

Große Kreisstadt Löbau

Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030)

Veröffentlichung des Arbeitsstandes 30.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben
2. Gesamtstädtische Situation
3. Demografische Entwicklung
4. Fachkonzepte
 - 4.1 Städtebau, Denkmalpflege und Fachteil Brachen
 - 4.2 Wohnen
 - 4.3 **Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus**
 - 4.4 Verkehr und technische Infrastruktur
 - 4.5 Klimaschutz und Umwelt
 - 4.6 Kultur und Sport
 - 4.7 Bildung
 - 4.8 Soziales
 - 4.9 Finanzen

Fertigstellung nach Abstimmung der Fachkonzepte:

5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie
6. Zusammenfassung
7. Erfolgskontrolle INSEK
8. Verzeichnisse und Änderungsregister

4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsanalyse	2
1.1	Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur	2
1.2	Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung	8
1.3	Entwicklung der gewerblichen Struktur	11
1.4	Standort- und Flächenpotenziale	13
1.5	Einzelhandel	14
1.6	Öffentlicher Dienst	19
1.7	Tourismus	22
1.8	SWOT-Analyse	28
1.9	Prognose und Fazit	29
2	Konzeption	31
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus	31
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte	35
3	Anlagen	36

1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus.

1.1 Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur

Wirtschaftsentwicklung wird grundsätzlich nicht nur von einzelnen Standorten, sondern vom jeweiligen Wirtschaftsraum geprägt, in diesem Fall, die Wirtschaftsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Die Entwicklung und die zukünftigen Entwicklungschancen hängen deshalb für die Große Kreisstadt Löbau nicht nur von den eigenen Wirtschaftspotenzialen, sondern auch von der Entwicklung im weiteren und näheren wirtschaftlichen Verflechtungsraum ab. Aus diesem Grund erfordert jede fundierte Aussage zu den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten zugleich auch die Betrachtung der Wirtschaftsentwicklung in der Wirtschaftsregion sowie im Landkreis Görlitz.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region war nach der Wiedervereinigung von den damals für Ostdeutschland charakteristischen umfassenden Veränderungen betroffen. Der Strukturwandel beim Übergang in die Marktwirtschaft zeigte sich in erster Linie im Bereich der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsmarktes. Außer in der Landeshauptstadt Dresden ging die Zahl der Erwerbstätigen teilweise rapide zurück.

Sowohl in der Region als auch sachsenweit waren die größten Einbrüche bezüglich der Erwerbstätigkeit im produzierenden Gewerbe zu verzeichnen.

Eine Stabilisierung des Arbeitskräftemarktes in den bisher strukturschwachen Teilregionen kann durch Verbesserung der sektoralen Struktur des Arbeitsplatzangebotes erreicht werden. Dabei ist aufgrund der knappen Kassen der öffentlichen Hand und der überregionalen Konkurrenzsituation eine enge Kooperation sämtlicher wirtschaftlicher Akteure der Region dringend erforderlich. Wichtigstes Ziel ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region und der dort ansässigen Unternehmen.

Wirtschaftsstruktur im Landkreis und in der Region

Löbau ist eine Große Kreisstadt im Südwesten des Landkreises Görlitz und befindet sich zwischen Görlitz und Bautzen. In der Kreisgebietsreform vom 01.08.2008 wurden aus den Landkreisen Löbau-Zittau, der Stadt Görlitz und dem Niederschlesische Oberlausitzkreis der Landkreis Görlitz.

Aufgrund der Kreisgebietsreformen in den letzten beiden Jahrzehnten hat sich die Verwaltungsstruktur verändert. Die Aussagen gelten für den jeweils aktuellen Landkreis mit dem Fokus auf Löbau und Umgebung. Der Alt-Landkreis Löbau-Zittau verfügte zu DDR-Zeiten über eine industriell-land-wirtschaftliche Mischstruktur.

Branchenschwerpunkte im Landkreis Görlitz bilden die Energiewirtschaft/Bergbau, der Stahl- und Maschinenbau, die Automobilzulieferindustrie, die Lebensmittelindustrie, die Textil- und Kunststoffindustrie sowie die Informations-, Kommunikations- und Biotechnologie.

Weiterhin spielen die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft im Landkreis Görlitz, der über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 89.337 Hektar verfügt, eine wichtige Rolle.

Ziel der Wirtschaftsförderung im Landkreis Görlitz ist es, für den Erhalt und die Erhöhung der Wirtschaftskraft Impulse zu geben und Strategien für deren Modernisierung und Wettbewerbsfähigkeit zu entwickeln.

Wirtschaftsstruktur in der Großen Kreisstadt Löbau

Die Industrialisierung in der Oberlausitz, insbesondere auch in Löbau, bedeutete vor allem Textilfabrikation. 1835 wurde die erste Fabrik, die Rot- und Buntgarnfärberei von Hildebrandt gegründet. Ihr folgten bis zur Jahrhundertwende mehrere Fabriken zur Textilherstellung bzw. –veredlung. Neben der Actien-Brauerei Löbau wurde 1889 eine Malzfabrik und 1896 eine Kohlensäurefabrik gegründet.

Mit Löbau wird in der Musikwelt ein Name verbunden: Förster-Pianos. Diese Pianoforte-Fabrikation entstand 1862 und produziert auch bis heute Markenprodukte.

Nach dem 2. Weltkrieg ist an erster Stelle die Textilindustrie zu nennen. So gibt es zwei Spinnereien, drei Webereien, ein Textilveredlungsbetrieb und eine Filzfabrik. Handwerkliche Produktionsgenossenschaften entstehen. In den Jahren der DDR wurden viele Privatbetriebe verstaatlicht. Nach der Wende brach nahezu der gesamte Zweig der Textilindustrie weg. Neue klein- und mittelständische Firmen entstanden.

Wirtschaftliche Historie

vor 1221	Stadtgründung als fester Stützpunkt zur Sicherung der Straßen und Flussübergänge und als ein gegen räuberische Überfälle geschützter Markt
1255	Durch die Gründung Zittaus ging der größte Teil des Fernhandels nach Böhmen an die Stadt über, und so blieb Löbau aus dem nicht unbedeutenden Durchgangsverkehr nur der Standhandel mit der umwohnenden, ackerbaureibenden Bevölkerung. Das Brauen mag jedem Bürger zugestanden haben und war somit der allgemeinste Erwerbszweig.
1306/1322	Erweiterung der Stadtflur. Dadurch wurden die Bürger in den Stand gesetzt, neben ihrem Handwerk noch Landwirtschaft zu betreiben.
14./15. Jh.	Die wichtigsten Handwerker waren die Bäcker, Fleischer, Schuhmacher und Tuchmacher.
um 1600	Aufschwung der städtischen Leinweberei
um 1700	Aufschwung des Leinwandhandels, Betreiben einer Kattundruckerei; weitere vorhandene Handwerker mit eigener Innung in Löbau waren die Nadler, Färber, Barettmacher, Wollen-, Hemd-, Handschuh- und Strumpfstriker, Hutmacher, Töpfer und Seifensieder.
um 1800	Zu Anfang des 19. Jahrhunderts fassten drei andere Handels- bzw. Fabrikationszweige in Löbau Fuß: Lederhandel, Tabakfabrikation und Rauchwarenhandel.
1820	Umwandlung von Löbau zur Industriestadt, begünstigt durch den Straßenbau in den Jahren 1820 bis 1844 und den Eisenbahnbau im Jahr 1846 bis Löbau, 1847 bis Görlitz und 1848 bis Zittau.
1835	Bau der Hildebrandtschen Rot- und Buntfärberei
1839	Gründung der Konservenfabrik von Berndt, Gerberei Fabrik Poike
1845	Bau eines neuen Brau- und Malzhauses durch die Braucommune
1852	Beginn mit Garnhandel, dann Weberei Rönsch & Söhne
1855	Gründung der Maschinenbauwerkstätte Behrisch u. Co.
1856	Gründung Gaswerk
1861	Einführung des Dampfbetriebes im Brau- und Malzhaus
1862	Bau der Pianofortefabrik durch August Förster
1863	Conrad Alfred Max baute ein Fabrikgebäude zur Herstellung von vegetabilischem Pergament
1870	Gründung der Firma Max Müller und Herstellung von Kunstseideartikeln, bis 1913 fertigte sie Manufakturwaren
1871	Gründung der Weiferei von Brecheis

1873	Gründung der Zigarrenfabrik von Lätsch
1874	Gründung der Knopffabrik von J. Ernst
1875	Aufblühen der Rotgarnfärberei von Gustav Römer, Gründung der Weberei von Herrn v. Gablenz
1876	Gründung der Schuhfabrik Gebr. Nedon; Gründung der Teigwarenfabrik von Loeser u. Richter; Gründung der Goldwarenfabrik von Merkel
1881	Bau einer zweiten Pergamentpapierfabrik von Carl Ernst Moritz Hennig; Erweiterung der Weberei v. Gablenz durch Herrn Roitzsch zu einer mechanischen Leinen- und Juteweberei mit Säckefabrikation; Gründung der Pianofortefabrik Crasselt & Rähse
1883	Aufstellung von zwei Steinsägen durch Joh. Benjamin Mäurich in der Steinmühle
1884	Gründung der Zuckerfabrik; Gründung der Molkerei in Löbau
1884/85	Bau der Baumwollspinnerei durch Gustav Römer
1885	statt Pergamentpapierproduktion Einführung der Produktion von Putzwolle durch Gustav Adolf Weickert
1888	Bau der Eisengießerei, Kessel- und Röhrenschmiede Rudolf Behrisch
1889	Gründung der großen Malzfabrik durch Herrn Sandt; Gründung Essigfabrik Dittrich & Horn; Städtische Ziegelei
1890	Gründung der Fabrik technischer Gummiwaren von Kniepert; Seilerwarenfabrik K.A. Weber
1891	Einrichtung einer mechanischen Zwirnerei und Leinengarnhandlung durch Alwin Röthig; Gründung der Zementwarenfabrik von Giersberg; Städtischer Schlachthof
1892	Bau der Maschinenfabrik mit Metallgießerei und Kesselschmiede der Herrn Gebr. Mühle
1893	die Baumwollspinnerei und Weberei der Gebr. Müller wird in den folgenden Jahren mehrmals bedeutend erweitert; es erfolgen Übernahmen der Firmeneinrichtungen von Alwin Röthig und Rudolf Behrisch
1894	Gründung der Copsfärberei
1895	Gründung der Blumenfabrik von Weber
1896	Gründung der Kohlensäurefabrik durch Herrn Sandt
1898	Verkauf der Spinnerei durch August Römer an die Firma J.H. Rabe u. Co. und Erweiterung der Türkischrot-Färberei zu einer Stückfärberei und Appreturanstalt
1902	Einrichtung einer Steinschleiferei in der Höntschmühle
1903	Gründung der Futtermittelfabrik von Kaulfers; Gründung der Zuckerwarenfabrik von Voyer
1906	Gründung einer weiteren Weberei durch Herrn August Römer
1908	Gründung der Weberei von Seifert
1921	gibt es in Löbau ca. 36 Fabrikbetriebe mit mehr als 3000 Arbeitern und Angestellten
1924	Granitwerk Kralik; Ziegelei Seifert & Oehme
1929	Georgewitzer Filzfabrik AG
1930	Stahlmatratzenfabrik Walter Kießling
1933	Fa. Huste & Liebe, Leichtbauten, Baracken
1949	Gründung VEB Bau
1956	VEB Feinback- und Fleischwarenbetrieb; VEB (G) für Mast- und Schlachtvieh Löbau
1958	Gründung PGH „Keramik“
DDR	Verstaatlichung vieler privater Betriebe

Quelle: INSEK 2008

Die Große Kreisstadt Löbau bietet sich als zukunftsorientierter Gewerbe- und Industriestandort an. Durch die geografische Lage im Dreiländereck bietet Löbau eine günstige Position für die Entwicklung kultureller und wirtschaftlicher Beziehungen. Auch zu Regionen wie dem südlichen Brandenburg und zur Landeshauptstadt Dresden. Löbau befindet sich im Schnittpunkt der wichtigsten ostsächsischen Verkehrswege, was für die Große Kreisstadt einen Standortvorteil bedeutet.

Mit der Bahn besteht eine direkte Verbindung nach Dresden, Bautzen, Görlitz und Breslau. Die Nachbarstaaten Polen und Tschechien, sowie Zittau, Görlitz und Bautzen sind je nur ca. 25 km entfernt. Auch der Flughafen in Dresden kann in einer Dreiviertelstunde erreicht werden.

Angebote im Dienstleistungs- und Handelsbereich sind in Löbau vielfältig anzutreffen und vornehmlich in der Innenstadt Löbaus angesiedelt, sowie im Gewerbe- und Einkaufszentrum Breitscheidstraße, im Multifunktionalen Zentrum „Am Wettiner Platz“ und im EKZ-Löbau Süd II (Rumburger Straße). Landwirtschaftsbetriebe mit unterschiedlichen Erzeugnis- und Leistungsangeboten sind am Stadtrand von Löbau, in den ländlichen Ortsteilen und in den Orten der Verwaltungsgemeinschaft (mit Großscheidewitz, Lawalde und Rosenbach) angesiedelt.

Übersicht über bedeutende Unternehmen/größere Arbeitgeber der Stadt

(mit Beschäftigten ab 20 Personen und sofern bekannt, keine abschließende Darstellung)

MA	Unternehmen/ Arbeitgeber	Branche
> 200	Landratsamt Görlitz	öffentliche Verwaltung
	Palfinger Platforms GmbH	Entwicklung und Herstellung von Hubarbeitsbühnen
>150 bis 200	AWO Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberlausitz e. V.	Soziales
	STL Bau GmbH Co.KG	Bau und Handwerk
	Kraftverkehrsgesellschaft Dreiländereck mbH	Verkehr
> 100 bis 150	Kultur-und Weiterbildungsgesellschaft Löbau-Zittau mbH	Bildung
	Finanzamt	Behörde Land
	ULT AG	Industrie- und Maschinenbau
	Stadtverwaltung Löbau	öffentliche Verwaltung
	Volksbank Löbau-Zittau eG	Banken und Finanzen
> 50 bis 100	Berufliches Schulzentrum Löbau	Bildung
	Geschwister-Scholl-Gymnasium Löbau	Bildung
	Steinle Bau Oschatz GmbH Niederlassung Löbau	Bau und Handwerk
	Bäckerei und Konditorei Schwerdtner GmbH	Lebensmittelindustrie
	Fleischerei Richter GmbH und Co. KG	Lebensmittelindustrie
	Stadtwerke Löbau GmbH mit AZV	Versorgungswirtschaft
	Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien	Banken und Finanzen
	AOK, Filiale Löbau	öff. Verwaltung
	Mercura-Pressegroßhandel Mietke GmbH & Co.KG	Handel
	Diakonie - Diakonisches Werk Löbau gGmbH (Kita's/ Sozialstation/Tagespflege/Verwaltung)	Soziales
	Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co.KG (ehem. SULO Ost GmbH & Co.KG)	Dienstleistung
	Heinrich-Pestalozzi-Oberschule Löbau	Bildung

MA	Unternehmen/ Arbeitgeber	Branche
> 20 bis 50	Hauptzollamt Dresden, Zollamt Löbau	Behörde Bund
	Bergquell-Brauerei Löbau GmbH	Lebensmittelindustrie
	Autohaus Löbau GmbH	Automobil und Zubehör
	LHS Löbauer Heizungs- und Sanitärgrößhandels-gesellschaft mbH	Bau und Handwerk
	Tischlerei Pötschke GmbH	Bau und Handwerk
	Löbauer Friseure e.G.	Dienstleistung
	Keramik Löbau Bau GmbH	Bau und Handwerk
	WIEGEL Kittlitz Feuerverzinken GmbH	Metallverarbeitung/Veredlung
	August Förster GmbH	Klavierbau
	SAL Stahl- und Anlagenbau Löbau GmbH (ehem.Stahl- und Blitzschutzbau Löbau GmbH)	Metallverarbeitung
	Stadtverwaltung Löbau Kinderhaus "Am Löbauer Berg"	Soziales
	Baumarkt Löbau GmbH & Co.KG (OBI)	Handel
	Wohnungsverwaltung und Bau GmbH Löbau	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Servicestelle Löbau	Behörde
	Tischlerei Briesowsky	Bau und Handwerk
	Rudolf Schmorrd KG	Stempel- und Schilderproduktion
	SKE, Sanitär, Klempner & Elektro GmbH Löbau	Bau und Handwerk
	Swoboda Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH	Bau und Handwerk
	Dussmann Service Deutschland GmbH	Dienstleistung
	Löbauer Dachdecker & Klempner GmbH	Bau und Handwerk
	STARK Deutschland GmbH, NL Raab Karcher Löbau	Handel
	ACO AutoCenter Oberlausitz AG	Automobil und Zubehör

Quelle: Stadtverwaltung Löbau, Stand: März 2020

(Daten ermittelt durch telefonische Auskunft, per E-Mail, Angaben von der Homepage, Gewerbeanmeldung)

Die Branchendurchmischung der Gewerbebetriebe ist recht groß und reicht von einem Baustoffgroßhandel über Kunststoffhersteller, Autohäusern, Unternehmen für Absaug- und Filtertechnik über Lackierer, Baumärkte, die Brauerei, das Hauptzollamt Dresden bis hin zu zahlreichen Einkaufsmärkten und Dienstleistungsangeboten. Die meisten Gewerbetreibenden sind direkt in der Kernstadt Löbau angesiedelt.

Löbau ist zudem Standort der **KONVENT'A**, der größten und wichtigsten Gewerbemesse im Dreiländereck. Im Jahr 2000 wurde die Messe von einem Verein initiiert und fand seit 2001 an verschiedenen

Standorten in Löbau und Zittau statt. Im Jahr 2012 zog die Messe auf das neugeschaffene Gelände der Landesgartenschau - dem zukünftigen Messe- & Veranstaltungspark Löbau. Von nun an übernahm auch der Messepark die Organisation der KONVENT'A. Mit einem breitgefächerten Angebot aus Handel, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Tourismus, Landwirtschaft sowie Wissenschaft und Technik hat sich die Messe zu einem Schaufenster des Ideenreichtums der Region entwickelt und unterstützt damit auch die regionalen Unternehmen.

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im ländlichen Raum immer eine entscheidende Rolle, auch wenn der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im landwirtschaftlichen Sektor gegenüber den anderen Wirtschaftszweigen eher gering ist. Hintergründe hierfür sind in der intensiven Flächenbewirtschaftung zu DDR-Zeiten zu sehen. Die aus den LPG hervorgegangenen großen Landwirtschaftsbetriebe bieten Arbeitsplätze am Ort ihres Betriebssitzes, kleinere Unternehmen sind überwiegend Familienbetriebe im Haupt- oder Nebenerwerb.

Landwirtschaftsbetriebe in der Großen Kreisstadt Löbau (2016)

Große Kreisstadt	insgesamt	< 10 ha	10-100 ha	> 100 ha
Löbau	40	12	19	9

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2019

Anlage

- *Übersichtskarte: Wirtschaftsstandorte und Einzelhandel*

1.2 Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigten können nach dem Arbeitsort- und Wohnortprinzip dargestellt werden. Bei den **Beschäftigten am Arbeitsort** werden die Beschäftigten der Region zugeordnet, in dem der Betrieb liegt, in dem sie beschäftigt sind. Bei den **Beschäftigten am Wohnort** werden die Beschäftigten ihrem jeweiligen Wohnort zugeordnet, und zwar auf Basis der dem Arbeitgeber gemeldeten Wohnortangaben.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer, Arbeitslose, Gebietsstand: 01.01.2019

	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer				Arbeitslose	
Jahr/ Zeitraum	Arbeitsort Landkreis	Arbeitsort Löbau	Wohnort Landkreis	Wohnort Löbau	Landkreis	Löbau
2008	77.165	6.634	89.772	5.126	23.577	1.660
2009	77.886	6.717	89.371	5.061	22.115	1.651
2010	79.068	6.620	90.164	5.180	19.560	1.488
2011	80.187	6.602	90.940	5.275	17.817	1.288
2012	81.005	6.878	91.297	5.332	17.076	1.149
2013	81.218	6.776	91.202	5.301	16.003	1.150
2014	82.461	6.739	91.670	5.330	15.543	1.226
2015	82.486	6.821	91.000	5.361	14.933	1.136
2016	83.986	7.099	91.637	5.416	13.006	960
2017	84.381	7.007	92.360	5.385	11.676	828
2018	86.857	6.857	92.463	5.349	10.740	799
Mittelwert 2008 bis 2018	81.518	6.795	91.080	5.283	16.550	1.212
Änderung 2008 bis 2018 abs.	+ 9.692	+ 223	+ 2.691	+ 223	- 12.837	- 861
Änderung 2008 bis 2018 in %	+ 12,6 %	+ 3,4 %	+ 3,0 %	+ 5,0 %	- 54,4 %	- 51,9 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

Pendlerverhalten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.06.2018 in der Großen Kreisstadt Löbau

SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	dar. Einpendler 1) über Gemeindegrenzen am 30.06.	SV-pflichtig Beschäftigte am Wohnort	dar. Auspendler 1) über Gemeindegrenzen am 30.06.	Pendlersaldo
6.820	4.848	5.349	3.377	1.471

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2020

Landkreis und Region: Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung, dass in der Region ein Strukturwandel in weiten Bereichen vollzogen wurde. Zugleich fand damit jedoch in großem Umfang der Abbau von Arbeitsplätzen statt, der bislang durch neu geschaffene Arbeitsplätze bei weitem nicht auszugleichen war. Es deutet sich eine heterogene Entwicklung an. Auf der einen Seite Wirtschaftsbereiche, wie neue fortschrittliche, hochproduktive Betriebe im produzierenden Gewerbe sowie innovative Betriebe im Dienstleistungssektor, die sich verhältnismäßig gut entwickeln und sichere, gut bezahlte

Arbeitsplätze bieten. Auf der anderen Seite eher traditionell orientierte Wirtschaftsbereiche mit begrenzter Produktivität, in denen letztlich ein niedriges Lohnniveau vorherrscht und in denen es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben mit Arbeitsplatzabbau kommen wird.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2008 bis 2018 um über 54 % gesunken. Gleichzeitig ist die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich seit 2008 angestiegen. Die Anzahl der am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2009 ebenfalls kontinuierlich angestiegen.

Stadt Löbau: Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort schwankte in den letzten Jahren immer wieder leicht. Ähnlich verhielt es sich mit der Zahl der Arbeitnehmer am Wohnort. Insgesamt ist in den vergangenen 10 Jahren ein Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Löbau um 3,4 % und am Wohnort Löbau sogar um 5 % zu verzeichnen.

Die Zahlen zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie das Pendlerverhalten zeigen, dass die Stadt ein positives Pendlersaldo aufweist, d. h. dass mehr Arbeitnehmer einpendeln als Bewohner zu einer Arbeitsstelle in einer anderen Gemeinde auspendeln. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Zeitraum 2008 bis 2018 um knapp 52 % zurückgegangen.

	Insgesamt ¹⁾	Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)				
		Land-/Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	Unternehmensdienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort, Stand 31.12.2018						
Stadt Löbau						
insgesamt	6.823	74	1.439	2.095	578	2.637
%	100,0	1,1	21,1	30,7	8,5	38,6
Landkreis Görlitz						
insgesamt	87.373	1.702	28.325	16.521	9.861	30.964
%	100,0	1,9	32,4	18,9	11,3	35,4
Freistaat Sachsen						
insgesamt	1.621.493	18.751	459.999	341.659	298.848	502.235
%	100,0	1,2	28,4	21,1	18,4	31,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

Mit Stand 31.12.2018 sind laut Statistischem Landesamt in Löbau mit knapp 39 % die meisten **beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort** im Bereich der **öffentlichen und privaten Dienstleister** tätig. Damit liegt der Wert über dem Durchschnitt des Landkreises und des Freistaates. Im Bereich **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** sind rund 31 % der Arbeitnehmer am Arbeitsort tätig. Dieser Wert liegt weit unter dem Wert des Landkreises und des Freistaates. Der Anteil beim **produzierenden Gewerbe** beträgt rund 21 % und liegt ebenfalls unter dem des Landkreises und des Freistaates. Rund 9 % der Beschäftigten am Arbeitsort sind im Bereich der **Unternehmensdienstleister** tätig. Damit liegt der Anteil etwas unter dem des Landkreises und weit unter dem des Freistaates.

Bei den sozialversicherungspflichtig **beschäftigten Arbeitnehmern am Wohnort** liegt der Anteil der im Bereich der **öffentlichen und privaten Dienstleister** tätigen mit 36,7 % weit über dem Durchschnitt

des Freistaates und leicht über dem des Landkreises. Der Anteil des **produzierenden Gewerbes** liegt mit ca. 27 % etwa im Durchschnitt des Freistaates und leicht unter dem des Landkreises. Hingegen liegen die Werte für **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** deutlich über denen des Landkreises, entsprechen jedoch in etwa denen des Freistaates. Die Werte im Bereich der **Unternehmensdienstleister** liegen im Durchschnitt des Landkreises und etwa 6 % unter dem des Freistaates. Mit 1,8 % sind in Löbau etwas mehr Beschäftigte am Wohnort im Bereich der **Land-/Forstwirtschaft und der Fischerei** tätig als durchschnittlich im Freistaat. Verglichen mit dem Landkreis entspricht dieser Wert dem genauen Durchschnitt.

	Insgesamt ¹⁾	Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)				
		Land-/Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	Unternehmensdienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort, Stand 31.12.2018						
Stadt Löbau						
männlich	2.760	68	1.166	607	363	556
%	51,3	70,8	79,9	51,7	53,8	28,2
weiblich	2.618	28	294	566	312	1.418
%	48,7	29,2	20,1	48,3	46,2	71,8
insgesamt	5.378	96	1.460	1.173	675	1.974
%	100,0	1,8	27,1	21,8	12,6	36,7
Landkreis Görlitz						
männlich	47.643	1.130	22.865	8.291	6.635	8.722
%	51,3	67,2	77,7	48,2	52,2	27,4
weiblich	45.212	552	6.581	8.916	6.074	23.089
%	48,7	32,8	22,3	51,8	47,8	72,6
insgesamt	92.855	1.682	29.446	17.207	12.709	31.811
%	100,0	1,8	31,7	18,5	13,7	34,3
Freistaat Sachsen						
männlich	843.093	12.145	355.234	179.687	160.191	135.820
%	51,6	65,0	75,8	52,4	53,4	27,0
weiblich	790.525	6.540	113.246	162.981	139.604	368.142
%	48,4	35,0	24,2	47,6	46,6	73,0
insgesamt	1.633.618	18.685	468.477	342.668	299.795	503.962
%	100,0	1,1	28,7	21,0	18,4	20,8

1) einschließlich Personen „Ohne Angabe“ der Wirtschaftsgliederung
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2019

1.3 Entwicklung der gewerblichen Struktur

Laut Gewerbeanzeigenstatistik weist die wirtschaftliche Entwicklung eine ähnliche Tendenz auf. Beim **verarbeitenden Gewerbe** sind sowohl die Anzahl der tätigen Personen als auch der Gesamtumsatz angestiegen. Im **Bauhauptgewerbe** sind seit 2000 zwar die Anzahl der Betriebe angestiegen, die tätigen Personen sind allerdings prägnant zurückgegangen. Auch der Gesamtumsatz ist zurückgegangen. Im **Ausbaugewerbe** ist sowohl bei der Anzahl der tätigen Personen als auch beim Gesamtumsatz ein leichter Rückgang zu verzeichnen bei gleichbleibender Anzahl der Betriebe.

Sowohl die **Gewerbeanmeldungen** als auch die **Gewerbeabmeldungen** sind zwischen 2000 und 2005 zunächst angestiegen und seit 2005 rückläufig.

Merkmale	2000	2005	2010	2016
Betriebe verarbeitendes Gewerbe	8	9	12	12
tätige Personen	592	499	626	657
Gesamtumsatz in 1.000 €	46.747	43.923	73.234	103.993
Betriebe Bauhauptgewerbe*	18	19	24	23
tätige Personen	649	295	337	298
Gesamtumsatz in 1.000 €	51.756	34.191	28.370	31.647
Betriebe Ausbaugewerbe**	11	7	8	11
tätige Personen	262	180	170	225
Gesamtumsatz in 1.000 €	20.079	15.137	12.420	18.366
Gewerbeanmeldungen***	122	177	119	113
Gewerbeabmeldungen***	138	156	117	116

* Umsatz im Bauhauptgewerbe wird immer im Folgejahr erhoben, Bauhauptgewerbe alle Betriebe

** Ausbaugewerbe ab 10 tätige Personen

*** ohne Automatenaufsteller und Reisegewerbe

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2019, Gewerbeanzeigenstatistik/jährliche Erhebung

Aus der folgenden Tabelle ist zu erkennen, dass in Löbau weit mehr als die Hälfte der Unternehmen (55,9 %) und Betriebe (55,1 %) aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz sowie aus dem Gesundheits- und Sozialwesen kommen. Bei den Unternehmen arbeiten in diesen Bereichen knapp 74 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bei den Betrieben sind es etwa 63 %.

Unternehmen¹⁾, Betriebe²⁾ und Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008) für die Stadt Löbau, Berichtsjahr 2017

Wirtschaftszweiggliederung WZ 2008	Unter- nehmen 2017	Sozialversiche- rungspflichtig Beschäftigte 2017	Betriebe 2017	Sozialversiche- rungspflichtig Beschäftigte 2017
Bergbau und Gewinnung von Steinen/Erden	1	.	1	.
verarbeitendes Gewerbe	56	1.005	57	1.077
Energieversorgung	5	.	5	.
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallents.	1	.	2	.
Baugewerbe	94	499	95	508
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	130	777	161	1.004
Verkehr und Lagerei	26	371	30	487
Gastgewerbe	37	157	41	193
Information und Kommunikation	6	21	8	30
Erbringung von Finanz-/Versicherungsdienstl.	18	28	21	106
Grundstücks- und Wohnungswesen	21	52	24	64
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaft- lichen und technischen Dienstleistungen	56	141	66	200
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	32	198	34	259
Erziehung und Unterricht	14	210	25	604
Gesundheits- und Sozialwesen	78	1.903	88	1.496
Kunst, Unterhaltung und Erholung	23	104	24	47
Erbringung von sonst. Dienstleistungen	43	130	46	264
gesamt	641	5.676	728	6.484

¹⁾ Unternehmen mit Umsatz und/oder sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Berichtsjahr 2017

²⁾ Betriebe und Einbetriebsunternehmen mit Beschäftigten im Berichtsjahr 2017 und Einbetriebsunternehmen ohne Beschäftigte, aber mit Umsatz im Berichtsjahr 2017.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2019

1.4 Standort- und Flächenpotenziale

Der **Auslastungsgrad der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen** bietet kaum noch Reserven. Die verfügbaren Ressourcen sind in der Anlage zum Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Fachteil Brachen aufgelistet. Freie Bauflächen für Gewerbe sowie vorhandene Gewerbebrachen sind ein Flächenpotenzial für Gewerbeneuansiedlungen und die Erweiterung von Gewerbebetrieben. Die Potenziale müssen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Dazu zählen neben der guten Verkehrsanbindung auch das Vorhandensein von erschlossenen Bauplätzen für Gewerbebetriebe.

Vorhandene Gewerbegebiete sind das faktische **Gewerbegebiet „Löbau Nord“**, welches im Norden der Stadt Löbau, an der S112 (Weissenberger Straße) liegt. Hier sind u.a. Unternehmen, wie ein Baustoffgroßhandel, ein Kunststoffhersteller, ein Servicecenter für Landtechnik, ein Stahlbauunternehmen, drei Autohäuser, eine Werkstatt der Diakonie oder ein Unternehmen der Baubranche zu finden. Der Gewerbebestandort **„Gewerbe- und Industriepark Oberlausitz“** befindet sich zwischen dem Stadtgebiet Löbau und dem Löbauer Ortsteil Kittlitz an der S112 Richtung Kittlitz/Weissenberg. Derzeit sind an diesem Standort u.a. Unternehmen für Absaug- und Filtertechnik, eine Feuerverzinkerei, ein Pellet Hersteller, ein Logistikunternehmen, ein Unternehmen für Bürosysteme, ein Pressegroßhandel sowie verschiedene weitere Dienstleister angesiedelt.

Ein weiterer wichtiger Gewerbebestandort befindet sich im Westen Löbaus. Dieser ist direkt über die B6 an die B178 angebunden und somit auch an die Autobahn 4 (Dresden, Görlitz, Wrocław) angeknüpft. Die Bergquell-Brauerei Löbau hat hier ihren Standort sowie zahlreiche weitere Unternehmen, wie zum Beispiel ein Baumarkt, eine Lackiererei, das Hauptzollamt Dresden und die Kraftverkehrsgesellschaft Dreiländereck.

Größere zusammenhängende gewerbliche Flächenpotenziale sind in den vorhandenen Gewerbegebieten derzeit nicht vorhanden, es gibt lediglich wenige Restflächen.

Daher ist aktuell eine **Erweiterung des Gewerbegebietes Löbau-West** (ca. 88 ha) entlang der B178 für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe geplant.



Quelle: RAPIS, 2019; Stadtverwaltung Löbau 2019

Weitere Potenziale ergeben sich aus den vorhandenen Brachflächen. Die Stadtverwaltung hat hierzu eine umfangreiche Erfassung der **brachgefallenen Industrie- und Gewerbeflächen** mit Stand 07/2019 durchgeführt.

In der Gesamtstadt wurden insgesamt 91 Industrie- und Gewerbebrachen erfasst, von denen lediglich 5 Standort der Stadt gehören.

In der Kernstadt **Löbau** wurden 42 Standorte brachgefallene Flächen erfasst. Im städtischen Eigentum befinden sich hiervon zwei Standorte. Die ehem. Anker-Teigwaren-Nudelfabrik (Äußere Bautzener Straße 32) soll saniert und umgenutzt werden, im Zusammenhang mit dem Haus Schminke. Die ehem. Volksparkkrippe in der Ostsiedlung soll aufgrund der Lage und des ruinösen Zustandes abgerissen und die Fläche renaturiert werden.

In **Kittlitz** wurden 9 Brachen erfasst, von denen Teile des Rittergutes Unwürde (Hofeweg 7,8), das Rittergut Kittlitz (Ringstraße) und der Gasthof Weintraube (Weißenberger Landstraße 2) in städtischen Eigentum ist. Für das Rittergut Kittlitz ist eine Um- und Wiedernutzung für Vereine geplant, der Gasthof wurde abgerissen und es soll ein Mehrgenerationentreff mit öffentlichen Spielplatz gebaut werden. Für die ruinösen Gebäudeteile des Rittergut Unwürde ist ein Abriss geplant.

Weitere sich in Privatbesitz befindliche Industrie- und Gewerbebrachen wurden wie folgt erfasst: **Bellwitz** (4), **Eiserode** (3), **Georgewitz** (4), **Glossen** (8), **Oppeln** (2), **Kleinradmeritz** (5), **Laucha** (1), **Lautitz** (3), **Mauschwitz** (2), **Neucunnewitz** (2), **Rosenhain** (4), **Wohla** (2),

Die Objekte im ländlichen Raum sind größtenteils Bauerngehöfte, Gasthöfe und Rittergüter. Die Entwicklungsabsichten orientieren sich nach der Lage und dem Bauzustand und umfassen entweder Abriss/Renaturierung oder eine Nachnutzung (wie Wohnen, nichtstörendes Gewerbe oder Landwirtschaft). Somit stellen einige vorhandene Brachflächen ein Flächenpotenzial für wohnverträgliches nichtstörendes Gewerbe oder auch Wohnnachnutzung dar.

1.5 Einzelhandel

Aussagen zum Einzelhandel in der Großen Kreisstadt Löbau werden aus dem Einzelhandelskonzept „*Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Löbau*“, Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Februar 2019 übernommen.

Bestandsanalyse Einzelhandel

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019)

Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung

Löbau hat die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums. Löbau als regionales Wirtschafts- und Versorgungszentrum zur Stabilisierung des ländlichen Raums. Neben mittelzentralen Versorgungsfunktionen für ihren Mittelbereich soll die Stadt auch die Grundversorgung für einen zugewiesenen Nahbereich sicherstellen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Löbau sind eher restriktiv zu bewerten: neben einer seit Jahren anhaltenden rückläufigen Einwohnerentwicklung wirkt sich

auch die überdurchschnittlich alte Bevölkerungsplattform und das unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau einschränkend auf die Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel aus. Positive Impulse induzieren vor allem eine verbesserte Beschäftigungssituation sowie der positive Pendler-saldo.

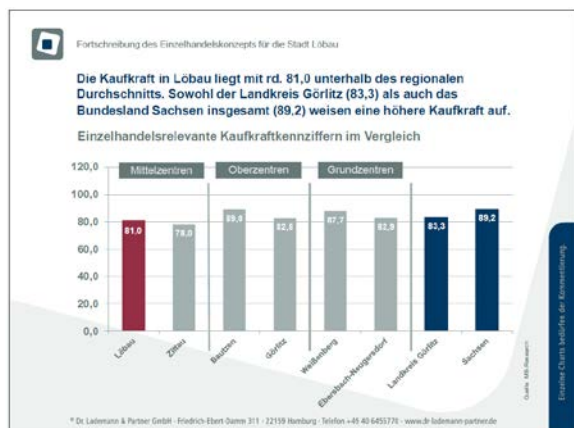
Branchenstruktur

Insgesamt weist der Löbauer Einzelhandel eine Branchenstruktur auf, die tendenziell stärker durch Verkaufsflächen des kurzfristigen Bedarfs geprägt wird (rd. 58 % des Gesamtumsatzes).



Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Löbau bewegt sich mit 81,0 auf einem relativ niedrigen Niveau und liegt damit auch unterhalb des Schnitts des Landkreises Görlitz (83,3) und deutlich unterhalb des Landesschnitts (89,2).



Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt Januar 2019 standen in den Zentren der Stadt Löbau insgesamt 48 Ladengeschäfte leer. Hiervon entfallen 36 Ladengeschäfte auf die Innenstadt. Das entspricht einer Leerstandsquote von rd. 22 % gemessen an der Anzahl der Betriebe. Die Leerstandssituation in der Innenstadt von Löbau ist damit insgesamt als angespannt zu bewerten. Die Leerstände konzentrieren sich dabei insbesondere auf die Randbereiche der Innenstadt, vor allem auf die Innere Zittauer Straße im südlichen Teil des Stadtzentrums.

Verkaufsflächen

Die Verkaufsflächendichte in Löbau liegt mit rd. 2.060 m² je 1.000 Einwohner sowohl über dem Bundes- als auch über dem Landesschnitt, muss allerdings vor dem Hintergrund der mittelfristigen Funktion für das ländlich geprägte Umland und dem Einpendlerüberschuss relativiert werden.

Die Innenstadt von Löbau verfügt mit rd. 8.190 m² in 85 Ladengeschäften über einen Anteil von rd. 27 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot. Insbesondere im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (rd. 50 %) sowie des kurzfristigen Bedarfs (rd. 23 %) verfügt die Innenstadt noch über signifikante Ausbaupotenziale.

Nahversorgungssituation

Rein quantitativ wird in der Stadt Löbau ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorgehalten. Räumliche Versorgungslücken lassen sich lediglich in den Randbereichen der Kernstadt sowie in den weiteren, dünn besiedelten Ortsteilen identifizieren. Es besteht jedoch ein deutliches Übergewicht discount-orientierter Anbieter.

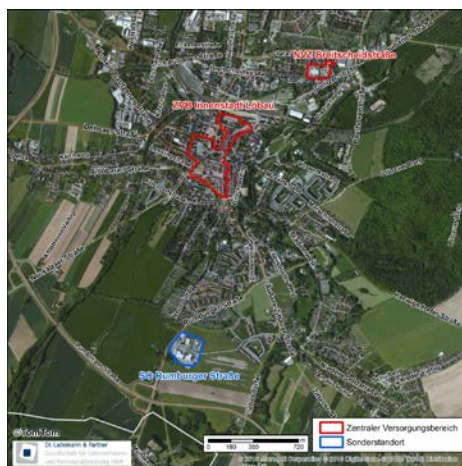
Betrieb	Adresse	Typ	Bewertung Größe	Lagetyt	Einwohner im 700m-Radius
Aldi Nord	Ahornallee 2	DC	-	Streulage (integriert)	3.913
Netto	Ahornallee 21a	DC	-	Streulage (integriert)	2.845
Kaufland	Rumburger Straße 9	VG	+	Sonderstandort Rumburger Straße	1.496
Netto	Breitscheidstraße 21	DC	+	Streulage (integriert)	2.794
Diska	Sachsenstraße 4	DC	+	Innenstadt Löbau	3.197
Lidl	Poststraße 7	DC	o	Streulage (integriert)	3.109
Penny	Laubaner Straße 37	DC	-	Streulage (peripher)	959
Norma	Breitscheidstraße 2	DC	-	NVZ Breitscheidstraße	1.984

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, VG = großer Verbrauchermarkt
 + = entsprechend der Betriebsform marktgängig; o = für Betriebsform übliche Verkaufsfläche; - = für Betriebsform

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019

Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche

In der Stadt Löbau besteht neben dem Innenstadtzentrum noch das Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB. Darüber hinaus wurde mit dem Sonderstandort Rumburger Straße ein zentralitätsbildender Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) identifiziert.



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019

SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019)

Stärken	Schwächen
+ zentralen Lage der Stadt Löbau im Raum	- Bevölkerungsprognose, demographischer Wandel, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau) wirken sich restriktiv auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet aus
+ positives Pendlersaldo - hohe Bedeutung der Stadt als Arbeitsplatzstandort	- Angebots- und Zentralitätsdefizite in einigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs
+ gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote Löbaus (Verkehrsanbindungen)	- Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (ca. 27%) erreicht nicht die erforderliche Dominanz für Mittelzentren
+ Löbau wird der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht, es wird ein umfassendes Einzelhandelsangebot vorgehalten	- strukturelle Defizite in teilweise nicht mehr marktgerechten Betriebsgrößen (Einzelhandel ist sehr kleinteilig)
+ die Löbauer Innenstadt hat eine hohe Multifunktionalität und funktionsfähige Nahversorgungsstruktur	- deutlicher Überhang discountorientierter Lebensmittelangebote führt zu einem qualitativen Versorgungsdefizit - Ausbaubedarf
+ noch moderate Leerstandsquote in der Innenstadt - intakte Strukturen	- insgesamt fällt die Nutzung der Innenstadtfächen durch den Einzelhandel mit etwa 50 % vergleichsweise gering aus
	- ländlich geprägten Ortsteile unterversorgt
Chancen	Risiken
✓ Potenziale stehen für den (quantitativen) Ausbau und die Profilbildung des Einzelhandelsstandorts Löbau zur Verfügung, die Entwicklungen sollten dabei konsequent auf die städtischen Zentren und vor allem das Innenstadtzentrum gelenkt werden	± die restriktiven Rahmenbedingungen (v.a. rückläufige Einwohnerentwicklung) schränken die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels auch zukünftig stark ein, die Gewinnung von höherwertigen Einzelhandelsangeboten wird dadurch erheblich erschwert
✓ Profilierung eines aktiven Citymanagements könnte die Vermarktung der Innenstadt verbessern	± eine Zersplitterung des Einzelhandelsgefüges und einem Angebotsausbau an peripheren Standorten ist mit den Mitteln der Bauleitplanung entgegenzuwirken
✓ Erhöhung der Nachfrageabschöpfung im Umland durch gezielte Weiterentwicklung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots	± Gefahr, dass Potenziale überschätzt oder an den „falschen“ Standorten ausgeschöpft werden, wodurch ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten des Bestandseinzelhandels eintreten könnte
✓ Potenzialflächen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt für die Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels - gezielte Aktivierung dieser Flächenpotenziale kann zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Löbau führen und gleichzeitig städtebauliche Missstände abbauen	± der wachsende Online-Handel stellt künftig eine große Herausforderung dar, die örtliche Nachfrage wird damit auch zukünftig nicht vollständig in Löbau gebunden werden
✓ Attraktivierung des Wohnungsangebots, um zusätzliche Potenziale für den Einzelhandel zu generieren	

Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Löbau

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019)

- Bindungswirkung der Stadt festigen und zielgerichtet ausbauen
- Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts
- An Standorten, die gemäß des Zentren- und Standortkonzepts für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, gilt es die bestehenden Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten bzw. neue Bebauungspläne aufzustellen
- In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und um bestehende Standorte nicht zu schwächen
- oberste Priorität sollte einer langfristigen und zukunftsfähigen Nachnutzung der leer stehenden Ladenlokale beigemessen werden
- Schwerpunktmäßige Ausnutzung des Entwicklungspotenzials in den prägenden Standortlagen der Stadt
- Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler sowie einzelbetriebliche Maßnahmen und Engagement der Gewerbetreibenden, um das hergeleitete einzelhandelsseitige Entwicklungspotenzial ausschöpfen

Zielsetzungen und allgemeine Handlungsempfehlungen

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau, 2019)

- Oberstes Ziel ist die Schaffung einer kompakten Einzelhandelsstruktur. Dabei steht die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt an vorderster Stelle. Zudem ist eine zielkonforme und adäquate Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Breitscheidstraße geboten.
- Um eine weitere Zersplitterung der Angebotsstruktur zu vermeiden, sollte dem Ausbau zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der Zentren entschieden entgegengewirkt werden.
- Sicherung und Ausbau der Stadt als Arbeitsplatzstandort; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatz-Zentralität
- Profilierung der Stadt als interessanten Wohnstandort der Region, auch für den höherwertigen, anspruchsvollen Wohnungsbau, um die Einwohnerzahlen in Löbau zu stabilisieren bzw. deren Rückgang auszubremsen
- Ausbau und Modernisierung der Beherbergungskapazitäten und touristischer Attraktionen, um den Tourismus in der Region auszubauen und zusätzliche Kaufkraftpotenziale zu generieren
- Kontinuierliche Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur (auch ruhender Verkehr und insbesondere ÖPNV)
- Schaffung/Sicherung eines investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas
- Absicherung der außerhalb der Zentren gelegenen Nahversorgungsstandorte

1.6 Öffentlicher Dienst

Stadtverwaltung

Stadt-/Ortsteil	Art	Adresse	Zukünftige Nutzung
Löbau Kernstadt	Rathaus	Altmarkt 1 02708 Löbau	Rathaus
Löbau Kernstadt	Technisches Rathaus	Johannisstraße 1a, 02708 Löbau	Technisches Rathaus
Lawalde	Bürgerbüro, Lawalde	Rud.-Breitsch.-Sied- lung 6 02708 Lawalde	qualifiziertes Bürgerbüro
Rosenbach	Bürgerbüro, Rosenbach	Steinbergstr. 1 02708 Rosenbach	qualifiziertes Bürgerbüro
Großschweidnitz	Bürgerbüro, Groß- schweidnitz	E.-Thälmann-Str. 63 02708 Großschweid- nitz	qualifiziertes Bürgerbüro

Quelle: Homepage Löbau, 2019

Nach jetzigem Kenntnisstand werden die Bürgerbüros in den Orten der Verwaltungsgemeinschaft langfristig erhalten. In den Bürgerbüros werden Aufgaben der laufenden Verwaltung wahrgenommen. Teilweise werden in den Büros auch Aufgaben realisiert, die in der Tatsache der Selbständigkeit der Gemeinden begründet sind (Aufgaben des ehrenamtlichen Bürgermeisters – Personal wird teilweise anteilig durch die Gemeinden finanziert).

Von Löbau werden als erfüllende Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft folgende Aufgaben realisiert:

- Die Weisungsaufgaben,
- die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung,
- die Besorgung der Geschäfte der laufenden Verwaltung,
- darüber hinaus können die beteiligten Gemeinden der erfüllenden Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag weitere Aufgaben übertragen.

Bauhöfe

Bezüglich der Bauhöfe soll eine Neuorganisation der Struktur geprüft werden, da momentan eine Schwierigkeit in der Vielzahl der Standorte besteht. Mittelfristig ist idealerweise der gesamte technische Bereich zusammenzuführen.

Die städtischen Bauhofstandorte sind:

Städtische Bauhofstandorte	Standort
Stadtbauhof	Martin-Luther-Straße 17a
Stadtgärtnerei	Ebersdorfer Weg
Winterdienststützpunkt	Äußere Bautzener Straße

Städtische Bauhofstandorte	Standort
Lagerhalle Am Friedenshain	Beethovenstraße
Lagerfläche	Beethovenstraße
Lagergebäude Güterboden	Elisenstraße
Lagergebäude Alte Feuerwehr Rosenhain	Am Rosenhain

Quelle: Stadtverwaltung, 2019

Feuerwehr

In der Großen Kreisstadt sind folgende Feuerwehrstandorte vorhanden:

Freiwillige Feuerwehr	Standort	stationäre Fahrzeuge
Ortsfeuerwehr Löbau	An der Feuerwehr 3, 02708 Löbau	1 Kommandowagen 1 Hilfeleistungslöschfahrzeug 20 1 Tanklöschfahrzeug 24 1 Rüstwagen 1 1 Drehleiter 2 Mannschaftstransportfahrzeuge
Ortsfeuerwehr Lautitz	Cunnewitzer Str. 17 02708 Löbau OT Lautitz	1 Hilfeleistungslöschfahrzeug 10 1 Mannschaftstransportfahrzeug
Ortsfeuerwehr Kittlitz	Standort derzeit : Ringstraße 5 02708 Löbau OT Kittlitz Standort zukünftig : Nieskyer Straße 5 02708 Löbau OT Kittlitz	1 Löschfahrzeug 10 1 Mannschaftstransportfahrzeug 1 Gerätewagen Logistik
Ortsfeuerwehr Groß- dehsa	Bahnhofsweg 1 02708 Löbau OT Großdehsa	1 Tragkraftspritzenfahrzeug Wasser 1 Mannschaftstransportfahrzeug
Ortsfeuerwehr Ebersdorf	Am Sportplatz 15 02708 Löbau OT Ebersdorf	1 Mittleres Löschfahrzeug 1 Mannschaftstransportfahrzeug

Quelle: Stadtverwaltung, 2019

Der Brandschutzbedarfsplan der Großen Kreisstadt Löbau befindet sich derzeit in der Aktualisierung. Der erste Brandschutzbedarfsplan nach Vorgaben des Freistaates Sachsen erfolgte 2006, die Fortschreibung erfolgt alle 5 - 7 Jahre.

2009 - 2010 wurde der Standort der OF Lautitz umgebaut und erweitert. 2011 - 2012 wurde ein Neubau für die OF Ebersdorf realisiert. Das Gerätehaus der OF Kittlitz befindet sich derzeit im Neubau. Des Weiteren ist ein Anbau einer Fahrzeughalle für die OF Löbau in Planung.

Für das Jahr 2019 wurde ein Antrag auf Zuwendung beim Landkreis Görlitz/Amt für Brandschutz, Rettungswesen, Katastrophenschutz zur Beschaffung eines Tanklöschfahrzeuges 4000 gestellt. In der Planung für die kommenden 10 Jahre befindet sich ein Kommandowagen für die FF Löbau/OF Löbau. Für

das Jahr 2028 ist die Ersatzbeschaffung des Tragkraftspritzenfahrzeuges – Wasser für die OF Großdehsa zu prüfen. Erforderlich wird in den kommenden Jahren die Beschaffung von Hochtonsirenen für das gesamte Stadtgebiet Löbau.

Die Löschwasserversorgung der Großen Kreisstadt Löbau erfolgt über ein ausgebautes Hydrantennetz (Wasserversorger Stadtwerke Löbau), ebenso zur Verfügung stehen offenen Gewässer bzw. in einzelnen Ortsteilen Löschteiche. Zusätzlich verfügt die FF Löbau in allen OT über Wasser mitführende Löschfahrzeuge. Unabhängig davon, kann durchaus der Neubau von Zisternen oder Löschteichen erforderlich werden.

Die Bewertung der personellen Stärke der FF Löbau ist schwierig, es handelt sich um eine Freiwillige Feuerwehr, in welcher die Tages- als auch die Nacheinsatzbereitschaft durch freiwillige Kräfte gewährleistet wird. Entsprechend der Statistik vom 31.12.2018 sind in der FF Löbau 136 Kameraden im aktiven Dienst tätig. Die Jugendfeuerwehr weist eine Stärke von 53 Mitgliedern auf. Die Altersstruktur ist in den Ortsfeuerwehren unterschiedlich, weist teilweise Lücken im mittleren Altersbereich auf (aktiver Feuerwehrdienst möglich ab 16 Jahren, empfohlen wird der Feuerwehrdienst bis zum 65. Lebensjahr). Der Altersdurchschnitt ergibt 42 Jahre.

Die Mannschaftsstärke der einzelnen Feuerwehren sieht wie folgt aus:

Ortsfeuerwehr	Angehörige Aktive	Angehörige Altersabteilung	Jugendfeuerwehr “
Ebersdorf	17	17	10
Großdehsa	15	10	10
Kittlitz	27	11	0
Lautitz	37	19	12
Löbau	40	28	21
Gesamt	136	85	53

Quelle: Stadtverwaltung, 2019

Die Altersstruktur der einzelnen Feuerwehren sieht wie folgt aus:

Geburtsjahr	Löbau		Lautitz		Kittlitz		Großdehsa		Ebersdorf	
	M	W	M	W	M	W	M	W	M	W
1950 - 1960	1		6		7	1	5		2	
1961 - 1970	6	1	10		3				8	
1971 - 1980	6		2		4	1	7		4	
1981 - 1990	12		7	1	10		5		2	
1991 - 2000	11		8	1			2	1	1	
Ab 2000	1		1	1	1					
Anzahl	37	1	34	3	25	2	19	1	17	0

Quelle: Stadtverwaltung, 2019

1.7 Tourismus

Die Stadt Löbau gehört zum Oberlausitzer Bergland und ist Bestandteil der Umgebendelandschaft. Durch die Marketing-Gesellschaft Oberlausitz-Niederschlesien e.V. (MGO) und den Tourismusverband Oberlausitz-Niederschlesien e.V. mit Sitz in Bautzen wird die Destination Oberlausitz entwickelt und vermarktet. Dabei ist das Oberlausitzer Bergland eines von sieben Feriengebieten. Im Rahmen der Destinationsentwicklung sind übergreifende Themen definiert, die für die touristische Entwicklung relevant sind:

- **Aktiv** (Oberlausitz per Rad, Motorradreisen, Oberlausitzer Wanderparadies)
- **Kultur** (Lausitzer Industriekultur, Oberlausitzer Sechsstädtebund, Via Sacra, Bauten der Moderne)
- **Genießen** (Oberlausitzer Genussfestival, Urlaub im Umgebindehaus, Lausitzer Industriekultur, Gartenkulturpfad).

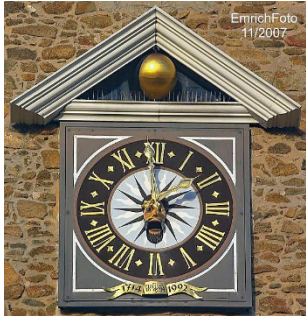
In der Großen Kreisstadt Löbau lädt der Löbauer Berg als großes zusammenhängendes Waldgebiet vor allem zum Wandern und Skiwandern ein. Die Region durchzieht ein verzweigtes Wanderwegenetz. Weiterhin gibt es einige Sport- und Freizeiteinrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung, wie beispielsweise die Kartbahn Löbau.

In den letzten Jahren wurden mit Fördermitteln v. a. Maßnahmen am Schloss Kittlitz (Ausbau Dachgeschoss, brandschutztechnische Ertüchtigung, Neubau Parkplatz, Neugestaltung Außenbereich, Dachsanierung) und am Löbauer Aussichtsturm (Umfeldgestaltung/Erneuerung Stützmauer) realisiert.

Eine Auswertung der statistischen Zahlen zu Gästekünfte, Übernachtungszahlen und Beherbergungseinrichtungen ist nicht sinnvoll, da sich die Kriterien zur Berichterstattung des Statistischen Landesamtes mehrfach geändert haben. Eine aussagekräftige Entwicklungsdarstellung ist somit nicht möglich.

Sehenswürdigkeiten

König-Friedrich-August-Turm	
	Der König-Friedrich-August-Turm ist Wahrzeichen der Stadt und weltweit der einzige Aussichtsturm aus Gusseisen. Erbauer war der Löbauer Bäckermeister Friedrich-August Bretschneider. Der Turm ist 28 m hoch und mit 3 Emporen in filigraner handwerklich anspruchsvoller Eisengießerkunst gestaltet und in Stecktechnik errichtet. Im Jahr 1994 erfolgte die Wiedereinweihung nach vollständigem Abbau und Restaurierung. Der Turm thront auf dem Gipfel des Löbauer Berges. Der Hausberg ist zugleich größtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und Ausflugsziel Nr. 1 der Stadt. <i>Quelle Bild: Homepage der Stadt Löbau</i> <i>Quelle Text: Stadtverwaltung Löbau 2020</i>

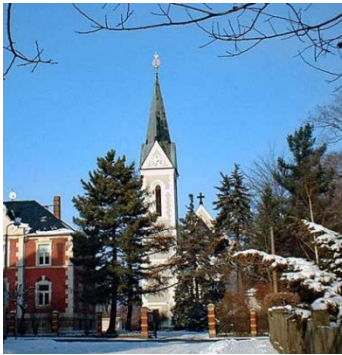
Haus Schminke – Haus der Moderne, Kirschallee 1b, 02708 Löbau	
	Das Haus Schminke ist eines von weltweit nur vier überragenden Beispielen für die Stilrichtungen „Neues Bauen und International Style“ und erscheint in jedem Architekturlexikon. Das Haus wurde genauestens auf die Bedürfnisse des Bauherrn zugeschnitten und 1978 unter Denkmalschutz gestellt. Entworfen wurde es von Hans Scharoun im Jahr 1930 und dient heute als Ausstellungshaus mit Führungen und bietet Übernachtungsmöglichkeiten. Zusätzlich kann es gemietet werden. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Das Rathaus, Altmarkt 1, 02708 Löbau	
	Das Rathaus in Löbau zählt zu den sehenswerten historischen Gebäuden und wurde bereits Anfang des 14. Jahrhunderts frei auf dem Markt stehend erbaut. Nach starken Beschädigungen durch mehrere Brände wurde es 1714 wieder aufgebaut. Auf den Erhalt der barocken Fassade und des gotischen Turms wurde großen Wert gelegt. Das Rathaus wird durch ein sächsisch-polnisches Doppelwappen geziert und besitzt außerdem zwei Sonnenuhren sowie eine Mondphasenkugel. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Die Mondphasenuhr, Altmarkt 1, 02708 Löbau	
	Die Mondphasenuhr befindet sich am Rathhausturm auf dem Altmarkt. Ca. 25 Meter von dieser entfernt befindet sich, im Pflaster des Altmarktes, eine runde Markierung. Dies ist der optimale Standort, um die Mondphasenuhr zu betrachten. Geschaffen wurde sie vom Sohländer Horst Büschel im Jahr 1992. Zu jeder Viertelstunde öffnet die sich auf dem Ziffernblatt befindliche Gesichtsmaske ihren Mund. Sie wird Judute genannt und symbolisiert die Städtische Gerichtsbarkeit. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Die Fleischbänke, Altmarkt 1, 02708 Löbau	
Foto neu	Zur mittelalterlichen Kontrolle vorgeschriebener Hygiene- und Qualitätsvorschriften von Metzger- und Fleischhauerständen wurden Fleischbänke errichtet, welche sich häufig in den Erdgeschossen der um den Markt stehenden Häuser befanden. In Löbau gab es 14 dieser Fleischbänke. Mit dem Rückbau aller 1937 errichteten Einbauten kann im Rathaus eine davon be- sichtigt werden. Heute befindet sich hier die „Tourist-Information“ <i>Quelle Text: Homepage der Stadt Löbau</i>

Das „Goldene Schiff“ - historisches Kauffahrerschiff	
	Durch das goldene Kauffahrerschiff, die an der Fassade angebrachten beiden Anker und den lateinische Sinnesspruch am Stadthaus liegt die Annahme, dass es sich um ein Handelshaus mit überseeischen Geschäftsbeziehungen gehandelt hat Nahe. Nach einem Brand wurde es 1733 neugebaut. Seit 1922 dient es der städtischen Verwaltung. Im Gebäude befinden sich Stuckdecken mit Deckengemälden. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Die Alte Apotheke	
	Ab 1817 befand sich die Alte Apotheke in der Bahnhofsstraße/Ecke Nikolaiplatz. Seit 1844 bis heute ist das Gebäude im Besitz der Familie Brückner. Bei dem großen Umbau 1969/70 wurde auf den Erhalt wichtiger, historischer Details Wertgelegt. Nach 2011 zog das Unternehmen „Alte Apotheke“ ein paar Meter weiter, direkt an den Löbauer Markt. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Das König-Albert-Bad	
	Der damalige amtierende Bürgermeister Segnitz ließ 1714 die Mineralquellen fassen. Die Tafel existiert heute noch. Das Badehaus wurde 1824 errichtet. Durch seine Architektur erlangt das Badehaus 1875 große Bekanntheit, seinen Namen erhielt es 1878. Bis heute wurde das Bad umfassend saniert und das historische Ambiente wieder hergestellt. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Der Bahnhof	
	Der Bahnhof befindet sich nicht weit vom Stadtzentrum und wurde zur Eröffnung der Bahnstrecke Dresden-Görlitz sowie als Teilstück der Verbindung Paris-Breslau erbaut. Er besitzt eine gusseiserne Trägerkonstruktion der Überdachung und eine Bahnhofsuhr im Empirestil. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Das Haus Bretschneider	
	Zur damaligen Zeit wohnt der Bäckermeister Friedrich August Bretschneider in diesem Haus, welcher den gusseisernen König-Friedrich-August-Turm auf dem Löbauer Berg erbaute. Nach einem Brand 1862 wurde es wieder aufgebaut und 2016 umfangreich saniert. Die Geschichte des Bauwerks und des gusseisernen Turms lassen sich in diesem Gebäude gut nachvollziehen. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>

Kirchen

Im Gebiet der Großen Kreisstadt Löbau befinden sich 4 Kirchen und das Haus der Pfingstgemeinde.

Die Nikolaikirche	
	Die Nikolaikirche wurde erstmal 1293 urkundlich erwähnt und ist die evangelische Hauptkirche der Großen Kreisstadt. Der heutige Grundriss kam 1739/42 durch den Anbau eines dritten Kirchenschiffs zustande. 1884 wurde sie im neugotischen Stil restauriert. Ab 1981 erfolgte die Kirchenturmerneuerung, sowie eine Außenrenovierung, die Dacherneuerung und Modernisierungen im Innenbereich. Eine neue Eule-Orgel erhielt die Kirche 1992. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Die Heilige-Geist-Kirche	
	Diese Kirche wurde im Jahre 1458 als Spitalkirche außerhalb der Stadtmauer erbaut. Ab 1712 wurde sie nach Umbauarbeiten als Katechismuskirche genutzt. Nach der Kriegsbeschädigung 1945 erfolgte eine Wiederherstellung im historischen Stil. Das Restauration des Turmes sowie eine Außenrenovierung erfolgten im Jahre 1979. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Die Trinitatis-Kirche im Stadtteil Kittlitz	
	Die altherwürdige Trinitatis-Kirche befindet sich an der Weißenberger Landstraße im Löbauer Stadtteil Kittlitz. Dieses imposante Bauwerk lässt sich bereits aus einiger Entfernung erkennen. Diese Kirchgemeinde ist die drittälteste in der Oberlausitz. Sie umfasst derzeit 25 Ortschaften und ca. 1.300 Mitglieder. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>

Römisch-Katholische Kirchgemeinde mit Kirche Mariä Namen	
	Am 11. September 1892 wurde die im neugotischen Stil erbaute Kirche, geweiht. In Selzthal in der Steiermark/Österreich gibt es noch eine Schwesterkirche, nach deren Bauplänen die Kirche Mariä Namen errichtet wurde. Der Grundriss hat die Form eines Kreuzes. Im 45 m hohen Kirchturm befinden sich vier Glocken. Die ursprüngliche Bemalung der Kirche wurde von 1980 - 1988, im Rahmen der Restaurierung, wiederhergestellt. 2001 wurde die Außenbemalung erneuert und das Dach neu gedeckt. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>
Evangelisch-freikirchliche Pfingstgemeinde Elim mit dem Haus Bethanien	
	Die Pfingstgemeinde Elim Löbau gehört zum Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden, welcher eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist. Die ersten Versammlungen begannen im Jahr 1946 durch Pastor Ries aus Dresden. Aus anfänglich sieben Leuten wurde eine kleine Gemeinde. Das 1984 erworbene Grundstück wurde größtenteils in Eigenleistung erbaut. <i>Quelle Text und Bild: Homepage der Stadt Löbau</i>

Quelle: Text und Fotos von der Internetseite der Großen Kreisstadt Löbau, 2019

Regelmäßige Feste und Veranstaltungen

Brauereifest Löbau
Das Brauerfest hat mittlerweile Tradition in Löbau und wird ausgerichtet von der Bergquell Brauerei Löbau. Das Brauergelände befindet sich im Gewerbegebiet Löbau-West. Das Fest wird untermalt von Livemusik.
Maschinenhaustage Löbau
Jedes Jahr im Mai öffnen die Ostsächsischen Eisenbahnfreunde ihr Maschinenhaus und laden ein zu Rundgängen, Lokmitfahrten, Tanz und Musik.
Berg- und Turmfest am Gusseisernen Turm, Löbau
Im Jahr 2019 fand bereits das 26. Berg- und Turmfest in Löbau statt. Rund um den gusseisernen Turm warten Tanz, Musik, Gegrilltes und Gezapftes auf die Besucher.
Messe-und Veranstaltungspark Löbau
Regelmäßig finden seit 2012 im Messe-und Veranstaltungspark Löbau Konzerte, Comedy, Theater oder Messen statt.

Quelle: Homepage der Großen Kreisstadt Löbau, 2019

Weitere Veranstaltungen:

- Faschings- und Karnevalsveranstaltungen in Löbau und Ortsteil Kittlitz
- Löbauer Theaterbällchen
- Osterhasen- und Wichteltag
- Fête de la Musique Löbau
- Tag des offenen Denkmals
- Löbauer Stadtfest
- Löbauer Weihnachtsmarkt
- Konzerte und Veranstaltungen im Kulturzentrum Johanniskirche und im Messe- und Veranstaltungspark
- Kirchenmusikalische Höhepunkte in der Nikolaikirche
- Traditionelle Veranstaltungen wie „Hexenbrennen“ und „Osterschießen“
- Sportveranstaltungen (z. B. Bergradrennen)

Anlage

- *Übersichtskarte: Naherholung und Tourismus*

1.8 SWOT-Analyse

Wirtschaft	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
- Lage an der regionalen Entwicklungsachse Bautzen-Löbau-Görlitz bzw. Zittau und die Anbindung an die überregionale Achse Dresden-Görlitz-Polen gelten als Chance für eine Entwicklung in der Region	- als Investitionsstandort aufgrund der peripheren Lage in Sachsen derzeit noch nicht ausreichend bekannt
- Löbau ist Verkehrsknotenpunkt mit Eignung als Standort für Einrichtungen des Güterverkehrs und für Serviceeinrichtungen des straßenbezogenen Reise- und Fernlastverkehrs	- ungenügendes Arbeitsplatzangebot durch Wegbruch der strukturgebenden Industrien in der Stadt und der Region sowie zu geringer Anteil an produzierendem Gewerbe sind Ausdruck der Strukturschwäche und der schwierigen wirtschaftlichen Situation
- Bauflächen in erschlossenen Gewerbegebieten sowie gewerbe- und misch-nutzgeeignete Bauflächen vorhanden	- Fachkräftemangel
- günstige Bedingungen für die Landwirtschaft aufgrund der naturgegebenen Bodeneignung	- tlw. dringender Neuordnungsbedarf im Bereich der landwirtschaftlich geprägten Standorte (hoher Brachenanteil)
- Nachnutzung von brachgefallenen Flächen und Gebäuden für Gewerbe	- mögliche Konflikte zwischen Wirtschaft-Tourismus-Natur
- Öffnung der Einrichtungen für größere Einzugsbereiche mit dem Ziel, die positive Wahrnehmung der Stadt Löbau zu stärken	

1.9 Prognose und Fazit

Wirtschaftsstruktur

Aus den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass die Stadt Löbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein vielschichtiges Profil hat. Die Funktion als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum erfordert angemessene Entscheidungen für gewerbliche Arbeitsplätze, Ausbildung sowie Handel und Dienstleistung, um den Standort zu sichern und auszubauen. Die weitere Ausrichtung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Löbau entspricht einer Fortführung und Qualifizierung der bisherigen Strategie mit Schwerpunktsetzung im Bereich Handwerk, Handel/Dienstleistung und produzierendes Gewerbe.

Die Zukunft der Stadt Löbau wird mittel- und langfristig vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig sein. Gute Standortbedingungen für Unternehmen sind vorhanden. Daher ist es besonders wichtig, die Wirtschaftsförderung in der Stadt zu aktivieren, alle notwendigen Bedingungen für die Ansiedlung von Investoren zu schaffen und ansässige Unternehmen zu stärken. In den vorhandenen Gewerbegebieten sind nur noch wenige Restflächen verfügbar. Mit der aktuell geplanten Erweiterung des Gewerbeparks Löbau-West stünden für die weitere Ansiedlung von Unternehmen wieder geeignete und infrastrukturell gut ausgestattete Flächen zur Verfügung.

Mit einer wirtschaftlichen Stärkung wird sich auch die Handels-, Dienstleistungs- und gastronomische Struktur positiver entwickeln. Durch Schaffung von mehr Arbeitsplätzen erhöht sich die Kaufkraft und die Finanzsituation der Kommune. Das wiederum hat Auswirkungen auf die weitere Ausgestaltung der technischen, verkehrlichen und touristischen Infrastruktur der Stadt, den Fortgang der Stadtsanierung und auch die Wohnungswirtschaft.

Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung

In den letzten 10 Jahren ist in der Stadt und der Region eine Stabilisierung am Arbeitsmarkt eingetreten. Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen ist dabei vor allem auf die gute Entwicklung der Wirtschaft, zum Teil aber auch auf die demografische Entwicklung, zurückzuführen.

Im Bereich der mittelständischen Unternehmen gibt es in den letzten Jahren positive Tendenzen (neue Arbeitsplätze, Betriebserweiterungen, auch Neuansiedelungen). Die Unternehmen erwarten jedoch langfristig eine nicht ausreichende Anzahl an Fachkräften.

Mit den zuständigen Institutionen des Landes, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer, sowie den örtlichen Betrieben ist ein breites Ausbildungsangebot zu sichern, da in dem zu erwartenden zukünftigen Fachkräftedefizit eines der größten Probleme für die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland gesehen wird. Diese Entwicklung hat durch den demografisch bedingten Rückgang des deutschen Arbeitskräftepotenzials sowie der damit ausgelösten Überalterung längst eingesetzt und bereits in Sachsen, trotz der hohen Arbeitslosigkeit, zum Scheitern von Firmenansiedlungen geführt. Von daher kommt zukünftig einem qualifizierten Fachkräfteangebot in den einzelnen Wirtschaftsräumen und Standorten eine wachsende, längerfristig wahrscheinlich sogar entscheidende Bedeutung zu. Aus diesem Grund werden die Ausbildungsangebote für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung immer wichtiger.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt hat sich weitestgehend konsolidiert. Aufgrund der Auslastung der Gewerbegebiete werden Erweiterungen angestrebt.

Eine Herausforderung an die Stadtentwicklung ist zukünftig die Brachflächenrevitalisierung sowie Neuordnung ungenutzter oder untergenutzter Flächen. Für die Stadt Löbau geht es dabei um die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen und Einzelstandorte. Randbereiche sollten renaturiert oder landwirtschaftlich nachgenutzt werden.

Neben Industrie und Handel sowie dem touristischen Schwerpunkt ist auch die Landwirtschaft in Löbau noch von Bedeutung. Eine Herausforderung ist hier u. a. der Wandel hin zu neuen Bewirtschaftungsstrukturen und der weiteren Technisierung. Dies hat zunehmend auch direkte Folgen für das Straßennetz, welches durch die Belastung der schweren Maschinen stark in Anspruch genommen wird.

Einzelhandel

Durch rückläufige Kaufkraft veränderte sich auch die Handelsstruktur, besonders in der Innenstadt. Die Vielseitigkeit und Qualität der Angebote nahm ab. Auch auf die Gastronomie wirkt sich die Entwicklung negativ aus. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Löbau von 2019 führt umfangreiche Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Löbau auf, u.a. eine langfristige und zukunftsfähige Nachnutzung der leer stehenden Ladenlokale, eine aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler und die Festigung bzw. der zielgerichtete Ausbau der Bindungswirkung der Stadt.

Öffentlicher Dienst

Im Löbau ist die Stadtverwaltung im Rathaus am Altmarkt sowie im Technischen Rathaus in der Johannisstraße untergebracht. Im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Löbau mit den Gemeinden Großschweidnitz, Lawalde und Rosenbach bestehen noch Bürgerbüros in diesen Kommunen. Nach jetzigem Kenntnisstand werden diese Bürgerbüros langfristig erhalten. In den Bürgerbüros werden Aufgaben der laufenden Verwaltung wahrgenommen. Teilweise werden in den Büros auch Aufgaben realisiert, die in der Tatsache der Selbständigkeit der Gemeinden begründet sind

Bezüglich der Bauhöfe soll eine Neuorganisation der Struktur geprüft werden, da momentan eine Schwierigkeit in der Vielzahl der Standorte besteht. Mittelfristig ist idealerweise der gesamte technische Bereich zusammenzuführen.

Tourismus

Die historische Altstadt Löbau mit ihrer Vielzahl an kulturhistorisch wertvollen Gebäuden ist für den Tourismus attraktiv. Auch die naturräumliche Umgebung der Stadt bietet interessante Möglichkeiten für den Individualtourismus. Trotz der vorhandenen touristischen Potenziale fehlt jedoch die Anbindung und Vernetzung mit Angeboten und Erfahrungen in der Region. Auch die Anzahl und Öffnungszeiten der gastronomischen Einrichtungen wird als nicht zufriedenstellend eingeschätzt. Derzeit sind der Tourismusumsatz sowie die touristische Wertschöpfung und der damit verbundene Beschäftigungseffekt als eher gering einzustufen. Die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen müssen für Löbau noch stärker genutzt werden.

2 Konzeption

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus

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

Allgemeine Ziele

Wirtschaft

1. gemeinschaftliche Vermarktung der Region Oberlausitz als Wirtschaftsstandort: durch kooperative Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden der Region und zielgerichteter Präsenz auf Messen überregional und in der Euro-Region.
2. Qualifizierung und Ausbau der städtischen Wirtschaftsförderung und Kontaktpflege zu einheimischen Firmen
3. Aufbau von Wirtschaftskreisläufen, Netzwerken und Gewerbeflächenmarketing
4. Ausrichtung aller Initiativen in der Stadt auf die Schaffung von Voraussetzungen, um vor allem junge Menschen und Zuzügler in der Stadt zu halten: Ausbildungs- und Arbeitsplätze; Frauenförderung; Kooperation von Bildung und Wirtschaft
5. Umnutzung brachliegender Gewerbeflächen – Nutzung der wenigen Restflächen in den vorhandenen Gewerbegebieten; Ausweisung neuer Flächen nach Bedarf
6. Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Schaffung der planerischen Rahmenbedingungen, Verbesserung der örtlichen Erschließungssituation und Revitalisierung brachliegender Gewerbeflächen zur Ansiedlung gewerblicher Kleinstrukturen (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen)
7. Akquirierung von Investoren auf den erschlossenen gewerblichen Bauflächen und Schaffung investorenfreundlicher Bedingungen
8. Maßnahmen zur Stärkung der existenten klein- und mittelständischen Betriebe als Träger der Wirtschaftsstrukturen der Stadt Löbau

Handel und Tourismus

9. Weiterentwicklung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes, u.a. Leistungstransfers von Waren und Dienstleistungen und des mobilen Angebotes für die Zielgruppe „Älter Menschen“ in den ländlichen Ortsteilen
10. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist die Innenstadt für den Handel zu stärken – Maßnahmen hierzu sind: keine neuen Flächenausweisungen für Einzelhandel; Verlängerung der Öffnungszeiten der Geschäfte in der Innenstadt; vorhandene Brachflächen nicht für Neuansiedelungen bereitstellen
11. Stärkere Profilierung des Tourismus, Schärfung des touristischen Profils, Verknüpfung der Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote („Kultur- und Städtetourismus), Ausbau touristischer Erlebnisangebote und –pakete
12. Ausrichtung der touristischen Infrastruktur auf Wertschöpfungseffekte und Sicherung der Aufenthalts- und Lebensqualität, Pflege der Zusammenarbeit mit der Hotellerie und den Gastgewerbeeinrichtungen, Förderung von Neuansiedlungen.
13. Aufbau eines Stadtmarketingkonzeptes und Schaffung personeller Verantwortlichkeiten; darauf aufbauend Ausbau des Tourismusmanagements, Erarbeitung eines Leitbildes
14. Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt durch weitere Sanierung und Aufwertung gastronomischer und kultureller Einrichtungen und Förderung von privaten Aktivitäten zur Erhöhung der Angebotsvielfalt
15. weitere Zusammenarbeit mit den Städten des Sechsstädtebundes: Zittau, Görlitz, Bautzen, Kamenz und Lauban (Luban/PL) für die Entwicklung des Städtetourismus und Ausbau der vorhandenen Städtepartnerschaften
16. Darstellung Löbaus als Konventort des Sechsstädtebundes und Zusammenarbeit mit den Städten des Bundes in einer Arbeitsgemeinschaft der Marketinggesellschaft, Angebotsentwicklung und Vermarktung auch über Touristische Gebietsgemeinschaft

Maßnahmen

Maßnahmen	Umsetzungs- zeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering	Strategie- gebiet
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Wirtschaft					
Festlegung eines neuen Gewerbegebietes	x			1	Kernstadt, Altlobau, Un- würde
Erwerb von innerstädtischen Brachflächen durch die Kommune und Vorhaltung als bedarfsgerechte Entwicklungsflächen			x	3	Kernstadt
Handel					
Ansiedlung eines großen Supermarktes in der Innenstadt	x			1	Kernstadt
Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept	x	x	x	1	Kernstadt
Förderung von privaten Aktivitäten bzw. Aktivitäten des Handels	x	x	x	2	Gesamtstadt
Tourismus					
Realisierung der Mehrsprachigkeit auf der Homepage der Stadt	x			1	Gesamtstadt
Kontinuierliche Umsetzung des Qualitätsmanagements (rotes I)	x			1	Gesamtstadt
Schaffung von Caravaning-Stellplätzen am Haus Schminke/der Nudelfabrik	x			1	Kernstadt
Einrichtung eines öffentlichen Hotspots im Messepark	x			1	Gesamtstadt
Schaffung eines Busparkplatzes am Haus Schminke/der Nudelfabrik		x		1	Kernstadt
Anker-Teigwaren-Nudelfabrik: Sanierung/Umnutzung: Standortentwicklung im Zusammenhang mit dem Haus Schminke		x		1	Innenstadt
Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit in öffentlichen Bereichen	x	x	x	1	Gesamtstadt
Kontinuierliche Umsetzung und ggf. Ergänzung des Beschilderungskonzeptes für touristische Ziele der Stadt und des Umlandes	x	x	x	2	Gesamtstadt
Erweiterung der Ausstattung der Innenstadt mit Stadtmobiliar		x		2	Kernstadt
Betreibung einer Jugendherberge für Erweiterung der Bettenzahlen			x	2	Kernstadt
Beleuchtungskonzept für historisch wertvolle und markante Gebäude			x	3	Kernstadt
Verwaltung					
Errichtung eines Bürgerbüros der Kreisverwaltung in Löbau, in dem alle Verwaltungsdienstleistungen angeboten werden	x			1	Kernstadt
Konzept zur Neuorganisation des Bauhofes		x		1	Gesamtstadt

Maßnahmen	Umsetzungs- zeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering	Strategie- gebiet
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Sanierung und Schaffung eines zentralen Bauhofes mit Salzlager und Winterdienststandort für die Verwaltungsgemeinschaft Löbau		x		1	Gesamtstadt
Erweiterung FFW-Katastrophenstützpunkt		x		1	Kernstadt

2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

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

Tabelle Q
 Auswirkungen auf andere Fachbereiche

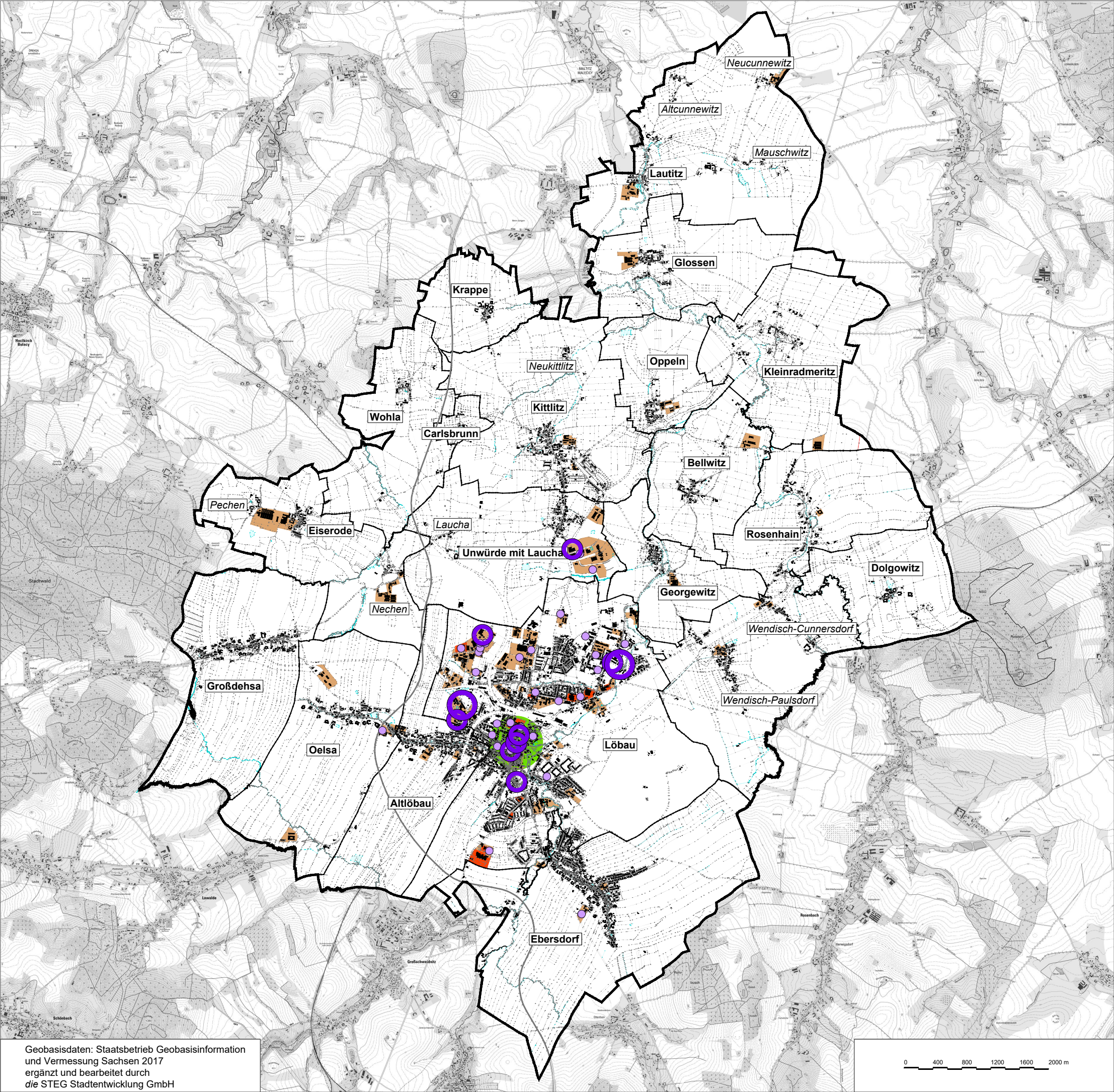
Fachteil/-konzept		Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus	
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Erhalt und Unterstützung der lokalen Wirtschaft	Wirtschaftsförderung; Schaffung von attraktiven Bedingungen zur Ansiedelung von Investoren; Unterstützung kleinerer und mittlerer Unternehmen; Schaffung von Arbeitsplätzen/Reduzierung von Abwanderungen; Stärkung der Wirtschaftskraft der Kommune und der Region. Dabei rückt aufgrund des demografischen Wandels immer stärker die Nachwuchs- und Fachkräftesicherung in den Vordergrund.	■ Städtebau ■ Wohnen ■ Verkehr ■ Bildung ■ Soziales
2	Bereitstellung und Vermarktung bestehender gewerblicher Flächen und Umnutzung brachliegender Flächen für Industrie, Gewerbe und Einzelhandel	Die Altstandorte sind gezielt zu nutzen/umzunutzen, insbesondere die Brachflächen sollten für weitere Ansiedlungen gezielt vorbereitet werden. Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Stärkung der Innenstadt und Vermeidung der Zersiedelung. Bestehende Gewerbestandorte sollten (unter der Einbindung bestehender Branchen) gestalterisch weiterentwickelt und baulich eingepasst werden. Das Angebot an Gewerbeflächen soll verbessert werden.	■ Städtebau ■ Verkehr ■ Umwelt ■ Finanzen
3	Weiterentwicklung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes	U. a. mit Unterstützung der Städtebauförderung soll die Innenstadt funktional weiter gestärkt und qualitativ wie quantitativ verbessert werden. Synergieeffekte im Zusammenhang mit der Versorgung der ländlichen Bereiche sollten genutzt werden. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept.	■ Städtebau ■ Wohnen ■ Verkehr ■ Soziales ■ Finanzen
4	Nutzung der Tourismusentwicklung für den Wirtschaftsstandort	Ausbau der Angebote und Aktivierung regionaler Potenziale, koordinierte Außenvermarktung; Pflege der Zusammenarbeit mit der Hotellerie und den Gastgewerbeeinrichtungen	■ Städtebau ■ Kultur

≈ Synergien ≠ Konflikte

3 Anlagen

Anlagenübersicht

- *Übersichtskarte: Wirtschaftsstandorte und Einzelhandel*
- *Übersichtskarte: Naherholung und Tourismus*



Wirtschaftsstandorte und Einzelhandel

- Stadtgrenze Löbau
- Gemarkung
- Ortsteil

Unternehmen/Einrichtungen

- mit mehr als 200 Mitarbeitern
- mit mehr als 100 Mitarbeitern
- mit mehr als 20 Mitarbeitern

Industrie-, Gewerbestandorte, Landwirtschaft

- Bestand (auch Leerstand und ungenutzte Flächen)

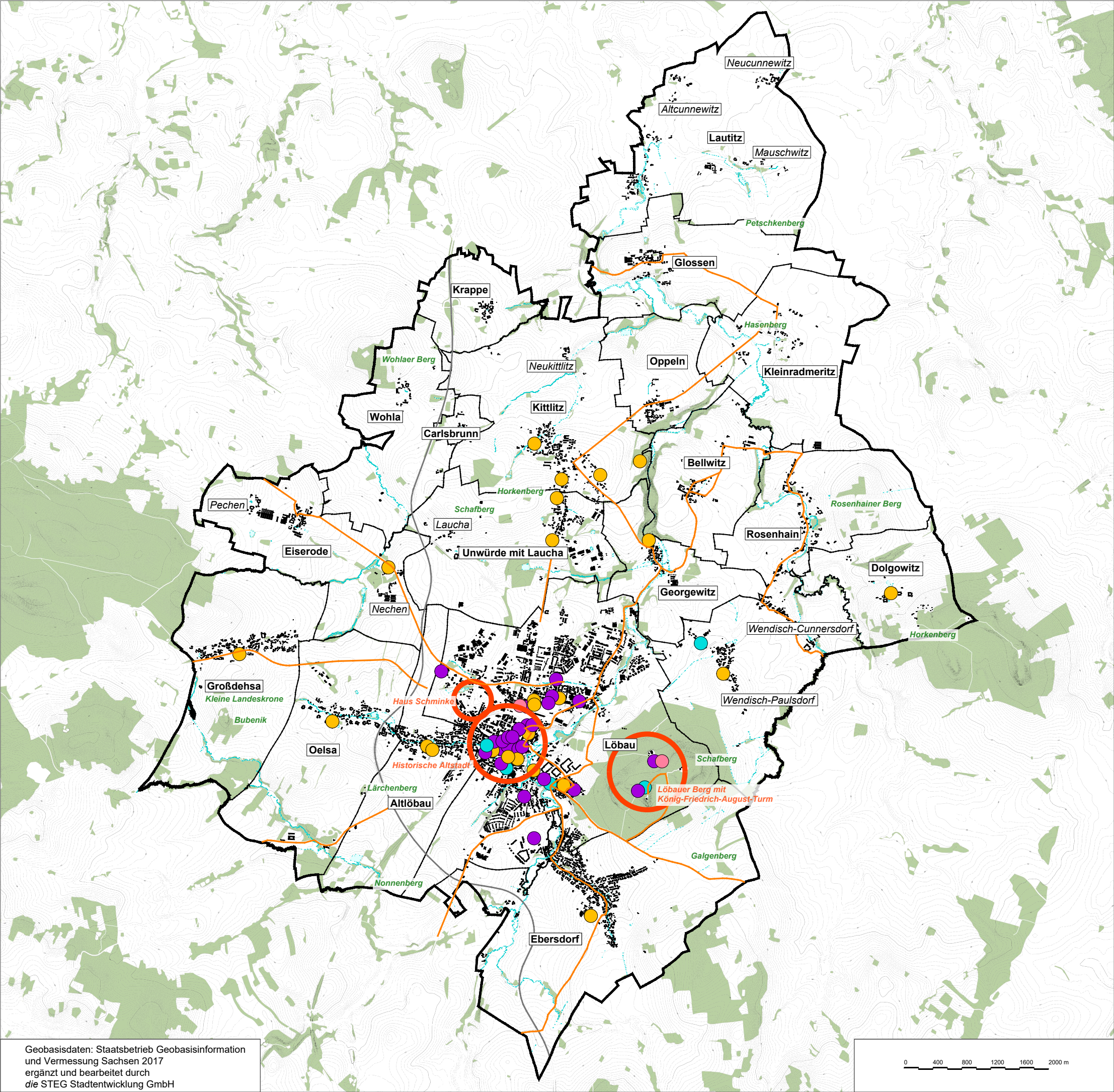
Einzelhandelstandorte

- innerstädtischer Geschäftsbereich
- großflächiger Einzelhandel sowie strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel

Stadt Löbau

Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK

10097	27.03.2020 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	



Naherholung und Tourismus

- Stadtgrenze Lößau
- Gemarkung
- Ortsteil

Beherbergung/Gastronomie

- Hotel
- Pension
- Ferienwohnung
- Restaurant/Café/Imbiss
- touristische Schwerpunkte
- Radwege

Stadt Lößau

Gesamtstädtisches Integriertes
Stadtentwicklungskonzept - INSEK

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



10097	27.03.2020 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	