Fachteil „Brachen“

Teilfortschreibung des
Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK)
der Stadt Heidenau

26.04.2018

Auftraggeber

Stadt Heidenau

Nordstraße 27
01809 Heidenau

Ansprechpartnerin

Silvia Fiedler
SB Stadtentwicklung
T 03529 571-454
silvia.fiedler@heidenau.de

Auftragnehmer

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

T 0351 2105-0
F 0351 2105-111
dresden@ke-mitteldeutschland.de
www.ke-mitteldeutschland.de

Bearbeiterin

Nadine Schneider (M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement)

Inhalt

	Seite
Fachteil „Brachen“	**1**
Zielstellung des Fachteils „Brachen“	1
Ausgewählte Brachflächen und -objekte	2
Detaillierte Einzelbeschreibungen der ausgewählten Flächen	5
Flächen mit Priorität A (höchster Handlungsbedarf)	5
Flächen mit Priorität B (hoher Handlungsbedarf)	9
Flächen mit Priorität C (vorrangig mindergenutzte Flächen)	19
Anhang: Lagepläne/Übersichtskarten	31

	nach Seite
Planzeichnung	
Übersichtsplan	3

Abkürzungsverzeichnis

DU	Detailuntersuchung
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
HE	Historische Erkundung
HQ 100	100-jährliches Hochwasser
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
MI	Mischgebiet
OE	Orientierende Erkundung
OU	Orientierende Untersuchung
RL	Richtlinie
SO	Sondergebiet
VG	Vollgeschoss
WA	Allgemeines Wohngebiet

Fachteil „Brachen“

Zielstellung des Fachteils „Brachen“

Der Fachteil „Brachen“ stellt eine Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) – Feinkonzept der Stadt Heidenau aus dem Jahr 2005 dar. In dem Konzept erfolgte eine gesamtstädtische und teilräumliche Analyse und Bewertung der Bestandssituation, die Formulierung von allgemeinen und stadtgebietsbezogenen Zielen und Grundsätzen für die weitere Stadtentwicklung sowie Stadtgliederung nach Kategorien. Die brachliegenden Flächen, insbesondere ehemals gewerblich genutzte Grundstücke mit ihren Altlasten und Überbauungen, wurden dabei als funktionale und ökologische Entwicklungshemmnisse erkannt. Ein wesentliches Entwicklungsziel besteht daher in der Vitalisierung der Industrie- und Gewerbebrachen.[1] Bei der Analyse der einzelnen Stadtgebiete wurden u. a. auch für städtebauliche prägende Brachen Zielstellungen und Projekte erarbeitet. Eine detaillierte Erfassung der Brachflächen und -objekte erfolgte im INSEK jedoch bisher nicht.

Die Zuwendungsvoraussetzungen in der EU- und Landesförderung[2] zur Brachenberäumung und -entwicklung haben sich 2015 und 2017 geändert, daher ergeben sich neue Anforderungen für das INSEK der Stadt Heidenau, damit das Strategiekonzept auch weiterhin als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln dienen kann. Diesen neuen Anforderungen wird im Fachteil „Brachen“ Rechnung getragen. Sie umfassen folgende Bestandteile:

- Textliche Beschreibung der Brachen mit Mindestkriterien (Lage, Zustand, Beschaffenheit, bisherige Nutzung, Altlasten) und Darstellung im Übersichtsplan,
- Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung,
- Notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der geplanten Nutzung (Umsetzungskonzept mit Finanzierung).

Eine Zuwendungsvoraussetzung stellt zudem die Erfassung der im Fachteil genannten Brachen im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen KWIS.net dar.

Unter einer Brache werden dabei Flächen und Objekte verstanden, die ihre ursprüngliche Funktion oder überwiegende Nutzung verloren haben und in ihrem aktuellen Zustand nicht mehr genutzt werden können. Es kann sich dabei um vormals industriell/gewerblich, verkehrstechnisch, öffentlich/sozial, militärisch, landwirtschaftlich oder sonstig genutzte Flächen handeln, die häufig in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und der demografischen Entwicklung brachfielen. Eine Zuwendungsvoraussetzung laut der RL Brachenberäumung ist i. d. R. eine Aufgabe der Nutzung mindestens 10 Jahre vor der Bewilligung.

[1] siehe INSEK der Stadt Heidenau - Feinkonzept (2005): S. 11f.
[2] siehe Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen zur Beräumung von Brachen (RL Brachenberäumung) vom 30. Mai 2017; Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020) vom 14. April 2015.

Im Fachteil „Brachen“ der Stadt Heidenau wurden neben brachliegenden Flächen und Objekten zusätzlich auch mindergenutzte Flächen mit städtebaulicher bzw. stadtstrategischer Relevanz für die Stadt Heidenau aufgenommen. Auf diesen Flächen sind Rest- bzw. Zwischennutzungen vorhanden, die jedoch nur Teilbereiche in Anspruch nehmen, nicht dem Nutzungspotenzial der Flächen entsprechen (z. B. dynamische Nutzungen wie Parkplätze) oder temporär sind, so dass die Flächen in absehbarer Zeit für Folgenutzungen zur Verfügung stehen werden. Die als mindergenutzte Flächen eingestuften Flächen wurden in einer gesonderten Kategorie bei der Prioritätensetzung (Priorität C) zugeordnet.

Ausgewählte Brachflächen und -objekte

Konkret erfolgt nachfolgend eine Erfassung und Bewertung der ausgewählten Brachflächen und -objekte hinsichtlich ihrer Lage, Größe, des Zustandes der Gebäude und Freifläche, der bisherigen Nutzung, Eigentumsverhältnisse, vorhandener Altlasten sowie des Denkmalschutzstatus. Außerdem wurden für die Brachflächen Ansätze zur weiteren Entwicklung bzw. Nachnutzungspotenziale inkl. dafür notwendigen Umsetzungsmaßnahmen erarbeitet sowie eine Kostenschätzung für Abriss und Beräumung erstellt.

Die aufgenommenen mindergenutzten Flächen wurden lediglich hinsichtlich ihrer Objektdaten und ihrer Nutzungspotenziale bzw. städtebaulicher Ziele beschrieben. Die Erstellung einer Kostenschätzung für die Maßnahmenumsetzung auf diesen Flächen erfolgte nicht.

Es wurde eine Unterteilung der aufgenommenen Flächen und Objekte anhand der **Priorität der Beräumung** nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- **A** – sehr hohe Priorität: Für diese Brachflächen und -objekte besteht der höchste Handlungsbedarf für eine Brachenberäumung. Sie sollen bevorzugt kurz- bis mittelfristig (innerhalb von maximal fünf Jahren) beräumt sowie entsprechend ihrem Nutzungspotenzial entwickelt werden.
- **B** – hohe Priorität: Diese Brachflächen und -objekte weisen einen hohen Handlungsbedarf auf, der eine bevorzugt mittel- bis längerfristige Beräumung (innerhalb von fünf bis maximal 15 bis 20 Jahren) notwendig macht.
- **C** – mittlere Priorität: Es handelt sich vorrangig um mindergenutzte Flächen. Angestrebt werden eine Beseitigung der stark sanierungsbedürftigen baulichen Anlagen sowie eine mittel- bis längerfristige Wiederbelebung oder (Teil)Renaturierung der un- bzw. mindergenutzten Bereiche (innerhalb von fünf bis maximal 15 bis 20 Jahren).

Bei den aufgenommenen Flächen handelt es sich überwiegend um vormals gewerblich/industriell genutzte Bereiche und Objekte, die häufig diese in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels nach 1990 brachfielen. Ausnahmen bilden die Flächen an der Schmiedestraße (Brache Nr. 4), die für Wohnzwecke genutzt wurden, sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche am Heimweg (Brache Nr. 5).

Insgesamt wurden folgende 19 Flächen und Objekte mit städtebaulicher bzw. stadtstrategischer Relevanz für die Stadt Heidenau ausgewählt:

Übersicht der Brachflächen und -objekte

lfd. Nr.	Bezeichnung für Brachfläche/-objekt	Prio-rität	Grund-stücks-fläche in m²	Kosten-schätzung brutto in €
1	Rote Mühle, Heinrich-Zille-Str. 17	A	9.840	411.100
2	Ehem. MAFA, Thomas-Mann-Str. 2-4	A	66.817	1.546.000
3	Ehem. GFA Gießereianlagen, Siegfried-Rädel-Str.	B	6.213	41.400
4	Ehem. Wohngebäude, Schmiedestr. 2/4/6	B	5.790	5.900
5	Gebäude der Agrarproduktion, Heimweg 3	B	9.359	76.250
6	Ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Str. 98	B	12.301	33.000
7	Bauhofgelände, Nordstr.	B	16.380	24.800
Summe (Flächen mit Priorität A und B)			**120.487**	**2.138.450**
8	Ehem. Druckmaschinenwerk, Geschwister-Scholl-Str. 1	C	23.680	-
9	Ehem. Gewerbefläche, Hauptstr.	C	6.935	-
10	Gewerbefläche, Pirnaer Str. 76	C	3.780	-
11	Ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35	C	30.233	-
12	Ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH, August-Bebel-Str. 20/20a	C	5.142	-
13	Ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstr. 25/27/29	C	51.676	-
14	Ehem. Gewerbefläche, Hermann-Löns-Str. 1a	C	11.270	-
15	Ehem. Kiesgrube, Zschierener Str.	C	20.595	-
16	Gewerbefläche, Schmiedestr.	C	1.407	-
17	Ehem. Elbtalwerk Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Str. 19/23	C	22.108	-
18	Ehem. Automot Heidenau, Mühlenstr. 31	C	32.064	-
19	Ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8/Hauptstr.	C	58.031	-
Summe (Flächen mit Priorität C)			**266.921**	**-**

Die 19 ausgewählten Flächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 387.400 m², darunter ca. 120.500 m² für Flächen mit Priorität A und B sowie ca. 266.900 m² für Flächen mit Priorität C. Dies entspricht insgesamt ca. 3,5 % des gesamten Stadtgebietes von Heidenau. Eine räumliche Konzentration ist beidseitig der Bahnstrecke Dresden – Prag bzw. im Umfeld der Flüsse Elbe und Müglitz erkennbar. Drei Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidenau (Nr. 1, 4 und 7); die restlichen 16 Grundstücke gehören Privateigentümern.

Auf 15 Flächen sind Altlasten bekannt. Orientierende bzw. Detailuntersuchungen bzw. historische Erkundungen wurden zum Teil bereits durchgeführt. Denkmalgeschützte Objekte befinden sich auf sieben Flächen. Sieben Flächen befinden sich zudem im Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Für die Fläche Rote Mühle (Brache Nr. 1) ist eine Renaturierung vorgesehen. Die anderen aufgenommenen Flächen im Innenbereich sollen einer Gewerbe-/Industrie-, Wohn- oder Mischnutzung zugeführt werden. Auf den Flächen, die direkt an eine Wohnbebauung angrenzen, ist dabei auf die Entwicklung wohnverträglicher Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu achten. Für

Teilflächen, insbesondere entlang der Gewässer, wird eine Renaturierung angestrebt. Entsprechend dem Ziel einer Förderung der Innen- vor Außenentwicklung soll die im Außenbereich befindlichen Flächen zukünftig entweder in Kleingartenanlagen umgewandelt werden (Brachen Nr. 7 und 15) oder in den Randbereichen renaturiert werden (Brachen Nr. 13).

Die umzusetzenden Maßnahmen beinhalten mehrheitlich einen Abriss der sanierungsbedürftigen bzw. einsturzgefährdeten Bausubstanz sowie eine Beräumung und (Teil)Entsieglung der Freiflächen. Ausnahmen bilden denkmalgeschützte Gebäude, bei denen das weitere Vorgehen besonders zu prüfen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Aufgrund der hohen Anzahl an Flächen mit bekannten Altlasten sind Altlastenbehandlungen ebenfalls Bestandteil der umzusetzenden Maßnahmen. Darüber hinaus sind nach der Flächenberäumung eine Anlage von Grünflächen oder Neubebauungen geplant.

Die **Kostenschätzungen** in Höhe von insgesamt ca. 2,1 Mio. Euro für die Brachen mit Priorität A und B beinhalten Maßnahmen zum Abriss der baulichen Anlagen sowie zur Flächenberäumung und -herstellung inkl. der Planungskosten. Kosten für Altlastenbehandlungen sowie für denkmalpflegerische Belange bzw. Zielsetzungen wurden nicht berücksichtigt, außer diese Kosten wurden bereits im Rahmen von vorangegangenen Untersuchungen und Erkundungen geschätzt.

Im Rahmen einer Fortschreibung des Fachteils „Brachen“ ist eine Ergänzung weiterer Brachflächen und -objekte möglich. Die Verantwortlichkeit für den Fachteil „Brachen“ obliegt dem Stadtplanungsamt der Stadt Heidenau.

Nachfolgend sind die 19 ausgewählten Flächen in einem Übersichtsplan dargestellt.

Fachteil „Brachen“

Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Heidenau

Ausgewählte Flächen

Priorität A (höchster Handlungsbedarf)

1. Rote Mühle, Heinrich-Zille-Str. 17
2. Ehem. MAFA, Thomas-Mann-Str. 2-4

Priorität B (hoher Handlungsbedarf)

3. Ehem. GFA Gießereianlagen, Siegfried-Rädel-Str.
4. Ehem. Wohngebäude, Schmiedestr. 2/4/6
5. Gebäude der Agrarproduktion, Heimweg 3
6. Ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Str. 98
7. Bauhofgelände, Nordstr.

Priorität C (vorrangig mindergenutzte Gewerbeflächen)

8. Ehem. Druckmaschinenwerk, Geschwister-Scholl-Str. 1
9. Ehem. Gewerbefläche, Hauptstr.
10. Gewerbefläche, Pirnaer Str. 76
11. Ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35
12. Ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH, August-Bebel-Str. 20/20a
13. Ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstr. 25/27/29
14. Ehem. Gewerbefläche, Hermann-Löns-Str. 1a
15. Ehem. Kiesgrube, Zschierener Str.
16. Gewerbefläche, Schmiedestr.
17. Ehem. Elbtalwerk Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Str. 19/23
18. Ehem. Automot Heidenau, Mühlenstr. 31
19. Ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8/Hauptstr.

Nord

0 50 100 250 500 750 m

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Detaillierte Einzelbeschreibungen der ausgewählten Flächen

Flächen mit Priorität A (höchster Handlungsbedarf)

Nr. 1 – Rote Mühle, Heinrich-Zille-Straße 17 (Mügeln)	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Teile der Flst. 81, 133, 135/a, 421/a und 114/b - Innenbereich, § 33 BauGB, B-Plan „M 06/2 Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße“ (MI) - Stadtrandgebiet zweiseitig umgeben vom Mühlgraben und von Kleingartensparten, Lage im Überschwemmungsgebiet der Elbe (HQ 100), Zufahrt zur Heinrich-Zille-Straße - Stadtergänzungs- und -erneuerungsgebiet „Heinrich-Zille-Straße“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 8.564 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 300 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.200 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Fabrikgebäude (3 VG) in ruinösem Zustand, einsturzgefährdet, Bahnrampe, ungenutzter Bahndamm im östl. Teil *(siehe Plan: Anhang 1)*, z. T. zugewachsenes Grundstück, hoher Versieglungsgrad (> 66 %) - Zweiseitig umgeben von Mühlgraben
Bisherige Nutzung	- Ab 1940: Tehaka Harzleimfabrik, 1974–1990: VEB Chemische Fabrik „Alpha“ Freital BT Heidenau, 1991–2000: Recycling GmbH - Seit 2000: leerstehend/brachliegend
Eigentümer	- Stadt Heidenau
Denkmalschutz	- Mühlgraben mit technischen Anlagen
Altlasten	- 87214032: Ehem. VEB Alpha – Chemie Heidenau; zwei Restflächen, ehem. Fabrikgebäude/Rampe – DU abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Renaturierung der Fläche - Potenzielle Ersatz-/Ausgleichsmaßnahme - Erhaltung des Mühlgrabens - Nutzung als öffentliche Grünanlage
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Abriss der baulichen Anlagen - Flächenberäumung (inkl. Bahndamm) und Entsieglung - Ertüchtigung des Mühlgrabens inkl. Stützmauern und Flutschutz - Altlastenbeseitigung erforderlich - Gestaltung einer Grünanlage
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 411.100 Euro (brutto, **ohne Erneuerungs- und Renaturierungsmaßnahmen**), davon *aus Bausubstanz- und Bodenuntersuchungen/Kostenberechnung 06/2017:* - Abriss Mühlgebäude: ca. 13.400 Euro - Abriss Verladekeller: ca. 3.700 Euro - Abriss sonstige bauliche Anlagen (Mauern): ca. 8.350 Euro - Entsieglung/Rückbau Betonplatten/Pflaster: ca. 51.500 Euro - Geländeabtrag/Bodenentsorgung Bahndamm: ca. 91.600 Euro - Altlastenentsorgung (inkl. Erdaushub): ca. 161.900 Euro - Abdeckung mit Oberboden: ca. 27.700 Euro - Artenschutzrechtliche Maßnahmen: 17.850 Euro - Planungskosten: ca. 35.100 Euro - **Erneuerung der Stützmauern (unterhalb Mühlgebäude und östlich des Bahndamms) sowie Renaturierung des Bahndamms: *schwer ermittelbar, daher derzeit nicht bezifferbar***

Nr. 2 – Ehem. MAFA, Thomas-Mann-Straße 2-4 (Mügeln)	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 358/f, 361, 362/2, 362/3, 362/b, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 390/1, 390/2 und 390/3; Innenbereich, § 34 BauGB (GE), Teilbereich im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) - Bahnstrecke Dresden – Prag verläuft an nordöstlicher Grundstücksgrenze, Zufahrten zur Thomas-Mann- und Mühlenstraße - Umgeben von Wohnen im Südwesten und Gewerbe im Südosten - Stadtrevitalisierungsgebiet „Maschinenfabrik“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 66.817 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 22.130 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 41.510 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Verwaltungsbau (4 VG), mehrere Fabrik-/Kontorgebäude (3 VG), Hallenkomplex (2 VG), Pförtnerhaus (1 VG), Wohnhaus (2 VG), mehrere weitere Hallen/Werkstätten (1−2 VG) und Nebengebäude (1 VG) in schlechtem bis ruinösem Zustand *(siehe Plan: Anhang 2)* - Flächen mindergenutzt, z. T. verwildert, hoher Versieglungsgrad (> 66 %), Grünbereiche an den Grundstückrändern - Verrohrter Mühlgraben und stillgelegte Eisenbahnstrecke verlaufen durch das Gelände, stillgelegte Tankstelle (Flst. 388/2) oberirdisch zurückgebaut
Bisherige Nutzung	- Ab 1912 bis 1999: Maschinenfabrik (MAFA) - Momentan Nutzung von Einzelgebäuden durch Vereine und Gewerbe bzw. als Park-/Lagerplatz, Teilflächen und Gebäude ungenutzt/leerstehend (u. a. Kontorgebäude) oder mindergenutzt
Eigentümer	- Privat (laufendes Zwangsversteigerungsverfahren)
Denkmalschutz	- 09221427 (Flst. 358/f; 361; 362/b; 388/2; 390/1; 390/2): Maschinenfabrik J. M. Lehmann Dresden-Heidenau
Altlasten	- 87214019: Heidenauer Maschinenfabrik – HE/OE abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Wiederbelebung/Entwicklung der Fläche, ggf. als Wohnstandort bzw. nicht störende Gewerbe- oder sonstige Nutzungen (öffentliche Einrichtungen) - Freilegung des Mühlgrabens, Renaturierung von Teilflächen
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Prüfung zum weiteren Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden, Abriss der nicht denkmalgeschützten baulichen und technischen Anlagen, Flächenberäumung und Entsieglung - Altlastenbehandlung erforderlich, ggf. temporäre (Teil)Begrünung
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 1.546.000 Euro (brutto, **ohne Maßnahmen an Gebäuden, Grabenfreilegung, weitere Altlastenbehandlung**): - Nächste Stufe der Altlastenerkundung (DU): ca. 8.000 Euro - Entsorgung: ca. 911.000 Euro *von KEM GmbH berechnet:* - Beräumung der Freiflächen: ca. 200.600 Euro - Flächenherstellung: ca. 247.500 Euro - Planungskosten: ca. 178.900 Euro - **Sanierungs-/Abrisskosten für Gebäude, Freilegung des Mühlgrabens und weitere Altlastenbehandlung: *derzeit nicht bezifferbar***

Flächen mit Priorität B (hoher Handlungsbedarf)

Nr. 3 – Ehem. GFA Gießereianlagen, Siegfried-Rädel-Str. (Mügeln)	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 290/1, Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Randlage, Zufahrt zur Siegfried-Rädel-Straße neben Nr. 7 - Bahnstrecke Dresden – Prag grenzt an südwestliche Grundstücksgrenze, umgeben von Gewerbeflächen im südöstlichen Teil - Stadtrevitalisierungsgebiet „Am Nordbahnhof“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)* - Lage im Fördergebiet: Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, Förderung Heidenau-Nordost
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 6.213 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.200 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.700 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Gebäude/Halle (2 VG) in ruinösem Zustand, mehrere Schuppen/ Nebengebäude (1 VG) in ruinösem Zustand *(siehe Plan: Anhang 3)*, Gebäude z. T. zugewachsen und einsturzgefährdet - Verwildertes, zugewachsenes Grundstück - Mittlerer Versieglungsgrad (> 33 % und < 66 %)
Bisherige Nutzung	- Bestandteil der ehem. GFA Gießereianlagen - Nutzung als Lagerplatz eines Bauunternehmens bis 2007 - Seit 2007: leerstehend
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214015: GFA Gießereianlagen − HE abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Beseitigung der einsturzgefährdeten Gebäude - Wiederbelebung/Entwicklung als Industrie-/Gewerbestandort
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Abriss der baulichen Anlagen - Flächenberäumung und Entsieglung - Altlastenbehandlung erforderlich - Neubebauung
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 41.400 Euro (brutto, **ohne Altlastenbehandlung**), davon *von KEM GmbH berechnet:* - Gebäudeabriss: ca. 18.550 Euro - Flächenberäumung: ca. 6.400 Euro - Flächenherstellung: ca. 9.950 Euro - Planungskosten: ca. 6.500 Euro - **Altlastenbehandlung: *derzeit nicht bezifferbar***

Nr. 4 – Ehem. Wohngebäude, Schmiedestraße 2/4/6	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 25/1, 25/2, 25/7 und 26/10 - Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Lage im Überschwemmungsgebiet der Elbe (HQ 100) - Zufahrt über Schmiedestraße, umgeben von Gewerbe und Wohnen - Stadtrevitalisierungsgebiet „An der Elbe“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 5.790 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 700 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 2.650 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Relikte des ursprünglichen Dorfs Heidenau: Nr. 2: Wohnhaus (4 VG) mit Seitengebäude und Keller in schlechtem Zustand, zugewachsenes Nebengebäude (1 VG), Baucontainer und -material im Hofbereich Nr. 4: Wohnhaus (4 VG) mit Keller und Anbau in schlechtem Zustand Nr. 6: Wohnhaus (4 VG) mit Keller in schlechtem Zustand Torbogen und Mauer in sanierungsbedürftigen Zustand, - Zum Teil verwildertes, zugewachsenes Grundstück - Geringer Versieglungsgrad (< 33 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. Wohnnutzung - Seit ca. 15 Jahren leerstehend
Eigentümer	- Stadt Heidenau
Denkmalschutz	- 09221612 (Flst. 26/10): Wohnhaus/Seitengebäude Bauernhof (Nr. 2) - 09221615 (Flst. 25/1): Wohnstallhaus (Nr. 4) und Auszüglerhaus (Nr. 6) eines ehem. Dreiseithofes
Altlasten	- Nicht bekannt

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Verbesserung des Ortsbildes - Wiederbelebung/Entwicklung als Wohn- oder Gewerbestandort oder (temporäre) Renaturierung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Prüfung zum weiteren Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden (ggf. Sanierung) - Flächenberäumung und Teilentsieglung
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 5.900 Euro (brutto, **ohne Maßnahmen an Gebäuden),** davon: *von KEM GmbH berechnet:* - Flächenberäumung: ca. 2.700 Euro - Flächenherstellung: ca. 2.100 Euro - Planungskosten: ca. 1.100 Euro - **Sanierungskosten für Gebäude: *derzeit nicht bezifferbar***

Nr. 5 – Gebäude der Agrarproduktion, Heimweg 3 (Großsedlitz)	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Großsedlitz, Flst. 140/k, 140/47, 140/58 und 140/59 - Innenbereich, § 34 BauGB (WA) - Angrenzend zum Dorfkern von Großsedlitz und nahe des überregional bekannten Barockgartens Großsedlitz - Vorrangig umgeben von Wohnbebauung - Zufahrt über Parkstraße und Neubauernweg - Stadtergänzungs- und -erneuerungsgebiet „Schäferweg“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 9.359 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.100 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 2.500 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Scheune (2 VG) in sanierungsbedürftigem Zustand, weiteres Gebäude (3 VG inkl. Keller) mit Schornstein in schlechtem baulichen Zustand, zum Teil zugewachsen, weiteres Gebäude bereits abgerissen *(siehe Plan: Anhang 4)* - Schotterplatz und -wege, Grünfläche, mittlerer Versieglungsgrad (> 33 % und < 66 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. landwirtschaftliche Nutzung durch Agrarproduktion - Gebäude leerstehend seit ca. 2006 - Scheune als Lagerplatz genutzt
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- Nicht bekannt

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität - Entwicklung als Wohnstandort mit ortsangepasster Bauweise und Einbindung wohnverträglicher Nutzungen (z. B. Versorgung für umgebende Wohnbebauung) - Eventuell Zuwegung zum Barockgarten
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Abriss der baulichen Anlagen - Flächenberäumung und Entsieglung - Neubebauung
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 76.250 Euro (brutto), davon *von KEM GmbH berechnet:* - Abriss aller Gebäude: ca. 38.250 Euro - Flächenberäumung: ca. 11.800 Euro - Flächenherstellung: ca. 13.700 Euro - Planungskosten: ca. 12.500 Euro

Nr. 6 – Ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Straße 98	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 624/1 und 624/2 - Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Lage direkt an Pirnaer Straße mit zwei Zufahrten, nahe der Elbe - Nördlich des Haltepunktes Heidenau-Großsedlitz an Bahnstrecke Dresden – Prag und westlich des Ortsausgang in Richtung Pirna - Umgeben von Gewerbenutzung
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 12.301 m² - Grundfläche der Gebäude: - - Bruttogeschossfläche der Gebäude: -
Objektbeschreibung/ -zustand	- Gebäude bereits abgerissen - Lagerung von Bauschutt/-materialen auf Grundstück - Geringer Versieglungsgrad (< 33 %) - Versieglungsmaterial: Betonplatten
Bisherige Nutzung	- Ehem. gewerbliche Nutzung durch Zellstoffwerke Pirna, später durch Erdbau- und Recyclingbetrieb - Seit 1998 leerstehend - Östlicher Teilbereich: temporär als Parkplatz genutzt
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214031: Zellstoffwerke Pirna – Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Revitalisierung/Entwicklung für Gewerbenutzung <u>oder</u> - Renaturierung
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Flächenberäumung und Entsieglung - Altlastenbehandlung erforderlich - Neubebauung <u>oder</u> - Anlage einer Grünfläche
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 33.000 Euro (brutto, **ohne Altlastenbehandlung**), davon *von KEM GmbH berechnet:* - Gebäudeabriss: entfällt - Flächenberäumung: ca. 16.000 Euro - Flächenherstellung: ca. 12.500 Euro - Planungskosten: ca. 4.500 Euro - **Altlastenbehandlung: *derzeit nicht bezifferbar***

Nr. 7 – Bauhofgelände, Zschierener Straße (Mügeln)	
Objektdaten	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 236 und 252 - Außenbereich, § 35 BauGB - Umgeben von Kleingartenanlagen - Zufahrt über Nordstraße im östlichen Teil
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 16.380 m² - Grundfläche der Gebäude: - - Bruttogeschossfläche der Gebäude: -
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Fläche, zum Teil zugewachsen - Keine Gebäude vorhanden - Lagerung von Bauschutt/-material, Schotterwege - Geringer Versieglungsgrad (< 33 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. Kiesgrube - Momentan Nutzung als Lagerplatz durch Bauhof der Stadt Heidenau bzw. Teilnutzung als Kleingartenanlage im nordöstlichen Bereich
Eigentümer	- Stadt Heidenau
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87114003: ehem. Kiesgrube an der Zschierener Str. − Detailuntersuchung abgeschlossen

Nachnutzungspotenzial	
Städtebauliche Ziele/ Nutzungspotenzial aus stadtstrategischer Sicht	- Entwicklung der Gesamtfläche als Kleingartenanlage
Notwendige Umsetzungsmaßnahmen	- Flächenberäumung und Entsieglung - Altlastenbehandlung erforderlich
Kostenschätzung	
Abriss/Beräumung	Gesamtkosten: ca. 24.800 Euro (brutto, **ohne Altlastenbehandlung**), davon *von KEM GmbH berechnet:* - Gebäudeabriss: entfällt - Flächenberäumung: ca. 11.850 Euro - Flächenherstellung: ca. 9.200 Euro - Planungskosten: ca. 3.750 Euro - **Altlastenbehandlung: *derzeit nicht bezifferbar***

Flächen mit Priorität C (vorrangig mindergenutzte Flächen)

Nr. 8 – Ehem. Druckmaschinenwerk, Geschwister-Scholl-Straße 1	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 288/10 und 288/11 Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Umgeben von Gewerbeflächen, direkt angrenzend zur Bahnstrecke Dresden – Prag, Zufahrt zur Geschwister-Scholl-Straße
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 23.680 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 3.000 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 9.000 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Fabrikgebäude (3 VG) und Fabrikgebäude/Halle (3 VG) in ruinösem Zustand *(siehe Plan: Anhang 5)* - Verwildertes Grundstück, z. T. Müllablagerungen - Stark sanierungsdürftige Einfriedung/Mauer unterhalb Fabrikgebäude - Geringer Versieglungsgrad (< 33 %)
Bisherige Nutzung	- Nutzung als Druckmaschinenwerk ab 1899 - 1992: Produktionseinstellung, seitdem leerstehend
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- 09221413: Ehem. Rockstroh-Werke, ehem. VEB Druckmaschinen-werk – zwei Fabrikgebäude und Einfriedung des ehem. Werks
Altlasten	- 87214026: Druckmaschinenwerk − OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Ortsbildverbesserung, Beseitigung des städtebaulichen Missstandes - Wiederbelebung/Entwicklung für Gewerbenutzung - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 9 – Ehem. Gewerbefläche, Hauptstraße	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 288/13 - Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Lage direkt an der S 172, Zufahrt von Seitenstraße - Umgeben von Gewerbeflächen (Möbelmarkt, Bauzentrum, Autohaus) im Nordwesten und Südosten sowie Wohnbebauung im Südwesten
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 6.935 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 500 m² - Bruttogeschossfläche: insgesamt ca. 1.400 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche - Teil von Fabrikgebäude/Halle (3 VG) in ruinösem Zustand, Schuppen (1 VG) in sehr schlechtem Zustand *(siehe Plan: Anhang 6)* - Abriss des Hauptgebäudes erfolgte 2016 - Hoher Versieglungsgrad (> 66 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. Druckmaschinenwerk (1899–1992) - Temporäre Teilnutzung als privater Parkplatz
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- 09221413: Ehem. Rockstroh-Werke/ehem. VEB Druckmaschinenwerk – Fabrikgebäude/Halle
Altlasten	- 87214026: Druckmaschinenwerk − OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Verbesserung des Ortsbildes - Wiederbelebung/Entwicklung für wohnverträgliches Gewerbe - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 10 – Gewerbefläche, Pirnaer Straße 76	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 49, Innenbereich, § 34 BauGB (Wohnen) - Lage direkt an der Pirnaer Straße mit Zufahrt - Angrenzend zur Bahnstrecke Dresden – Prag an der südwestlichen Grundstückgrenze - Umgeben von Wohn- und Gewerbebebauung
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 3.780 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.000 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 1.000 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche - Gebäude/Baracke (1 VG), Garagen (1 VG) sowie weiteres Nebengebäude/Schuppen (1 VG) in mittelmäßigem Zustand - Historisches Pumpenschachthaus und Brunnenschacht - Zum Teil verwildertes Grundstück, Lagerung von Baumaterialien - Mittlerer Versieglungsgrad (> 33 % und < 66 %)
Bisherige Nutzung	- Bis 1996: Nutzung durch privates Institut für berufsbezogene Information und Schulung - Seit 2011: Nutzung durch Bauservice-Unternehmen
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- 09221788: Pumpenschachthaus mit ortsgeschichtlicher Bedeutung
Altlasten	- Nicht bekannt
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung der mindergenutzten Fläche - Entwicklung für wohnverträgliches Gewerbe, als Wohnstandort oder Renaturierung

Nr. 11 – Ehem. Papierfabrik, Pirnaer Straße 35	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 64/3, Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Randbereich der Stadt und angrenzend zur Papiertechnischen Stiftung, direkt an der Pirnaer Straße mit Zufahrt - Lage an der Elbe im Überschwemmungsgebiet (HQ 100), Hochwasserschutzanlage 2017 errichtet - Stadtrevitalisierungsgebiet „An der Elbe“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 30.233 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 2.000 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 3.650 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche, Halle (2 VG) in mittelmäßigem Zustand, 2 kleinere Nebengebäude (1 VG), Lagerplatz, Fläche bereits z. T. beräumt *(siehe Plan: Anhang 7)* - Betriebskläranlage mit zwei Becken, Lagerung von Baumaterialen, mittlerer Versieglungsgrad (> 33 % und < 66 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. Papierfabrik Krause & Baumann ab 1902, später VEB und nach 1990: Papierfabriken Heidenau GmbH - Ab 2013: Umfirmierung in Glatfelter Dresden GmbH (ansässig auf Nachbargrundstück) vorrangig als Lagerplatz
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214009: Dresden Papier AG − OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Vorhaltefläche für weitere Entwicklungen des Unternehmens - Ggf. Teilrenaturierung der Flächen an der Elbe - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 12 – Ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH, August-Bebel-Straße 20/20a	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 440 und 441/5; Gemarkung Gommern, Flst. 232/11; Innenbereich, § 34 BauGB (MI), - Umgeben von Wohnbebauung mit Gewerbeeinheiten - Direkt an August-Bebel-Straße mit zwei Zufahrten - Angrenzend zum Mühlgraben, Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100), nahe der Bahnstrecke Heidenau – Altenberg
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 5.142 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 2.970 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 5.190 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Verwilderte, mindergenutzte Gewerbefläche mit hohem Versieglungsgrad (> 66 %) *(siehe Plan: Anhang 8)* - Nr. 20: Hauptgebäude mit Keller (3 VG), Hintergebäude (2 VG) mit Seitenanbau (1 VG) und Nebengebäude (1 VG) in sehr schlechtem Zustand, Halle (2 VG, in Leichtbauweise) in sehr schlechtem Zustand - Nr. 20a: massive Halle (2 VG) in mittlerem Zustand
Bisherige Nutzung	- Ehem. Nutzung durch Bohrwerkzeugfirma (1893−2005) - Gebäude/Fläche (Nr. 20); seit 2005 leerstehend/ungenutzt - Halle (Nr. 20a): Nutzung durch Europack24 GmbH
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214035 (Flst. 440): Geologische Bohrwerkzeuge GmbH − HE abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung/Entwicklung als Wohnstandort oder für nicht störendes Gewerbe, ggf. Renaturierung der Flächen am Mühlgraben - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 13 – Ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstraße 25/27/29 (Mügeln)	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 222/3; Außenbereich, § 35 BauGB - Lage im Stadtrandbereich, mehrere Zufahrten zur Nordstraße - Direkt angrenzend zum Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 51.676 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 4.350 m² - Bruttogeschossfläche: insgesamt ca. 7.150 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Fläche mit hohem Versieglungsgrad (> 66 %) *(siehe Plan: Anhang 9)* - Nr. 25: Gebäude (3 VG) sowie Pförtnerhaus/Tor in gutem Zustand - Nr. 27: Gebäude mit Keller (3 VG) in gutem Zustand - Nr. 29: Halle (2 VG) mit Anbau in gutem Zustand und Schuppen (1 VG) in mittelmäßigem Zustand - Zentrallager (2 VG) mit Unterstellplatz, Vordergebäude (1 VG) - Mehrere Nebengebäude (1−2 VG) in mittelmäßigem Zustand
Bisherige Nutzung	- Ab 1900: Ferngaswerk, 1982: Einstellung der Gasproduktion, anschließende Nutzung durch ENSO bis 2010 - Seit 2011: Nebenstelle der Stadtverwaltung Heidenau in Nr. 27 - Mehrere Gewerbenutzungen vorhanden - Teilflächen ungenutzt/mindergenutzt
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- 09221703: Verwaltungsgebäude des ehem. Gaswerkes (Nr. 25)
Altlasten	- 87214014: Gaswerk Heidenau − Sanierung abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung/Entwicklung der mindergenutzten Flächen und Gebäude im vorderen Teil für Gewerbe-/Sondernutzung - Renaturierung der rückwärtigen Grundstücksbereiche

Nr. 14 – Ehem. Gewerbefläche, Hermann-Löns-Straße 1a (Mügeln)	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 239/11 - Innenbereich, § 34 BauGB (MI) - Stadtrandlage angrenzend zu Wohnbebauung und Kleingartenanlagen im nördlichen Teil - Zufahrt zur Hermann-Löns-Straße - Stadtergänzungs- und -umnutzungsgebiet „Hermann-Löns-Straße“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 11.270 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 2.600 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 4.850 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche - Hoher Versieglungsgrad (> 66 %) - Hallenbau (2 VG), Baracke/Halle mit Keller und Toren (2 VG) sowie Baracke (1 VG) in mittelmäßigem Zustand
Bisherige Nutzung	- 1990–2000: Betriebsstätte der Kutter GmbH Co. KG (Hoch-, Tief- und Straßenbauunternehmen) - Seit 2000: nur noch Verwaltungssitz (Außenstelle) der Kutter GmbH Co. KG
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- Nicht bekannt
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung der mindergenutzten Fläche - Gestaltung der Stadtrandkante - Bevorzugt Entwicklung als Wohnstandort

Nr. 15 – Ehem. Kiesgrube, Zschierener Straße	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 250/7 und 251/1 - Außenbereich, § 35 BauGB - Umgeben von Kleingartenanlagen - Zufahrt über Zschierener Straße
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 20.595 m² - Grundfläche der Gebäude: - - Bruttogeschossfläche der Gebäude: -
Objektbeschreibung/ -zustand	- Keine Gebäude vorhanden, mindergenutzte Fläche - Zum Teil zugewachsen, Bauschutt/-material, Schotterwege - Geringer Versieglungsgrad (< 33 %)
Bisherige Nutzung	- Ehem. Kiesgrube - Momentan Nutzung als Lagerplatz der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (Flst. 250/7) und durch Privateigentümer (Flst. 252/1)
Eigentümer	- Freistaat Sachsen (Flst. 250/7) - Privat (Flst. 251/1)
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87114003: ehem. Kiesgrube an der Zschierener Str. − Detailuntersuchung abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Entwicklung der Gesamtfläche als Kleingartenanlage - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 16 – Gewerbefläche, Schmiedestraße	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 25/4 und 25/6 - Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Elbe - Zufahrt über Hafenstraße - Umgeben von Gewerbe und Brachfläche - Stadtrevitalisierungsgebiet „An der Elbe“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 1.407 m² - Grundfläche der baulichen Anlagen: insgesamt ca. 100 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche - Offene Lagerhalle in mittelmäßigem Zustand - Mittlerer Versieglungsgrad (33 – 66 %) - Zufahrt zu Betriebsgelände der Glatfelter Dresden GmbH
Bisherige Nutzung	- Lagerhalle und Zufahrt durch benachbartes Gewerbe (Glatfelter Dresden GmbH) genutzt
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214009: Dresden Papier AG – OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung/Entwicklung der mindergenutzten Fläche für Gewerbenutzung - Altlastenbehandlung erforderlich

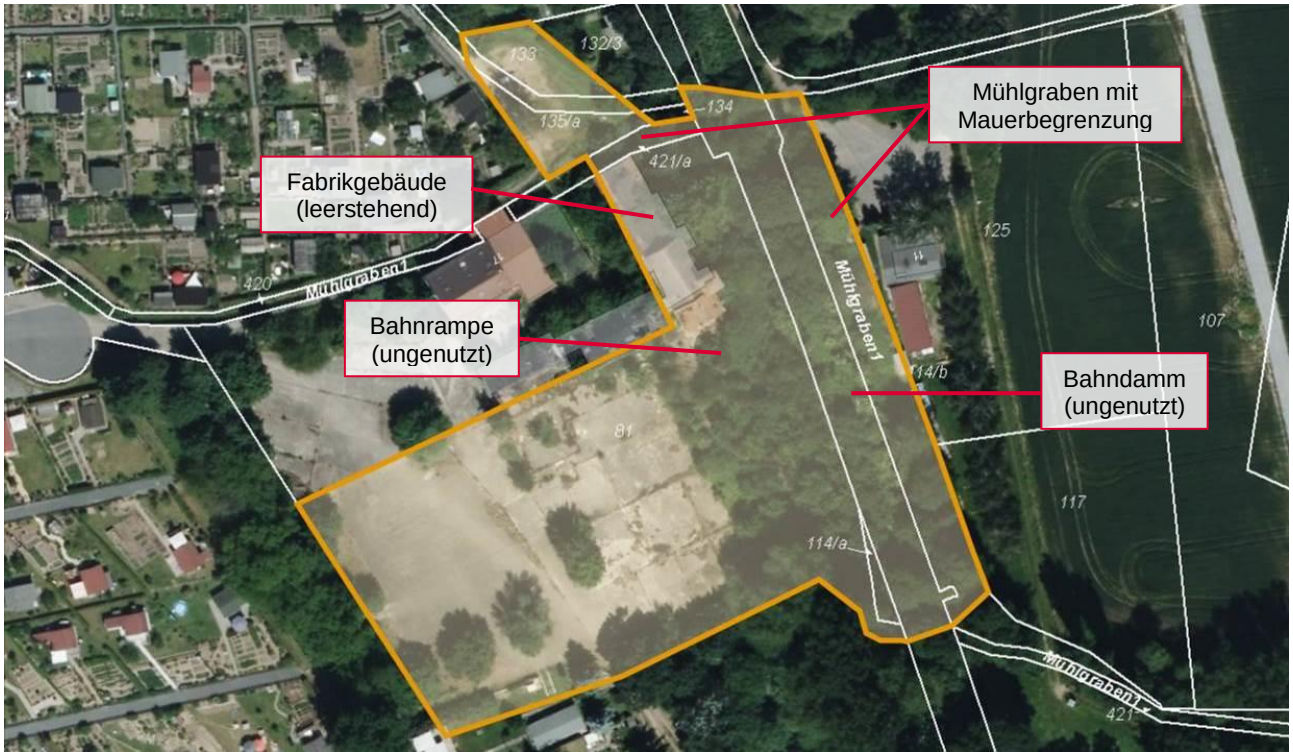
Nr. 17 – Ehem. Elbtalwerk Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße 19 und 23 (Gommern)	
Lage	- Gemarkung Gommern, Flst. 161/5, 161/6, 161/9 und 161/10 - Innenbereich, § 34 BauGB (MI) - Umgeben von Gewerbe- und Wohnbebauung - Bahnstrecke Dresden – Prag im rückwärtigen Grundstücksteil - Mehrere Zufahrten zur Rudolf-Breitscheid-Straße
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 22.108 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 6.250 m² - Bruttogeschossfläche der Gebäude: insgesamt ca. 10.900 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Fläche mit hohem Versieglungsgrad (> 66 %) *(siehe Plan: Anhang 10)* - Altes Fabrikgebäude (2 VG) in schlechtem Zustand - Hallengebäude (2 VG) in gutem Zustand (Neubau) - Mehrere Nebengebäude/Hallen (1 VG) in gutem bis mittlerem Zustand im östlichen Teilbereich, Gebäudekomplex (2 VG) mit Garagenanbau (1 VG) in mittlerem Zustand im westlichen Teilbereich
Bisherige Nutzung	- Ab 1918: Maschinenfabrik und Dreherei GmbH, später Elbtalwerk-Maschinenfabrik GmbH, 1998: Produktionseinstellung - Ehem. Wohnmobilstellplatz (außer Betrieb) - Momentan mehrere Gewerbenutzungen auf Gelände vorhanden - Mindergenutzte Teilflächen und Gebäude
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214001 (Flst. 161/5): ehem. Elbtalwerk Heidenau; Fläche, Tränkerei (Nr. 12) – OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung der mindergenutzten Gebäude und Teilflächen für Gewerbenutzung - Altlastenbehandlung erforderlich

Nr. 18 – Ehem. Automot Heidenau, Mühlenstraße 31	
Lage	- Gemarkung Heidenau, Flst. 222/5; Gemarkung Mügeln, Flst. 399/3 - Innenbereich, § 34 BauGB (GE) - Angrenzend zur Müglitz und zum FFH-Gebiet „Müglitztal“ Nr. 43 E - Südlicher Teilbereich im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) - Zufahrten zur Mühlenstraße, umgeben von Gewerbe und Wohnen - Stadtrevitalisierungsgebiet „An der Müglitz“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 32.064 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 8.450 m² - Bruttogeschossfläche: insgesamt ca. 14.400 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche mit sehr hohem Versieglungsgrad (> 66 %), große Halle (2 VG), kleine Halle (2 VG), Baracke (1 VG) und Garage (1 VG) in mittelmäßigem Zustand *(siehe Plan: Anhang 11)* - Nebengebäude (2 VG) in schlechtem Zustand
Bisherige Nutzung	- Ab 1916: Fabriknutzung, ab 1945−1997: Automot Heidenau - Heute Katastrophenschutzlager des Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in der großen Halle, Gewerbenutzungen in der kleinen Halle und Baracke vorhanden - Nebengebäude leerstehend, mindergenutzte Teilflächen
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214002: Automot Kfz-Vertrieb − HE abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung der Nebengebäude für Gewerbenutzung - Ggf. Beseitigung der stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz - Altlastenbehandlung erforderlich

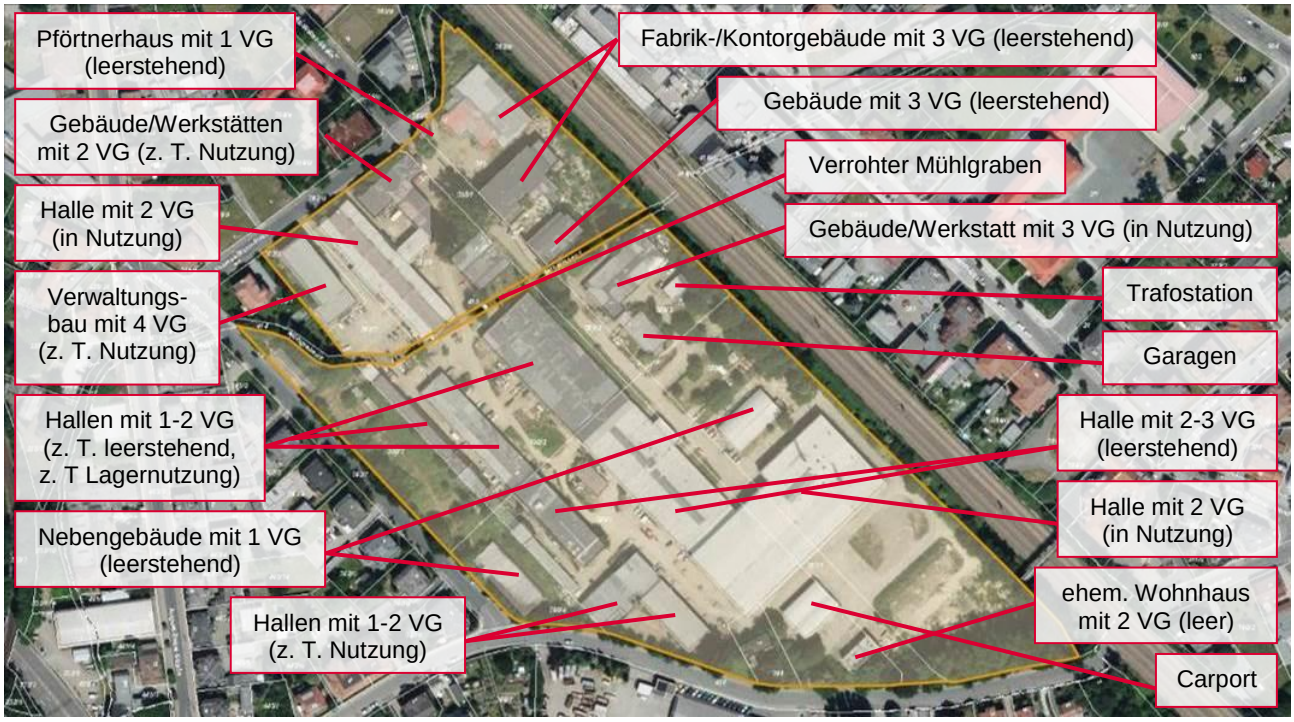
Nr. 19 – Ehem. Baustoffe Heidenau , Gabelsbergerstraße 8/Hauptstraße	
Lage	- Gemarkung Mügeln, Flst. 399/6; Gemarkung Heidenau, Flst. 228/4 - Innenbereich, § 34 BauGB, SO Handel - Angrenzend zur Müglitz und zum FFH-Gebiet „Müglitztal“ Nr. 43 E - Lage im Überschwemmungsgebiet der Müglitz (HQ 100) - Zufahrt über Gabelsbergerstraße, umgeben von Gewerbe - Stadtrevitalisierungsgebiet „An der Müglitz“ *(aus INSEK Feinkonzept 12/2005)*
Größe	- Grundstücksgröße: insgesamt 58.031 m² - Grundfläche der Gebäude: insgesamt ca. 6.100 m² - Bruttogeschossfläche: insgesamt ca. 14.600 m²
Objektbeschreibung/ -zustand	- Mindergenutzte Gewerbefläche mit hohem Versieglungsgrad (> 66 %), z. T. zugewachsenes Grundstück, große Halle (3 VG), kleine Halle (2 VG), Verwaltungsgebäude mit Keller (4 VG) sowie mehrere Nebengebäude (1 VG) in mittelmäßigem bis schlechtem Zustand *(siehe Plan: Anhang 12)* - Ablagerungen/Baumaterialien
Bisherige Nutzung	- Ab 1904: Gießerei, später Maschinenfabrik - Momentan Nutzung der Hallen durch Fertigteilewerk & Baustoffhandel Heidenau GbR - Verwaltungs- und Nebengebäude größtenteils leerstehend - Mindergenutzte Freiflächen
Eigentümer	- Privat
Denkmalschutz	- Nein
Altlasten	- 87214005: VEB Baustoffe Heidenau − OU abgeschlossen
Städtebauliche Ziele/Nutzungspotenzial	- Wiederbelebung/Entwicklung der minder- und ungenutzten Flächen und Objekte für Gewerbenutzung - Altlastenbehandlung erforderlich

Anhang: Lagepläne/Übersichtskarten

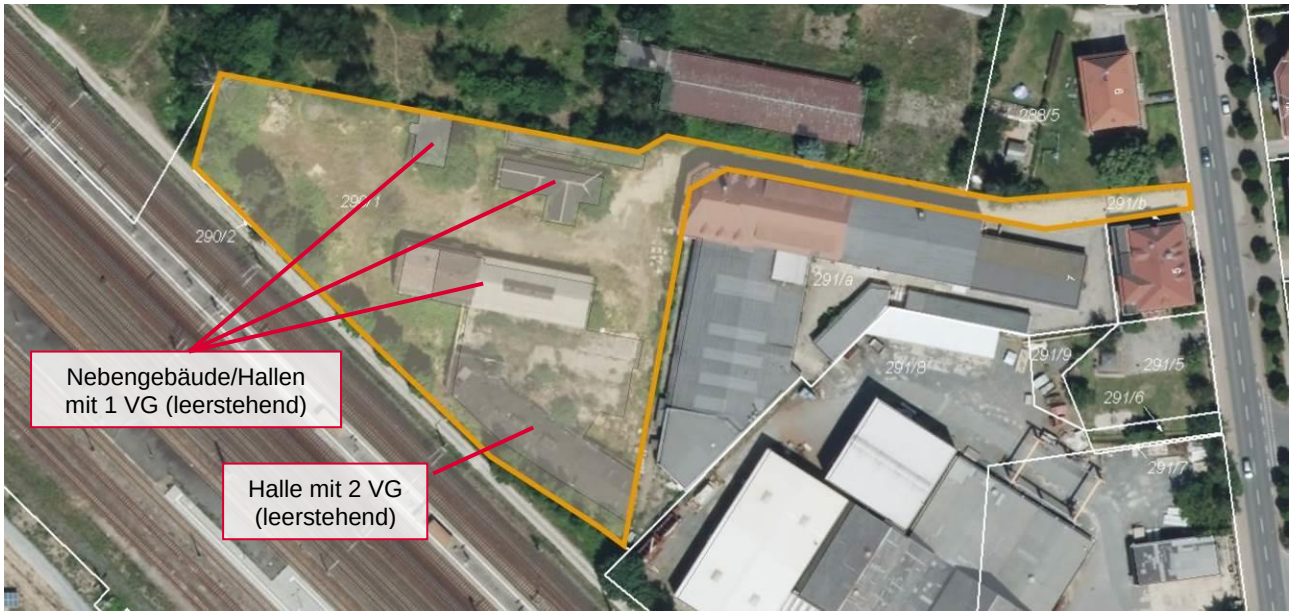
Anhang 1: Lageplan/Übersichtskarte Rote Mühle (Brache Nr. 1)



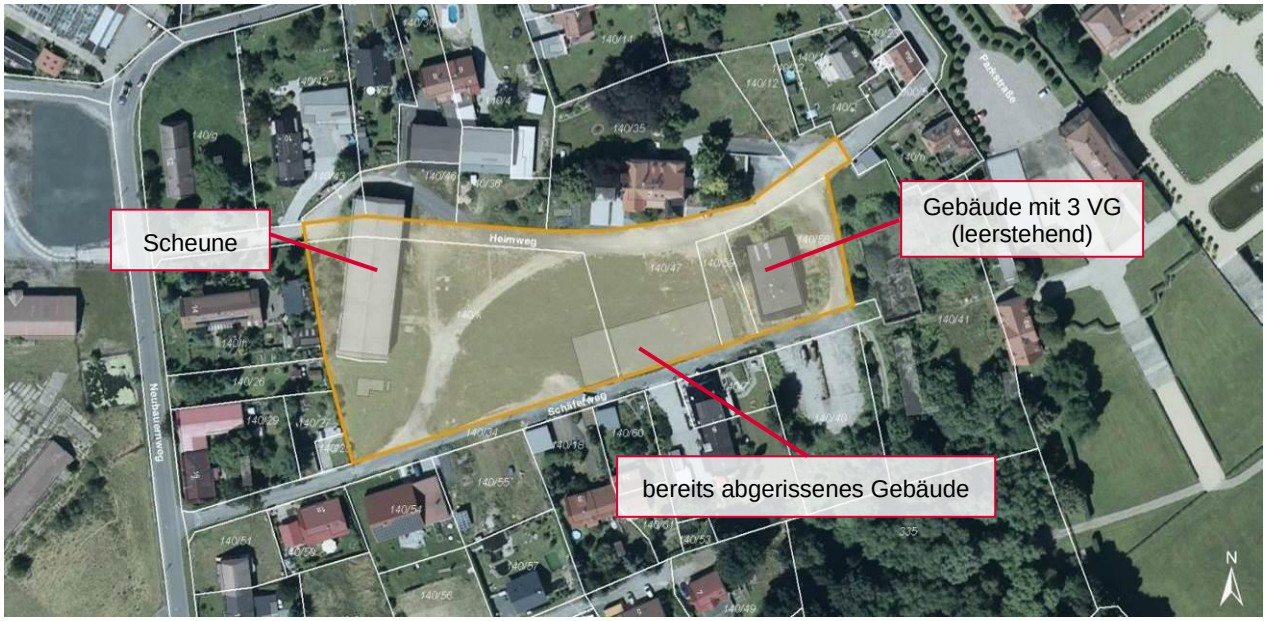
Anhang 2: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. MAFA (Brache Nr. 2)



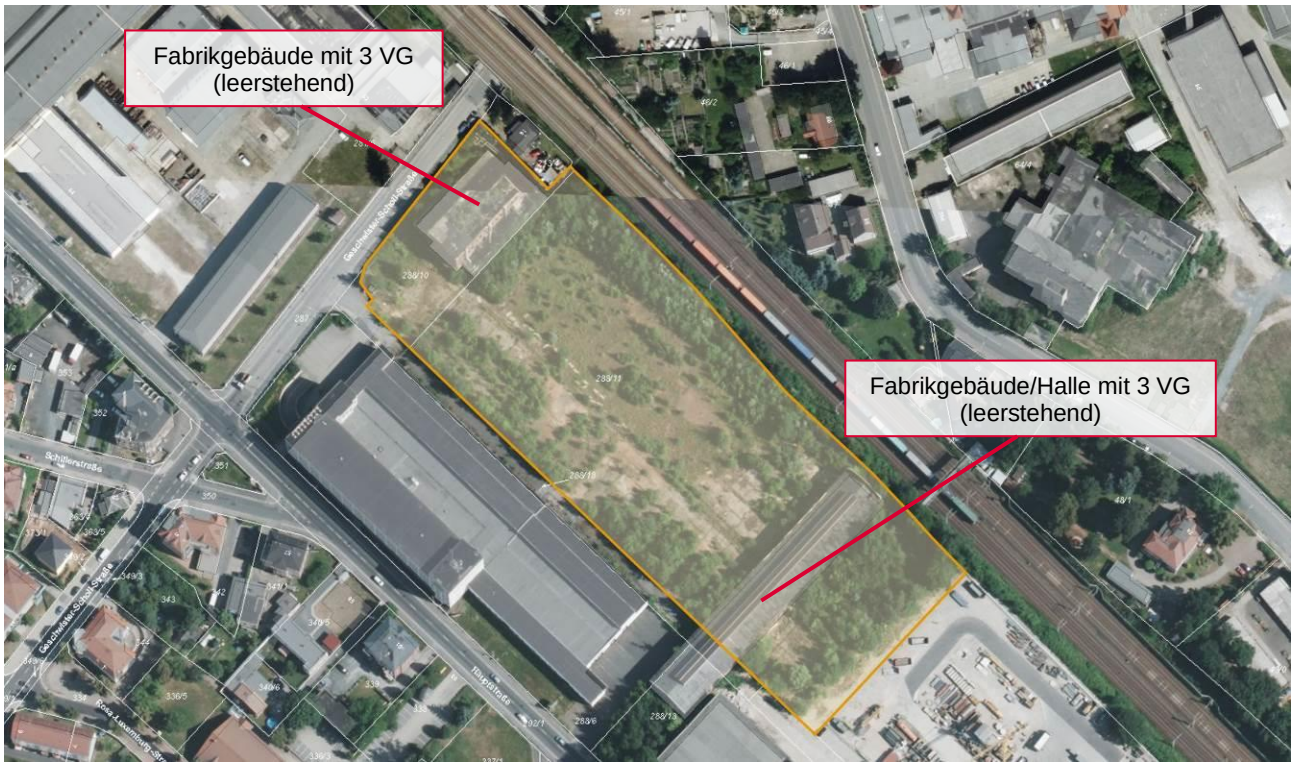
Anhang 3: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. GFA Gießereianlagen (Brache Nr. 3)



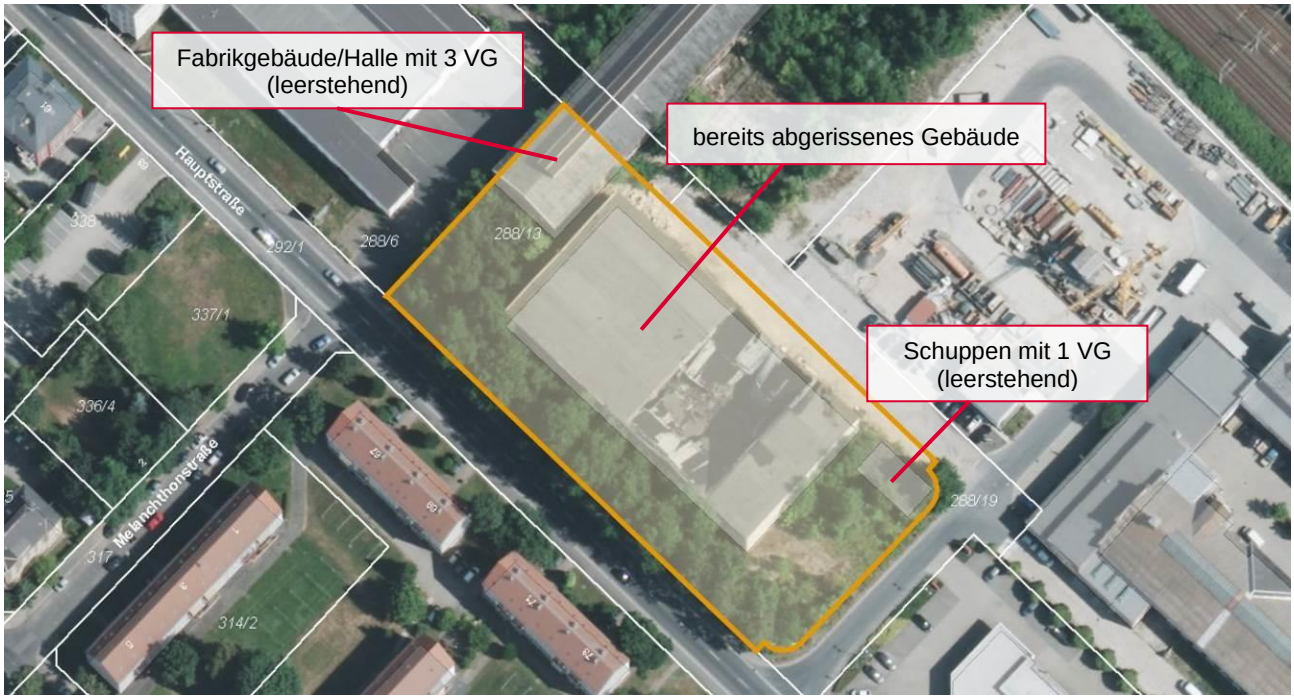
Anhang 4: Lageplan/Übersichtskarte Gebäude der Agrarproduktion (Brache Nr. 5)



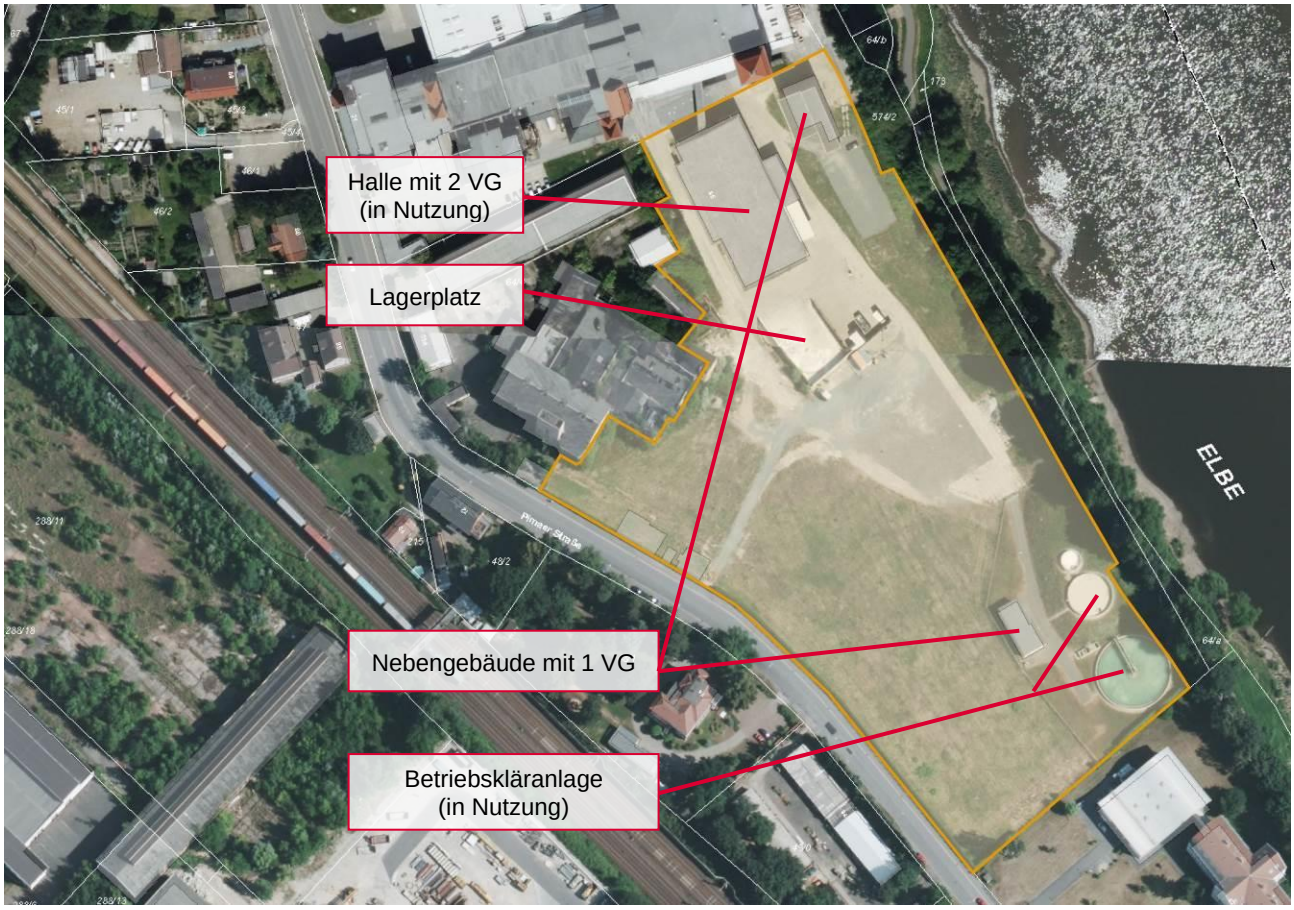
Anhang 5: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Druckmaschinenwerk (Brache Nr. 8)



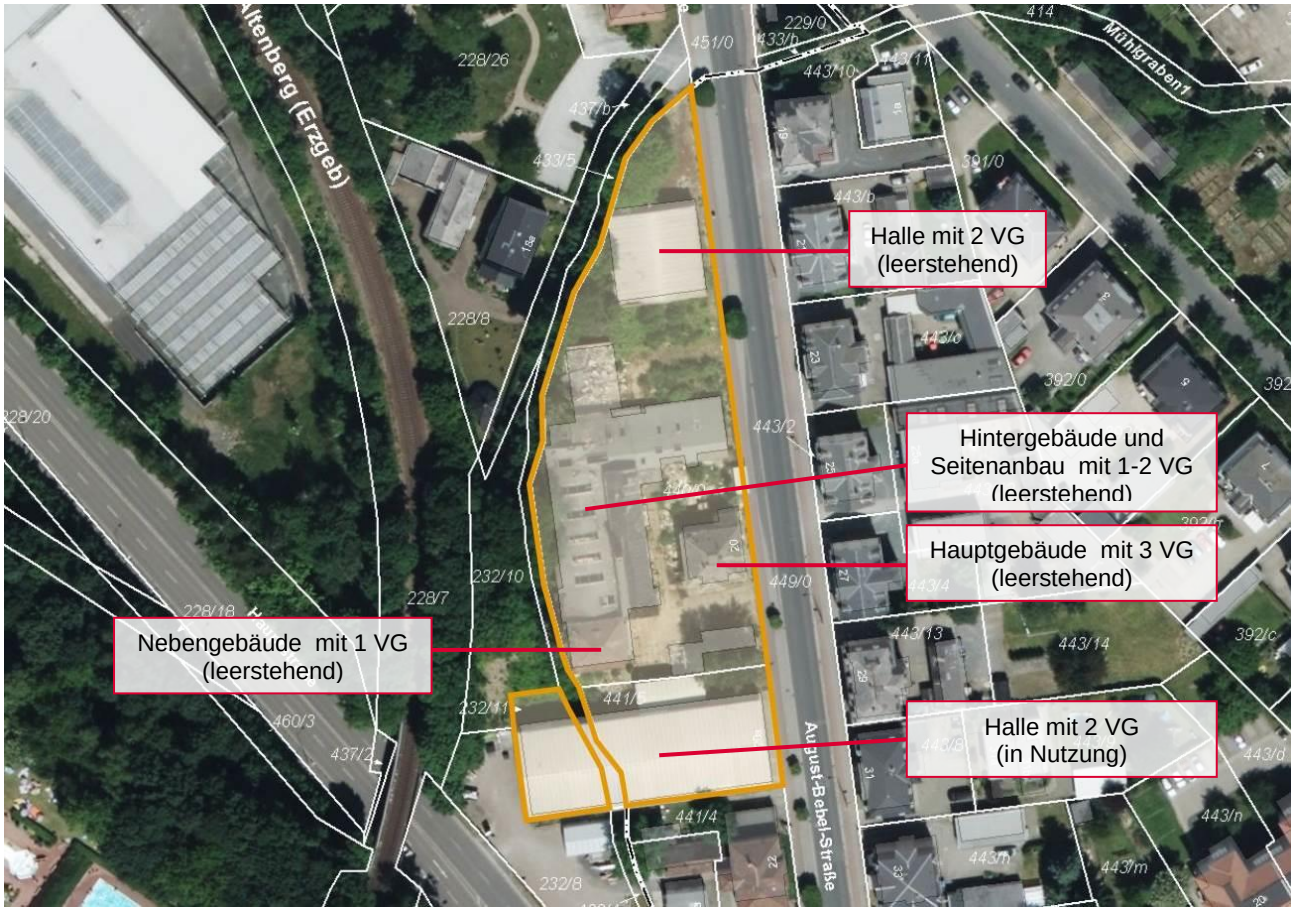
Anhang 6: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Gewerbefläche, Hauptstraße (Brache Nr. 9)



Anhang 7: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Papierfabrik (Brache Nr. 11)

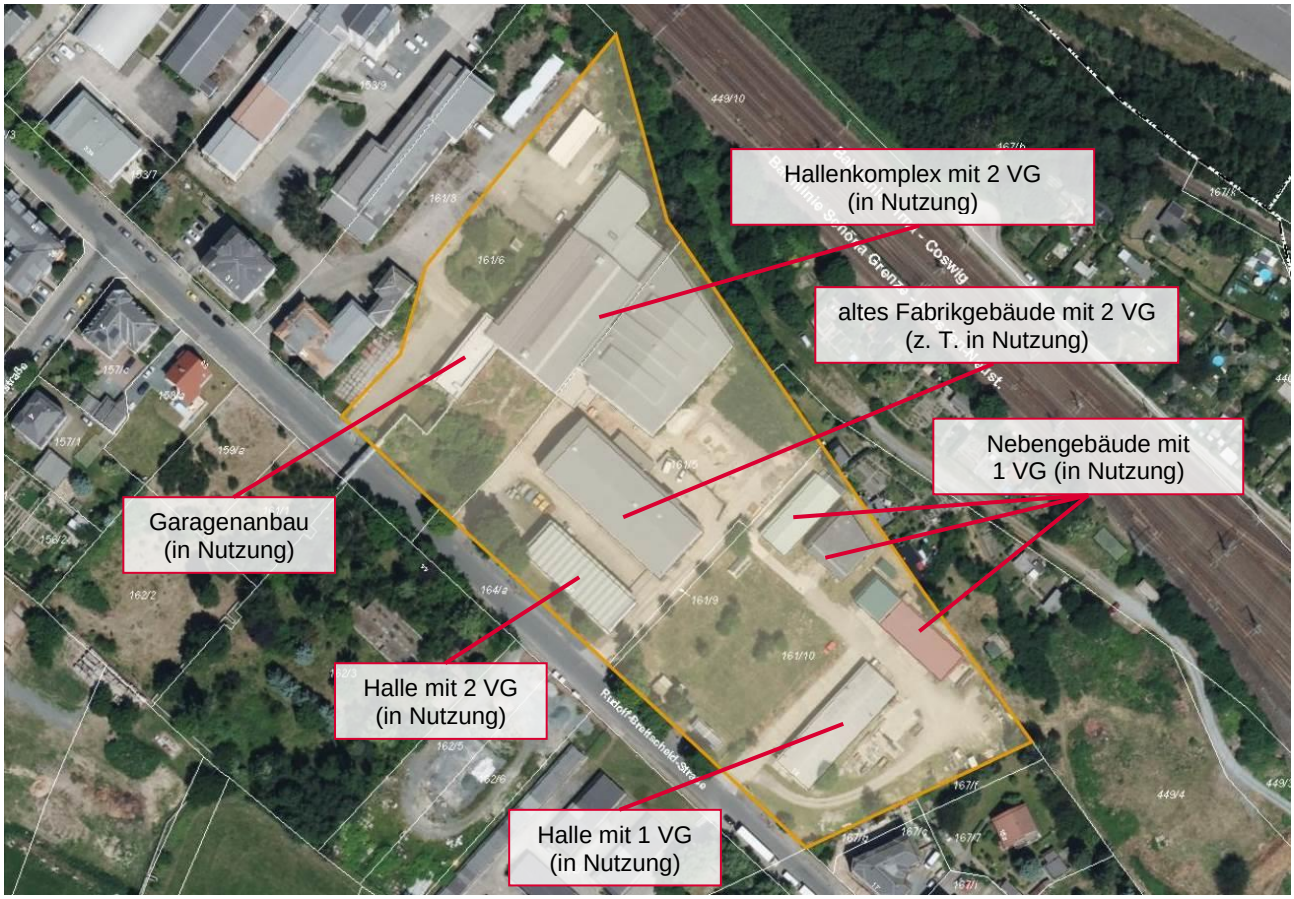


Anhang 8: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Geologische Bohrwerkzeuge GmbH (Brache Nr. 12)

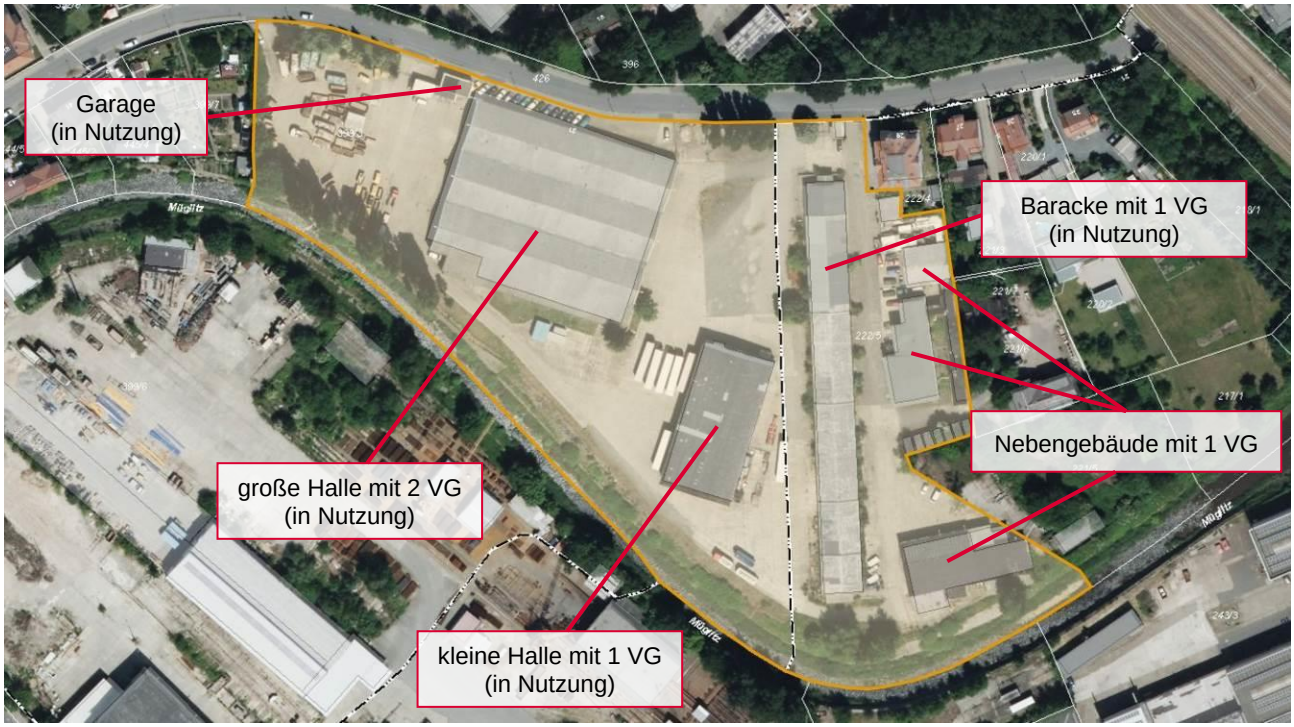
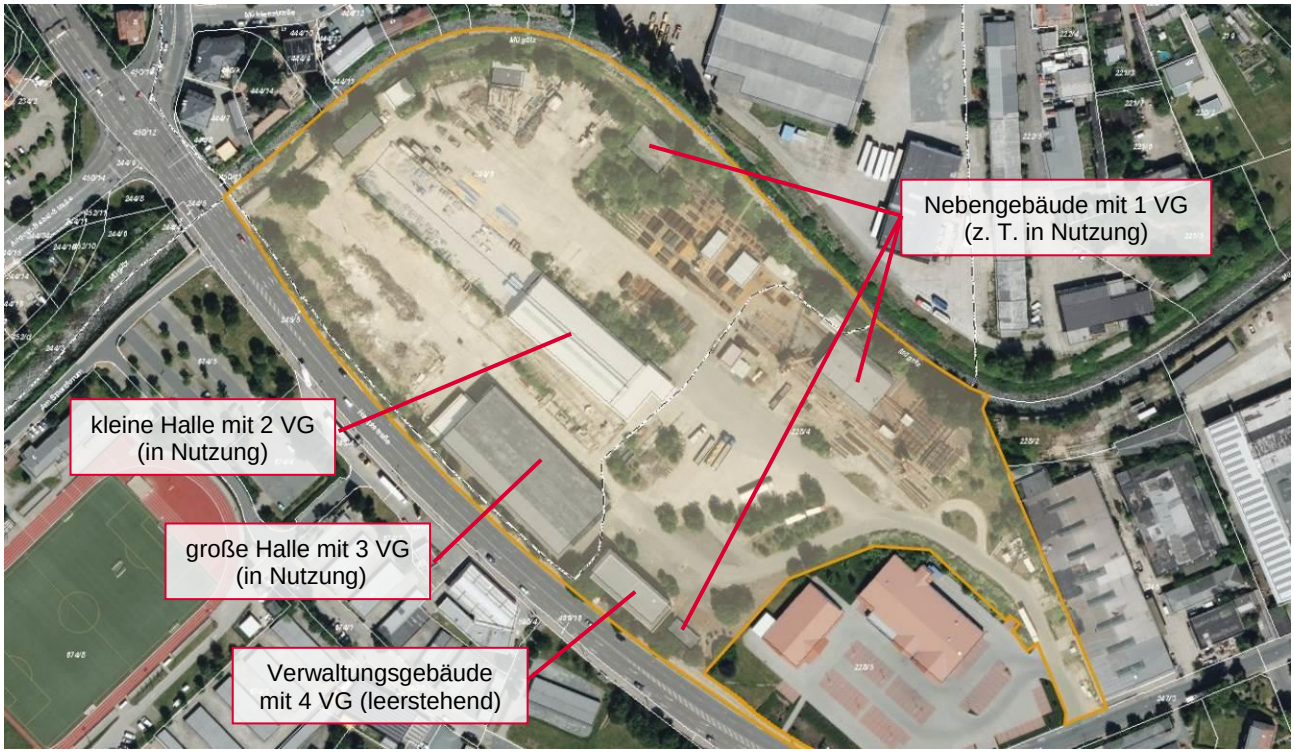


Anhang 9: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Gaswerk Mügeln (Brache Nr. 13)

Anhang 10: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Elbtalwerk Heidenau (Brache Nr. 17)



Anhang 11: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Automot Heidenau (Brache Nr. 18)



Anhang 12: Lageplan/Übersichtskarte Ehem. Baustoffe Heidenau (Brache Nr. 19)