- MOBILITÄTSSCHNITTSTELLE EINSCHLIESSLICH WEINBÖHLAER WILLKOMMENSUNKT
- ENTWICKLUNG VON FLÄCHENPOTENZIALEN (AREAL HUMBOLDTSTRASSE SOWIE AM BAHNHOF) UND SCHNITTSTELLE ZU ANGRENZENDEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN (GEWERBESTANDORT EHRLICHTWEG, QUARTIERSENTWICKLUNG BÜRGERPARK, NEUE WOHNSTÄNDORTE)

Fotoauswahl



## Misstände und Potenziale

### Stärken

- + herausragendes Gebäudeensemble mit ortsbildprägender St.-Martins-Kirche, Zentralgasthof und historischen Dorfanger/Kirchplatz mit weitgehend sanierten Höfen
- + Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich mit lokalen Märkten am Rathausplatz
- + Bachgasse mit attraktiver Platzgestaltung und Wegeführung durch die historischen Quartiere
- + Zentralgasthof als kultureller Mittelpunkt der Gemeinde, Nassauhalle als sportliches Aushängeschild
- + zentraler Verwaltungsstandort Rathaus
- + Museum VELOCIMUM (sächsische Fahrraderlebniswelt) mit attraktiven Außenanlagen (Pumptrack), Schnittstelle KIZ
- + direkter Straßenbahnanschluss mit neu gestaltetem Entree zum Ortskern Weinböhl
- + Friedhof nahe des Ortskerns und dem Endhaltepunkt der Straßenbahn als zentral gelegener Grün- und Freiraum
- + großzügiger Spielplatz Südstraße
- + barrierefreie Gestaltung des Bahnhaltepunktes, gut ausgebaut/erschlossene ÖPNV-Schnittstelle
- + zentraler P+R-Standort am Zaschendorfer Weg einschließlich attraktiver Rastanlage mit Infopunkt und Spielplatz
- + vergleichsweise gute Quartiersvernetzung über die östliche Bahntrasse hinweg
- + quartiersprägendes Schulgebäude der Oberschule mit attraktiv gestalteten Außenanlagen in zentraler Lage

### Chancen

**ganzheitliche Förderung des Ortskerns, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude sowie Grün- und Freiräume**

### Schwächen

- westliches Umfeld der Nassauhalle (fehlende grüngestalterische Abgrenzung des Festplatzes)
- teilweise unsanierte Gebäude bzw. Gebäude mit Sanierungsbedarf
- vergleichsweise starker Verkehr im Bereich der Hauptstraße (Konflikt Einkaufserlebnis)
- Südstraße, Straßenbahnwendeschleife: Leerstand und Sanierungsbedarf direkt an der Endhaltestelle
- stark versiegelte Flächen im Umfeld der Versorgungsstandorte am Haltepunkt, teils fehlende grüngestalterische Einbindung auch der zentralen Platzfläche
- Gewerbeumfeld Zaschendorfer Weg, Defizite Erschließung, teilweise Leerstand, Zustand der Mauer
- ausbaufähige und sichere Querungsmöglichkeiten u. a. zum Haltepunkt
- vereinzelt Flächenpotenziale, Bsp. Niederauer Straße, nahe Fußgängerunterführung
- leer stehender Bahnhof prägend für den Übergang zwischen östlichem und westlichem Gemeindegebiet, weitgehend brachliegende Flächen zwischen Bahnhofstraße und Bahntrasse (nördlicher Teil)
- Wettinplatz mit Aufwertungsbedarf

### Risiken

**hoher Investitionsbedarf bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, drohender Sanierungsstau und fehlende Standards aufgrund hoher Kosten**

## 1.2 WEINBÖHLA MITTE-NORD

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhlä Mitte-Nord“ grenzt unmittelbar nördlich an den Ortskern an und ist Schnittstelle zur Nachbargemeinde Niederau. Entlang der Großenhainer Straße gelegen, westlich und östlich begrenzt durch die Bahntrassen, finden sich vereinzelte Gewerbestandorte in einem vornehmlich durch Wohnquartiere geprägten Bereich. Während die Quartiere zwischen Großenhainer Straße und Schindlerstraße (nahe der östlichen Bahntrasse) sukzessive erschlossen und inzwischen weitgehend bebaut worden sind, schließen sich westlich der Großenhainer Straße hinter der straßenbegleitenden bzw. Stichstraßenbebauung größere weitgehend unerschlossene und durchgrünte Areale an.



**Einordnung: konsolidierungswürdig**

- PERSPEKTIVISCH ENTWICKLUNG VON FLÄCHENPOTENZIALEN
- GESTALTUNG EINER ATTRAKTIVEN VERBINDUNG NACH NIEDERAU
- SICHERUNG DER KLEINTEILIGEN AUCH MISCHGENUTZTEN BEBAUUNG ENTLANG DER GROSSENHAINER STRASSE
- VERBESSERUNG DER QUARTIERSVERNETZUNG (BARRIERE BAHNTRASSEN)
- AUFWERTUNG, U. A. DURCH STRASSENBEGLEITGRÜN

### Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + zentrale Entwicklungsachse zwischen Weinböhlauer Ortskern und den nördlichen Gewerbestandorten
- + differenzierte Prägung von Wohnquartieren sowie Einzelgewerbestandorten in vergleichsweise grünem Quartiersumfeld zwischen den Bahnstrecken
- + zwischen Dresdner Straße und östlicher Bahntrasse vorrangig EFH-Quartiere (teils Neubauten) mit einzelnen konzentrierten MFH-Standorten
- + teils quartiersprägende Baumalleen (Bsp. Poststraße mit alten, großkronigen Baumbeständen)
- + markante Fassadengestaltung des Postgebäudes (Poststraße)

#### Chancen

**Entwicklung der Flächenpotenziale auf bahnnahen Grundstücken**

#### Schwächen

- Mörtelwerk, teils brachliegend und unzureichende Erschließung
- fehlende Quartiersvernetzung über die Bahntrassen hinaus
- unerschlossene Flächen zwischen Großenhainer Straße und westlicher Bahntrasse
- ausbaufähiger Zustand von Erschließungsstraßen und Gehwegen

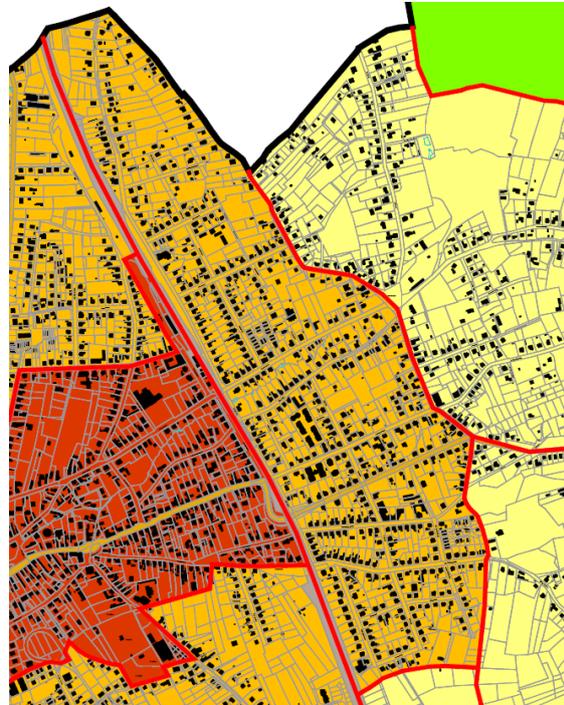
#### Risiken

**starke Prägung und Belastung durch Hauptverkehrsstraßen und fehlende Quartiersvernetzung**

### 1.3 WEINBÖHLA MITTE-NORDOST

#### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhlen Mitte-Nordost“ grenzt unmittelbar östlich an den Ortskern und ist geprägt durch die rasterförmige Siedlungserweiterung zwischen Berliner Straße, Martinstraße und Baumgartenstraße im Westen sowie Grenzstraße, Weingartenstraße, Nizzastraße und Spitzgrundstraße im Osten. Größte Barriere zum Ortskern stellt die Bahntrasse dar. Einzige Querungsmöglichkeiten sind die Unterführung am Bahnhof, die zentrale Brückenverbindung (Brückenstraße) sowie die Fußgänger- und Radfahrerbrücke Wettinstraße. Weitere Querungsmöglichkeiten im Norden und Süden sind etwa 800 bis 900 m entfernt. Die kleinteilige, offene geprägte und sehr durchgrünte Bebauung ist ein attraktiver Wohnstandort in leichter Hanglage.



**Einordnung: weitgehend konsolidiert**

- PERSPEKTIVISCH ENTWICKLUNG KLEINERER FLÄCHENPOTENZIALE
- SICHERUNG DER ÖFFENTLICHEN DASEINSVORSORGE (U. A. STANDORT KITA SOWIE MEHRERER ALTENBETREUUNGSEINRICHTUNGEN)
- SCHNITTSTELLE FÜR EINE ATTRAKTIVE GRÜN- UND FREIRAUMVERNETZUNG (U. A. AM GABENREICHBACH) EINSCHLIESSLICH DES TOURISTISCHEN WEGENETZES ZWISCHEN FRIEDEWALD UND ORTSKERN
- VERBESSERUNG DER QUARTIERSVERNETZUNG (BARRIERE BAHNTRASSEN)
- AUFWERTUNG, U. A. DURCH STRASSENBEGLEITGRÜN

Fotoauswahl



## Misstände und Potenziale

---

### Stärken

- + gewachsene, offene und sehr durchgrünte Struktur, stark durchgrünte und ruhig gelegene Wohnquartiere, nahezu ohne Gewerbestandorte
- + Alten- und Pflegeheim Stift Wilhelma in ruhiger Wohnlage
- + Kita Weinbergwichtel in attraktiver Lage
- + vereinzelt Flächenpotenziale innerhalb der Quartiere

### Chancen

**teilweise Baulücken, jedoch auch Prüfung weiterer Flächenpotenziale zur Siedlungsabrundung**

### Schwächen

- trotz begrünter Grundstücke fehlende Grünstruktur/Bäume entlang der Wohnstraßen, teils Handlungsbedarf im Bereich der Fußwege und Infrastruktur (Freileitungen)
- Straßenraumgestaltung (teils unbefestigte/fehlende Gehwege)
- fehlende Quartiersvernetzung, unterbrochene und inzwischen überbaute Straßenzüge (Bsp. Saxoniastraße)
- Sachsenplatz ausbaufähig (Grüngestaltung, Schnittstelle Rad- und Wanderwege, ÖPNV)

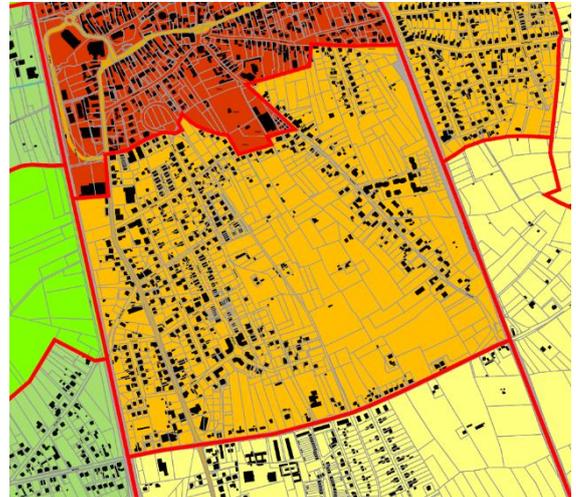
### Risiken

**teils fehlende Barrierefreiheit, Quartiere in Hanglage bzw. fehlende Quartiersvernetzung**

## 1.4 WEINBÖHLA MITTE-SÜD

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhl Mitte-Süd“ grenzt unmittelbar südlich an den Ortskern, wird östlich und westlich durch die Bahntrassen begrenzt und südlich durch die Köhlerstraße. Es ist der zentrale Entwicklungsbereich für die künftige Gemeindeentwicklung von Weinböhl, geprägt durch zahlreiche Bruchstellen der Siedlungserweiterung. Einerseits bestehen im westlichen Bereich funktionierende Quartiere der Siedlungserweiterung bis in die jüngere Zeit, andererseits sind – insbesondere östlich der zentral querenden Straßenbahntrasse – weiträumige Flächenpotenziale vorhanden, die siedlungsstrukturell nicht erschlossen und noch durch Gartenbaubrachten bzw. weitgehendes Grünoffenland geprägt sind.



**Einordnung: konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten**

- ZENTRALE ENTWICKLUNGSSTANDORTE FÜR NEUE WOHNBAUFLÄCHEN IM SINNE DER INNENENTWICKLUNG, NACHHALTIGE SIEDLUNGSABRUNDUNG
- POTENZIAL FÜR NEUE WOHNFORMEN SOWIE OFFEN NUTZBARE GRÜN- UND FREIRÄUME
- KÜNFTIGER BÜRGERPARK ALS SCHLÜSSELMASSNAHME UND BINDEGLIED ZWISCHEN DEN QUARTIEREN
- SCHNITTSTELLE FÜR EINE ATTRAKTIVE GRÜN- UND FREIRAUMVERNETZUNG, GLEICHZEITIG POTENZIALE FÜR EINE NEUE QUARTIERSVERNETZUNG
- ELBGAUBAD UND KITASTANDORTE ALS ZENTRALE EINRICHTUNGEN IM GEBIET
- AUFWERTUNG, U. A. DURCH STRASSENBEGLEITGRÜN

Fotoauswahl



## Misstände und Potenziale

### Stärken

- + Abrundung der Wohnstandorte und attraktive Freiraumgestaltung (Bsp. An den Obstwiesen), weitere Flächenpotenziale
- + sehr gute Anbindung durch zusätzlichen Straßenbahnanschluss
- + zentraler Feuerwehrstandort
- + Standort integrative Kita AWO sowie Kita Wiesenblume
- + Elbgaubad zwischen Dresdner Straße und Bahntrasse (jedoch nur in bedingt guter Lage sowie Aufwertungsbedarf Umfeld/Infrastruktur)

### Schwächen

- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, keine klaren Siedlungsgrenzen (zwischen Straßenbahntrasse und Friedensstraße)
- Grünzüge einschließlich Gartenanlagen wenig/gar nicht vernetzt, teilweise unterbrochen durch Brachen/Bauten
- weites Garten- und Brachland zwischen Friedensstraße, Köhlerstraße und Straßenbahnstrecke
- Flächenpotenziale Gutenbergstraße, MFH-Gebiet ohne städtebaulichen Abschluss

### Chancen

**zentrennahe Flächenpotenziale zur weiteren Gemeindeentwicklung, bauliche Nachverdichtung im südöstlichen Quartiersraum, zentrale Einbindung des neuen Bürgerparks als Schnittstelle zwischen Ortskern und Entwicklungsbereichen an der Köhlerstraße**

### Risiken

**ganzheitliche Entwicklung erfordert Zugriff auf Grundstücke, ggf. Konflikte Eigentum**

## 1.5 WEINBÖHLA SÜD

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhlä Süd“, südlich der Köhlerstraße gelegen sowie östlich und westlich durch die Bahntrassen gefasst, bildet den auch siedlungsstrukturellen Übergang nach Coswig. Ebenfalls durch Siedlungserweiterungen unterschiedlicher Entstehungszeiten geprägt, wirkt das Gebiet städtebaulich sehr zerrissen. Neben Geschosswohnungsbauten, einer kleinteiligen Siedlungsbebauung in Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern, einem kleineren Siedlungsanger sowie teils dicht bebauter Nachwendebauung sind Gewerbestandorte und Grünbrachen vorhanden, letztere u. a. zur westlichen Bahntrasse sowie am Übergang nach Coswig.

Ausbaufähig ist die Quartiersvernetzung nach Coswig. Zwischen den Bahntrassen gibt es nur eine durchgehende Erschließung an der Dresdner Straße, die Straßenbahntrasse sowie den unbefestigten Feldweg Schwarzer Weg.



**Einordnung: konsolidierungswürdig**

- SEHR HETEROGENE BEBAUUNG MIT POTENZIAL EINER SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN VERKNÜPFUNG/ABRUNDUNG
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG
- ZENTRALER GRUNDSCHULSTANDORT
- AUFWERTUNG, U. A. DURCH STRASSENBEGLEITGRÜN

Fotoauswahl



Misstände und Potenziale

---

**Stärken**

- + großzügiger und relativ zentral gelegener Grundschulstandort an der Köhlerstraße
- + attraktiver Dorfanger Am Birkenhain
- + Spielplatz im Umfeld der größeren Wohnblöcke Köhlerstraße
- + neue, verdichtete Wohnsiedlungen entlang der Dresdner Straße (jedoch mit ortsuntypischen Sichtschutz/wenig attraktiver Einfriedung und Einbindung ins Umfeld)
- + Garten- und Landschaftsbaubetriebe entlang der Dresdner Straße
- + größerer Reitstandort im Grünzug entlang der Bahntrasse (Schwarzer Weg)

**Chancen**

**Definition der Siedlungsgrenzen, attraktive Gestaltung und Sicherung gemeindeübergreifender Grünzüge sowie Vernetzung der Quartiere, nachhaltiger Ausbau und Sanierung des Grundschulstandortes**

**Schwächen**

- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, keine klaren Siedlungsgrenzen
- teils unbefestigte Straßenränder, wenig attraktive Straßenraumgestaltung und Freileitungen

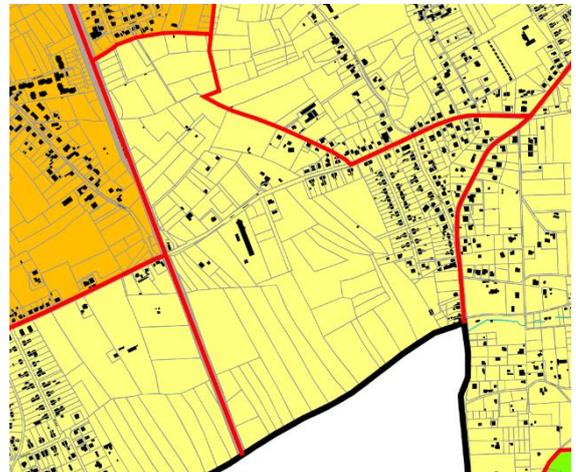
**Risiken**

**weitere Zersiedelung der Peripherie**

## 1.6 WEINBÖHLA SÜDOST

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhlä Südost“ umfasst Bereich beiderseits der Köhlerstraße zwischen östlicher Bahntrasse und Forststraße. Den nördlichen Abschluss bilden die Annenstraße bzw. die Oststraße und den südlichen Abschluss die Grenze zu Coswig. Weite Flächen sind landwirtschaftlich geprägt und bilden den Übergang zu den südlich und nordöstlich gelegenen Weinanbauflächen und weiterführend den – teils jedoch unterbrochenen – Grünzügen zum Spitzgrund bzw. Friedewald. Gartensparten und kleinere Siedlungsbereiche (insbesondere Rote-Kreuz-Straße) befinden sich im Quartiersraum. Es fehlt ein klarer siedlungsstruktureller, landschaftsplanerischer und funktionaler Zusammenhalt. Potenzial bieten perspektivisch die Flächen zwischen Köhlerstraße und Annenstraße. Zum einen als Quartiersvernetzung, zum anderen baulich.



**Einordnung: konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten**

- SEHR HETEROGENE BEBAUUNG MIT POTENZIAL EINER SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN VERKNÜPFUNG/ABRUNDUNG
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG
- ZENTRALER GYMNASIALSTANDORT MIT ZEITNAHEM NEUBAU SCHULGEBÄUDE UND TURNHALLE
- PERSPEKTIVISCH ANSIEDLUNG WEITERER EINRICHTUNGEN (BSPW. BERUFSSCHULZENTRUM, REITHALLE, ZENTRALER VERSORGUNGSSTANDORT FÜR DEN ÖSTLICHEN GEMEINDEBEREICH)
- LANDSCHAFTSPLANERISCHE EINBINDUNG DER WEINBERGE EINSCHLIESSLICH VERBINDENDER GRÜNRÄUME

Fotoauswahl



Misstände und Potenziale

Stärken

- + Standort neues Gymnasium (jedoch vergleichsweise schlecht stadträumlich, infrastrukturell und funktional eingebunden durch periphere Lage)

Schwächen

- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, keine klaren Siedlungsgrenzen
- Grünzüge einschließlich Gartenanlagen wenig/gar nicht vernetzt, teilweise unterbrochen durch Brachen/Bauten

Chancen

Entwicklung eines neuen Quartiers entlang der Köhlerstraße, Quartiersvernetzung zur Annenstraße sowie Grün- und Freiraumentwicklung zu den Weinanbaugebieten

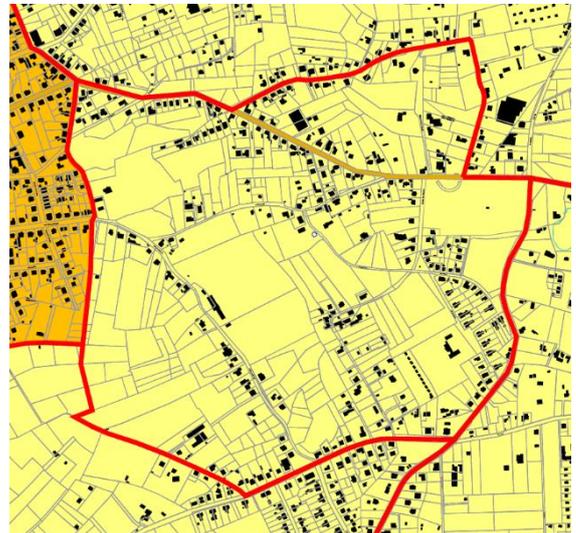
Risiken

weitere Zersiedelung der Peripherie

## 1.7 WEINBÖHLA WEINBERGE UND LAUBEN

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhlä Weinberge und Lauben“ befindet sich in der landschaftlich attraktiven Hanglage oberhalb des verdichteten Ortskerns. Weinberge und weite Grünflächen prägen den Quartiersraum ebenso wie die Standorte des alten Kalkabbaus entlang der Spitzgrundstraße. Die Grenzen bilden im Süden die Ost- und Köhlerstraße, im Osten die Forststraße und im Norden weitgehend die Moritzburger Straße. Hotel Laubenschlösschen und das Areal Friedensturm, das Schloss Lauben sowie die Sportstätten der TUS Weinböhlä e. V. prägen das Gebiet. Zwischen der sehr durchgrünten, lockeren Bebauung befinden sich neben den Weinbergen größere Grünflächen, u. a. mit einem dichten Baumbestand an der Hangkante der alten Steinbrüche.



**Einordnung: konsolidiert**

- AUFWERTUNG DER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR, VERNETZUNG MIT DEN WEINANBAUSTANDORTEN
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG
- SPORTSTÄTTEN UND SPIELPLATZ ALS ZENTRALER ANKERPUNKT IM FREIZEITBEREICH
- NACHNUTZUNG VON EINZELSTANDORTEN (BSPW. ALTSTANDORT DISCOUNTER MORITZBURGER STRASSE) FÜR NEUE WOHNBAUTEN

### Fotoauswahl





## Missstände und Potenziale

### Stärken

- + attraktive Hanglage mit Aussicht
- + Schloß Lauben und alte Ortslage sowie angrenzende Weinberge
- + Aussichtstürme in der Landschaft eingebettet, Übergang zur Hanglage mit Weinbergen und Grünzügen, jedoch teils fehlende Durchlässigkeit
- + hervorragende und gut angebundene Sportstätten (TUS Weinböhl) an der Spitzgrundstraße
- + attraktiver Spielplatz mit Infotafeln (Spitzgrundstraße)
- + Wertstoffhof in nicht störender Lage südöstlich der Sportstätten

### Schwächen

- teilweise fehlende Umfeldgestaltung der attraktiven touristischen Punkte (Türme, Infostellen)
- teils fehlende Gestaltung der Straßenräume (insbesondere Fußwege)
- nicht erschlossene Teichanlage an der Spitzgrundstraße

### Chancen

**Konzentration und Vernetzung der Grünzüge einschließlich der Weinberge und Aussichtspunkte, der Grün- und Freiräume sowie der Spiel- und Sportstätten, Abrundung der Siedlungslagen**

### Risiken

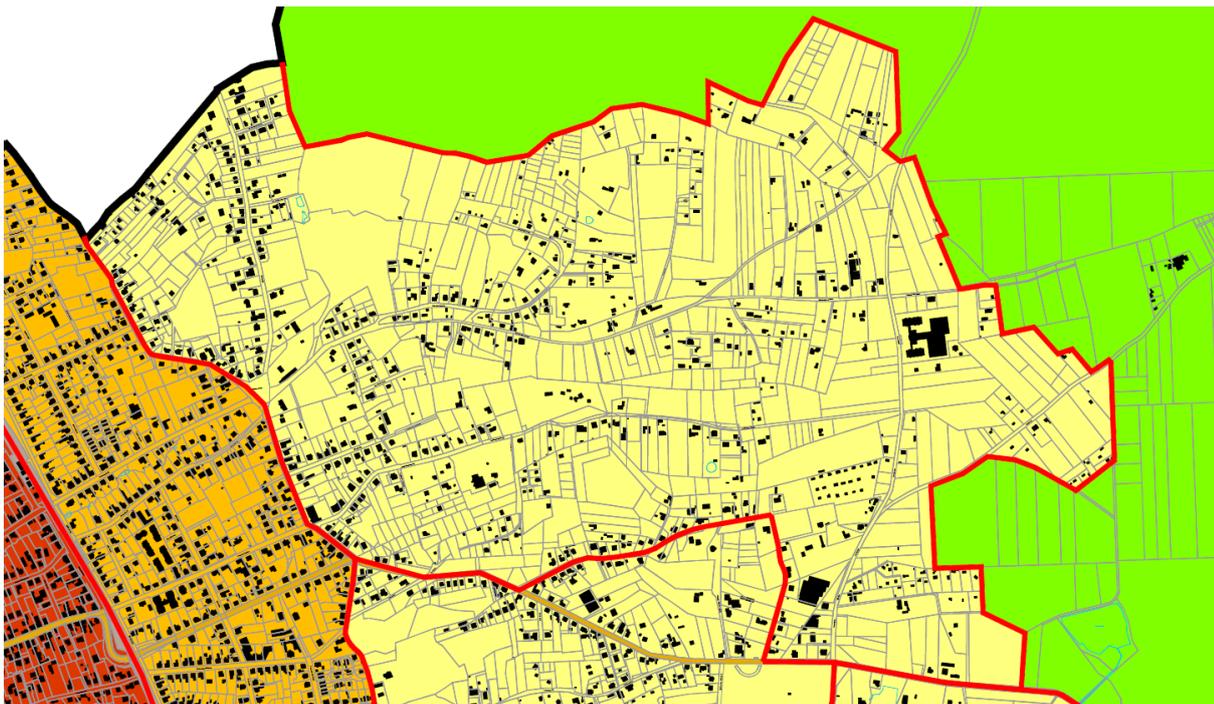
**weitere Zersiedelung der Peripherie**

## 1.8 WEINBÖHLA NORDOST

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhl Nordost“ schließt den Siedlungsbereich im Nordosten zum Friedewald hin ab. Weingartenstraße, Nizzastraße und weitgehend die Moritzburger Straße trennen die Siedlungsbereiche von den angrenzenden südwestlichen Quartiersräumen. Mit dem Altenpflegestandort sowie dem neuen Versorger an der Forststraße bestehen zwei wichtige Einrichtungen für den Weinböhl Nordosten.

Geprägt durch die Hanglagen und sehr offene, teils stark zersiedelte Bebauung ist kein klarer Übergang zwischen den Siedlungsbereichen und der Landschaft zu erkennen. Einzelne Wohnbaustandorte unterschiedlicher Prägung wechseln sich ab mit Kleingärten, privaten Erholungsgärten, größeren Baumbeständen und Offenflächen. Es fehlt eine attraktive durchgehende Grünraum- und Wegevernetzung. Insbesondere die Aussichtstürme sowie Weinanbauflächen mit teils weiten Sichtbezügen ins Elbtal sollten touristisch weiter erschlossen werden.



**Einordnung: konsolidierungswürdig**

- AUFWERTUNG DER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR, VERNETZUNG MIT DEN WEINANBAUSTANDORTEN, SCHLÜSSELMASSNAHMEN BURGGRAFENHAINPARK SOWIE RATSWEINBERG UND SCHWEIZERHÖHE
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG
- ALTENPFLEGE UND PERIPHERER VERSORGUNGSSTANDORT AN DER FORSTSTRASSE UND SPIELPLATZ ALS ZENTRALER ANKERPUNKT IM FREIZEITBEREICH
- ATTRAKTIVER ÜBERGANG ZUM FRIEDEWALD

Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + Bezug zum Weinbergbau mit historischen Weinberganlagen, weiterführend auch zu den Weinbergen am Burggrafenhain und Wartturm
- + König-Albert-Turm und Friedenturm bilden mit Wartturm ein Netz an Aussichtspunkten im nordöstlichen Gemeindegebiet mit weiter Sicht ins Elbtal
- + großer Advita Standort Forststraße mit betreutem Wohnen, WGs für Menschen mit Demenz, Tagespflege sowie Ambulante Pflege, verbunden mit dem östlich angrenzenden Tennis- und Sportcenter Weinböhl
- + Spielplatz Steinbacher Straße

#### Schwächen

- Grünzüge einschließlich Gartenanlagen wenig/gar nicht vernetzt, teilweise unterbrochen durch Brachen/Bauten, vereinzelte Flächenpotenziale (u. a. Grüne Straße)
- Burggrafenhainpark mit angrenzenden Grünzügen einschließlich Umfeld Wartturm mit Aufwertungsbedarf (Wegenetz, Aufenthaltsbereiche, Sichtschneisen)
- König-Albertturm ebenfalls einschließlich umgebender Parkanlage mit Aufwertungsbedarf, Treppenanlage erneuerungsbedürftig
- Müll- und Brachengrundstück Badeweg
- größere Brache bzw. ungenutzte Flächen im Bereich Forststraße/Moritzburger Straße

#### Chancen

**Konzentration und Vernetzung der Grünzüge einschließlich der Weinberge und Aussichtspunkte, der Grün- und Freiräume, insbesondere zum Friedewald, Ab-rundung der Siedlungslagen**

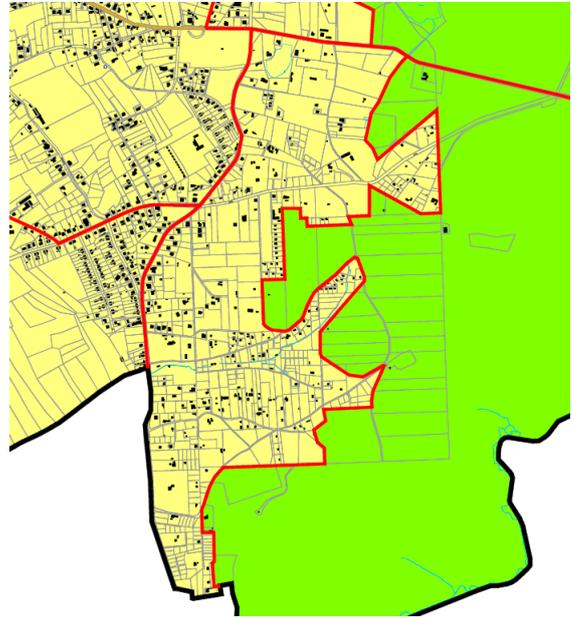
#### Risiken

**weitere Zersiedelung der Peripherie**

## 1.9 WEINBÖHLA OST

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum „Weinböhla Nordost“ schließt den Siedlungsbereich im Osten zum Friedewald hin ab. Forststraße und Spitzgrundstraße im Westen und Moritzburger Straße im Norden begrenzen den Quartiersraum. Östlich findet ein nahezu fließender Übergang ohne klare siedlungsstrukturelle Kante in den Friedewald bzw. zum Spitzgrund hin statt. Dabei handelt es sich zumeist um private Gärten und keine Kleingartenanlagen im Verband. Größere Waldflächen bzw. Baumbestände ziehen sich in Teilen bis zur Forststraße bzw. Spitzgrundstraße. Es fehlt auch hier eine attraktive durchgehende Grünraum- und Wegevernetzung.



**Einordnung: konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten**

- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG
- SIEDLUNGSSTRUKTURELLE GESTALTUNG ZUM FRIEDEWALD
- BRACHENGRUNDSTÜCK AM AUERWEG/QUERWEG ALS POTENZIAL ZUR TOURISTISCHEN NUTZUNGEN (FERIENDORF)

### Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + unmittelbare Lage an den östlich angrenzenden Grünräumen des Friedewaldes und Spitzgrund
- + ruhige Lagen mit sehr hohem Grünanteil

#### Chancen

**Konzentration und Vernetzung der Grünzüge einschließlich der Grün- und Freiräume, insbesondere zum Friedewald und Spitzgrund, Abrundung der Siedlungslagen**

#### Schwächen

- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, keine klaren Siedlungsgrenzen
- größere Brache am Querweg
- Grünzüge einschließlich Gartenanlagen/Reitplätze wenig/gar nicht vernetzt
- gemeinde- und quartiersübergreifende Grünzüge und Klimaschneisen werden durch Neubauten gebrochen

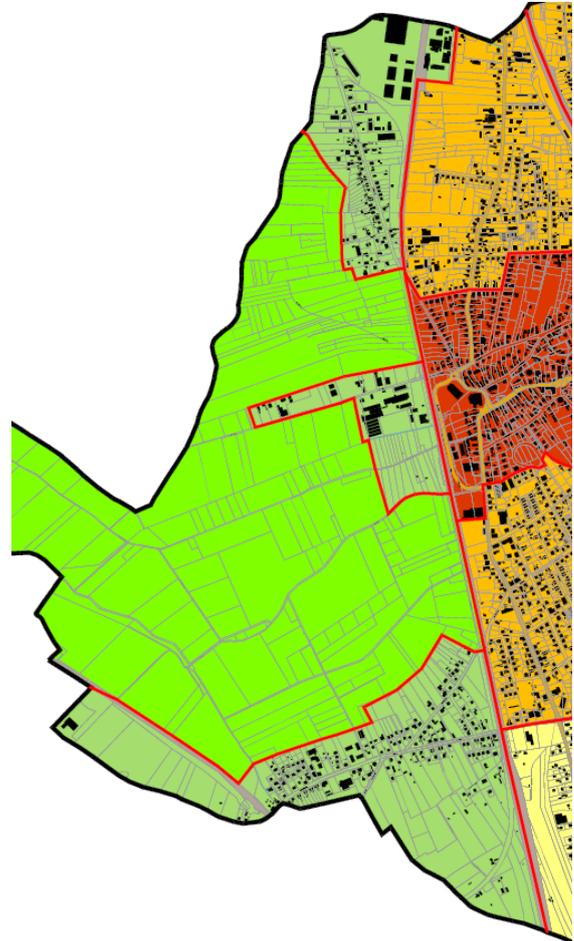
#### Risiken

**weitere Zersiedelung der Peripherie**

## 1.10 WEINBÖHLA WEST

### Einordnung im Gemeindegebiet

Entlang den westlichen Bahntrassen befinden sich größere, teils interkommunale (Alt)Industrie- und Gewerbestandorte, deren Entwicklungsstand (vgl. Fachkonzept Wirtschaft) sehr unterschiedlich ist. Trotz des Fokus auf Wohnen und Tourismus im Sinne des Erholungsortes Weinböhlen stellen diese Flächen nicht unerhebliche Potenziale sowohl zur siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung als auch als Transformations-schwerpunkte für neue Energien in Weinböhlen dar. Weite Flächen und große Dächer der Industrie- und Gewerbegebiete bieten Möglichkeiten, u. a. für Photovoltaikanlagen, wie bereits heute im Bereich am Ehrlichtweg. Behutsam gilt es, die Entwicklung im Einklang mit landschaftsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen der Nassau sowie umgebender Wohnbebauung voranzubringen. Die Wohnstandorte an der Brockwitzer Straße sind gleichzeitig siedlungsstrukturelle Schnittstelle nach Coswig/Neusörnewitz. Die Grenze des Quartiersraum bildet die Bahntrasse im Osten und die Nassau bzw. die Gemeindegrenze zu Coswig im Westen.



**Einordnung: konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten**

- ENTWICKLUNG DER TEILS INTERKOMMUNALEN ENERGIE-GEWERBESTANDORTPOTENZIALE
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG ZWISCHEN NASSAU UND DEN URBAN GEPRÄGTEN SIEDLUNGSBEREICHEN, INSBESONDERE AM ÜBERGANG ZUM HISTORISCHEN ORTSKERN
- VERBESSERUNG DER ANBINDUNG DER MOBILITÄTSSCHNITTSTELLEN

Fotoauswahl

Nord



Mitte



Süd



### Misstände und Potenziale

#### Chancen

**ganzheitliche und teils interkommunale Entwicklung, Einbindung in die Gemeindefrastruktur und Revitalisierung durch Neuansiedlung/Umnutzung**

#### Risiken

**fehlende Impulse für Revitalisierung der Gewerbestandorte**

### Stärken

- + Flächenpotenziale für Gewerbestandortneuordnung (einschließlich landwirtschaftliche Nutzungen/Gärtnereien)
- + moderner Gewerbestandort (am Neusörnewitzer Sportplatz), weitere Flächenpotenziale zwischen Bahntrasse und Zur alten Elektrowärme
- + teils denkmalwürdige Bausubstanz der Industriekultur (Meißen Keramik, Backstein-Gewerbebauten), potenzieller gemeindeübergreifender Gewerbestandort mit Niederau (teilweise Gewerbebauten über Grenzen hinweg erbaut), ggf. Flurbereinigung notwendig
- + hohe PV-Nutzung auf Gewerbedächern im Bereich Ehrlichtweg
- + Wohngebiet Sörnewitzer Straße weitgehend saniert
- + Skateranlage an der Sörnewitzer Straße nahe Bahntrasse
- + HEU Bühne Ehrlichtweg
- + barrierefreie Gestaltung des Haltepunktes, sehr gut ausgebaute/erschlossene ÖPNV-Schnittstelle

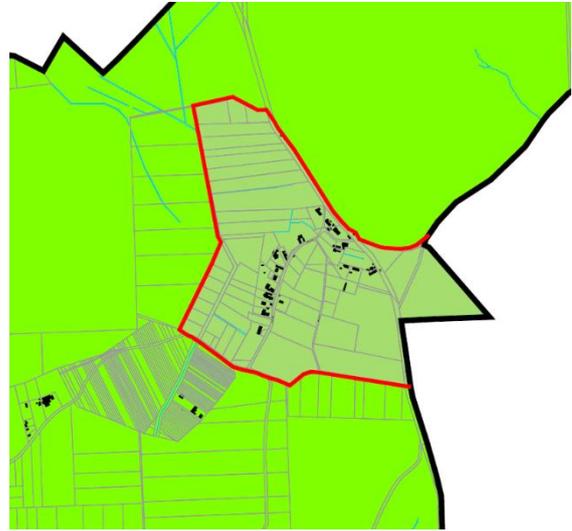
### Schwächen

- vereinzelt Flächenpotenziale (zu prüfen, Sörnewitzer Straße/Köhlerstraße sowie Ehrlichtweg, teils ehem. Gärtnereiflächen)
- alte Windmühle kaum noch ersichtlich (Umfeld Gärtnerei)
- hoher Leerstand am Gewerbestandort Ehrlichtweg einschließlich ungeordneter Freiflächen sowie der brach liegenden Tankstelle
- Brache Meißner Straße 36 mit Landmarke (Hochhaus), weitgehend versiegelte Flächen ohne Nutzung
- gemeindeübergreifender Gewerbestandort mit Bahnanschluss Meißner Straße (Meißen Keramik, Usedomer Eisenbahngesellschaft) mit weitgehend ungenutzten Flächen, Zwischenlagerung Alteisenbahnen
- leer stehender Großhandel auf Niederauer Flur nördlich an Weinböhlä angrenzend
- Gewerbestandorte teils nur über Niederauer Flur erschlossen
- starke Versiegelung im Bereich der Gewerbestandorte, teils unzureichende Abschirmung (insbesondere gestalterisch) zu den Wohnstandorten
- teils unsanierte Bausubstanz, Leerstand Köhlerstraße 3
- Thomas-Müntzer-Weg mit Abrundungspotenzial, fehlende ausgebaute Wegeinfrastruktur, tlw. verhindern private Wege Quartiersvernetzung
- Zustand der Fußwege, Freileitungen/Straßenbeleuchtung
- fehlende Durchlässigkeit der Quartiere
- fehlende Straßenraumgestaltung im Bereich Meißner Straße (Gehwege, Straßengrün, teils überdimensioniert)
- teils unbefestigte Quartierserschließung (Bsp. Weststraße, jedoch mit markantem Baumbestand)
- teils fehlende, kaum attraktive Quartiersvernetzung (Bsp. niedrige Bahnquerung Meißnerstraße)

## 1.11 WEINBÖHLA NEUER ANBAU

### Einordnung im Gemeindegebiet

Neuer Anbau im nordöstlichen Gemeindegebiet gelegen ist die einzige von der zusammenhängend bebauten Gemeinde losgelöste Ortslage. Sehr ländlich geprägt wird Neuer Anbau von kleineren Höfen, einer offenen Bebauung und den größeren Pferdekoppeln innerhalb der nur rund 20 ha großen Freiflächen bzw. Lichtung inmitten des Friedewaldes. Die S 81 als Hauptverbindungsachse zwischen dem Dresdner Norden und Großenhain bildet die nördliche Grenze. Richtung Fachklinik Heidehof besteht eine Fahrradstraße. Südlich der Ortslage führt diese weiter Richtung Niederau, weitere Forstwege verbinden Neuer Anbau mit Weinböhlä (Steinbacher Straße/Advita bzw. Waldweg/Pferdehof) und Coswig.



**Einordnung: konsolidierungswürdig**

- BESTANDSORTIENTIERTE ENTWICKLUNG DER TEILS LEER STEHENDEN BAUSUBSTANZ
- POTENZIALE DER GRÜN- UND FREIRAUM- SOWIE QUARTIERSVERNETZUNG, INSBESONDERE AUS TOURISTISCHER SICHT

### Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + gute Einbindung in Wander- und Radwegenetz, Alleinstellungsmerkmal Fahrradstraße durch den Friedwald, u. a. mit Anbindung an die Fachklinik
- + direkte Lage an S 81
- + eher landwirtschaftlich geprägte Struktur

#### Schwächen

- sehr dezentrale Lage, abgeschnitten vom Weinböhlauer Siedlungsgebiet
- überwiegend Altbaubestand, teils sanierungsbedürftig
- vereinzelt Komplettleerstände sowie leerstehendes Gasthaus

#### Chancen

**bestandsorientierte Entwicklung als Landschaftsinsel mit Fokus ländliche Bebauung und touristische Erschließung**

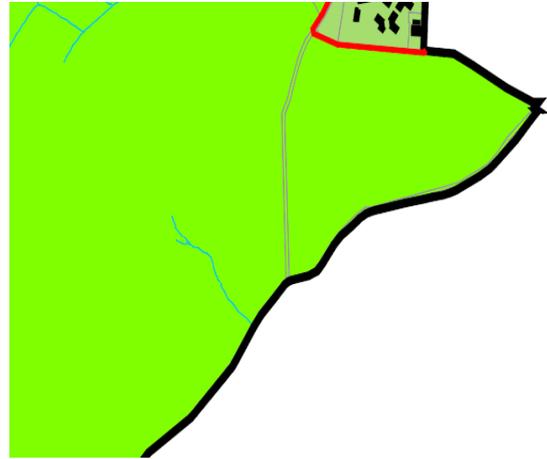
#### Risiken

**periphere Lage und fehlende funktionale Vernetzung mit Ortskern**

## 1.12 WEINBÖHLA HEIDEHOF

### Einordnung im Gemeindegebiet

Die Fachklinik ist siedlungsstrukturell eng mit dem nördlich von Weinböhla gelegenen Moritzburger Ortsteil Steinbach verbunden. Zu Weinböhla bestehen kaum Bezüge, Steinbach bzw. die Fachklinik sind jedoch über eine gut ausgebaute Fahrradstraße an Neuer Anbau und von da weiterführend über Forstwege an Weinböhla angebunden. Die Fachklinik profitiert von der landschaftlich attraktiven und ruhigen Lage am nördlichen Rand des Friedewaldes. Nur die Fachklinik sowie der unmittelbar angrenzende Heidehofteich sind Teil des Weinböhlaer Gemeindegebietes. Teils unmittelbar angrenzende Wohngebäude gehören zu Moritzburg (Steinbach).



Einordnung: konsolidiert

- ERHALT DER FACHKLINIK
- POTENZIAL FÜR TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR (WANDERPARKPLATZ) AM FRIEDEWALD

### Fotoauswahl



**Misstände und Potenziale**

---

**Stärken**

- + gute Einbindung in Wander- und Radwegenetz, Alleinstellungsmerkmal Fahrradstraße durch den Friedwald, u. a. mit Anbindung an Neuer Anbau
- + sehr ruhige, landschaftlich attraktive Lage
- + großes Fachklinikareal mit weiträumigen Außenanlagen
- + größere Teichanlage nördlich der Klinik, jedoch nur bedingt eingebunden

**Schwächen**

- sehr dezentrale Lage, abgeschnitten vom Weinböhlauer Siedlungsgebiet, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Moritzburg

**Chancen**

**bestandsorientierte Entwicklung als Fachklinik am nördlichen Rand des Friedewalds**

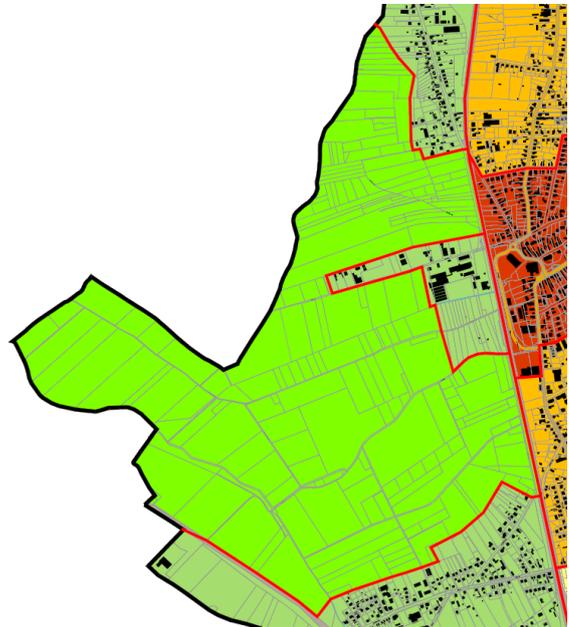
**Risiken**

**periphere Lage und fehlende funktionale Vernetzung mit Ortskern**

### 1.13 NASSAU

#### Einordnung im Gemeindegebiet

Die Nassau ist ein in weiten Teilen geschützter Landschaftsverbund, geprägt durch die für den Landkreis Meißen typischen weiten landwirtschaftliche Flächen die hier bis an die Elbe reichen und damit auch das Ende der sogenannten Stadtlandschaft Dresden (vgl. RP) darstellen. Sie schließt direkt an die größeren Gewerbestandorte bzw. nördlichen und südlichen Siedlungserweiterungen an. Westlich der Bahntrasse angrenzende Flächen sind in einem schmalen Korridor außerhalb des LSG und somit tendenziell Potenzial für weitere Siedlungserweiterungen. Es sollte jedoch die Chance genutzt werden, perspektivisch eine (auch touristisch) attraktive grüne Siedlungskante zur Nassau zu entwickeln



Einordnung: konsolidiert

- LANDSCHAFTSPFLERISCHE POTENZIALE UNTER EINBEZIEHUNG DER TOURISTISCHEN WEGEVERNETZUNG SOWIE DER GEWÄSSER (BSP. GRUTSCHENTEICH)
- SCHAFFUNG EINES GRÜNEN ÜBERGANGS ZWISCHEN LSG UND DEN ANGRENZENDEN SIEDLUNGSBEREICHEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG POTENZIELLER SIEDLUNGSERWEITERUNGEN

#### Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + attraktives Rad-/Wander-/Reitwegenetz
- + prägender Landschaftsraum der Nassau, Lage am Grutschenteich, weitreichende Sichtbezüge zu Landmarken der umliegenden Städte/Gemeinden sowie den Elbhängen

#### Chancen

**landschaftliche Verbindung zur Elbe sowie nach Meißen, Potenzial Weiterentwicklung durch gemeindeübergreifende Landesgartenschau**

#### Schwächen

- fehlende Ort-Landschaft-Strukturierung, keine klaren Siedlungsgrenzen, ausbaufähige Wegevernetzung Richtung Landschaftsraum unter Einbeziehung der Sichtbezüge (Bsp. Meißner Dom – Kirche Weinböhla)

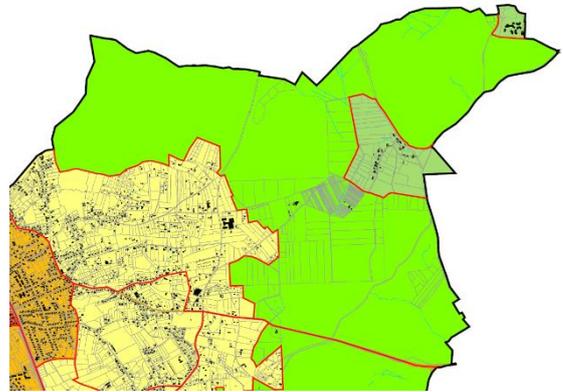
#### Risiken

**neben siedlungsstrukturellen Brüchen vor allem Herausforderungen hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel (Trockenzeiten, Hitze, Wassermangel)**

## 1.14 FRIEDEWALD

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum umfasst im Wesentlichen die fast flächendeckenden Waldbestände und weitgehend unter Schutz stehenden Bereiche des Friedewaldes nördlich der S 80. Dieser Teil des Friedewaldes liegt weitgehend auf ebenen Flächen um die 200 Höhenmeter. Ein dichtes Netz an Wander- und Radwegen sowie in Teilen auch Reitwegen besteht.



Einordnung: konsolidiert

- LANDSCHAFTSPFLERISCHE POTENZIALE UNTER EINBEZIEHUNG DER TOURISTISCHEN WEGEVERNETZUNG SOWIE DER GEWÄSSER (BSP. FUNKENTEICH)
- PERSPEKTIVISCH WALDUMBAU UND KLIMAWANDELANPASSUNG

### Fotoauswahl





### Misstände und Potenziale

#### Stärken

- + gute Einbindung in Wander- und Radwegenetz sowie Beschilderung
- + Funkenteich als Ausflugsziel
- + Reiterstübchen mit Reiterhof in ruhiger Waldlage mit direkter Anbindung an übergeordnetes Reitwegenetz
- + Quellgebiet und teils dichtes Graben- bzw. Gewässernetz
- + charakteristische Offenlandschaften bzw. Lichtungen im Waldgebiet (Bsp. Bärenenteichwiese)

#### Schwächen

- nahezu fließender Übergang in die Garten- und Brachlandschaft im Norden Weinböhlas
- ausbaufähige Rastplätze im touristischen Wegenetz

#### Chancen

**landschaftliche Verbindung zur Moritzburger Teichlandschaft, Entwicklung zum Erholungswald für Weinböhla und Umgebung**

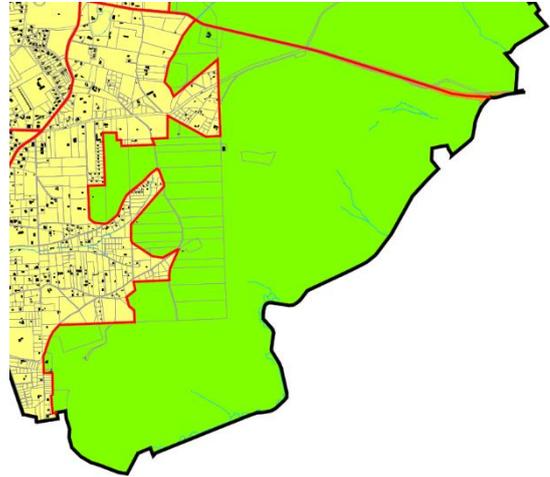
#### Risiken

**Anpassung an den Klimawandel (Trockenzeiten, Hitze, Wassermangel, Sturmschäden)**

## 1.15 SPITZGRUND

### Einordnung im Gemeindegebiet

Der Quartiersraum umfasst im Wesentlichen die fast flächendeckenden Waldbestände und weitgehend unter Schutz stehenden Bereiche des Friedewaldes südlich der S 80. Geprägt wird dieser Bereich durch die teils stark abfallende Topographie Richtung Elbtal bzw. in den Spitzgrund zum Lockwitzbach hin.



**Einordnung: konsolidiert**

- LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE POTENZIALE UNTER EINBEZIEHUNG DER TOURISTISCHEN WEGEVERNETZUNG SOWIE DER GEWÄSSER (BSP. LOCKWITZBACH/SPITZGRUNDTEICH)
- PERSPEKTIVISCH WALDUMBAU UND KLIMAWANDELANPASSUNG

### Fotoauswahl



## Misstände und Potenziale

---

### Stärken

- + gute, aber ausbaufähige Einbindung in Wander- und Radwegenetz
- + Quellgebiet und teils dichtes Graben- bzw. Gewässernetz
- + charakteristische Offenlandschaften bzw. Lichtungen im Waldgebiet (Bsp. Lobetanzwiese)
- + Standort der Wettinischen Forstverwaltung (Betriebsplatz Spitzgrund)

### Chancen

**landschaftliche Verbindung zum Spitzgrund sowie weiterführend nach Coswig  
Entwicklung zum Erholungswald für Weinböhla und Umgebung, Erhalt der Aussichtspunkte**

### Schwächen

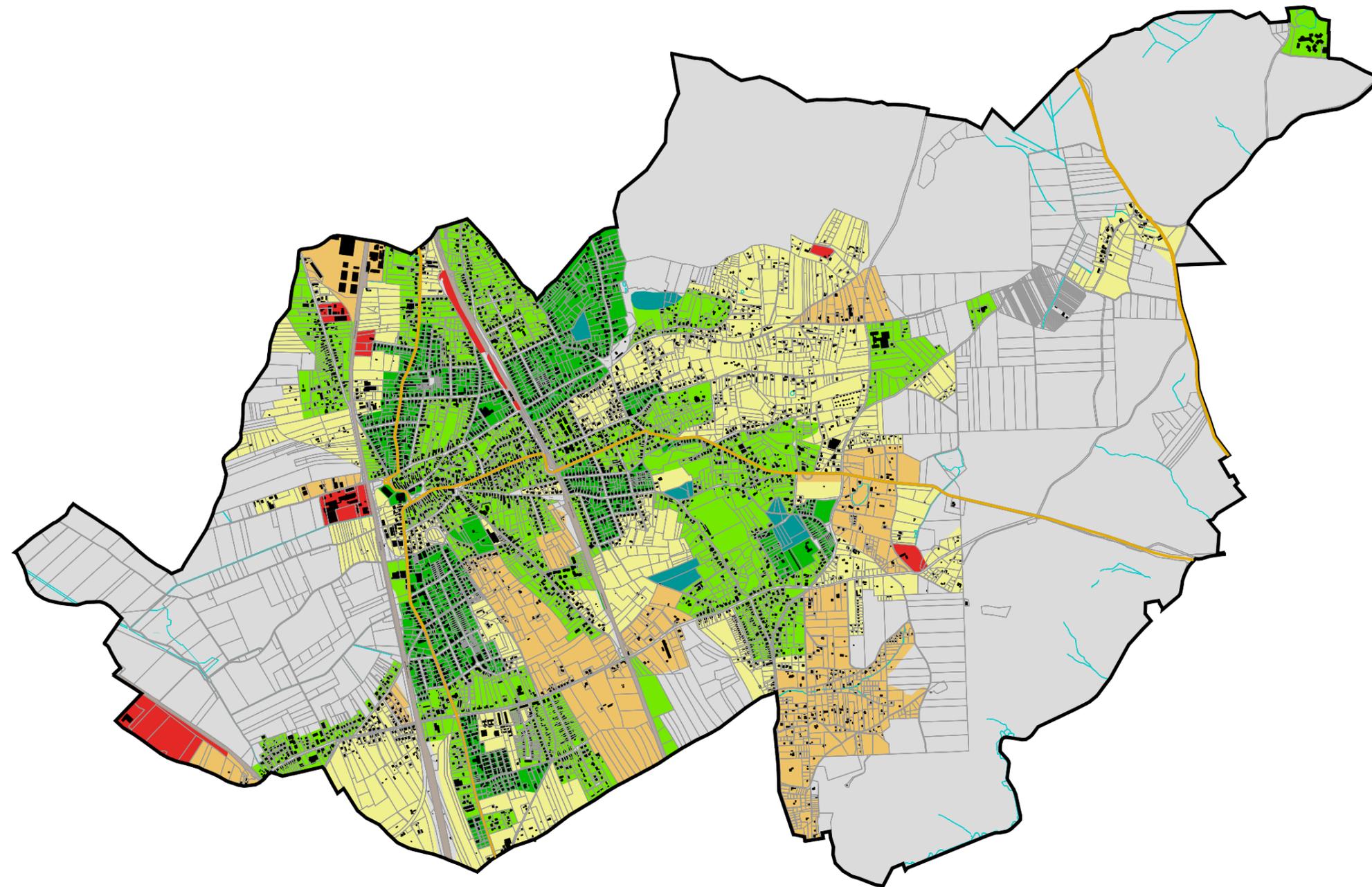
- nahezu fließender Übergang in die Garten- und Brachlandschaft im Osten Weinböhlas
- ausbaufähige Rastplätze sowie des touristischen Wegenetzes einschließlich der Aussichtspunkte Fuchsberg und Spitzberg

### Risiken

**Anpassung an den Klimawandel (Trockenzeiten, Hitze, Wassermangel, Sturmschäden)**

# Handlungsbedarf nach Quartieren

-  Gemeindegebiet Weinböhla
-  Hauptstraßen | Bahngelände
-  konsolidiert, städtebaulich/funktional attraktive Lagen
-  weitgehend konsolidiert, vereinzelt Potenziale
-  konsolidierungswürdig, Umfelddefizite, teilweise Aufwertungsbedarf
-  teils starke Defizite mit hohem Neuordnungsbedarf
-  hoher Brachenanteil, Neuordnung erforderlich, ortsbildprägende Defizite
-  Weinberge



## Gemeinde Weinböhla

### Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept



Geobasisdaten: Gemeindeverwaltung Weinböhla  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH

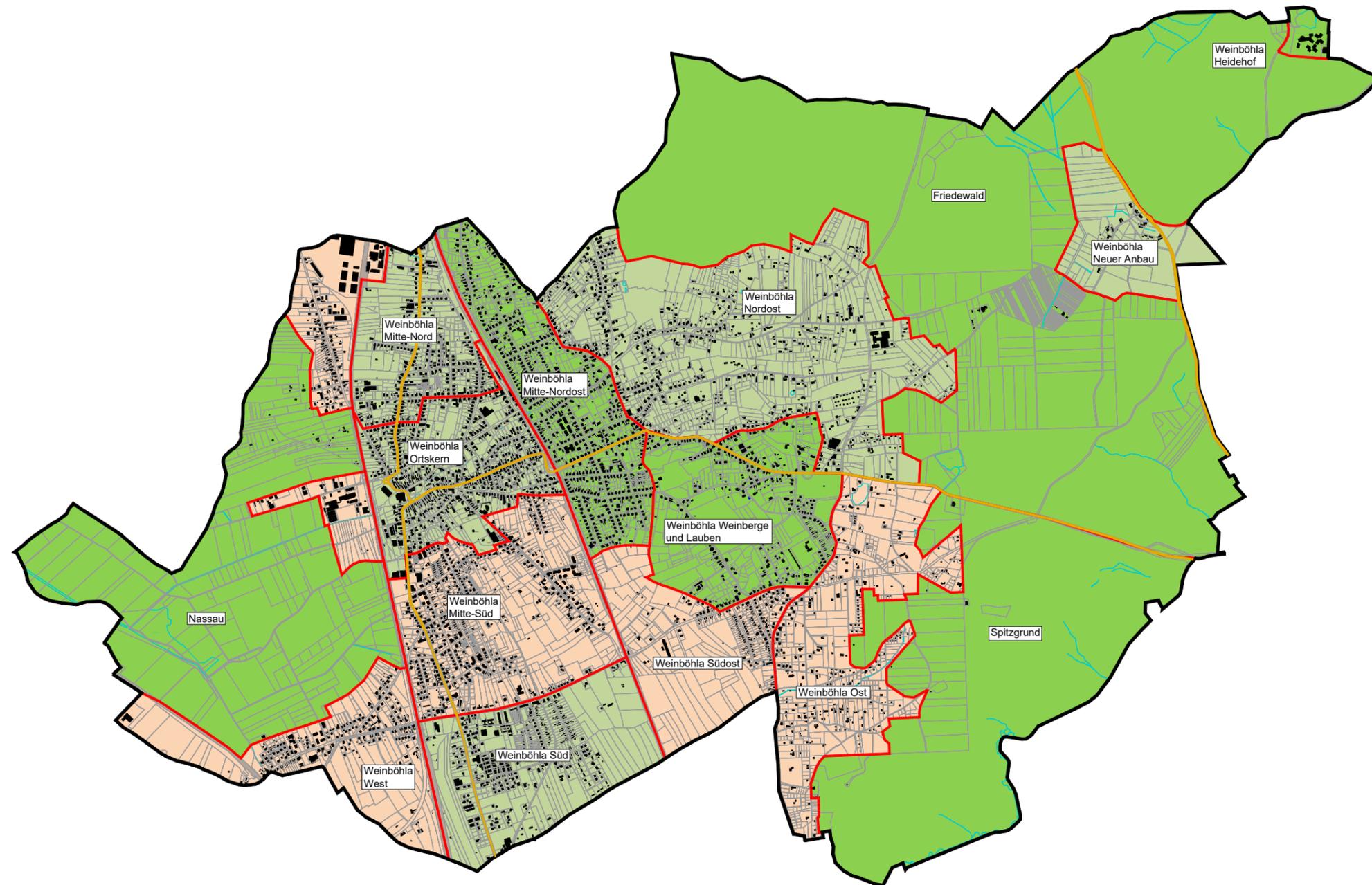
0 400 800 m

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 11054   | 19.02.2024 Menzel/Gillis |
| 1. Änd. |                          |
| 2. Änd. |                          |
|         |                          |

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

# Handlungsbedarf nach Quartiersräumen

-  Gemeindegebiet Weinböhlen
-  Hauptstraßen | Bahngelände
-  konsolidiert
-  konsolidierungswürdig
-  konsolidierungswürdig mit Umstrukturierungsschwerpunkten



## Gemeinde Weinböhlen

### Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept



Geobasisdaten: Gemeindeverwaltung Weinböhlen  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 400 800 m

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 11054   | 31.01.2024 Menzel/Gillis |
| 1. Änd. |                          |
| 2. Änd. |                          |
|         |                          |

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