

Große Kreisstadt Löbau

**„Rahmenplan Innenstadt –  
Fördergebietskonzept“**



**"Historische Altstadt"  
"Innenstadt Löbau"**



Große Kreisstadt Löbau

## „**Rahmenplan** Innenstadt – Fördergebietenkonzept“

für die Bund-Länder-Programme  
"Stadtumbau Ost - Aufwertung" (SUO/A)  
"Städtebaulicher Denkmalschutz" (SDP)

Stand April 2012  
Beschlussfassung Stadtrat am 07.06.2012



SACHSEN / THÜRINGEN  
GmbH & Co. KG

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG

[www.gsl-sachsen-thueringen.de](http://www.gsl-sachsen-thueringen.de)

MAIL [fromm@gsl-sachsen-thueringen.de](mailto:fromm@gsl-sachsen-thueringen.de)  
TEL. 0 37 25 | 2 33 47 oder 23 99 90  
FAX 0 37 25 | 2 39 038

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anne Fromm | GSL  
Dipl.-Kffr. Kristin Geyer | GSL

Dipl.-Ing. Kerstin Schäfer  
Stadtverwaltung Löbau  
Fachamt Stadtentwicklung / Bauen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Aufbau und Methodik.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Zielstellung „Städtebaulicher Rahmenplan“ 1993 .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Ergebnisse Städtebauförderung 1991 bis heute.....</b>	<b>12</b>
3.2.1	„Landessofortprogramm / Landessanierungsprogramm“ (LSP) .....	12
3.2.2	"Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP) .....	12
3.2.3	"Städtebaulicher Denkmalschutz" (SDP) .....	12
3.2.4	"Stadtumbau Ost - Aufwertung" .....	13
3.2.5	"Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude" .....	13
3.2.6	Sicherungsmaßnahmen.....	14
3.2.7	Sanierungsträger.....	14
<b>3.3</b>	<b>Abgrenzung des Untersuchungsgebietes / Einordnung in Gesamtstadt .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Demografische Strukturanalyse .....</b>	<b>16</b>
4.1.1	Bevölkerungs- und Altersstruktur .....	16
4.1.1.1	Gesamtstädtisch .....	16
4.1.1.2	Untersuchungsgebiet .....	16
4.1.2	Bevölkerungsbewegung.....	19
4.1.2.1	Natürliche Bevölkerungsbewegung.....	19
4.1.2.2	Räumliche Bevölkerungsbewegung .....	19
4.1.2.3	Bevölkerungssaldo .....	20
<b>4.2</b>	<b>Räumliche Strukturanalyse .....</b>	<b>21</b>
4.2.1	Bebauungsstruktur und Stadtbild.....	21
4.2.1.1	Bau- und Freiflächenstruktur.....	21
4.2.1.2	Kulturdenkmale .....	23
4.2.1.3	Gebäudezustand .....	23
4.2.2	Nutzungsstruktur .....	25
4.2.2.1	Eigentümerstruktur .....	25
4.2.2.2	Nutzungsarten .....	25
4.2.2.3	Leerstand .....	26
4.2.3	Wohnungs- und Haushaltsstruktur.....	28
4.2.3.1	Wohnungsstruktur.....	28
4.2.3.2	Haushaltsstruktur.....	30
4.2.4	Technische Infrastruktur.....	31
4.2.4.1	Verkehr .....	31
4.2.4.2	Straßen und Plätze .....	32
4.2.4.3	Ver- und Entsorgung.....	33
<b>4.3</b>	<b>Zusammenfassung Bestandsanalyse .....</b>	<b>33</b>

<b>4.4</b>	<b>Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken.....</b>	<b>36</b>
4.4.1	Historische Altstadt.....	36
4.4.2	Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße, Breitscheidstraße	36
4.4.3	Zittauer Vorstadt.....	38
<b>4.5</b>	<b>Beteiligung Öffentlichkeit.....</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>Fördergebietskonzept.....</b>	<b>41</b>
<b>5.1</b>	<b>Schwerpunkte städtebaulicher und funktionaler Defizite .....</b>	<b>41</b>
<b>5.2</b>	<b>Abgrenzung Fördergebiete .....</b>	<b>41</b>
5.2.1	Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt".....	42
5.2.2	Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau" .....	42
<b>5.3</b>	<b>Ziele übergeordneter Planungen und Fachkonzepte .....</b>	<b>43</b>
5.3.1	Landesentwicklungsplan   Regionalplan .....	43
5.3.2	Stadtentwicklungskonzept SEKo .....	44
5.3.3	Verkehrsentwicklungsplan der Großen Kreisstadt Löbau .....	45
5.3.4	Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau .....	46
5.3.5	Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchung Zittauer Vorstadt.....	47
<b>5.4</b>	<b>Fördergebietsziele und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>48</b>
<b>5.5</b>	<b>Maßnahme- und Umsetzungskonzept.....</b>	<b>50</b>
5.5.1	Umsetzungsstrategie.....	50
5.5.2	Prioritäten .....	50
5.5.3	Maßnahmekonzept mit Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht....	52
5.5.4	Monitoring und Evaluation .....	53
5.5.4.1	"Historische Altstadt" .....	54
5.5.4.2	"Innenstadt Löbau" .....	55
<b>6</b>	<b>Fazit und Ausblick .....</b>	<b>56</b>

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals/ehemalig
ggf.	gegebenenfalls
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
LSP	Landessofortprogramm/Landessanierungsprogramm
o. g.	oben genannte/n/s
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RBP	Regionalisierte Bevölkerungsprognose
SEKo	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SEP	Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
SDP	Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SUO	Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost
SWOT	Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats
tlw.	teilweise
u. a.	unter anderem/und andere
VU	Vorbereitende Untersuchungen
VwV StBauE	Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen
z. B.	zum Beispiel

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1      Maßnahmekonzepte "Historische Altstadt" und "Innenstadt Löbau" mit  
Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 2      Statistische Daten
- Anlage 3      Zusammenfassung Bestandsaufnahme vom 15./16.09.2011
- Anlage 4      Nachweise Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 5      Auswertung Stellungnahmen aus Beteiligungsverfahren
- Anlage 6      Fotodokumentation - Schwerpunkte städtebaulicher und funktionaler  
Defizite

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 konzeptioneller Prozess Städtebaufördergebiete Löbau (eigene Darstellung)	10
Abb. 2 Gesamtkosten Städtebauförderung nach Programm 1991-2011 (eigene Darstellung)	12
Abb. 3 Gesamtkosten nach Kostenarten – alle Programme 1991-2011 (eigene Darstellung)	13
Abb. 4 Bevölkerung Stadt Löbau nach Altersgruppen 1990-2025 (2011-2025 Prognosevariante 1 der 5. RBP) (eigene Darstellung)	16
Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 1993-2010 (eigene Darstellung)	17
Abb. 6 Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet 1993-2010 (linkes Bild mit/rechtes Bild ohne Straße der Jugend) (eigene Darstellung)	17
Abb. 7 Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2010	18
Abb. 8 Stadt Löbau – Zuzüge (links) und Fortzüge (rechts) nach Herkunft und Ziel 1990-2010 (eigene Darstellung)	19
Abb. 9 Stadt Löbau – Entwicklung Bevölkerungssaldo 1990-2010	20
Abb. 10 Quartiere im Erhaltungsgebiet (eigene Darstellung, Quartiere: Stadt Löbau)	22
Abb. 11 Gebäudezustand im Gesamtgebiet Rahmenplan (eigene Darstellung)	24
Abb. 12 Sanierungsbedarf in den Teiluntersuchungsgebieten (eigene Darstellung)	24
Abb. 13 Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	26
Abb. 14 Gewerbeleerstand im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	27
Abb. 15 Entwicklung Wohnraumverteilung (eigene Darstellung)	29
Abb. 16 Vergleich Haushaltsgrößen (eigene Darstellung)	30
Abb. 17 Entwicklung der Privathaushalte in Sachsen (eigene Darstellung)	30
Abb. 18 Vergleich Wohnflächenverbrauch pro Person (eigene Darstellung)	31
Abb. 19 Ausgewählte Aufwertungsmaßnahmen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ (Darstellung: GMA)	46
Abb. 20 Potenzielle Entwicklungsflächen für den Einzelhandel (Darstellung: GMA)	47

## Planverzeichnis

Plan 1	Geförderte Maßnahmen im Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt"
Plan 2	Übersichtsplan
Plan 3	Stadtbild – Bebauungsstruktur, Straßen- und Freiräume
Plan 4	Stadtbild – Geschossigkeit
Plan 5	Stadtbild – Kulturdenkmale und stadtbildprägende Gebäude
Plan 6	Gebäudezustand
Plan 7	Eigentümer
Plan 8	Nutzungsarten
Plan 9	Gebäudenutzungen
Plan 10	Wohnungsleerstand
Plan 11	Gewerbeleerstand
Plan 12	Verkehr
Plan 13	Städtebauliche und funktionale Defizite
Plan 14a	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur I
Plan 14b	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur II
Plan 15	Schwerpunkte städtebaulicher und funktionaler Defizite
Plan 16	Fördergebietsabgrenzung
Plan 17	Maßnahmeplan



## 1 Anlass und Zielstellung

---

Stadtplanerische Konzepte werden als fachliche Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen herangezogen. Mit ihrer Hilfe können spezifische Planungszusammenhänge analysiert und bewertet werden, um Zielstellungen und Umsetzungsstrategien für abgegrenzte Teilräume festzulegen.

In der Städtebauförderung sind konzeptionelle Grundlagen für eine zielorientierte, erfolgreiche Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen notwendig und seit jeher Voraussetzung für die Aufnahme in ein Förderprogramm. Löbau hat kurz nach Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 1991 die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die "Historische Altstadt Löbau" in Auftrag gegeben. Seit Beschluss durch den Stadtrat 1993 dient er als Fördergebietskonzept vorerst für das gleichnamige Sanierungsgebiet, seit 1997 analog für das in das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" neu aufgenommene Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt". Seitdem handelt die Stadt in diesen Fördergebieten auf Basis der 1993 gesetzten Ziele, hat diese stets prozessbegleitend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Mit Auslobung des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost im Oktober 2001 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde die Erarbeitung gesamtstädtischer integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) gefördert. Ziel war die Schaffung konzeptioneller Grundlagen als Voraussetzung für die Aufnahme von Städten in das 2002 neu aufgelegte Städtebauförderprogramm "Stadtumbau Ost". Die Notwendigkeit der Auflage dieses Programms ergab sich aus der Veröffentlichung von Untersuchungsergebnissen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ (2000). Erstmals wurden von Städten über die bisher erforderlichen Konzepte (z. B. Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB) hinausgehende integrierte Untersuchungen zu verschiedenen Fachdisziplinen vorgenommen, deren Zusammenführung unter Berücksichtigung demografischer Strukturentwicklungen als Basis für die zukünftige Stadterneuerungs politik dienen sollte.

Auch Löbau ließ 2001 erstmals ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeiten. Mit Programmausschreibung 2008 wurde der Fokus in der Städtebauförderung verstärkt auf die Fortschreibung bzw. weitere Qualifizierung dieser Konzepte gelegt. Mit Fortschreibung des INSEK als Stadtentwicklungskonzept (SEKo) 2008 erfolgte die Überarbeitung der Stadtentwicklungsziele mit Blick auf die einzelnen Fördergebiete.

Eine fachliche Abgrenzung des INSEK (gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept) vom SEKo (Städtebauliches Entwicklungskonzept = Fördergebietskonzept) wurde vom SMI mit Programmausschreibung 2009 vorgenommen. Demnach sind die SEKo für die jeweiligen Fördergebiete aus dem INSEK abzuleiten. Seitdem haben sich die Forderungen von Bund und SMI hinsichtlich qualifizierter konzeptioneller Grundlagen intensiviert, nicht mehr nur bezogen auf Stadtumbauprogramme sondern auch auf klassische Sanierungsgebiete und "Städtebaulicher Denkmalschutz"-Gebiete.

Mit zum Programmjahr 2010 geltender Grundgesetzänderung (Artikel 104b)<sup>2</sup> haben

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Dokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen, März 2003, Seite 8

<sup>2</sup> Fassung aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 91c, 91d, 104b, 109, 109a, 115, 143d) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2248) m. W. v. 01.08.2009 auf: <http://dejure.org/gesetze/GG/104b.html> (Zugriff Webseite 08.02.2012)

sich die Anforderungen an die Städtebauförderprogramme dahingegen geändert, dass „die Bund-/Länderprogramme der Städtebauförderung degressiv zu gestalten [sind], was den Finanzstrom betrifft und zu befristen, was den Zeithorizont betrifft sowie regelmäßig auf ihren Erfolg zu überprüfen – zu evaluieren. Gleichzeitig sind die Programme schärfer zu profilieren und an den aktuellen Themen auszurichten.“<sup>3</sup>

Seither werden von allen Programmgemeinden Reduzierung, Schwerpunktsetzung und Priorisierung von Einzelvorhaben in Maßnahmekonzepten nachdrücklich gefordert. Die Fördermittelvergabe erfolgt im Wettbewerb. Hier profitieren insbesondere die Kommunen, welche aussagekräftige und umsetzungsorientierte Konzepte und Grundlagenplanungen für ihre Fördergebiete vorlegen können.

Die Fortschreibung des Rahmenplans von 1993 zum „Rahmenplan Innenstadt – Fördergebietskonzept“ erfolgte mit dem Ziel der Abgrenzung künftiger Fördergebiete im "Städtebaulichen Denkmalschutz" und im "Stadtumbau Ost" (Aufwertung). Ergebnis sind das vorliegende Fördergebietskonzept für die "Historische Altstadt" und das neue Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau" (nach § 171 b BauGB).

---

<sup>3</sup> Sächsische Staatskanzlei: Sächsisches Amtsblatt Nr. 30 vom 23.07.2009, Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung Programmjahr 2010 vom 3. Juli 2009, S. 1181

## 2 Aufbau und Methodik

Um Aussagen zur derzeitigen Situation im Untersuchungsgebiet Rahmenplan (z. B. Sanierungsstand, Bevölkerungsstruktur) treffen zu können, ist die Erhebung und Bewertung demografischer (siehe Kapitel 4.1) und räumlicher Strukturdaten (siehe Kapitel 4.2) erforderlich. Über die Aufbereitung und Auswertung relevanter statistischer Daten der Kommunalen Statistikstelle Löbau, des Statistischen Landesamtes Sachsen und des Statistischen Bundesamtes werden Aussagen zur Bevölkerungs-, Alters-, Wohnungs- und Haushaltsentwicklung abgeleitet. Dies geschieht auf gesamtstädtischer und tlw. Teilgebietsebene mit Vergleichen zur Kreis-, Landes- und Bundesebene. Vor allem im Bereich der Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung liegen Ergebnisse auf Ebene des Untersuchungsgebietes und auf Teilgebietsebene (siehe Kapitel 3.3) vor. Für die gesamtstädtische Ebene sind aus der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten für die Bevölkerungsentwicklung verfügbar.

Die Aussagen statistischer Daten im vorliegenden Rahmenplan sind stets vor dem Hintergrund zu betrachten, dass gewisse Ungenauigkeiten nicht auszuschließen sind. Es bestehen z. B. leichte Abweichungen zwischen den Einwohnerdaten der Stadt Löbau und des Statistischen Landesamtes Kamenz. Das hängt u. a. mit einer zeitversetzten Datenübermittlung zusammen (Nachmeldungen im Meldeamt der Stadt gehen nicht mehr in die Statistik des Landesamtes ein). Bei den Wohnungsdaten können gewisse Ungenauigkeiten auftreten, da z. B. die Anzahl der Wohnungen (Zu- und Abgänge) vom Landesamt nicht durch Zählung erhoben wird, sondern auf Zuarbeiten anderer Behörden (z. B. Statistikbogen zum Bauantrag) angewiesen ist. Nicht bei allen Veränderungen werden Daten lückenlos überliefert. Durch eine im Rahmen der Analyse erfolgende Datenüberprüfung (z. B. Überprüfung Wohnungsanzahl Gesamtstadt) entstünde in keiner Weise zu rechtfertigender Aufwand, so dass die vom Landes- und Bundesamt vorliegenden Daten zugrunde gelegt wurden.

Die Untersuchung der räumlichen Situation im abgegrenzten Untersuchungsbereich erfolgte im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort durch je einen Mitarbeiter der GSL und der Stadtverwaltung Löbau. Hierbei wurden im September 2011 gebäudebezogen

- Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten,
- Anzahl leer stehender Wohn- und Gewerbeeinheiten,
- Nutzungsarten,
- Gebäudezustand,
- weitere städtebauliche Merkmale (Geschossigkeit...) sowie
- Freiflächen- und Straßenraumzustand und
- Anzahl vorhandener Stellplätze

erfasst. Diese Daten wurden gebäudebezogen auf Teilgebiets- und Untersuchungsebene ausgewertet. Die Bewertung der erhobenen Daten erfolgte stets unter Berücksichtigung von Daten/Aussagen aus vorliegenden Planungen (SEKo 2008, Vorbereitende Untersuchung Zittauer Vorstadt 2008, Einzelhandelskonzept 2009 und Verkehrsentwicklungsplan 2010) (siehe Kapitel 5.3) und unter Hinzuziehung spezifischer Ortskenntnisse städtischer Verwaltungsmitarbeiter des Bauamtes und Haupt- und Ordnungsamtes (Wahlen/Statistik). Anzahl der Einheiten und Leerstände wurden bei jedem Gebäude nach Anzahl leerer und belegter Briefkästen, Klingelschilder, Größe des Gebäudes, Geschosszahl und der Fenstergestaltung (Gardinen, Pflanzen etc.) beurteilt. Auch bei dieser Datenerfassungsmethode sind Ungenauigkeiten nicht

auszuschließen, jedoch sind grundsätzliche Aussagen und Tendenzen ableitbar. Für einige Gebäude wurden die Daten mit Bauakten der Stadtverwaltung abgeglichen. Der vor Ort aufgenommene Zustand ist lediglich eine Momentaufnahme des 15. und 16. September 2011. Insbesondere Belegungszahlen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten können fluktuationsbedingt nur Durchschnittswerte sein. Einige der im September leer stehenden Geschäfte sind mittlerweile neu belegt und umgekehrt. Vergleiche mit den 2007 erhobenen Wohnungsdaten im Rahmen der Erarbeitung des SEKo 2008 sind für den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt Löbau" möglich. Die Erhebungsmethode von 2007 ist zwar nicht bekannt, da jedoch bei der Anzahl der Wohneinheiten nur geringe Abweichungen zu den 2011 ermittelten Größen bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Angaben miteinander vergleichbar sind.

Nach Zusammenfassung und Bewertung im Rahmen der Analyse wurden Fördergebietsvorschläge für den "Städtebaulichen Denkmalschutz" und den "Stadtumbau Ost - Aufwertung" erarbeitet (siehe Kapitel 5.2). Für das verkleinerte Fördergebiet "Historische Altstadt" und das neue Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau" wurden teilgebietspezifisch Ziele und Handlungsempfehlungen entwickelt sowie ein Umsetzungs- und Maßnahmenkonzept mit Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Kapitel 5.5) erarbeitet.

Die Beteiligung wesentlicher Gebietsakteure und der Stadtöffentlichkeit begleitete den konzeptionellen Prozess für die Städtebaufördergebiete (siehe Kapitel 4.5).

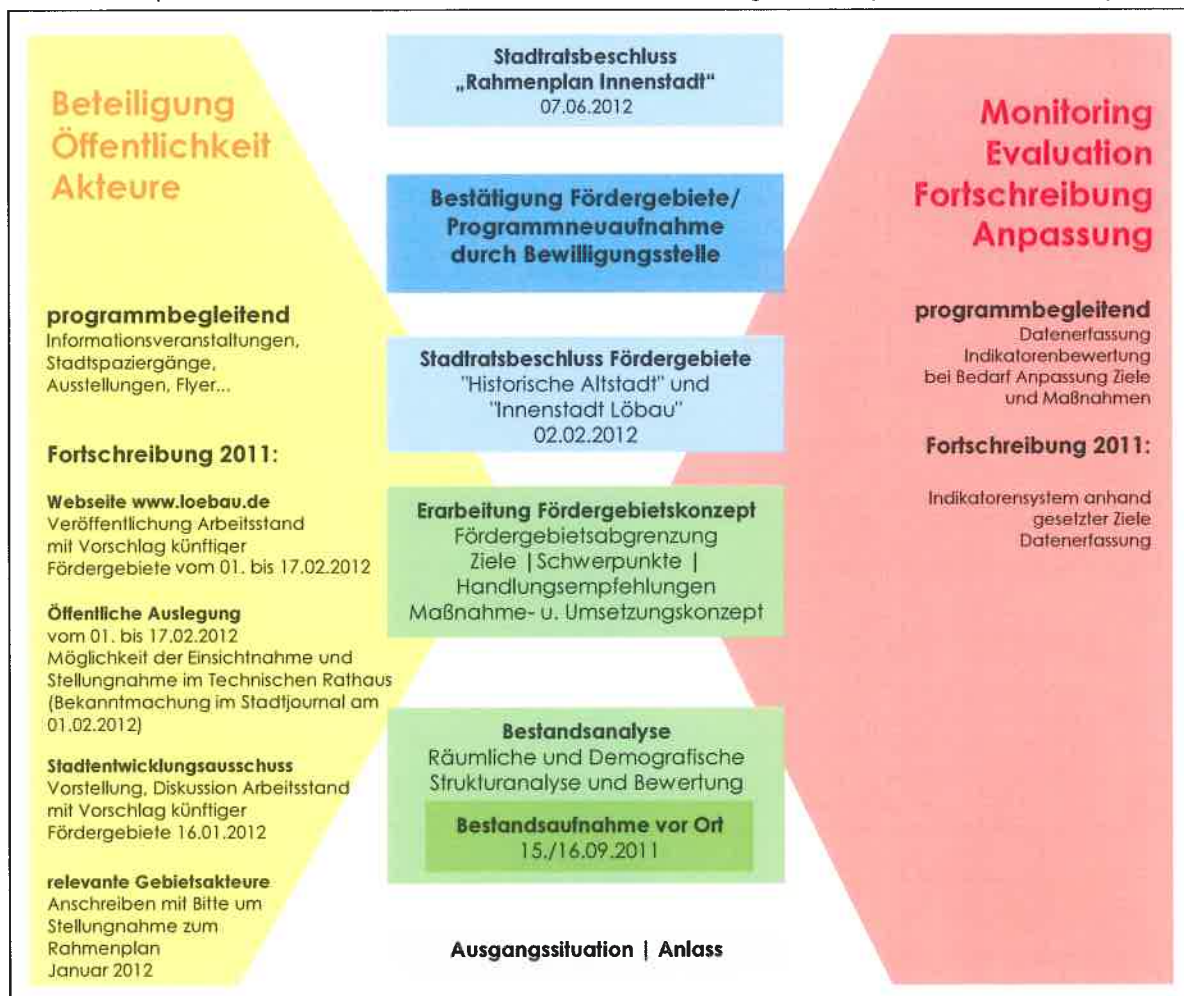


Abb. 1 konzeptioneller Prozess Städtebaufördergebiete Löbau (eigene Darstellung)

### 3 Ausgangssituation

---

#### 3.1 Zielstellung „Städtebaulicher Rahmenplan“ 1993

Im Jahr 1993 wurde für die Stadt Löbau – nachdem seit 1991 im Landessofortprogramm "Städtebauliche Erneuerung" bereits erste dringende Maßnahmen realisiert waren – mit dem Städtebaulichen Rahmenplan die konzeptionelle Grundlage für die Stadterneuerung in der Altstadt geschaffen. Der Rahmenplan hatte zum Zweck, den gestalterischen und nutzungsmäßigen Wandlungsprozess der Stadt in einem größeren Planzusammenhang darzustellen<sup>4</sup>. Im Städtebaulichen Rahmenplan 1993 wurden – anfangs nur für das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt Löbau" – folgende Entwicklungsziele festgelegt<sup>5</sup>:

- Sicherung der vorrangigen Wohnnutzung im Gebiet Historische Altstadt und Steigerung der Wohnumfeldqualität durch Schaffung wohnbezogener Freiflächen, Grünflächen und funktionellen Flächen (z. B. für Müll, Wäsche, etc.) mittels Hofentkernungen
- Schaffung und Erhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Verwaltung, Kreisbibliothek, Stadtmuseum, Johanniskirche, Kreismusikschule)
- Schaffung fußläufiger Verbindungen zwischen einzelnen Straßen und Plätzen
- Erhalt der Mischnutzung zwischen Innere Bautzener Straße, Sporgasse, Rittergasse und Promenadenring durch ausreichenden Anteil an Wohnnutzung
- Lösung für die Wohnfunktion störende Belieferung der Brauerei am Theaterplatz, keine andere gewerbliche Nutzung an Stelle der Brauerei
- Städtebaulich-räumliche und verkehrsorganisatorische Neukonzeption des Theaterplatzes
- Schließen der offenen Platzwände des Theaterplatzes mit angemessener Bebauung
- Entwicklung Neue Sorge/Lutherstraße zum reinen Wohngebiet als attraktiver zentrumsnaher Wohnbaustandort
- Erhalt des verkehrsberuhigten Bereiches Promenadenring - Nicolaiplatz - Johannisstraße - Theaterplatz, gesamte restliche Historische Altstadt als Fußgängerbereich
- Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch Öffentlichen Personennahverkehr
- Bau von Radwegen, Schaffung eines Radnetzes
- Zuweisung vorhandener Parkflächen zu Anwohnern und Gewerbetreibenden, Besucherverkehr über Vorwegweisersystem zu alternativen Parkflächen in Peripherie zur Altstadt, zentrumsnahe Errichtung von Quatiersgaragen und Parkhäusern
- Erhalt und Sanierung des Wohnungsbestandes durch Schaffung altersgerechten Wohnraums und Wohnungen für Familien mit Kindern

Nach Erweiterung der Fördergebietskulisse in 1997 – Aufnahme des Erhaltungsgebietes "Historische Altstadt" als Fördergebiet in das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" – bildete der Städtebauliche Rahmenplan auch für das räumlich größere

---

<sup>4</sup> Stadt Löbau: Städtebaulicher Rahmenplan für die Historische Altstadt, 1993, Prolog

<sup>5</sup> Stadt Löbau: Städtebaulicher Rahmenplan für die Historische Altstadt, 1993

Gebiet die konzeptionelle Grundlage.

## 3.2 Ergebnisse Städtebauförderung 1991 bis heute

### 3.2.1 „Landessofortprogramm / Landessanierungsprogramm“ (LSP)

1991 bis 1993 bezog die Stadt Löbau Fördermittel des Landes über das „Landessofortprogramm / Landessanierungsprogramm“ (LSP). Der Gesamtförderrahmen aus dem Programm liegt bei 1,6 Mio. € (3/3), das Land beteiligte sich mit 1,1 Mio. € (2/3), die Stadt leistete einen Eigenanteil von 543 T€ (1/3). Die Mittel wurden hauptsächlich für Ordnungsmaßnahmen verwendet. Es konnten elf Ordnungsmaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 863 T€ realisiert werden, beispielsweise die Straßenbaumaßnahmen Innere Zittauer Straße und Teichpromenade. Mit 460 T€ Gesamtförderrahmen machen vier kommunale Baumaßnahmen ebenfalls einen großen Anteil aus. Die Mittel sind hierbei hauptsächlich in die Außenanierungen des Rathauses und des Gebäudes Theaterplatz 2 geflossen. Zudem wurde die Instandsetzung zweier privater Gebäude mit einem Gesamtförderrahmen von 73 T€ gefördert, Johannisstraße 9 und Innere Zittauer Straße 4. Von den Privaten wurden zusätzlich 294 T€ selbst getragen.

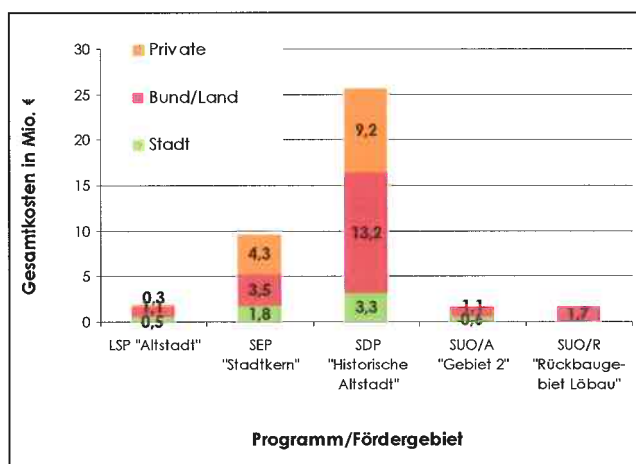


Abb. 2 Gesamtkosten Städtebauförderung nach Programm 1991-2011 (eigene Darstellung)

### 3.2.2 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP)

Im Jahr 1992 wurde die Stadt Löbau in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen. Aus diesem Programm sind bis Ende 2001 insgesamt 3,5 Mio. € Fördermittel (2/3) von Bund und Land an die Stadt geflossen. Zusammen mit einem Eigenanteil der Stadt (1/3) in Höhe von 1,8 Mio. €, ergibt dies einen Gesamtförderrahmen (3/3) von 5,3 Mio. €. Der Großteil der Maßnahmen wurde dabei bis ins Jahr 1997 realisiert. Insgesamt wurden im SEP 45 Ordnungsmaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 2,3 Mio. € durchgeführt, sie machen damit den größten Anteil aus. Darunter befinden sich die Hofentkernungen des Quartiers 3 und die historische Rekonstruktion fast aller Straßen im Sanierungsgebiet. Hinzu kommen fünf kommunale Baumaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 1 Mio. €, wie beispielsweise die teilweise Innensanierung des Haus Schlockwerder (Altmarkt 16) und die Sanierung des Rathauses. Außerdem wurden im SEP 14 private Baumaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 757 T€ gefördert, was im Gebiet privat investierten Gesamtkosten von 5,1 Mio. € entspricht, als Beispiel sind die Sporgasse 2, Johannisstraße 2 und der Johannisplatz 1/3 genannt. Das Programm SEP befindet sich in der Schlussphase. Maßnahmen werden lediglich noch aus Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen realisiert. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand 2015 vorgesehen.

### 3.2.3 "Städtebaulicher Denkmalschutz" (SDP)

Seit 1997 wird das Sanierungsgebiet vom Fördergebiet "Historische Altstadt" (Erhal-

tungsgebiet) des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) umschlossen (siehe Pläne 1 und 2). In diesem Programm wurden bis Ende 2011 von Bund und Land 13,2 Mio. € (4/5) Finanzhilfen abgerufen. Dies entspricht einem Gesamtförderrahmen (5/5) von 16,5 Mio. € und Eigenmitteln der Stadt (1/5) von 3,3 Mio. €. Im SDP liegt der Schwerpunkt vor allem auf privaten Baumaßnahmen. Von 17,6 Mio. € förderfähigen Gesamtkosten für 37 private Baumaßnahmen wurden 8,5 Mio. € von Bund, Land und Stadt bezuschusst. So wurden z. B. die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Stadtbades und der Inneren Zittauer Straße 12 sowie die Dacherneuerung der Nikolaikirche gefördert. Außerdem konnten neun kommunale Baumaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 4,3 Mio. € (z. B. für den Umbau der ehemaligen Preuserschule zum Technischen Rathaus und die Sanierung der Kreismusikschule), sowie 19 Ordnungsmaßnahmen mit 2,7 Mio. € Gesamtförderrahmen (u. a. Umgestaltung Altmarkt und Erneuerung der Brücke über die Äußere Zittauer Straße), über das Programm SDP realisiert werden. Aktuelle Maßnahme im SDP ist der Umbau der Gebäude Äußere Zittauer Straße 4, 5 und 7 zur Seniorenwohnanlage „An der Seltenrein“, welcher mit insgesamt 2,4 Mio. € bezuschusst wird. Fertigstellung der Maßnahme ist in 2012 vorgesehen.

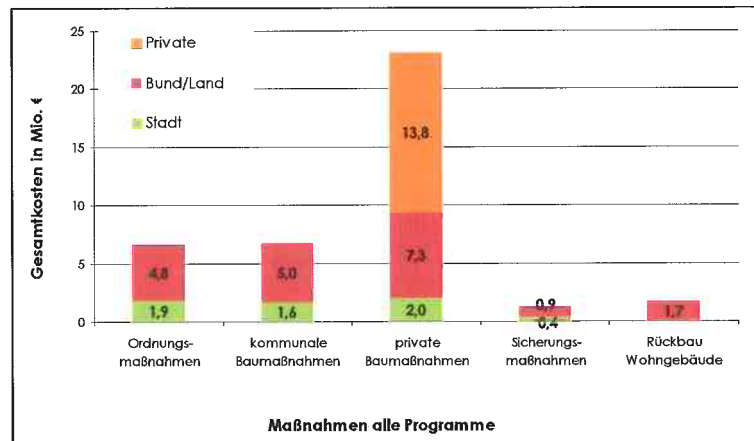


Abb. 3 Gesamtkosten nach Kostenarten – alle Programme 1991-2011 (eigene Darstellung)

Für die Jahresscheiben 2012 bis 2015 steht der Stadt aus Altbewilligungen ein Gesamtförderrahmen von 1,7 Mio. € zur Verfügung.

### 3.2.4 "Stadtumbau Ost - Aufwertung"

Im Jahr 2003 erfolgte die Aufnahme Löbaus in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost" (SUO). Im Programmteil „Aufwertung“ wurden seitdem bis Ende 2011 1,1 Mio. € Finanzhilfen (2/3) von Bund und Land bereitgestellt. Die Stadt trug demnach 555 T€ (1/3) bei, so dass sich für die Aufwertung ein Gesamtförderrahmen von 1,65 Mio. € ergibt. Bis 2007 wurden in dem Programm ausschließlich Ordnungsmaßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 735 T€ realisiert. Seit 2011 wird mit Mitteln aus der Aufwertung der Neubau der Mehrzweckhalle auf dem Gelände der Landesgartenschau 2012 mit einem Gesamtförderrahmen von 1,78 Mio. € unterstützt. Alle bisherigen Aufwertungsmaßnahmen liegen außerhalb des jetzigen Untersuchungsgebietes, obwohl das „Gebiet 2“ auch immer die Innenstadt umfasste. In der Aufwertung sind entsprechend der damaligen Programmziele bisher – mit Ausnahme der Mehrzweckhalle – nur Ordnungsmaßnahmen in Ergänzung zum Rückbauprogramm durchgeführt worden. Zukünftig sollen im Programm "Stadtumbau Ost - Aufwertung" verstärkt private Baumaßnahmen gefördert werden. Für die Jahresscheiben 2012 bis 2013 steht der Stadt ein Gesamtförderrahmen von 1,1 Mio. € zur Verfügung.

### 3.2.5 "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude"

Zusammen mit der Aufwertung erfolgte die Aufnahme ins Programm "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude". Seitdem wurden 960 Wohneinheiten mit einer Ge-

samtwohnfläche von 24.549 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Jedoch sind 684 der Einheiten (14.310 m<sup>2</sup>) aus Wohnheimen, die aufgrund der Größe von 21 m<sup>2</sup>/Einheit nicht als „echte“ Wohnung zu werten und aus der Wohnungsstatistik herauszurechnen sind<sup>6</sup>. Insgesamt sind im Rückbauprogramm 1,7 Mio. € (Bund/Land) ohne kommunalen Eigenanteil umgesetzt worden. Keine der bisher durchgeführten Maßnahmen befindet sich im Untersuchungsgebiet Rahmenplan (siehe Kapitel 3.3).

### 3.2.6 Sicherungsmaßnahmen

Neben den genannten Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden auch Sicherungen von Gebäuden mit Bund-Land-Mitteln gefördert. So lag der Gesamtförderrahmen für Sicherungsmaßnahmen bis Ende 2011 in allen oben genannten Bund-Länder-Programmen zusammen bei 1,2 Mio. €. Dies entspricht einer Finanzhilfe von Bund und Land von insgesamt 855 T€ und einem städtischen Eigenanteil von 369 T€ (bei unterschiedlichen Fördersätzen in den verschiedenen Programmen). Der Großteil der Fördermittel wurde dabei für die Sicherung der Johanniskirche verwendet.

### 3.2.7 Sanierungsträger

Aufwendungen für die Programmbegleitung und das Fördermittelmanagement (Sanierungsträger) sind neben Maßnahmen (z. B. der Vorbereitung der Sanierung) gefördert worden. Bis Ende 2011 belaufen sich diese über alle Programme auf einen Gesamtförderrahmen von 1,04 T€ (797 T€ Finanzhilfe Bund/Land, 241 T€ Eigenanteil Stadt), und liegen folglich mit knapp 4% deutlich unter den derzeit zulässigen 10% des Gesamtförderrahmens gemäß VwV StBauE Abschnitt B, Ziffer 11.2.1.2 vom 20.08.2009.

## 3.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes / Einordnung in Gesamtstadt

Das Erfordernis für die Fortschreibung der konzeptionellen Grundlagen ergibt sich entsprechend Programmausschreibung 2012 für die bestehenden Fördergebiete "Historische Altstadt" (SDP) und "Gebiet 2" (Stadtumbau Ost – Aufwertung). Vor dem Ziel der konsequenten Verkleinerung bestehender Gebiete ergibt sich von vornherein ein räumlich eingeschränkter Untersuchungsbereich. Dieser umfasst fast das gesamte bestehende Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt" sowie in Anknüpfung daran den mit Fortsetzungsantrag 2011 (Aufwertung) dargestellten Schwerpunktbereich für eine zukünftige Gebietsabgrenzung<sup>7</sup>. Konkret wurde folgendes Untersuchungsgebiet mit Teilgebieten (U) festgelegt (siehe Plan 2):

#### U 1 Historische Altstadt

Bereich innerhalb der Ringanlage/ehem. Stadtbefestigung (Sanierungsgebiet "Historische Altstadt Löbau")

#### U 2 Zittauer Vorstadt

Bereich innerhalb des Erhaltungsgebietes südlich der Kreuzung Theaterplatz/Teichpromenade/Straße der Jugend, erweitert um Bereiche Alter Friedhof, Bebauung Neue Sorge und Äußere Zittauer Straße 26 (gehören zur räumlichen Einheit Zittauer Vorstadt)

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Sachsen zählt Wohnheime nicht mit zum Wohnungsbestand

<sup>7</sup> Karte 3 „Fördergebietskonzept – Schwerpunkte, künftige Gebietsabgrenzung“ zum Fortsetzungsantrag Programmjahr 2011



**U 3 Äußere Bautzener Straße/Neumarkt**

Bereich innerhalb des Erhaltungsgebietes von Neumarkt 4 bis Promenadenring 14

**U 4 Bahnhofstraße**

Bereich innerhalb des Erhaltungsgebietes von Promenadenring 12 bis Brunnenstraße 1/2 (Stadtbad), im Verlauf der Bearbeitung des Rahmenplans erfolgte Erweiterung um komplette Jahnstraße

**U 5 Breitscheidstraße**

Bereich nördlich direkt an das Erhaltungsgebiet anschließend, umfasst südliche Bebauung der Sachsenstraße, Bebauung der nördlichen Poststraße ab Nr. 7 bzw. 10, die Weißenberger Straße und östliche Bebauung der Dammstraße bis Anschluss Breitscheidstraße, die Güterstraße, Marienstraße, Elisenstraße, die Walter-Vetter-Straße bis Nr. 10, die Breitscheidstraße (südliche Bebauung ab Nr. 1 bis Nr. 23, nördliche Bebauung ab Nr. 8 bis Nr. 34) einschließlich der Eckgebäude Otto-Staudinger-Straße 1a, Robert-Berndt-Straße 1 und 2 und Theobald-Hofmann-Straße 1 und 2 sowie die Bebauung Görlitzer Straße 3 und 5

Von vornherein ausgeschlossen wurden die innerhalb des Erhaltungsgebietes als weitgehend konsolidiert eingestuft Bereiche Teichpromenade (zwischen Teichgasse und Neumarkt) und der Bereich östlich des Brücknerrings/Sanierungsgebietes. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung der Innenstadt und umfasst damit den historisch verdichteten Stadtkern mit Stadterweiterungen bis Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Stadt Löbau: SEKo, 2008, Gesamtstädtische Situation, Seite 20

## 4 Bestandsanalyse

### 4.1 Demografische Strukturanalyse

#### 4.1.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur

##### 4.1.1.1 Gesamtstädtisch<sup>9</sup>

In der Stadt Löbau lebten am 31.12.2010 16.283 Einwohner. Gegenüber 1990 entspricht das einem Bevölkerungsrückgang um 29%. Dies entspricht in etwa der Einwohnerentwicklung des gesamten Landkreises Görlitz, welcher einen Bevölkerungsrückgang um 25% zu verzeichnen hatte. Nahezu identisch zum Landkreis ist die Altersstruktur der Gesamtstadt Löbau. Im Landkreis Görlitz sind 14% der Einwohner unter 20 Jahre, 53% sind 20 bis unter 60 Jahre alt sowie 33% sind 60 Jahre und älter. Für Löbau ergibt sich eine entsprechende Aufteilung von 15%, 52% und 33%. Größer ist die Differenz zum Bundesgebiet mit 19% unter 20-Jährigen, 55% 20- bis unter 60-Jährigen und 26% 60- und über 60-Jährigen (2009)<sup>10</sup>.

Von 1990 bis 2010 hat die Gruppe der 60- und über 60-Jährigen in Löbau um 21% zugenommen. Zeitgleich ist die Gruppe der unter 20-Jährigen um 59% geschrumpft. Beim Anteil der weiblichen Bevölkerung im „gebärfähigen Alter“ (15 bis unter 45 Jahren) spiegelt sich diese Entwicklung deutlich wieder. Die Gruppe hat seit 1990 um 47% drastisch abgenommen und macht 2010 nur noch 15% der Gesamtbevölkerung aus. Dementsprechend geht auch die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2025 von einem fortschreitenden Bevölkerungsrückgang um mindestens weitere 17% (gegenüber 2010, Prognosevariante 1) aus, so dass in Löbau dann lediglich noch 59% der Bevölkerung von 1990 leben werden.

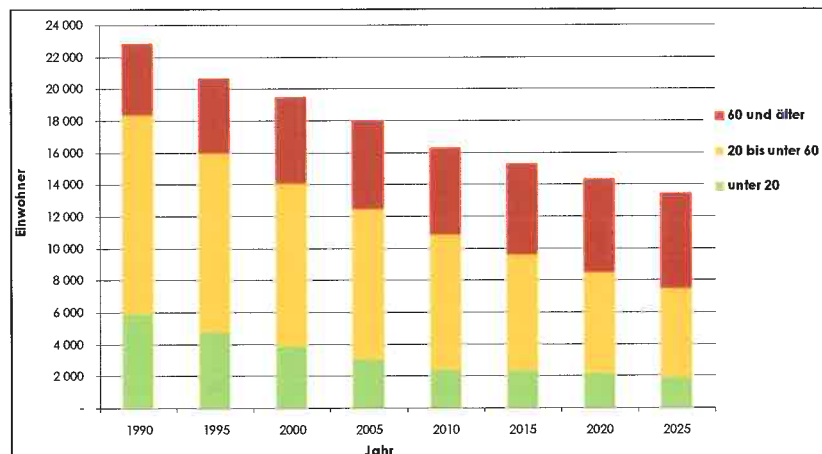


Abb. 4 Bevölkerung Stadt Löbau nach Altersgruppen 1990-2025 (2011-2025 Prognosevariante 1 der 5. RBP) (eigene Darstellung)<sup>11</sup>

##### 4.1.1.2 Untersuchungsgebiet<sup>12</sup>

Im Untersuchungsgebiet stellt sich die Bevölkerungsentwicklung anders dar als gesamtstädtisch. Gesamtstädtisch hat die Bevölkerung im Zeitraum zwischen 1993 und 2010<sup>13</sup> um 24% abgenommen. Im Untersuchungsgebiet hat die Bevölkerung im glei-

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2011

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 5. RBP, Kamenz, 2011

<sup>12</sup> Kommunale Statistikstelle Stadt Löbau, 2011

<sup>13</sup> 1993 ist das früheste zuverlässige Datum der elektronischen Datenerhebung in der Kommunalen Statistikstelle Löbau. Angaben zur Gesamtstadt und den Teiluntersuchungsgebieten werden in diesem Kapitel auf Basis der Meldedaten der Stadt Löbau gemacht. Für den Vergleich zwischen Gesamtstadt, Untersuchungsgebiet, Landkreis, Sachsen und der Bundesrepublik werden Daten zwischen 1993 und 2010 zugrunde gelegt. Bei Vergleichen in anderen Abschnitten ist die beginnende Jahreszahl 1990.

chen Zeitraum lediglich 9% der Einwohner verloren und hat zum 31.12.2010 1.654 Einwohner. Im Vergleich mit dem Landkreis (-20%) und Sachsen (-10%) hat sich das Untersuchungsgebiet äußerst positiv entwickelt (siehe Abb. 5).

Dies wird vor allem durch die positive Entwicklung des Teilgebietes Historische Altstadt (U1) beeinflusst. In diesem Gebiet hat die Bevölkerung 2010 gegenüber 1993 um 30% zugenommen. Eine relativ geringe Abnahme mit 16% liegt im Teilgebiet Bahnhofstraße (U4) vor. Die Abnahme der Bevölkerung um 26% und 29% in den Teilgebieten Äußere Bautzener Straße/Neumarkt (U3) und Breitscheidstraße (U5) liegt im gesamtstädtischen Durchschnitt.

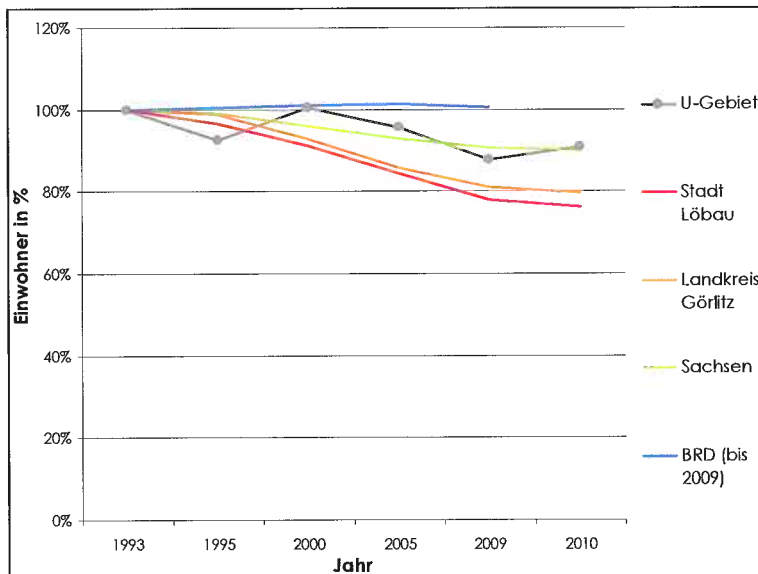


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 1993-2010 (eigene Darstellung)<sup>14</sup>

Differenziert zu betrachten ist die Bevölkerungsentwicklung des Teilgebietes Zittauer Vorstadt (U2). Hier ist eine starke Schwankung der Einwohnerzahlen ersichtlich, mit dem höchsten Wert im Jahr 2002, der einem Anstieg um 56% seit 1993 bedeutet. Im Jahr 2010 liegt die Abnahme der Bevölkerung gegenüber 1993 bei 18%. Die großen Schwankungen sind durch die Nutzung des Objektes Straße der Jugend 2 begründet. Unter dieser Anschrift befand sich über viele Jahre ein Spätaussiedlerwohnheim mit ständigen Zu- und Fortzügen. Zurzeit wird das Gebäude von der Arbeiterwohlfahrt Oberlausitz betrieben, unter anderem befinden sich darin barrierefreie Wohnungen mit einer relativ konstanten Zahl an Bewohnern. Das Gebäude ist zusammen mit der Hausnummer 1 auch räumlich nicht mit der Zittauer Vorstadt verknüpft. Das liegt an der deutlich höheren Lage der Gebäude (gegenüber der Bebauung an Äußerer Zit-

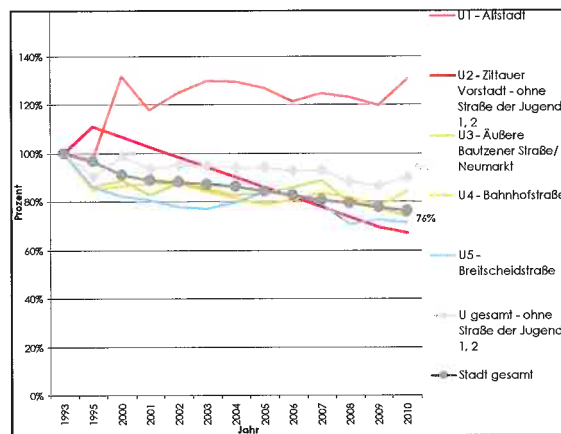
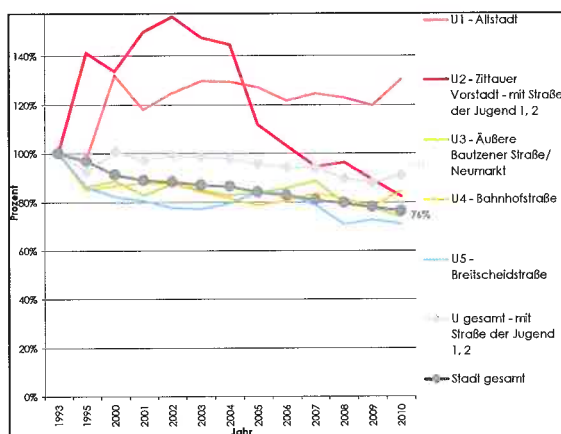


Abb. 6 Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet 1993-2010 (linkes Bild mit/rechtes Bild ohne Straße der Jugend) (eigene Darstellung)<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Kommunale Statistikstelle Stadt Löbau, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistisches Bundesamt, 2011

<sup>15</sup> Kommunale Statistikstelle Stadt Löbau, 2011

tauer Straße) und deren Ausrichtung zur und Erschließung von der Straße der Jugend. Bei Betrachtung der demografischen Entwicklung im Teilgebiet Zittauer Vorstadt ohne die Gebäude der Straße der Jugend, ergibt sich ein starker Bevölkerungsrückgang um 33%, was die aktuelle Situation im Gebiet realer widerspiegelt (siehe Abb. 6).

Die Altersstruktur des gesamten Untersuchungsgebietes<sup>17</sup> (siehe Abb. 7) unterscheidet sich ebenfalls von der Struktur der Gesamtstadt. Mit 17% unter 20-Jährigen, 61%

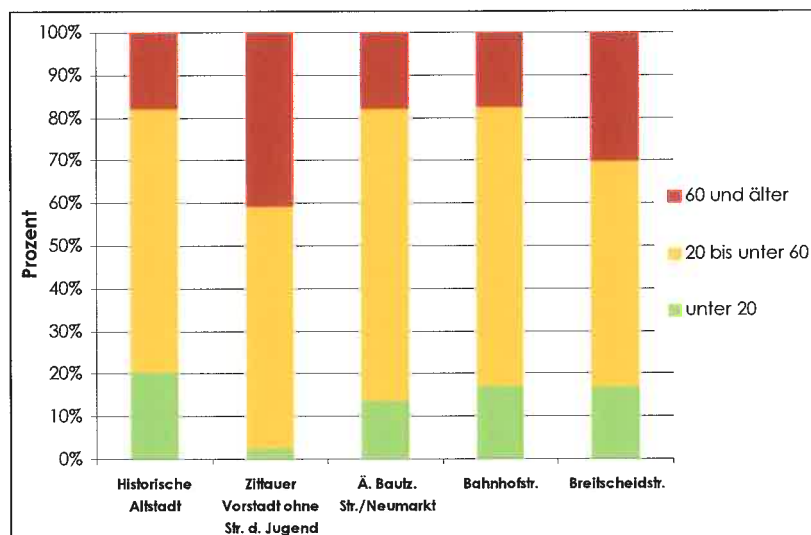


Abb. 7 Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2010<sup>16</sup>

Die Teilgebiete Äußere Bautzener Straße/Neumarkt und Bahnhofstraße sind die Gebiete, bei denen die Gruppe der 20- bis unter 60-Jährigen mit 68% und 65% am größten ist. Sie stellen damit weder ein besonders „junges“ noch ein besonders „altes“ Gebiet dar. Im Vergleich der Teilgebiete ist der Anteil der Bevölkerung, welcher 60 Jahre und älter ist, in den Gebieten Zittauer Vorstadt mit 31% und Breitscheidstraße mit 30% am größten. Das Teilgebiet Breitscheidstraße kann dies leicht ausgleichen durch 17% unter 20-Jährige. Wohingegen das Teilgebiet Zittauer Vorstadt mit 10% unter 20-Jährigen als das Teilgebiet mit der ältesten Bevölkerung angesehen werden kann. Noch deutlicher wird das Ergebnis, wenn die Straße der Jugend aus diesem Gebiet als verfälschendes Element herausgenommen wird (siehe oben). Unter diesen Umständen sind 41% der Einwohner dieses Gebietes 60 Jahre und älter.

Die Altersstruktur der Teiluntersuchungsgebiete hat sich seit 1993 nahezu genau um eine Generation verschoben. Während das Untersuchungsgebiet Historische Altstadt bereits 1993 mit einer Altersstruktur von 31% (<20), 54% (20 bis <60) und 15% (≥ 60) noch deutlicher ein junges Gebiet war, hatte das Teilgebiet Zittauer Vorstadt mit 59% den größten Anteil der mittleren Altersgruppe. Diese Gruppe beeinflusst nun 17 Jahre später in diesem Teilgebiet den großen Anteil der Personen, die 60 Jahre und älter sind. Ebenso führt in den Teilgebieten Äußere Bautzener Straße/Neumarkt und Bahnhofstraße der große Anteil der unter 20-Jährigen 1993 zu dem hohen Anteil der mittleren Altersgruppe heute.

<sup>16</sup> Kommunale Statistikstelle Stadt Löbau, 2011

<sup>17</sup> ohne Straße der Jugend 1-2

## 4.1.2 Bevölkerungsbewegung<sup>18</sup>

### 4.1.2.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Seit 1990 weist die Stadt Löbau einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf. Der kleinste negative Saldo (-12 Personen) ist im Jahr 1990 zu verzeichnen. Dies ist gleichzeitig das Jahr mit der höchsten Anzahl an Lebendgeborenen (+252 Personen). Im Vergleich dazu stehen im Jahr 2010 in Löbau 150 Geborenen 239 Gestorbene gegenüber, woraus sich ein natürlicher Bevölkerungssaldo von -89 Personen ergibt.

Den größten negativen Saldo mit -138 Personen weißt Löbau jedoch im Jahr 1993 auf, was auf die bis zu dem Zeitpunkt niedrigste Geburtenzahl zurückzuführen ist. Generell ist ein deutlicher Einbruch der Geburtenzahlen seit 1991 zu verzeichnen, vor allem zwischen 1991 und 1998. Seit 1998 ist die Entwicklung der Geburtenrate nur leicht rückläufig und weitgehend konstant.

Der Geburtenrückgang (-40% seit 1990) spiegelt sich im Rückgang der Anzahl der „gebärfähigen Frauen“ im Zeitraum zwischen 1990 und 2010 (siehe Kapitel 4.1.1.1) wieder. Der Verlauf des natürlichen Bevölkerungssaldo in Löbau zwischen 1990 und 2010 entspricht in etwa der Entwicklung im Landkreis Görlitz und in Gesamtsachen. Im Bundesgebiet entwickelte sich der natürliche Saldo seit 1990 ebenfalls negativ mit jährlich zunehmendem Verlust.

weibl. Bevölkerung (15-45 Jahre):	
Stand 2010 (gegenüber 1990)	53%
Abnahme seit 1990 um	<b>47%</b>
Geburten:	
Stand 2010 (gegenüber 1990)	60%
Abnahme seit 1990 um	<b>40%</b>

### 4.1.2.2 Räumliche Bevölkerungsbewegung

Der räumliche Bevölkerungssaldo hat sich in Löbau seit 1990 gleichfalls negativ entwickelt. Der kleinste negative Saldo lag bei -42 Personen im Jahr 1997, was auf die überdurchschnittlich große Anzahl an Zuzügen in diesem Jahr zurückzuführen ist. Dagegen ergab sich der größte negative Saldo im Jahr 1990 (-605 Personen). Gleiche Entwicklungen hatten der Landkreis Görlitz sowie Sachsen zu verzeichnen, was hauptsächlich Folge der politischen Wende von 1989 war. Dementsprechend führte

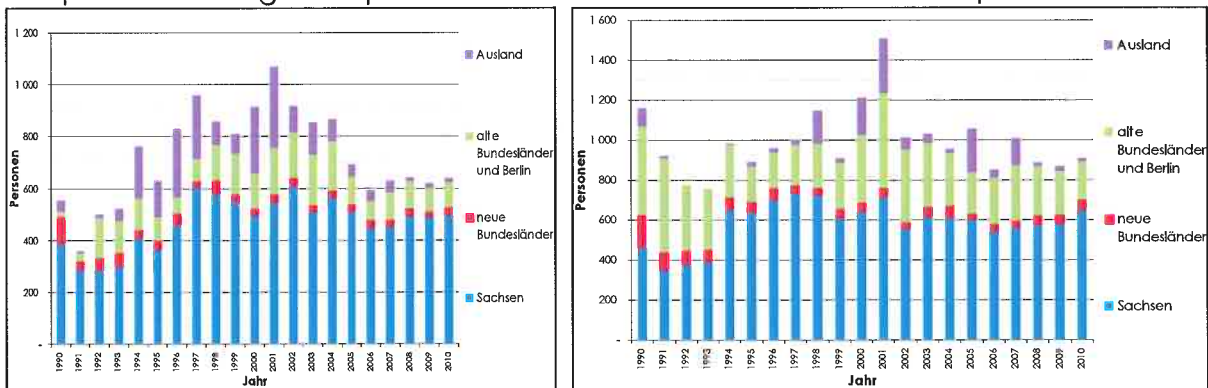


Abb. 8 Stadt Löbau – Zuzüge (links) und Fortzüge (rechts) nach Herkunft und Ziel 1990-2010 (eigene Darstellung)<sup>19</sup>

ein Großteil der Fortzüge in die alten Bundesländer bzw. ins Ausland (siehe Abb. 8). Umgekehrt verhält es sich im gesamten Bundesgebiet, in welchem zwischen 1990 und 1992 die mit Abstand größten positiven räumlichen Salden nachgewiesen sind.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>20</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2011

Die meisten Zuzüge hat Löbau seit 1990 jährlich aus anderen sächsischen Gemeinden zu verzeichnen, der Anteil liegt jeweils über 50%. Ebenso verhält es sich mit dem Anteil der Fortzüge, auch hier waren Gemeinden in Sachsen zwischen 1990 und 2010 das beliebteste Ziel. Lediglich im Jahr 1991 zogen mehr Personen in die alten Bundesländer mit Berlin. Dieses Herkunfts- und Zielgebiet befindet sich nach Sachsen im Durchschnitt an zweiter Stelle.

Die Zahl der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland ist stark schwankend. Auffällig ist der relativ große Anteil der Zuzüge aus dem Ausland vor allem zwischen 1994 und 1997 (zwischen 22% und 31%) sowie 2000 (28%). Eine deutliche Spitze gibt es bei den Fortzügen ins Ausland. 2005 wählten 21% der Fortziehenden ein Ziel im Ausland. Diese Schwankungen bei Zu-/Fortzügen aus/ins Ausland hängen vor allem mit der Rückkehr von Spätaussiedlern zusammen, die in den 1990er Jahren nach (Ost-) Deutschland kamen und nach einigen Jahren tlw. wieder wegzogen.

Der Verlauf der Zu- und Fortzüge in Löbau ist nahezu gleich. Von 1990 bis 2000 ist die Anzahl beider Werte steigend, danach bis 2010 leicht sinkend. Ausreißer bei den Zu-Wegzügen im Jahr 2001 ergeben sich aus internen Datenkorrekturen im Meldeamt Löbau und bilden nicht die reale Entwicklung ab. Im Landkreis Görlitz ist die Zahl der Zu- und Fortzüge seit 2000 relativ konstant, wobei der räumliche Saldo auch hier negativ ausfällt. Für Sachsen ergibt sich von 1993 bis 1997 ein positiver räumlicher Saldo. Seitdem ist der Saldo negativ, verläuft jedoch relativ konstant. Im Bundesgebiet sinkt der positive räumliche Saldo seit 1992 gleichmäßig und ist seit 2008 ebenfalls negativ.

#### 4.1.2.3 Bevölkerungssaldo

Resultierend aus dem negativen natürlichen Saldo und dem negativen räumlichen Saldo ist auch der gesamte Bevölkerungssaldo der Stadt Löbau seit 1990 negativ. Der Verlauf des Bevölkerungssaldos ist sehr stark von dem Verlauf des räumlichen Saldos geprägt. Die relativ geringen Schwankungen des natürlichen Saldos beeinflussen den Bevölkerungssaldo kaum. Den deutlich größten Bevölkerungsverlust hatte Löbau im Jahr 1991. Der Verlust war in den Jahren 1997, 1999, 2002, 2004 am geringsten. Seit 2005 hat sich der jährliche Bevölkerungsverlust bei rund 2% (gegenüber dem Vorjahr) eingependelt. Die Bevölkerungssalden des Landkreises Görlitz und gesamt Sachsens

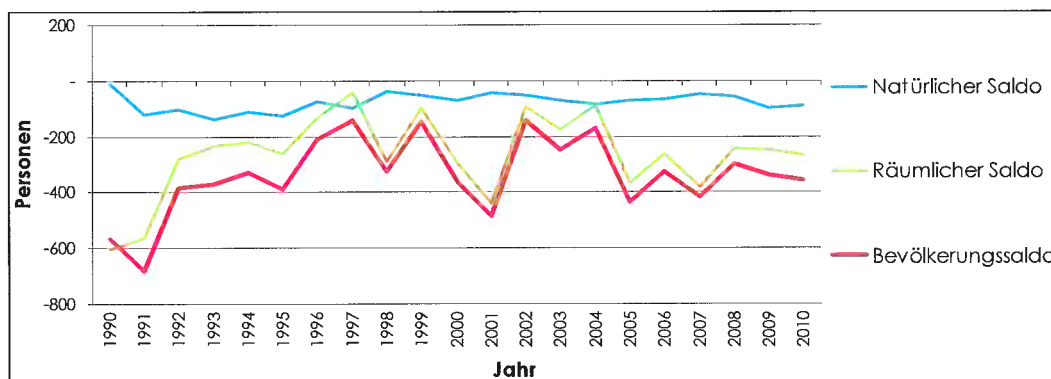


Abb. 9 Stadt Löbau – Entwicklung Bevölkerungssaldo 1990-2010<sup>21</sup>

sind seit 1990 ebenfalls negativ, im Bundesgebiet erst seit 2003. Im Vergleich dazu ist der jährliche Bevölkerungsverlust der Stadt Löbau jedoch deutlich größer. Der Landkreis Görlitz hatte in den letzten fünf Jahren einen durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsverlust von 1,4% zu verzeichnen, in ganz Sachsen waren es im gleichen Zeitraum nur 0,6%, im Bundesgebiet lediglich 0,2%.

<sup>21</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

## 4.2 Räumliche Strukturanalyse

### 4.2.1 Bebauungsstruktur und Stadtbild

#### 4.2.1.1 Bau- und Freiflächenstruktur

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes dominiert die geschlossene (Blockrand-)Bebauung mit entsprechend kleinen Grundstücken, die nur tlw. private Freiflächen ermöglichen (siehe Plan 3). Insbesondere die Historische Altstadt und die Erweiterungen Bahnhofstraße/Blumenstraße/Jahnstraße und Neumarkt/Äußere Bautzener Straße werden maßgeblich dadurch geprägt. Entlang der schmalen Äußeren Zittauer Straße sind die geschlossenen Strukturen (einfache Vorstadthäuser) noch erkennbar, jedoch tlw. bereits aufgelöst (durch Abbrüche Äußere Zittauer Straße Nr. 18, 20, 22, 23, 25, 27 und Überformung des Anschlusses an Altstadt durch Neubau Straße der Jugend). In der nördlichen Bahnhofstraße sind ähnliche Brüche erkennbar, Baulücken durch Kriegseinflüsse oder Überformungen während DDR-Zeiten (Nr. 28-30, 31, 42) entstanden. Aufgelockerter ist die Bebauung auf größeren Parzellen im Untersuchungsgebiet Breitscheidstraße, welches sich erst um 1900 entwickelte. Während die homogene Stadtwillenbebauung der nördlichen Breitscheidstraße von Anfang an offener gestaltet wurde, ergaben sich die heterogenen Strukturen zwischen Weißenberger, Güter-, Walter-Vetter- und südlicher Breitscheidstraße aus der Nutzung heraus. Dominante Baukörper ehemaliger gewerblicher, tlw. industrieller Nutzungen (Güterbahnhof, Molkerei, Baukombinat, ehem. Autohaus und ehem. durch Bahn genutzte Flächen) und vorhandener Handwerksbetriebe und des Fleischwerks (mit ehem. Schlachthof) prägen das Gebiet. Auch in der Zittauer Vorstadt sind ehemals gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe/Handwerk) Ursache der heterogenen Baustrukturen. Dadurch ergeben sich auch in diesem Gebiet verschiedengroße Parzellen. Das Gebiet verfügt vereinzelt über größere begrünte Privatgrundstücke (z. B. Äußere Zittauer Straße 24, 26, Neue Sorge 3, 5 und 7), die zum Teil unter- bzw. gar nicht genutzt sind.

Einer klassischen mittelalterlichen Stadtstruktur mit Erweiterungen aus dem 18. und 19. Jahrhundert entsprechend stellt sich das Stadtbild der Löbauer Innenstadt dar. Im gesamten Gebiet dominieren bürgerliche Gebäude mit 3-4 Geschossen (siehe Plan 4). Auch Gebäude mit 2-3 Geschossen sind häufig vertreten. Die höchsten Geschosigkeiten ab 4 und mehr Geschossen konzentrieren sich im Stadtkern, um den Neumarkt, entlang der Äußeren Bautzener Straße, der Bahnhofstraße, Sachsenstraße und am Wettiner Platz. Die nördliche Breitscheidstraße wird fast durchgehend von 3-4-geschossiger Bebauung gefasst. Höhendominanten befinden sich in der Altstadt (Rathausurm, Nikolaikirche, Johanniskirche) und mit der Heilig-Geist-Kirche in der Zittauer Vorstadt. Die Zittauer Vorstadt ist abweichend von den anderen Untersuchungsgebieten mit niedrigeren Gebäuden bebaut, hier dominieren Gebäude mit 2-3 Geschossen. Die Äußere Zittauer Straße 4 ist zwar keine Höhendominante, jedoch prägt sie mit ihrem beachtlichen Baukörper und ihrer zentralen Lage am Kreuzungsbereich den Eingang zur Zittauer Vorstadt. Durch die direkte Sichtbeziehung zur Inneren Zittauer Straße wird vor allem durch dieses Gebäude die Verbindung zur Altstadt hergestellt. Zu den besonders stadtbildprägenden Objekten (siehe Plan 5) – zumeist gleichzeitig Kulturdenkmale – zählen vor allem die kirchlichen Sakralbauten, die kommunalen Gebäude Rathaus (Altmarkt 1), ehemalige Preuskerschule (Johannisstraße 1a), Haus Schlockwerder und Stadthaus (Altmarkt 16 und 17), das Gewandhaus (Innere Zittauer Straße 21) sowie die Kreismusikschule (Johannisplatz 10) im Eigentum des Landkreises. Darüber hinaus befinden sich viele stadtbildprägende Ge-

bäude in Privateigentum, überwiegend in den Untersuchungsgebieten 1 (Altstadt), 3 (Äußere Bautzener Straße/Neumarkt) und 4 (Bahnhofstraße).

Der historischen, dichten Stadtstruktur geschuldet gibt es im Altstadtkern nur wenig öffentliche Freiflächen für Aufenthalt und Erholung. Diese befinden sich eher in aufgelockerten Gebieten und vor allem in Randlagen. Besondere Bedeutung hat dabei die die Altstadt einfassende, unter Denkmalschutz gestellte Ringanlage/ehem. Befestigungsanlage. Die erneuerten Grünanlagen entlang des Promenadenrings und der Teichpromenade sind zusammen mit den Anlagen am Brücknerring/Brunnenstraße von besonderer historischer, stadtraumgestalterischer und stadtklimatischer Bedeutung. Sie bieten als weitgehend geschlossenes Ensemble Raum für Aufenthalt und Erholung für Bewohner und Besucher der Altstadt. Der östliche Teil der ehem. Wallanlage zwischen Bahnhofstraße und Theaterplatz ist bisher nicht gestaltet, hier besteht großer Handlungsbedarf. Teilmaßnahmen sind beim Alten Friedhof, welcher unter Denkmalschutz steht, erforderlich. Diese Anlage wird bereits heute als Stadtpark genutzt und hat aufgrund ihrer unmittelbaren Zentrumslage ebenfalls große Bedeutung für die Bewohner der Altstadt und Zittauer Vorstadt. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich in der südlichen Zittauer Vorstadt um die Heilig-Geist-Kirche (Parkanlage), im Dreieck des Kreuzungsbereichs Äußere Zittauer Straße/Straße der Jugend (beide mit teilweise Sanierungsbedarf), am Wettiner Platz (großer Handlungsbedarf), am Bahnhofsvorplatz sowie an den Kreuzungen Poststraße/Ecke Sachsenstraße (abgeschlossene Maßnahme) und Weißenberger Straße/Güterstraße (teilweise Handlungsbedarf). Davon kleinflächige Grünanlagen sind aufgrund ihrer Gestaltung, Größe oder Lage nicht zur Nutzung vorgesehen bzw. geeignet, haben jedoch Bedeutung für das Stadtklima und das Stadtbild.

Private Grünflächen sind insbesondere in den aufgelockerten Baustrukturen mit großzügigeren Grundstücken zu finden (Untersuchungsgebiete Zittauer Vorstadt und Breitscheidstraße). Aber auch die Grundstücke der östlichen Bahnhofstraße und Blumenstraße, der östlichen Johannisstraße, vereinzelt am Neumarkt und an der südlichen Äußeren Bautzener Straße bieten ausreichend Fläche für private Gärten. Eine Löbauer Besonderheit in der sonst stark überbauten Altstadt sind die entkernten und aufwendig gestalteten Innenhöfe in den sogenannten Quartieren 1, 2 und 3 (siehe Abbildung 10). Die zwei von geschlossener Blockrandbebauung umgebenen Innenhöfe – gelegen zwischen Schulgasse, Innerer Zittauer Straße, Johannisstraße und Theaterplatz – wurden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln zwischen 1992 und 2006 unter intensiver Beteiligung der Quartiersbewohner/-eigentümer umfassend entkernt, die dadurch entstandenen Freiflächen anschließend qualitativ hochwertig gestaltet. Auf den Zustand öffentlicher Plätze und Straßen wird in Kapitel 4.2.4.2 eingegangen.

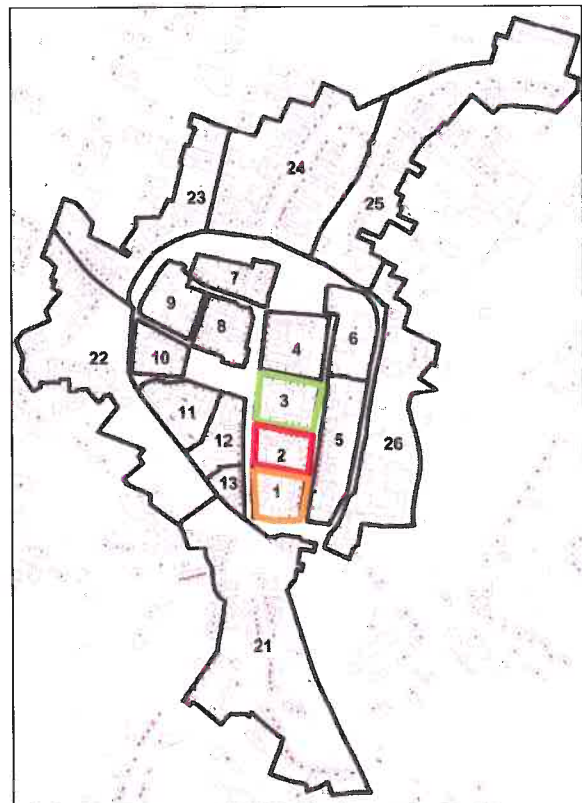


Abb. 10 Quartiere im Erhaltungsgebiet (eigene Darstellung, Quartiere: Stadt Löbau)



Insgesamt profitiert das Untersuchungsgebiet Rahmenplan von der unmittelbaren Nähe zum die Altstadt östlich tangierenden Landesgartenschauengelände. Eine vor allem auch für Fußgänger sehr gute Erreichbarkeit ist über die Breitscheidstraße, Bahnhofstraße/Görlitzer Straße, Kirschberg und Brunnenstraße gewährleistet.

#### 4.2.1.2 Kulturdenkmale

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes Rahmenplan schließt historische Stadtstrukturen Löbaus ein. Die Historische Altstadt innerhalb der Ringanlage ist die Gründungsstätte Löbaus (um 1200). Sie macht zusammen mit den Stadterweiterungen Ende des 18. sowie Mitte des 19. Jahrhunderts den größten Teil des Untersuchungsgebietes aus. Der Bereich Breitscheidstraße nördlich des Bahnhofs hat sich um 1900 entwickelt. Es ist demzufolge nachvollziehbar, dass sich im gesamten Untersuchungsgebiet 259 Kulturdenkmale (61% der Gebäude) befinden. Das sind etwa die Hälfte aller Kulturdenkmale im Stadtgebiet Löbau (ohne Ortsteile)<sup>22</sup>. Räumlich konzentriert kommen Denkmale innerhalb des Untersuchungsgebietes vor allem im historischen Stadtkern (80% der Gebäude) vor, aber auch in den Stadterweiterungen aus dem 18. Jahrhundert (Zittauer Vorstadt 52%, Nördliche Vorstadt 60%) und aus dem 19. Jahrhundert (Neumarkt mit Äußerer Bautzener Straße 82%) (siehe Plan 5). Die Neustadt weist weit weniger Denkmale auf (26% der Gebäude). Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehen darüber hinaus die historische Ringanlage, der Alte Friedhof mit Lückescher Gruft, das Bachbett der Seltenrein sowie einzelne Objekte (Viadukt Straße der Jugend, einzelne Brunnen, Gedenksteine) unter Denkmalschutz.

#### 4.2.1.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde im Rahmen einer örtlichen Erhebung im September 2011 erfasst. Während 1991 im Rahmen der VU der Gesamtzustand der Gebäude einschließlich Wohnungsausstattung auf Basis örtlicher Erhebungen und Gesprächen mit Eigentümern untersucht wurde, bezog sich die aktuelle Bewertung des Gebäudezustands lediglich auf den Zustand der äußeren Hülle, d. h. Dach, Fassade einschließlich Türen und Fenster sowie Mauerwerk und Sockel. 20 Jahre nach Start des ersten Sanierungsprogramms in der Innenstadt ist davon auszugehen, dass die Beseitigung grundlegender Ausstattungsmängel (etwa im Sanitär- und Installationsbereich) überwiegend erfolgt ist und zukünftig im Rahmen der Stadtsanierung eine untergeordnete Rolle spielen wird. Ausnahme hiervon bilden die Objekte, an denen bisher keinerlei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Bewertung des Gebäudezustands erfolgte in vier Kategorien:

**1 – sehr guter Zustand, kein Sanierungsbedarf** → Hierzu zählen Gebäude mit mindestens umfassend sanierter Hülle sowie Gebäude mit reinem Instandhaltungsbedarf (Sanierung erfolgte vor längerer Zeit, im Laufe der Jahre wieder aufgetretene Mängel an äußerer Hülle sind durch Instandhaltungsmaßnahmen des Eigentümers zu beseitigen).

**2 – teilweise Sanierungsbedarf** → Hierzu zählen Objekte, an denen Teile der äußeren Hülle bereits saniert wurden, aber weitere Teilmaßnahmen noch offen sind (z. B. Dach und Fenster sind erneuert, Fassade noch nicht).

**3 – gravierende Mängel und erheblicher Sanierungsbedarf** → In diese Kategorie fallen Gebäude, an denen bisher keine bzw. nur geringfügige Instandsetzungs- und

<sup>22</sup> Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stadt Löbau, Stand 06.02.2007

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, eine umfassende Sanierung ist erforderlich.

**4 – erheblich geschädigte Substanz, bis zur Gefährdung der Verkehrssicherheit** → Diese Kategorie enthält Objekte in ruinösem Zustand, welche aufgrund ihrer Substanzschäden nur noch mit überdurchschnittlich hohem Aufwand zu erhalten sind bzw. eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist.

Die quantitativen Aussagen zum Sanierungsbedarf beziehen sich auf die derzeit vorhandenen Gebäude. Abbrüche spielen aufgrund der geringen Anzahl (etwa 2% der Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet) für das Gesamtgebiet keine große Rolle. Seit 1990 ist knapp mehr als die Hälfte aller Gebäude (52%) im Untersuchungsgebiet umfassend saniert worden und weist keinen Sanierungsbedarf mehr auf.

Weitere 16% sind zumindest teilsaniert. Im Gegensatz dazu besteht jedoch bei 46% der Gebäude Sanierungsbedarf, umfassende Maßnahmen sind bei 30% aller Objekte erforderlich. 2% der Substanz weist derart gravierende Schäden auf, dass deren Erhalt erheblich gefährdet ist. Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Sanierungsbedarfs sind zwischen den Untersuchungsgebieten 1-5 wesentliche Unterschiede feststellbar.

Die mit Abstand beste Entwicklung nahm das Untersuchungsgebiet Historische Altstadt innerhalb der Ringanlage (siehe Plan 6). Hier sind zwei Drittel aller Gebäude (104 von 157) umfassend saniert. Sanierungsbedarf besteht punktuell, wobei vor allem größere Objekte mit tlw. schwieriger Nachnutzung betroffen sind,

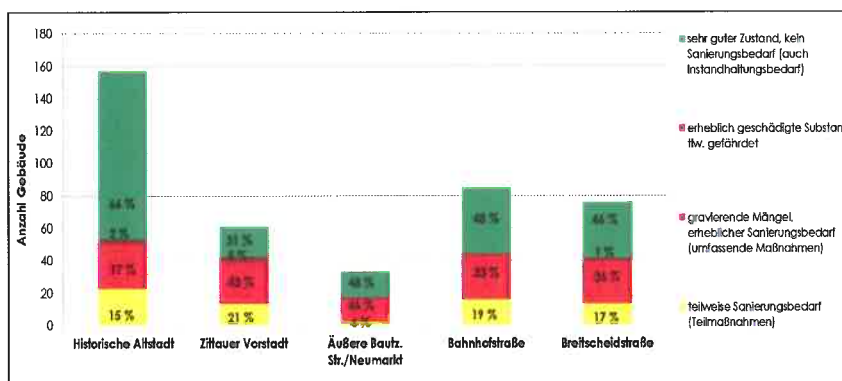


Abb. 12 Sanierungsbedarf in den Teiluntersuchungsgebieten (eigene Darstellung)<sup>24</sup>

Demgegenüber ist der Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet Zittauer Vorstadt im Vergleich zu den anderen Gebieten am höchsten. 31% vollständig saniertem Bestand stehen 69% unsanierter Bestand (48% aller Gebäude weisen umfassenden Sanierungsbedarf auf bzw. sind gefährdet) gegenüber. In Folge starker Bausubstanzschäden in Verbindung mit

<sup>23</sup> Bestandsaufnahme 2011

<sup>24</sup> Bestandsaufnahme 2011

unterlassener Instandsetzung sind in den zurückliegenden Jahrzehnten ausschließlich in diesem Teil des Gesamtgebietes vermehrt Gebäude abgebrochen worden (etwa 10% des ursprünglichen Bestandes), insbesondere straßenbegleitende Bebauung entlang der Äußeren Zittauer Straße.

Die weiteren Untersuchungsgebiete Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße und Breitscheidstraße weisen untereinander ähnlichen Sanierungsbedarf auf. Es ist jeweils fast die Hälfte aller Gebäude umfassend instandgesetzt. Dadurch verbleibt ein Sanierungsbedarf zwischen 52% und 54%. Während in den Gebieten Bahnhofstraße und Breitscheidstraße noch umfassende Maßnahmen von 33% bzw. 37% erforderlich sind, zeichnet sich im Gebiet Äußere Bautzener Straße/Neumarkt ein deutlich höherer Bedarf (46%) ab.

## 4.2.2 Nutzungsstruktur

### 4.2.2.1 Eigentümerstruktur

Der überwiegende Anteil aller Flurstücke im Untersuchungsgebiet (ohne Verkehrsflächen) befindet sich in privatem Eigentum, 85% der bebauten Grundstücke (siehe Plan 7). Zu den wenigen Grundstücken mit kommunalem oder anderem öffentlichem Eigentümer gehören in der Regel die Gemeinbedarfseinrichtungen. Verkehrsflächen, Plätze und Grünflächen/Parks befinden sich alle in öffentlichem Eigentum. Die Ev.-Luth. St.-Nikolai-Kirchgemeinde Löbau ist Eigentümerin der Sakralbauten (Johanniskirche gehört Stadt), des Pfarrhauses, zwei weiterer Wohnhäuser am Johannisplatz und tlw. des Nicolaiplatzes. Von den privaten (bebauten) Grundstücken im Untersuchungsgebiet (355) befinden sich fast 12% (42) im Eigentum der stadteigenen Tochtergesellschaft Wohnungsverwaltung und Bau GmbH Löbau (Wobau). Zu ihrem Bestand innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 145 Wohneinheiten (wovon 75% leer stehen) und 38 Gewerbeeinheiten (wovon 34% leer stehen).

### 4.2.2.2 Nutzungsarten

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist durch eine starke, der zentralen Lage entsprechende Nutzungsmischung geprägt. Wohn- und Geschäftsgebäude dominieren das Gebiet (siehe Pläne 8 und 9). Nur die nördliche Breitscheidstraße ist überwiegend durch reine Wohngebäude geprägt. Sich überlagernde Nutzungsarten bieten eine für die Stadtgröße entsprechend große Angebotsvielfalt in der Innenstadt. Die Ausstattung des Gebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist sehr gut. Von den Gebäuden der Stadtverwaltung mit Stadtbibliothek über Amtsgericht, Kirchen, Musikschule, Volkshochschule, Kulturzentrum Johanniskirche bis hin zum Museum ist im Untersuchungsgebiet ein breites Angebot vorhanden, das sich in der Abgrenzung der historischen Ringanlage konzentriert. Schulen und Kindertageseinrichtungen gibt es in der weiteren Innenstadt in unmittelbarer Nähe (Gymnasium, Mittelschule, Berufliches Schulzentrum, zwei Kindertagesstätten). Rein gewerblich genutzte Gebäude befinden sich vor allem an zentralen Plätzen (Altmarkt, Theaterplatz), entlang der Hauptstraßen (z. B. Poststraße/Weißenberger Straße) und in der gewerblich geprägten Neustadt. In der Jahnstraße produziert in zentraler Lage seit 1862 die August Förster GmbH Kunsthandwerklicher Flügel- und Pianobau<sup>25</sup>. In der Zittauer Vorstadt ist die einst stark gewerbliche Prägung des Gebiets nur noch anhand weniger Gewerbebrachen und leer stehender Geschäfte zu erahnen. Zentraler innerstädtischer Ver-

<sup>25</sup> <http://www.august-foerster.de/cms/de/7/Geschichte> (Zugriff Webseite am 06.01.2012)

sorgungsbereich ist heute die Bahnhofstraße (zusammen mit dem außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Multifunktionszentrum an der Sachsenstraße) mit Altmarkt, Neumarkt und Innerer Zittauer Straße<sup>26</sup>. Hier dominieren kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen (inkl. Büros, Banken, Versicherungen) und gastronomische Einrichtungen. In den Obergeschossen gemischt genutzter Gebäude befinden sich meist Wohnungen. Die Breitscheidstraße ist mit Angeboten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Fleischer, Drogeriemarkt und Gewerbeeinheiten im außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Einkaufszentrum Breitscheidstraße) ebenfalls sehr gut versorgt. Medizinische Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Therapeuten) befinden sich über das gesamte Gebiet verteilt, jedoch nicht in den Untersuchungsgebieten Zittauer Vorstadt und Äußere Bautzener Straße/Neumarkt.

#### 4.2.2.3 Leerstand

Bei Betrachtung des Leerstandes von Wohn- und Gewerbeeinheiten (siehe Pläne 10 und 11) wird deutlich, dass sich die einzelnen Untersuchungsgebiete stark voneinander unterscheiden. Die Wohnnutzung dominiert in allen Gebieten (in 79% aller Gebäude befinden sich Wohnungen). Der Wohnungsleerstand liegt insgesamt bei knapp 39% aller Wohneinheiten (593 von 1.528 WE).

Von diesem Durchschnitt weichen die Untersuchungsgebiete Historische Altstadt, Äußere Bautzener Straße/Neumarkt und die Zittauer Vorstadt ab. Während der Wohnungsleerstand in der Historischen Altstadt mit etwa einem Viertel der Wohnungen (26%) deutlich unter dem Durchschnitt liegt, ist die Situation in der Äußeren Bautzener Straße/Neumarkt mit knapp 42% schon schlechter. Besonders dramatisch stellt sich die Leerstandssituation in der Zittauer Vorstadt dar, wo fast zwei Drittel (63%) aller Wohneinheiten leer stehen. Der Grad und die räumliche Verteilung des Wohnungsleerstandes sind sehr unterschiedlich. Ein Leerstand zwischen 10% und 33% je Gebäude wird als noch verträglich eingestuft, bedrohlich wird er erst ab etwa 50% und bei Häufung.

In der folgenden Beschreibung wird die Konzentration von Wohnungsleerständen ab 34% je Gebäude betrachtet (in Plan 10 orange, rot und braun). In der Historischen Altstadt tritt er in der Inneren Zittauer Straße, im Quartier 3 (siehe Abb. 10) und in der Nicolaistraße/Rittergasse gehäuft auf. Im Gebiet Äußere Bautzener Straße/Neumarkt konzentriert sich der Leerstand fast ausschließlich in der Äußeren Bautzener Straße. Das Quartier zwischen Bahnhofstraße/Sachsenstraße/Poststraße/Promenadenring, die Bebauung am Wettiner Platz und in der gesamten Jahnstraße sind stark betroffen. In der Neustadt konzentriert sich hoher Wohnungsleerstand vor allem entlang

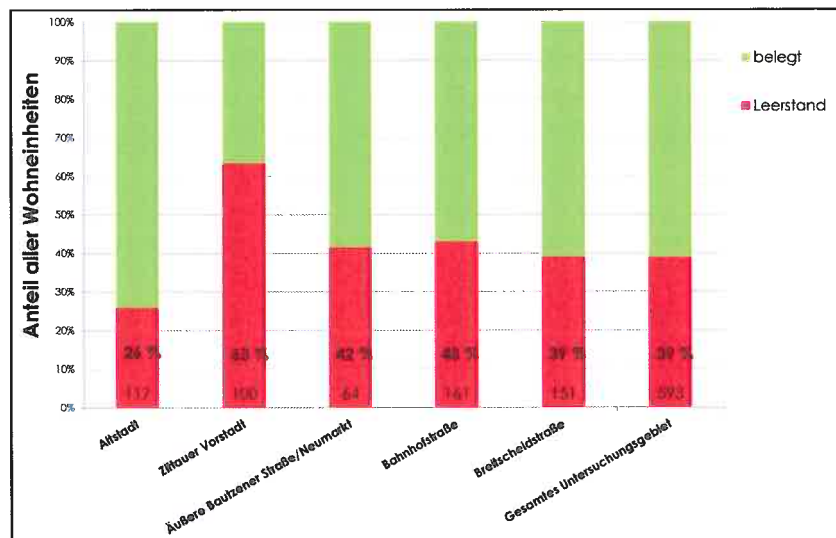


Abb. 13 Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)<sup>27</sup>

des Wohnungsleerstandes sind sehr unterschiedlich. Ein Leerstand zwischen 10% und 33% je Gebäude wird als noch verträglich eingestuft, bedrohlich wird er erst ab etwa 50% und bei Häufung. In der folgenden Beschreibung wird die Konzentration von Wohnungsleerständen ab 34% je Gebäude betrachtet (in Plan 10 orange, rot und braun). In der Historischen Altstadt tritt er in der Inneren Zittauer Straße, im Quartier 3 (siehe Abb. 10) und in der Nicolaistraße/Rittergasse gehäuft auf. Im Gebiet Äußere Bautzener Straße/Neumarkt konzentriert sich der Leerstand fast ausschließlich in der Äußeren Bautzener Straße. Das Quartier zwischen Bahnhofstraße/Sachsenstraße/Poststraße/Promenadenring, die Bebauung am Wettiner Platz und in der gesamten Jahnstraße sind stark betroffen. In der Neustadt konzentriert sich hoher Wohnungsleerstand vor allem entlang

<sup>26</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau, April 2009, Seite 80-81

<sup>27</sup> Bestandsaufnahme 2011

der Weißenberger Straße/Poststraße und im unsanierten Gebäudebestand entlang der Breitscheidstraße. Bedrohlich stellt sich der extrem hohe Wohnungsleerstand in der Zittauer Vorstadt entlang der gesamten Äußeren Zittauer Straße dar. Dort sind 37% der Gebäude von Leerstand betroffen, in der Regel liegt er über 75% bis 100% je Gebäude. Im Rahmen der Fortschreibung des gesamtstädtischen SEKo 2008 wurde innerhalb des Fachkonzeptes Wohnen der Leerstand in der Gesamtstadt untersucht. Eine dafür in 2007 erfolgte Erfassung von Wohneinheiten und -leerständen ist nicht exakt mit den aktuell erfassten Daten vergleichbar, da die 2007 abgegrenzten Stadtgebiete – mit Ausnahme der Altstadt – nicht mit den 2011 abgegrenzten Untersuchungsgebieten übereinstimmen. Jedoch lassen sich aus dem Vergleich 2007 und 2011 Entwicklungstendenzen ableiten. Der 2007 erhobene Leerstand wurde in der Altstadt mit 20% und der Innenstadt mit 26% angegeben<sup>28</sup>.

Demgegenüber lag der Wohnungsleerstand im Gesamtbestand der vier Groß-Wohnungseigentümer (Bestand hauptsächlich in Neubaugebieten) 2007 bei insgesamt 14%<sup>29</sup>, schon damals deutlich niedriger als in der Innenstadt. Im SEKo wird der geringere Leerstand in den Neubaugebieten (siehe Kapitel 4.2.3.2) vor allem mit dem tlw. hohen Sanierungsstand, preiswerten Mieten in teil- oder unsanierten Wohnungen, mit der hohen Überalterung der dort lebenden Bevölkerung (tlw. höher als in Gesamtstadt) und damit verbunden wenig Fortzügen und Treue zum Gebiet begründet<sup>30</sup>. Zumindest für die Altstadt lässt sich ableiten, dass der Wohnungsleerstand in den letzten vier Jahren deutlich gestiegen ist. Für den Bereich Innenstadt (nach Definition SEKo 2008) lassen sich keine Vergleiche herstellen, da die Gebietsabgrenzung zu stark von der 2011 festgelegten abweicht.

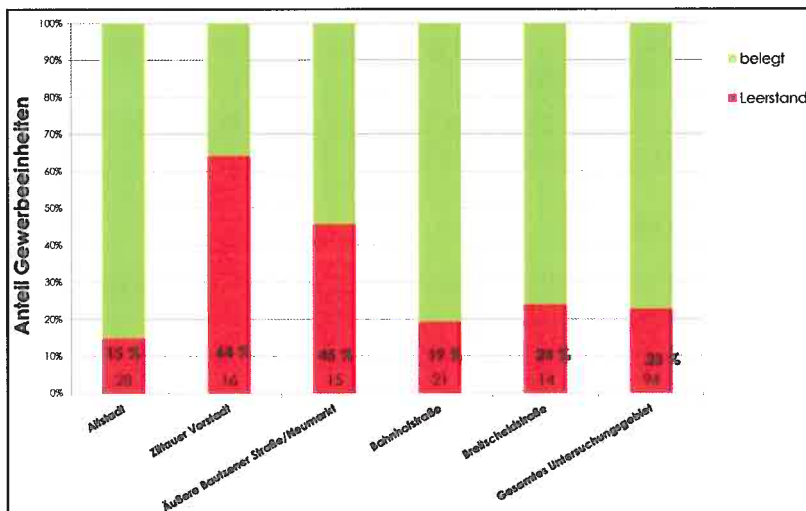


Abb. 14 Gewerbeleerstand im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)<sup>31</sup>

Gewerbenutzungen gibt es in 80% aller Gebäude im Untersuchungsgebiet. Die Leerstandssituation (siehe Abb. 14) stellt sich beim Gewerbe anders als beim Wohnen dar. Durchschnittlich stehen 23% aller Gewerbeeinheiten (94 von 417) leer. Ähnlich dem Wohnungsleerstand spielt Gewerbeleerstand in der Historischen Altstadt nur eine untergeordnete Rolle, knapp 15% leer stehende Einheiten sind unbedenklich für das Gebiet.

Mit 19% Gewerbeleerstand hat auch das Untersuchungsgebiet Bahnhofstraße keine größeren Probleme. Beobachtungsbedürftig ist der Leerstand im Gebiet Breitscheidstraße (24%). Hier stehen vor allem ehemalige Großbetriebe (Schlachthof, Zentral-Molkerei, Baukombinat) und ehemalige Dienstleistungsgebäude (Telekomgebäude, Bankgebäude ehem. Volksbank) leer. Diese Nutzungen waren vorwiegend in großdimensionierten und tlw. stadtbildprägenden Gebäuden ent-

<sup>28</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 5

<sup>29</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 5

<sup>30</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 10-11

<sup>31</sup> Bestandsaufnahme 2011

lang der Hauptverkehrsachse Weißenberger Straße/Poststraße untergebracht. Demgegenüber haben sich entlang der südlichen Breitscheidstraße sowie der Walter-Vetter- und Elisenstraße auch flächenintensivere Gewerbebetriebe etablieren können. Bedenklich ist der Gewerbeleerstand im Gebiet Äußere Bautzener Straße/Neumarkt mit 46% aller Einheiten. Hierbei handelt es sich eher um kleinere Ladengeschäfte und um ein größeres ehem. Möbelhaus. Prägnant ist der hohe Gewerbeleerstand von 64% in der südlichen Vorstadt. Neben einzelnen größeren Einheiten – Brache Äußere Zittauer Straße 34a (hinter Nr. 32), Brache hinter Töpferberg 3 und Scheunen entlang der Neuen Sorge – handelt es sich hierbei auch überwiegend um kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. Nur wenig genutzte Gewerbeeinheiten sind hier noch vorhanden, die Wohnnutzung überwiegt mittlerweile deutlich (siehe Kapitel 4.2.1.1).

Ähnlich dem Wohnungsleerstand sind auch beim Gewerbeleerstand der Grad und die räumliche Verteilung maßgebliche Aussagefaktoren. Ein Leerstand zwischen 10% und 33% je Gebäude wird als noch verträglich eingestuft, als bedrohlich ab etwa 50% und bei räumlicher Konzentration. Auch hier erfolgt die Betrachtung von Leerstandskonzentrationen wieder ab 34% je Gebäude (in Plan 11 orange, rot, braun und grau). Gewerbeleerstände konzentrieren sich in der südlichen Inneren Zittauer Straße, der gesamten Äußeren Bautzener Straße und in Teilbereichen des Neumarkts. Demgegenüber tritt Gewerbeleerstand im Gebiet Bahnhofstraße nur vereinzelt, nicht konzentriert auf. Im Bereich zwischen Damm- und Walter-Vetter-Straße konzentrieren sich Gebäude mit sehr hohen Gewerbeleerständen. Abseits davon liegt die Industriebrache des ehem. Fleischwerks an der östlichen Breitscheidstraße. In der südlichen Vorstadt sind Konzentrationen entlang der Äußeren Zittauer Straße und der Neuen Sorge erkennbar. Dort ist ein Viertel aller Gebäude von Gewerbeleerstand betroffen, in der Regel liegt dieser über 75% bis 100% je Gebäude.

Gemeinbedarfsleerstand spielt im gesamten Untersuchungsgebiet keine maßgebliche Rolle, von 24 Gemeinbedarfseinrichtungen stehen lediglich zwei leer.

### **4.2.3 Wohnungs- und Haushaltsstruktur**

Bei der Auswertung der Wohnungs- und Haushaltsstrukturentwicklung der Stadt Löbau wurden vier wesentliche Faktoren untersucht: die Entwicklung der Wohnungsanzahl, der Wohnungsstruktur (Entwicklung Wohnungen nach Raumanzahl), die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf und der Haushaltsgröße. Die Darstellung der Wohnungsstruktur erfolgt auf Datenbasis des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen für die Bundes-, Landes- und gesamtstädtische Ebene sowie für die Haushaltsgröße auf Bundes-, Landes- und Landkreisebene. Darüber hinaus können auf Untersuchungsgebietsebene Aussagen zur Haushaltsgröße aus den Ergebnissen der im September 2011 vor Ort erfassten Wohnungsanzahl in Verbindung mit Einwohnermeldedaten der Stadt Löbau zum 31.12.2010 abgeleitet werden. Gewisse Ungenauigkeiten (siehe Kapitel 2) dieser Ergebnisse können nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind sie als Schätzwerte ausreichend für einen Vergleich. Parallel dazu werden Vergleiche mit Daten aus dem gesamtstädtischen SEKo von 2008 gezogen.

#### **4.2.3.1 Wohnungsstruktur**

Zwischen 1995 und 2010 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Löbau im Saldo nur geringfügig verändert. Über das Programm "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude" wurden zwischen 2004 und 2011 insgesamt 960 Wohneinheiten im Stadtgebiet (davon 846 Wohneinheiten aus Wohnheimen) zurückgebaut. Da die Woh-

nungsstatistik des Statistischen Landesamtes Wohnheime nicht berücksichtigt, werden zum Vergleich lediglich 106 zurückgebaute Wohneinheiten angenommen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist der Wohnungsbestand zwischen 1995 (9.446 WE) und 2010 insgesamt um 6% gestiegen (+564 Wohnungen)<sup>32</sup>. Die Rückbautätigkeit wurde vom Statistischen Landesamt nicht fortlaufend erfasst<sup>33</sup>, so dass nicht eindeutig feststellbar ist, ob die 106 zurückgebauten Wohneinheiten in den Wohnungsdaten vollständig, teilweise oder gar nicht enthalten sind. Der Großteil neuen Wohnraums entstand zwischen 1995 und 1998 (+422 Wohnungen), vor allem im Bereich der 4- und 5-Raum-Wohnungen. In diesem Zeitraum entstanden sowohl Eigenheime (in Süd 2 und in ländlichen Ortsteilen) als auch Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (in Süd 2 und in der Innenstadt (Friedhofstraße, Sachsenstraße/Poststraße)). Die Entwicklung bis 2000 liegt in Löbau (+4,9%) unter der sächsischen (+7,8%) und der gesamtdeutschen Entwicklung (+6,7%). Zwischen 2000 und 2010 verlangsamte sich diese Entwicklung, der Wohnungsbestand in Löbau wuchs gleichmäßig, aber nur noch geringfügig (Löbau: +1% | Sachsen -1% | Deutschland: +2,4%)<sup>34</sup>. In den neuen Bundesländern setzte in diesem Zeitraum der Stadtumbauprozess ein. Die im Vergleich zu anderen sächsischen Kommunen weniger stark ausgeprägte Rückbautätigkeit innerhalb des Programms "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude" in Löbau hängt vor allem damit zusammen, dass sich die hohen Wohnungsleerstände bislang im innerstädtischen Bereich konzentrierten (siehe Kapitel 4.2.2.3).

Aufgrund sinkender Neubau- und nur geringer Rückbautätigkeit hat sich die Wohnraumverteilung (mit Ausnahme des kurzzeitigen Anstiegs der Anzahl von 4- und 5-Raum-Wohnungen) auch nicht wesentlich verändert. Der jeweilige Anteil der 1-Raum-, 2-3-Raum- und 4- und mehr-Raum-Wohnungen am gesamten Wohnungsangebot ist zwischen 1995 und 2010 fast unverändert geblieben (siehe Abb. 15). Der Anteil von

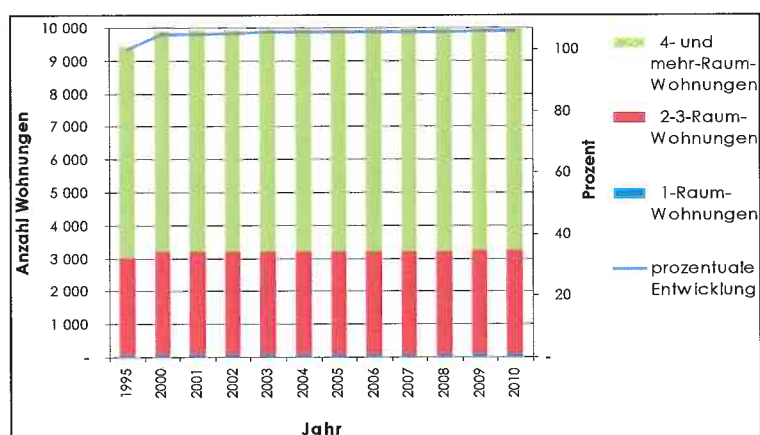


Abb. 15 Entwicklung Wohnraumverteilung (eigene Darstellung)<sup>35</sup>

Wohnungen mit vier und mehr Räumen stellt den größten Anteil (ca. 68%). Das hängt u. a. mit der Siedlungsstruktur Löbaus zusammen. Die Daten des Statistischen Landesamtes beziehen sich auf den Gebietsstand 01.01.2011. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich das Siedlungsgebiet um fast das fünffache gegenüber 1990 (17 km<sup>2</sup>) auf eine Fläche von 78,74 km<sup>2</sup> vergrößert<sup>36</sup>. Eingemeindet wurden zwischen 1994 und 2003 ländliche Gemeinden mit entsprechend geprägter Wohnungsstruktur – Überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung<sup>37</sup>. Etwa ein Viertel aller Wohnungen hat drei Räume. Deutlich geringer ist der Anteil an kleinen Wohnungen, 2-Raum-Wohnungen

<sup>32</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011: Gemeindedaten Löbau, Stadt zu den Fachteilen Bevölkerung und Wohnen für die Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo), Darstellung zum Gebietsstand am 1. Januar 2011, August 2011

<sup>33</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 3

<sup>34</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2012 (Abruf 10.1.12/14:52:38) und Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012 (Abruf 10.1.12/11:41:08)

<sup>35</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>36</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Gesamtstädtische Situation, Seite 21

<sup>37</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 15

machen durchgehend 6%, 1-Raum-Wohnungen nur 1% an den Gesamtwohnungen aus. Von den 2010 insgesamt 10.010 Wohnungen befindet sich nur knapp ein Fünftel (1.972 WE)<sup>38</sup> im dichten innerstädtischen Untersuchungsgebiet. Ende 2006 befanden sich von insgesamt 9.981 Wohneinheiten 3.936 (39%) im Bestand der vier großen Wohnungsunternehmen, welcher sich hauptsächlich auf die Stadtrandsiedlungen mit industriell gefertigtem Wohnungsbau (2.879 WE), auf die Neustadt (214 WE | Wohnbebauung überwiegend von Anfang des 20. Jahrhunderts) und weniger konzentriert in Bereichen der Innenstadt (95 WE), z. B. entlang der Äußeren Bautzener Straße (Wohnbebauung überwiegend von Anfang des 20. Jahrhunderts) verteilt<sup>39</sup>.

#### 4.2.3.2 Haushaltsstruktur

Im Zusammenhang mit der Wohnungsstruktur spielt die Entwicklung der Haushalte eine entscheidende Rolle. Aus der Belegung von Wohnungen im Zusammenhang mit der Altersstruktur können zukünftige Bedarfe und Leerstandstendenzen abgeleitet werden.

Im Landkreis Görlitz haben sich die Haushaltsgrößen seit 1995 kontinuierlich von 2,45 (1995) auf 1,93 (2010) Personen je Haushalt verkleinert<sup>42</sup>. Damit nahm die Entwicklung im Landkreis im Vergleich zu Sachsen (1995: 2,1 | 2010: 1,8) einen günstigeren, im Vergleich zu Deutschland (1995: 2,2 | 2010: 2,0) einen ungünstigeren Verlauf (siehe Abb. 16). Für die Stadt Löbau liegen keine Daten zur Haushaltsgröße vor, da vom Statistischen Landesamt lediglich die Zahl der Wohnungen, nicht aber der Anteil der leer stehenden Wohnungen erfasst wird. Auch von der Stadt selbst werden diese Daten gesamtstädtisch nicht erhoben. Für das Untersuchungsgebiet liegen Daten aus der Bestandsaufnahme 2011 vor, wonach im gesamten Untersuchungsgebiet in einem Haushalt durchschnittlich 1,8 Personen lebten<sup>43</sup>, also wie im sächsischen Durchschnitt und damit weniger als im Landkreisdurchschnitt. Zwischen den Untersuchungsgebieten treten nur leichte Abweichungen auf. Während die Haushaltsgrößen der Historischen Altstadt und der Zittauer Vorstadt dem Untersuchungsgebietsdurchschnitt entsprechen, sind die Haushaltsgrößen im Gebiet Äußere Bautzener Straße/Neumarkt (1,6) und Breitscheidstraße (1,7) etwas kleiner, in der Bahnhofstraße mit 1,9 Personen je Haushalt geringfügig größer als im Durchschnitt.

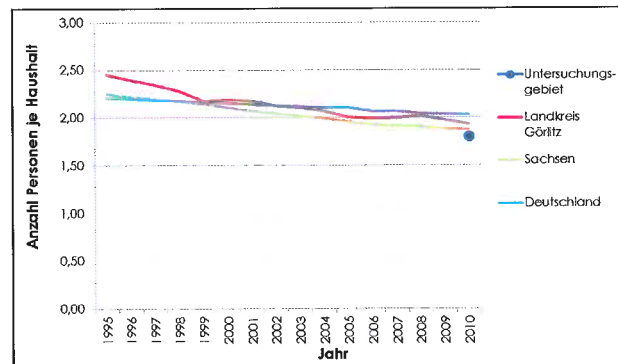


Abb. 16 Vergleich Haushaltsgrößen (eigene Darstellung)<sup>40</sup>

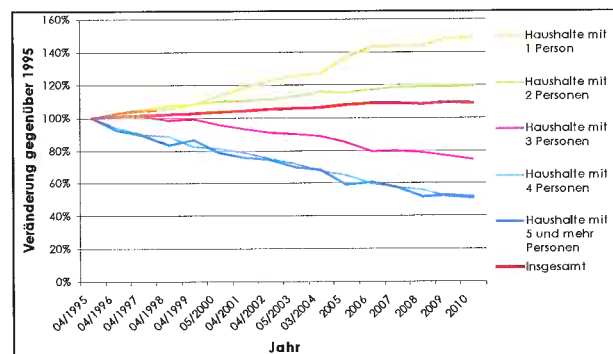


Abb. 17 Entwicklung der Privathaushalte in Sachsen (eigene Darstellung)<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Bestandsaufnahme 2011

<sup>39</sup> Stadt Löbau: SEKo 2008, Fachkonzept Wohnen, Seite 5

<sup>40</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2012

<sup>41</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2012

<sup>42</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>43</sup> Die Haushaltsgröße des Untersuchungsgebietes ergibt sich dabei aus der Anzahl der Einwohner im Gebiet am 31.12.2010 und der Anzahl der belegten Wohnungen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (15./16.09.2011).



Parallel dazu steigt die Anzahl der Haushalte insgesamt (siehe Abb. 17), in Sachsen nahm sie zwischen 1995 und 2010 um 9% zu. Dabei sind gegensätzliche Trends zwischen kleinen und großen Haushalten zu beobachten. Während die 1-Personen-Haushalte in diesem Zeitraum um fast die Hälfte zugenommen haben, sind bei Haushalten ab drei und mehr Personen drastische Rückgänge zu verzeichnen (Reduzierung um 25-48%).

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Wohnflächenverbrauch wieder. 1995 lag dieser in Sachsen und Löbau bei 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Person, in Deutschland bei 36 m<sup>2</sup> pro Kopf. Während der Pro-Kopf-Flächenanstieg in Sachsen und Deutschland in etwa ähnlich verlief, nahm der Flächenverbrauch je Einwohner in Löbau deutlich stärker zu. Ende 2010 lag der dieser bei 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit noch über dem deutschen Durchschnitt (42 m<sup>2</sup>). Bei Betrachtung des gestiegenen Wohnflächenverbrauchs im Zusammenhang mit durchschnittlich höheren Einwohnerverlusten (siehe Kapitel 4.1.1.1) und einer kaum gestiegenen Anzahl an Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl kleiner Haushalte (1-2 Personen) in Löbau noch stärker gestiegen ist als im sächsischen und deutschen Durchschnitt.

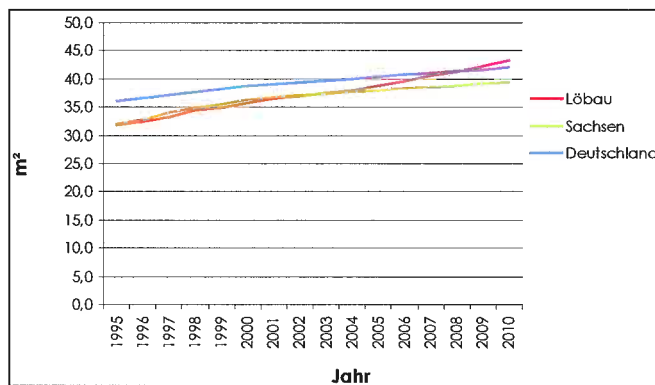


Abb. 18 Vergleich Wohnflächenverbrauch pro Person (eigene Darstellung)<sup>44</sup>

Die in diesem Kapitel getroffenen Aussagen basieren teilweise auf dem Abschlussbericht des 2010 fortgeschriebenen Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Löbau<sup>45</sup>. Die Verkehrssituation stellt sich in den einzelnen Untersuchungsgebieten sehr unterschiedlich dar. Während Hauptverkehrsstraßen mit hohem Aufkommen an Durchfahrtsverkehr die Untersuchungsgebiete Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße (tlw.) und Breitscheidstraße prägen, ist der Altstadtbereich (inkl. Bahnhofstraße) fast flächendeckend verkehrsberuhigt. Durch die hohe Verkehrsbelegung entstehende Emissionsbelastungen (Lärm, Abgase) betreffen vor allem die Bereiche außerhalb der Altstadt. Die bestehende Einbahnstraßenregelung in der Innenstadt (Umwegeverkehr) verstärkt diese Probleme zusätzlich. Besonders problematisch erweisen sich die großen Verkehrsknotenpunkte Neumarkt mit Kreuzung Äußere Bautzener Straße/Promenadenring bis hin zur Poststraße und Theaterplatz/Innere Zittauer Straße/Straße der Jugend/Äußere Zittauer Straße/Töpferberg/Teichpromenade. In beiden Bereichen besteht sehr großer Handlungsbedarf. Beide Verkehrsknotenpunkte sind vor allem für die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und für anliegende Bewohner/Gewerbetreibende unzureichend gestaltet bzw. ausgebaut (Unübersichtlichkeit, mangelhafte Verkehrsführung, schmale Gehwege, fehlende Radwege). Ebenfalls negativ ist die trennende Wirkung einiger Hauptverkehrsstraßen in Verbindung mit fehlenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Weißenberger Straße, Poststraße, Promenadenring und nördliche Bahnhofstraße). Der Altstadt kern wird we-

## 4.2.4 Technische Infrastruktur

### 4.2.4.1 Verkehr

Die in diesem Kapitel getroffenen Aussagen basieren teilweise auf dem Abschlussbericht des 2010 fortgeschriebenen Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Löbau<sup>45</sup>. Die Verkehrssituation stellt sich in den einzelnen Untersuchungsgebieten sehr unterschiedlich dar. Während Hauptverkehrsstraßen mit hohem Aufkommen an Durchfahrtsverkehr die Untersuchungsgebiete Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße (tlw.) und Breitscheidstraße prägen, ist der Altstadtbereich (inkl. Bahnhofstraße) fast flächendeckend verkehrsberuhigt. Durch die hohe Verkehrsbelegung entstehende Emissionsbelastungen (Lärm, Abgase) betreffen vor allem die Bereiche außerhalb der Altstadt. Die bestehende Einbahnstraßenregelung in der Innenstadt (Umwegeverkehr) verstärkt diese Probleme zusätzlich. Besonders problematisch erweisen sich die großen Verkehrsknotenpunkte Neumarkt mit Kreuzung Äußere Bautzener Straße/Promenadenring bis hin zur Poststraße und Theaterplatz/Innere Zittauer Straße/Straße der Jugend/Äußere Zittauer Straße/Töpferberg/Teichpromenade. In beiden Bereichen besteht sehr großer Handlungsbedarf. Beide Verkehrsknotenpunkte sind vor allem für die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und für anliegende Bewohner/Gewerbetreibende unzureichend gestaltet bzw. ausgebaut (Unübersichtlichkeit, mangelhafte Verkehrsführung, schmale Gehwege, fehlende Radwege). Ebenfalls negativ ist die trennende Wirkung einiger Hauptverkehrsstraßen in Verbindung mit fehlenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Weißenberger Straße, Poststraße, Promenadenring und nördliche Bahnhofstraße). Der Altstadt kern wird we-

<sup>44</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2012 und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2011

<sup>45</sup> Stadt Löbau, Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan der Großen Kreisstadt Löbau, 2010

niger durch hohes Verkehrsaufkommen belastet, jedoch in seiner Aufenthalts- und Wohnqualität durch „Abkürzer“ (von Nicolaiplatz über Altmarkt und Innere Zittauer Straße zur Straße der Jugend), Parksuchverkehr und Missachtung von Parkregelungen (vor allem auf Altmarkt und in Innerer Zittauer Straße) negativ beeinträchtigt.

Zentrale und zentrumsnahe gebührenpflichtige und gebührenfreie Stellplätze (Parkplätze auf Nicolaiplatz, Theaterplatz, Neumarkt, in Hartmannstraße und Handwerkerstraße) decken den Bedarf in der Altstadt auch in Stoßzeiten ab. Ergänzt durch ausreichend Stellplatzkapazitäten in den weiteren Untersuchungsgebieten (vor allem straßenbegleitende Stellplätze bzw. Parken auf eigenem Grundstück) besteht insgesamt kein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet ist durch den Bahnhof und den Anschluss an den Regional- und Stadtbusverkehr (mehrere Haltestellen im Gebiet) mit öffentlichen Verkehrsmitteln überwiegend gut erreichbar (siehe Plan 12). Jedoch fehlt die Altstadterschließung. Durch die westlich verlaufende Buslinienführung fehlen Haltestellen in der Altstadt (zwischen Teichpromenade und Bahnhof). Die derzeitige Verkehrsordnung innerhalb der Altstadt ermöglicht keine Erschließung durch den Stadtbus (Einbahnstraßenregelung und Konflikte mit ruhendem Verkehr).

#### 4.2.4.2 Straßen und Plätze

Im Rahmen der Stadtsanierung konnten innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes und Erhaltungsgebietes umfangreich öffentliche Straßen und Plätze erneuert bzw. rekonstruiert werden. Dazu zählen der Altmarkt, der Johannisplatz, der „Platz“ am Katzenturm und der Wettiner Platz sowie die Innere Bautzener Straße, Sporgasse, Innere Zittauer Straße, Eichelgasse, Schulgasse, Johannisstraße, Rittergasse, Nicolaistraße, die Bahnhofstraße bis Höhe Wettiner Platz und das Katzenturmgebälde. Außerhalb der Städtebauförderung erfolgten Straßenraumgestaltungen vor allem an Hauptstraßen.

Den durch ruhenden Verkehr stark dominierten innerstädtischen Plätzen Nicolai- und Theaterplatz fehlt es an einer gestalterischen Grundordnung<sup>46</sup>. Hieraus ergeben sich städtebauliche und funktionale Defizite (Unübersichtlichkeit durch Vielzahl einmündender Straßen, Einschränkungen für Fußgänger und Radfahrer durch KfZ-Verkehr, fehlende Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität). Insbesondere der Theaterplatz ist durch Verlust angrenzender Bebauung (fehlende Platzfassung) und die unübersichtliche Verkehrssituation (Nutzung derzeit als „Ausfahrt“ aus der Johannisstraße, keine eindeutigen Nutzungsabgrenzungen) stark beeinträchtigt. Der sich daraus ergebende sehr große Handlungsbedarf wird durch die Funktion des Platzes als südlicher Altstadteingang und als Bindeglied zwischen Altstadt und Zittauer Vorstadt noch verstärkt. Neben den Plätzen bedürfen die Badergasse und der Brücknerring (Hangsicherung) einer grundhaften Erneuerung. Großer Instandsetzungsbedarf besteht neben der Altstadt vor allem in der Zittauer Vorstadt. Dort sind in den vergangenen Jahren (mit Ausnahme des Viadukts Straße der Jugend) weder Straßen noch Gassen und Fußwegeverbindungen saniert worden. Stadtbildprägend und stadteschichtlich bedeutend sind die in beiden Untersuchungsgebieten erhaltenen historischen Straßenverläufe und kleinteiligen Wegeverbindungen. In den Gebieten Bahnhofstraße und Breitscheidstraße konzentriert sich der Instandsetzungsbedarf hauptsächlich an den Nebenstraßen (Blumen- und Jahnstraße, südlicher und östlicher Wettiner Platz, Eisen-, Walter-Vetter-, Güter-, Marien- und Dammstraße).

<sup>46</sup> Stadt Löbau, Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan der Großen Kreisstadt Löbau, 2010, Seite 64

#### 4.2.4.3 Ver- und Entsorgung

Der Anfang der 1990er Jahre extrem große Instandsetzungsbedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist weitgehend abgebaut worden. Durch den/die Abwasserzweckverband Löbau-Nord/Stadtwerke Löbau sind Kanäle und Trinkwasserleitungen im gesamten Untersuchungsgebiet umfassend erneuert worden. Weiterer Erneuerungsbedarf<sup>47</sup> besteht vor allem im Untersuchungsgebiet Breitscheidstraße (Damm-, Fichte-, Elisen, Güter-, Marien- und W.-Vettel-Straße) und Bahnhofstraße (von August-Bebel-Straße über Poststraße, Promenadenring zur Kreuzung Äußere Bautzener Straße bzw. zum Neumarkt sowie Blumen- und Jahnstraße und Wettiner Platz). Trinkwasserleitungen sind außerdem in der Teichgasse und am Töpferberg in der Zittauer Vorstadt zu erneuern. Inwieweit Sanierungen im Bereich Heizung/Sanitär/Wasser/Elt/Abwasser an nicht kommunalen öffentlichen und an privaten Gebäuden außerhalb der Städtebauförderung erfolgten, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme 2011 nicht erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass die gravierendsten Mängel (mangelhafte Sanitärsituation/Trockentoiletten, Entwässerung über Gruben, Ofenheizung) in den vergangenen zwei Jahrzehnten größtenteils beseitigt wurden.

### 4.3 Zusammenfassung Bestandsanalyse

#### Gebäudezustand und Stadtbild

Der Sanierungsstand ist sehr weit fortgeschritten, was sich zum großen Teil aus der positiven Entwicklung des Teiluntersuchungsgebietes 1 – Historische Altstadt (deckungsgleich mit Sanierungsgebiet) ergibt. Der Anteil der Gebäude mit umfassendem Instandsetzungsbedarf in diesem Gebiet ist im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten am geringsten, auch die Anzahl der Objekte mit Teilsanierungsbedarf ist hier am niedrigsten. Auch zukünftig werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Wiedernutzbarmachung der historischen Bausubstanz notwendig sein, jedoch verlagert sich die Sanierungstätigkeit in die umliegenden Gebiete Zittauer Vorstadt, Äußere Bautzener Straße, Bahnhofstraße/Jahnstraße und Poststraße/Weißenberger Straße. Hierbei sollte zukünftig die städtische Wohnungsbaugesellschaft aufgrund ihres relativ großen Gebäudebestands im gesamten Untersuchungsgebiet (knapp 10% aller Gebäude), der zudem einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweist (64% mit erheblichem Sanierungsbedarf), als zentraler Akteur in die Sanierungstätigkeit in den neuen Fördergebieten stärker als bisher mit einbezogen werden.

Die Lagequalität eines Gebietes spielt eine wesentliche Rolle bei der Ansiedlung/dem Verbleib von Bewohnern, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Ein Gebiet in sehr guter Lage (z. B. stadtbildprägende, denkmalgeschützte Bebauung, hoher Sanierungsgrad im privaten und öffentlichen Bereich, Raum für Ruhe und Erholung, nahe Versorgungsmöglichkeiten) ist meist besser nachgefragt (z. B. Historische Altstadt) als andere Gebiete. Unattraktive Lagen an den Hauptverkehrsachsen sind weniger nachgefragt und haben mit höheren Leerständen zu kämpfen (z. B. Weißenberger Straße, Äußere Bautzener Straße). Die Breitscheidstraße mit den nördlich aufgereihten Stadtvillen hat sich trotz Bahnähe und direkter Lage an einer Hauptverkehrsstraße als attraktive Wohnlage entwickelt. Dazu tragen der hohe Sanierungsstand, die gute Versorgung im Gebiet, die Beseitigung nahegelegener Industriebrachen und auch die Abschirmung zum Bahn- und Gewerbeareal durch Begrünung bei. Als positiv für die zukünftige Gebietsentwicklung wird sich hier und auch im Ge-

<sup>47</sup> Stadt Löbau, Fachamt Stadtentwicklung / Bauen, Sachbereich Hoch- und Tiefbau

biet Bahnhofstraße die unmittelbare Nähe zum neu gestalteten Landesgartenschau-gelände erweisen.

Eine Hauptaufgabe liegt zukünftig in der Sanierung großer stadtbildprägender Objekte in repräsentativen Lagen („dicke Brocken“). Eine Instandsetzung und Modernisierung dieser Objekte ist aufgrund ihrer Art (detaillierte Fassadengestaltungen, oft Denkmale, Ecklagen, schwierige Nachnutzung) sehr aufwändig und bei einem nachfragegesteuerten Wohnungsmarkt meist unrentierlich. Diese Objekte können in vielen Fällen nur mit einer Förderung wiederhergerichtet werden (z. B. Gewandhaus, Promenadenring 16). Im kompakten, weitgehend geschlossenen Stadtkörper stellen Baulücken städtebauliche Defizite dar (z. B. entlang der Äußeren Zittauer Straße und in nördlicher Bahnhofstraße). Sie bieten als innerstädtische Flächenreserven jedoch auch Potenzial für die Etablierung neuer bzw. Erweiterung bestehender Gewerbe- und Wohnungsangebote. Eine Schließung der Lücken trägt zur Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und zur Ausdifferenzierung des Versorgungsangebotes bei. Noch heute im Stadtbild ablesbare Siedlungsgeschichte (z. B. ehemalige Wallanlage) ist zu erhalten und erlebbar zu gestalten.

### **Wohnen**

Wohnungsleerstand spielt in Löbau eine größere Rolle als Gewerbeleerstand. Er konzentriert sich vor allem im unsanierten Gebäudebestand in „schwierigen“ Lagen. Jedoch spielt er auch in einigen sanierten Gebäuden eine Rolle, was tlw. damit zusammenhängt, dass nur die äußere Hülle, aber nicht der Innenraum instandgesetzt wurde. Bei anderen Objekten muss sich die Frage gestellt werden, ob die angebotenen, sanierten Wohnungen nicht mehr dem Bedarf der Nachfrager entsprechen. Hier besteht Handlungsbedarf, das Angebot ist auf die Bedürfnisse der potenziellen Bewohner anzupassen, z. B. durch Schaffung familienfreundlicher Wohnungen, barrierefreien Wohnraums oder Einrichtungen zum betreuten Wohnen bzw. Servicewohnen (selbstbestimmtes Wohnen mit bedarfsorientierter Möglichkeit der Betreuung). Als positive Beispiele können in der Altstadt die Innere Zittauer Straße 7 (Betreiber Diakonie) und in der Zittauer Vorstadt die Seniorenwohnanlage „An der Seltenrein“ (Betreiber DRK) genannt werden. In beiden Einrichtungen stehen den Bewohnern zusätzlich zur eigenen Wohnung Gemeinschaftsräume zur Verfügung, und bei Bedarf kann zusätzlicher Service des Betreibers genutzt werden.

Der Wohnungsleerstand im Bereich Innenstadt hat sich gegenüber 2007 noch einmal verschlechtert (siehe Kapitel 4.2.2.3). Von größerer Bedeutung wäre jedoch die Gegenüberstellung mit den Wohnungsleerständen in der Gesamtstadt, was im Rahmen dieses Fördergebietskonzeptes nicht realisierbar ist. Bisher bestand bzgl. des Wohnungsleerstandes vor allem in der Innenstadt Handlungsbedarf. Jedoch hat sich hier im Wohnungsangebot einiges verändert. Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet befinden sich dagegen in den Großwohnsiedlungen, wo sich das Wohnungsangebot kaum verändert hat (siehe Kapitel 4.2.3.1). Demgegenüber steht eine deutlich veränderte Nachfragestruktur (siehe Kapitel 4.2.3.2). Immer kleinere Haushalte mit tlw. geringerem Bedarf an Wohnräumen und -flächen und parallel dazu eine steigende Anzahl an Haushalten benötigen neuartige, deutlich ausdifferenziertere Angebote.

Notwendig wird die Fortschreibung des Fachkonzeptes Wohnen (letzter Datenstand 2007) mit Darstellung der aktuellen Wohnraumsituation und unter Beachtung von demografischen Entwicklungen Ableitung einer Wohnraumprognose für die Gesamtstadt. Darauf basierend lassen sich künftige Rückbau-, Umstrukturierungs-, Aufwertungs- und Konsolidierungsbereiche abgrenzen.

Die Stadt muss sich folgenden Fragen stellen: Wo wollen die Menschen in Zukunft leben? Ist das vorhandene Wohnungsangebot in den Gebieten zukunftsfähig? Welche Infrastruktur wird benötigt? Was sind Stadt und Eigentümer finanziell in der Lage zu leisten?

### **Versorgung mit Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen**

Gewerbeleerstand konzentriert sich vor allem im kleinteiligen Einzelhandelsbereich. Jedoch ist dieser nicht in jeder Lage als problematisch zu bewerten. Die Nachnutzung großdimensionierter leerer Gewerbegebäude (vor allem im Gebiet Breitscheidstraße) stellt sich deutlich schwieriger dar als die eines leer stehenden kleinen Ladengeschäfts. In anderen Gebieten bedarf es der Neuordnung infrastruktureller und baulicher Gegebenheiten (z. B. Änderung Verkehrsführung, Verbreiterung von Gehwegen, Fahrradstellplätze, Sanierung von Gebäuden) zur Neuansiedlung von Geschäften (Äußere Bautzener Straße). Insgesamt betrachtet wäre es weder realistisch, noch entspräche es dem Bedarf einer schrumpfenden Bevölkerung, jede leer stehende Gewerbeeinheiten wiederzubeleben. Leerstand bietet immer auch die Chance zur Umnutzung oder Erweiterung anderer Bereiche (auch Freiflächen). Gemeinbedarfsleerstand ist derzeit noch kein Thema, aber zukünftig könnte dieser als Folge der demografischen Entwicklung (Zentralisierung und Verkleinerung öffentlicher Einrichtungen) an Bedeutung gewinnen und Ideen zur Umnutzung meist großdimensionierter und stadtbildprägender Gebäude erfordern (z. B. Amtsgericht). Das Versorgungsangebot ist auf die Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Bei der Neuvermietung an Gewerbetreibende und bei Standortprüfungen zum öffentlichen Angebot ist das auch zukünftig zu berücksichtigen. Die Innenstadt wird bei zunehmenden Stadtschrumpfungstendenzen (siehe Kapitel 4.1.1) – vor allem in den Stadtrandgebieten (hohe Überalterung, kleine Haushalte, siehe Kapitel 4.2.3) – als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort weiterhin an Bedeutung gewinnen.

### **Technische Infrastruktur**

Mit Blick auf die immer älter werdende (und weniger individualmobile) Bevölkerung ist der öffentliche Raum den Bedürfnissen dieser Bevölkerung anzupassen. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Innenstadt gehören die Schaffung bzw. der Erhalt von öffentlichen Grün- und Freiflächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrsangebotes. Im Verkehrsentwicklungsplan 2010 wurden Varianten zur Erschließung der Altstadt durch den Stadtbusverkehr vorgeschlagen. Parallel dazu bedarf es einer barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raums und der Schaffung kurzer Wege innerhalb der Innenstadt. Die Instandsetzung des öffentlichen Raums ist zudem ein wichtiger Entwicklungsmotor. Das wird besonders deutlich im Sanierungsgebiet. Während umfangreich Erschließungsmaßnahmen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln realisiert wurden, erhielten im Vergleich dazu nur wenige private Eigentümer eine Förderung. Der aktuelle Sanierungsstand zeigt jedoch, dass die öffentlichen Investitionen großes privates Engagement befördert haben. Genauso wird in der Zittauer Vorstadt deutlich, was bei Ausbleiben öffentlicher Investitionen passieren kann. Ein weiterer auf die Sanierungstätigkeit einflussnehmender Punkt ist die Verkehrsführung bzw. das Verkehrsaufkommen in einem Gebiet. Hohes Verkehrsaufkommen und unzureichende Straßenraumgestaltungen hemmen Sanierungstätigkeiten (geringere Nachfrage an Hauptverkehrsstraßen, z. B. Äußere Bautzener Straße) und bedingen hohe Wohnungsleerstände. Wichtig ist eine Neugestaltung und Neuordnung vor allem der Verkehrsknotenpunkte, aber auch die Instandsetzung der Nebenstraßen, insbesondere in der

Zittauer Vorstadt. Mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2010 sind Gestaltungsvorschläge für die wichtigen Verkehrsknotenpunkte bereits erarbeitet worden.

## 4.4 Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

Aus Stärken eines Gebietes ergeben sich Chancen und Potenziale, mit Hilfe derer bestehende Defizite abgebaut und Gefahren abgewendet werden können. Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken sind in den einzelnen Teiluntersuchungsgebieten sehr unterschiedlich ausgeprägt (Vgl. Pläne 13 und 14b). Im Folgenden werden die Gebietsmerkmale auf Basis einer SWOT-Analyse<sup>48</sup> beschrieben.

### 4.4.1 Historische Altstadt

Die mit Abstand positivste Entwicklung hat die Altstadt innerhalb der Abgrenzung der historischen Ringanlage genommen. Neben Bevölkerungszuwachs und einer relativ jungen Altersstruktur (gegenüber Gesamtstadt und im Vergleich zu gesamtem Untersuchungsgebiet) finden sich hier die geringsten städtebaulichen und funktionalen Missstände. Der Sanierungsstand ist sehr hoch, nur knapp ein Drittel der Gebäude weisen noch Sanierungsbedarf auf, bei etwa ein Fünftel sind umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Bisher umfassend erneuerte Straßen, Plätze und Freiflächen sind qualitativ hochwertig gestaltet. Das Augenmerk lag im festgesetzten Sanierungsgebiet immer auf der historischen Rekonstruktion des öffentlichen Raums. Quartiersentkernungen mit anschließender aufwendiger Gestaltung privater Freiflächen mit tlw. halböffentlichem Charakter in den Quartieren 1, 2 und 3 sind seit den 1990er Jahren ein ganz besonderes Merkmal der Löbauer Altstadt und tragen sowohl zu einer sehr hohen Wohnqualität als auch nicht unwesentlich zu hohen Sanierungs- und niedrigen Leerständen in diesen Quartieren bei. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand von 26% ist derzeit noch unbedenklich, jedoch liegt er über einer notwendigen Fluktuationsreserve und ist weiterhin im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes zu beobachten. Durch den derzeitigen Gewerbeleerstand (15%) wird die Funktionsfähigkeit der Historischen Altstadt nicht beeinträchtigt. Löbaus Altstadt punktet im Vergleich mit anderen historischen Innenstädten der Region mit einer „Gemütlichkeit ausstrahlenden“ kleinstädtischen Struktur, die mit ihrer vielfältigen Nutzungsmischung alles bietet, was zum Wohnen und Leben benötigt wird. Vom Wohnen über kleinteiligen Einzelhandel bis hin zu kommunalen und überörtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen ist dort fast alles vorhanden. Um dieses Potenzial für eine lebendige Innenstadt erhalten und ausbauen zu können, ist insbesondere darauf zu achten, dass die Angebote den Bedürfnissen der Bevölkerungsstruktur entsprechen und die Sicherung der Daseinsvorsorge Vorrang hat. Das gilt ebenso für Gemeinbedarfseinrichtungen. Die der Stadtgröße entsprechende Angebotspalette ist in manchen Bereichen erweiterungsfähig, um alle Bevölkerungsgruppen einer Stadt (junge Menschen, Familien, ältere Menschen) anzusprechen bzw. anzuziehen. Die sehr gute Erreichbarkeit – fußläufig aus angrenzenden Gebieten (kurze Wege) sowie überörtlich mit ÖPNV – spielt insbesondere für die immer älter werdende Bevölkerung und Kinder/Jugendliche eine wichtige Rolle.

### 4.4.2 Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße, Breitscheidstraße

In den Untersuchungsgebieten 3 – 5 (Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße und Breitscheidstraße) ist die derzeitige Situation etwas schlechter. Alle drei

<sup>48</sup> SWOT = Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen), Threats (Risiken)

Gebiete mussten deutliche Einwohnerverluste hinnehmen, tlw. größer als der durchschnittliche gesamtstädtische Bevölkerungsverlust (bezogen auf Zeitraum 1993 bis 2010). Der Altersdurchschnitt liegt stellenweise unter dem der Gesamtstadt, die Überalterung ist jedoch weniger stark ausgeprägt. Nichtsdestotrotz kann die derzeitige Altersstruktur in Verbindung mit kleinen Haushalten (Haushaltsgröße durchschnittlich 1,8) in den kommenden Jahren zu weiteren Bevölkerungsverlusten und in Folge zum Anstieg der Leerstandsquoten führen. Davon ist die Äußere Bautzener Straße zusammen mit der Zittauer Vorstadt (Betrachtung im folgenden Kapitel), besonders betroffen. Die demografische Entwicklung spiegelt sich bereits in der räumlichen Entwicklung der drei Untersuchungsgebiete wieder. Einwohnerverluste und ausbleibende Sanierungen führten in den vergangenen Jahren zu hohen Wohnungsleerständen und teilweise auch zu sehr hohen Gewerbeleerständen (in Äußerer Bautzener Straße fast die Hälfte aller Gewerbeeinheiten leer). Überwiegend belegte Gewerbeeinheiten in der Bahnhofstraße leben stark vom Durchgangsverkehr der Fußgänger zwischen Bahnhof/Busbahnhof und Innenstadt. Verlagerung, Reduzierung oder Schließung von Nutzungen/Einrichtungen (etwa Bahnhof oder öffentliche Einrichtungen) können negative Auswirkungen auf die Gewebestruktur in diesem Bereich haben.

Sanierungsbedarf besteht an mehr als der Hälfte aller Gebäude. Umfassende Maßnahmen (zwischen einem Drittel und der Hälfte der Gebäude) sind vor allem in Bereichen mit starker Verkehrsbelastung und an besonders großen Gebäuden (gehäuft Eckgebäude) in stadtbildprägender Lage erforderlich. Einer Sanierung dieser überwiegend leerstehenden Objekte (min. 50% Leerstand) stehen zumeist die Lage (ungünstig geschnittene Eckgrundstücke, Ausrichtung nach Norden), fehlende Nutzungskonzepte, erschwerende Eigentumsverhältnisse (Spekulationsobjekte) bzw. eine hohe Unrentierlichkeit der Sanierung (erforderliche hohe Mieterträge sind nicht erzielbar) entgegen. Bei ausbleibender Sanierung und Umstrukturierung besteht die Gefahr des Verlustes wertvoller stadtbildprägender Bausubstanz und des Wegbrechens historischer und städtebaulicher Strukturen/Raumkanten.

Positiv hingegen wirkt sich die zentrale Lage der Bereiche Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße und Poststraße aus. Sämtliche Einrichtungen sind fußläufig sehr gut erreichbar. Zusätzlich sind die Gebiete zusammen mit dem Altstadtkern aufgrund des Bahnhofs, nahe gelegener Parkplätze und der Anbindung an den ÖPNV auch aus der Umgebung gut erreichbar. Straßen und Plätze sind weitgehend instandgesetzt/erneuert. Die Bahnhofstraße bildet zusammen mit der Altstadt und dem Neumarkt den Einzelhandelsschwerpunkt in der Innenstadt (ohne großflächigen Einzelhandel). Bei Stabilisierung kann sich das Teilgebiet Bahnhofstraße als belebte innerstädtische Verbindungsachse zwischen Bahnhof, unmittelbar benachbartem Landesgartenschaugelände und Altstadtkern etablieren. Gleichzeitig profitiert es von ruhigen Wohnlagen (z. B. Blumenstraße, Jahnstraße). Ähnlich der Entwicklung des Neumarktes (kaum Leerstand trotz hohen Verkehrsaufkommens) kann die Äußere Bautzener Straße bei entsprechenden Maßnahmen stabilisiert und belebt werden.

Die Untersuchungsgebiete 3, 4 und 5 haben Potenzial zur Ergänzung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. Sie bieten Gebäude- und Flächenreserven für die Erweiterung von Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten. Bestehende größere Flächenpotenziale an der Weißenberger Straße/Güterstraße sowie an der östlichen Breitscheidstraße (ehem. Fleischwerk) eignen sich neben einer möglichen privaten Nutzung (Gärten) auch zur Ansiedlung großflächigeren (verträglichen) Gewerbes. Bisher unsanierte Gebäude in diesem Teilgebiet bieten Potenzial für innenstadtnahes Wohnen im Grünen und können bedarfsgerecht für vielfältige Hausstrukturumgestaltungen umgestaltet werden. Entlang der Weißenberger Straße können be-

zahlbare Wohnalternativen zu randstädtischen Lagen entstehen. Parallel dazu ist die Herstellung einer attraktiven Verbindung für Fußgänger zur Altstadt notwendig.

#### 4.4.3 Zittauer Vorstadt

Deutlich abweichend von den anderen Untersuchungsgebieten hat sich die Zittauer Vorstadt in den vergangenen zwei Jahrzehnten am schlechtesten entwickelt. Die Einwohnerverluste sind 9% höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (bezogen auf Zeitraum 1993 bis 2010). Es ist das einzige unter den Untersuchungsgebieten, in dem die Überalterung deutlich höher als in der Gesamtstadt ist. Dramatisch sind die städtebaulichen und funktionalen Defizite. Mehr als zwei Drittel der Gebäude weist Sanierungsbedarf auf, fast die Hälfte aller Objekte erfordert umfassende Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiedernutzbarmachung der Bausubstanz. Dementsprechend hoch sind Wohnungs- und Gewerbeleerstand – jeweils fast zwei Drittel aller Einheiten. Parallel dazu ist mit Ausnahme des Viadukts an der Straße der Jugend und der Brücke über die Seltenrein an der Äußeren Zittauer Straße keine der Straßen bzw. Gassen seit 1990 grundhaft erneuert bzw. rekonstruiert worden. Hier besteht sehr großer Handlungsbedarf. Ein weiteres Defizit ist die stark trennende Wirkung des Kreuzungsbereiches Äußere Zittauer Straße/Straße der Jugend/Theaterplatz. Stadtentwicklungsbedingt und in Folge von Gebäudeverlusten am Theaterplatz und an der einmündenden Äußeren Zittauer Straße haben sich historisch gewachsene Verbindungsstrukturen zwischen Zittauer Vorstadt und Altstadt allmählich aufgelöst.

Große Potenziale ergeben sich für die Südvorstadt aber gerade aus dieser absolut zentralen und gleichzeitig – im Vergleich mit den anderen Untersuchungsgebieten – sehr ruhigen Lage mit kleinstädtischer, „gemütlicher“ Atmosphäre. Das ist einerseits der Topografie (Lage in Senke) und dem Ausbau der Straße der Jugend als Umgehungsstraße (weniger Durchgangsverkehr im Gebiet), andererseits der kleinteiligen mittelalterlichen Bebauungsstruktur (Vorstadtcharakter) geschuldet. Neben diesen Lagevorteilen profitiert das Gebiet von begrünten, meist brach liegenden, großflächigen Grundstücken wie z. B. der Äußeren Zittauer Straße 26 (untergenutzt), der Neuen Sorge 3, 5 (freigelegt) und 7 (Ruine) (siehe Kapitel 4.2.1.1). Durch Nachverdichtung und Umnutzung bieten vor allem diese Flächen Chancen für die Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlung zum besonderen zentrumsnahen Wohnstandort z. B. für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Stadthäuser mit Garten. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal unterscheidet sich der Wohnstandort Zittauer Vorstadt deutlich von anderen in der Stadt Löbau (siehe auch VU Zittauer Vorstadt 2008, S. 31). Mit der Entwicklung solcher Potenzialflächen würde dem weiteren Wegbruch räumlicher Strukturen, dem Verfall der wertvollen Bausubstanz und in Folge der dramatischen demografischen Entwicklung entgegengewirkt, wodurch das Gebiet langfristig stabilisiert und belebt werden kann. Die Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen ist in der ehemals gewerblich-industriell geprägten Zittauer Vorstadt eher von nachrangiger Bedeutung. Alle Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge sind in der Altstadt vorhanden und auf kurzem Weg erreichbar. Zudem bieten vor allem leer stehende Geschäfte Reserven zur Vergrößerung von Wohnflächen in kleinen Häusern und ehemalige Produktionsstätten Reserven zur Erweiterung bzw. Schaffung zusätzlicher privater Grünflächen.

Zur Vermeidung des mittel- bis langfristigen „Aussterbens“ des Gebiets ist das Aufhalten bisher negativer Entwicklungen im Zusammenhang mit einer künftigen städtebaulichen und funktionalen Stabilisierung der Südvorstadt dringend erforderlich. Ein solcher Prozess erfordert umfangreiche kommunale und private Investitionen und ist ohne weitere finanzielle Unterstützung (Städtebauförderung) kaum realisierbar.



	Stärken (S)	Schwächen (W)	Chancen / Potenziale (O)	Risiken / Gefahren (T)	Gebietstyp
<b>U 1 Historische Altstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bevölkerungszunahme, hoher Anteil junger Bevölkerung</li> <li>▪ historisch/ architektonisch wertvolle Bausubstanz, sehr viele Kulturdenkmale + stadtbildprägende Gebäude</li> <li>▪ sehr hoher Sanierungsstand</li> <li>▪ geringer Wohnungs- und Gewerbeleerstand</li> <li>▪ sehr gute Versorgungsstruktur (Teil des innerstädtischen Versorgungszentrums)</li> <li>▪ sehr gute Erreichbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sanierte Gebäude (tlw. nur äußere Hülle) tlw. mit leeren Wohn-/Gewerbeeinheiten - scheinbar nicht bedarfsgerechtes Angebot</li> <li>▪ besonders aufwändige Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund hoher Unrentierlichkeit oder fehlender Nutzungskonzepte bisher nicht realisierbar → "dicke Brocken" in repräsentativer Lage (z. B. Gewandhaus, Sudhaus, Promenadenring 1, Badergasse 5, Eichelgasse 2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zentraler Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Stadt - Raum für alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>▪ vorhandene Freiflächen und historische Straßen-/Platzräume bieten Potenzial für Aufenthalt, Erholung und Erlebbarkeit</li> <li>▪ Nutzung des touristischen Potenzials</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadt Löbau steht in Konkurrenz zu größeren Städten mit ähnlich wertvoller Bausubstanz im näheren Umland und der Region (z. B. Bautzen, Görlitz, Zittau)</li> <li>▪ Gefahr von Bevölkerungsverlusten, insbesondere Abwanderung junger Menschen</li> </ul>	konsolidiert, tlw. Aufwertungsbedarf
<b>U 2 Zittauer Vorstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unmittelbare Nähe zur Altstadt mit Versorgungsangebot</li> <li>▪ viele, tlw. große private und öffentliche Grün-/Freiflächen im Gebiet und in unmittelbarer Umgebung</li> <li>▪ kleinteilige Struktur mit ruhigem Vorstadtcharakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stärkster Bevölkerungsverlust, höchster Anteil älterer Bevölkerung</li> <li>▪ flächendeckend schlechter Zustand des öffentlichen Raums</li> <li>▪ geringster Sanierungsstand bei Gebäuden</li> <li>▪ höchster Wohnungs- und Gewerbeleerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Strukturen bieten Chance für individuelles selbstgenutztes Wohneigentum (z. B. für Familien) oder neuartige/besondere Nutzungen, auch durch Flächenreserven</li> <li>▪ vorhandene Frei-/Grünflächen und historische Wegeverbindungen bieten Potenzial für Aufenthalt, Erholung und Erlebbarkeit</li> <li>▪ Ankerpunkt Heilig-Geist-Kirche mit vielfältigem kulturellen und sozialen Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ "Aussterben"/Abhängen des Gebietes bei weiterhin ausbleibender Instandsetzung insbesondere des öffentlichen Raums und ausbleibender Sanierung/Nach-/Umnutzung der Gebäude</li> </ul>	konsolidierungs- und erhaltungswürdig, Umstrukturierungs- und Aufwertungsbedarf
<b>U 3 Äußere Bautzener Straße/ Neumarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr viele Kulturdenkmale + stadtbildprägende Gebäude</li> <li>▪ hoher Sanierungsstand mit niedrigem Leerstand am stark verkehrsbelasteten Neumarkt</li> <li>▪ sehr gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ unmittelbare Nähe zu Schulstandorten/Kitas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ starker Bevölkerungsverlust, geringer Anteil junger Bevölkerung</li> <li>▪ fehlende Grün-/ Freiflächen im Gebiet, tlw. ungünstige Grundstücksausrichtung nach Norden</li> <li>▪ konzentriert hoher Sanierungsbedarf (fast nur umfassende Maßnahmen)</li> <li>▪ sehr hoher Wohnungs- und Gewerbeleerstand</li> <li>▪ unattraktive Lage an stark befahrener Hauptverkehrsstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilisierung Äußere Bautzener Straße bei Fortführung Sanierung (ähnlich wie am Neumarkt) und Minderung Verkehrsbelastung/Straßenraumgestaltung (Vorschläge in Verkehrskonzeption von 2010)</li> <li>▪ Potenzial zur Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsangebotes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust wertvoller Bausubstanz, Wegbrechen städtebaulicher Strukturen/Raumkanten (z. B. Eckgebäude Promenadenring 16) bei Beibehaltung der jetzigen Verkehrssituation und ausbleibender Sanierung/Um-/Nachnutzung</li> </ul>	konsolidierungs- und erhaltungswürdig, tlw. Aufwertungsbedarf
<b>U 4 Bahnhof- straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringste Bevölkerungsabnahme, gemischte Altersstruktur mit leicht überdurchschnittlich hohem Anteil junger Menschen</li> <li>▪ sehr viele Kulturdenkmale + stadtbildprägende Gebäude</li> <li>▪ sehr gute Versorgungsstruktur (Teil des innerstädtischen Versorgungszentrums)</li> <li>▪ sehr gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ mittlerer Sanierungsbedarf (eher Teilmaßnahmen)</li> <li>▪ geringer Gewerbeleerstand</li> <li>▪ attraktive ruhige Lage in 2. Reihe (Blumenstraße)</li> <li>▪ Nähe zum Landesgartenschau Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Wohnungsleerstand</li> <li>▪ besonders aufwändige Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund hoher Unrentierlichkeit oder fehlender Nutzungskonzepte bisher nicht realisierbar → "dicke Brocken" in repräsentativer Lage (z. B. Wettiner Platz 1-2, Eckbebauung Bahnhofstraße/Ecke Gartenstraße und Pianofabrik A. Förster in Jahnstraße (liegt nicht im Erhaltungsgebiet))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung als belebte Verbindungsachse zwischen Bahnhof/Multizentrum/Landesgartenschau Gelände und Altstadt kern Flächenpotenziale für Erweiterung des Wohnungs- und Gewerbeangebots (Baulücken)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust wertvoller Bausubstanz, Wegbrechen städtebaulicher Strukturen/Raumkanten (vor allem großer Eckgebäude) bei ausbleibender Sanierung/Nach-/Umnutzung</li> <li>▪ Erhalt Gewerbebestruktur ist abhängig von Laufkundschaft zwischen Ankerpunkten Bahnhof und Altstadt</li> </ul>	konsolidierungs- und erhaltungswürdig, tlw. Aufwertungsbedarf
<b>U 5 Breit- scheid- straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemischte Altersstruktur mit überdurchschnittlich hohem Anteil junger Menschen und Menschen zwischen 20 und 60 Jahre</li> <li>▪ sehr gute Versorgungsstruktur (vor allem an Breitscheidstraße)</li> <li>▪ hoher Sanierungsstand</li> <li>▪ geringer Gewerbeleerstand und attraktive Wohnlage in Breitscheidstraße</li> <li>▪ Nähe zum Landesgartenschau Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ starker Bevölkerungsverlust</li> <li>▪ hoher Wohnungsleerstand</li> <li>▪ Konzentration hohen Sanierungsbedarfs an verkehrsbelasteter Weißenberger Straße - aufwändige Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund hoher Unrentierlichkeit oder fehlender Nutzungskonzepte bisher nicht realisierbar → "dicke Brocken" (z. B. Weißenberger Straße 4, 6, 8, 9)</li> <li>▪ fehlende kurze, fußläufige Verbindung zur Altstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilisierung Weißenberger Straße bei Fortführung Sanierung</li> <li>▪ mit Förderung günstige Mieten auch in Altbausubstanz mit differenziertem Wohnungsangebot möglich → Alternative zu randstädtischen Gebieten (auch für Bevölkerung mit geringerem Einkommen)</li> <li>▪ große Grundstücke mit Ost/West-Ausrichtung bieten Potenzial für private Grünflächen/Gärten, gleichzeitig für großflächigere Gewerbenutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust wertvoller Bausubstanz, Wegbrechen städtebaulicher Strukturen/Raumkanten und Verknüpfung zur Altstadt (Bebauung an Weißenberger Straße) bei ausbleibender Sanierung/Um-/Nachnutzung</li> </ul>	tlw. konsolidiert (nördliche Breitscheidstraße), tlw. Umstrukturierungs- und Aufwertungsbedarf

## 4.5 Beteiligung Öffentlichkeit

Die Wahl verschiedener Wege der Partizipation schafft eine breite Beteiligung und einen transparenten Prozess, in den sich möglichst viele Akteure einbringen sollen. Ziel ist vor allem, die Probleme aber auch Potenziale der einzelnen Teilgebiete öffentlich zu diskutieren, Bedarfe zu ermitteln, Akzeptanz für die Stadterneuerung in Löbau zu schaffen und im günstigsten Fall kurz- bzw. mittelfristig Investitionen anzustoßen.

Die Stadt Löbau wählte mehrere Bausteine zur Beteiligung relevanter Gebietsakteure (siehe Kapitel 2, Abb. 1).

Art der Beteiligung	Zeitpunkt	Beschreibung
Stellungnahmen von Gebietsakteuren	Anschreiben am 09.01.2012 an Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung des Erfordernisses zur Fortschreibung des Rahmenplans</li> <li>▪ beigefügt Pläne und erläuternder Textauszug Rahmenplan (Handlungsschwerpunkte, Vorschlag Fördergebietsabgrenzung)</li> <li>▪ Bitte um Stellungnahme und Mitteilung ggf. geplanter Vorhaben im Gebiet</li> </ul>
Stadtentwicklungsausschuss	16.01.2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorstellung und Diskussion Arbeitsstand mit Vorschlag künftiger Fördergebietsabgrenzungen</li> </ul>
Stadtrat (öffentlich)	02.02.2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschluss Fördergebiete "Historische Altstadt" und "Innenstadt Löbau"</li> </ul>
Veröffentlichung auf Webseite www.loebau.de	01.-17.02.2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung des Erfordernisses zur Fortschreibung des Rahmenplans</li> <li>▪ Pläne und erläuternder Textauszug Rahmenplan (Handlungsschwerpunkte, Vorschlag Fördergebietsabgrenzung) zum Download</li> </ul>
Öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung im Stadtjournal (01.02.2012)	01.-17.02.2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichkeit der Einsichtnahme und Stellungnahme im Technischen Rathaus</li> </ul>

Hinweise und Anregungen sind nach Abwägung privater und öffentlicher Interessen in das Fördergebietskonzept eingeflossen. Anlage 5 enthält die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Die öffentliche Kommunikation im Rahmen der Stadtsanierung hat in Löbau gute Tradition. Als positive Beispiele seien die regelmäßigen Quartiereigentümersammlungen genannt, welche u. a. im Zuge der Innenhofgestaltungen der Quartiere 1, 2 und 3 durchgeführt wurden und auf reges Interesse stießen. Nach 15 Jahren Stadtsanierung wurde von der Stadt eine Informationsbroschüre herausgegeben, die bisher Erreichtes aber auch weitere Bedarfe in den Fördergebieten darstellte. Die sichtbaren Ergebnisse der Stadtsanierung, insbesondere auch der Quartierssanierungen, sind stets Thema bei den regelmäßig stattfindenden Stadtführungen (von Mai bis September immer samstags 10 Uhr).

Prozessbegleitend sind auch zukünftig verschiedene Arten der Kommunikation des Stadterneuerungsprozesses geplant: Informationsveranstaltungen, Ausstellungen oder Flyer informieren über das aktuelle Sanierungsgeschehen. Ein jährlicher Stadtpaziergang mit jeweils wechselndem Schwerpunktthema zur Sanierung (z. B. Brachen, Wohngebäude, Historische Grünanlagen ...) könnte fester Bestandteil im städtischen Terminkalender werden.

## 5 Fördergebietskonzept

---

### 5.1 Schwerpunkte städtebaulicher und funktionaler Defizite

Basierend auf der Bestandsanalyse lassen sich Schwerpunktbereiche abgrenzen und Einzelschwerpunkte ableiten. Zu den Schwerpunktbereichen städtebaulicher und funktionaler Defizite gehören die gesamte Zittauer Vorstadt, die Äußere Bautzener Straße mit Kreuzungsbereich zum Neumarkt und Promenadenring, die mittlere Bahnhofstraße mit südlicher Poststraße, die gesamte Jahnstraße sowie das Dreieck Weißenberger Straße/Elisenstraße/Güterstraße.

Parallel dazu gibt es punktuelle Einzelschwerpunkte, die deutliche Missstände und Mängel in baulicher Beschaffenheit und Funktionsfähigkeit bzw. besondere Potenziale aufweisen. Diese Objekte (siehe Plan 15, Darstellung erfolgt ohne Festlegung inhaltlicher bzw. zeitlicher Priorität) sind in der Altstadt das Stadthaus und Haus Schlockwerder, die Badergasse, die historischen Plätze Theaterplatz (mit angrenzender Bebauung) und Nicolaiplatz sowie der Grüngürtel Brunnenstraße/Brücknerring. In der Zittauer Vorstadt sind das die Heilig-Geist-Kirche und das Grundstück Äußere Zittauer Straße 26, im Untersuchungsgebiet 3 der Eingang zur Äußeren Bautzener Straße mit Verkehrsknotenpunkt zum Promenadenring/Neumarkt. Die benachbarten Gebäude Poststraße 2 und Promenadenring 6 sind Einzelschwerpunkt im Gebiet Bahnhofstraße. Hinzu kommt die Baulücke zwischen Sachsenstraße und Bahnhofstraße 33, welche zur Wiederherstellung des geschlossenen Stadtbildes einer Schließung bedarf. Der Eingang zur Neustadt und die Industriebrache Fleischwerk am östlichen Ende der Breitscheidstraße sind die Schwerpunktoobjekte im Untersuchungsgebiet 5.

In allen genannten Bereichen und an den Einzelschwerpunkten ist der Handlungsbedarf innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes Rahmenplan besonders groß bzw. wirkt ein Eingriff (Neuordnung, Sanierung, Um-/Nutzung) besonders nachhaltig auf die Entwicklung im jeweiligen Gebiet. Hiernach sollte sich die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie für die einzelnen Teilgebiete ausrichten.

### 5.2 Abgrenzung Fördergebiete

Grundlage für die Entwicklung von Maßnahme- und Umsetzungskonzepten ist die Abgrenzung und Festsetzung von Fördergebieten. Derzeit gibt es im Stadtgebiet Löbau mehrere Gebiete der städtebaulichen Erneuerung. Die klassischen Stadtsanierungsgebiete wurden 1993 per Sanierungssatzung nach § 142 BauGB und 1997 mit Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB festgelegt – das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt Löbau" ("Stadtkern") und das Erhaltungsgelände "Historische Altstadt". 2002 kamen zwei weitere Fördergebiete des neu aufgelegten Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" dazu – im Programmteil Aufwertung das "Gebiet 2", im Programmteil Rückbau Wohngebäude das "Rückbaugelände Löbau".

Bund und Freistaat fordern von den Programmgemeinden seit einigen Jahren, bestehende Fördergebiete – im Zusammenhang mit dem jeweiligen Maßnahmenkonzept und der Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme – auf ihre Größe hin zu überprüfen. Diese Forderungen basieren einerseits auf der in §136 und §142 BauGB geforderten Gewährleistung einer zügigen und zweckmäßigen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (etwa 15 Jahre). Andererseits hat sich die Mittelausstattung in den meisten Programmen in den letzten Jahren degressiv entwickelt, wodurch die Programmgemeinden nicht mehr in dem Maße wie noch vor wenigen Jahren bei der Durchführung ihrer Maßnahmen unterstützt werden können. Dritter maßgeblicher

Aspekt ist die Finanzkraft der Kommunen und privaten Eigentümer, welche die Realisierbarkeit von Maßnahmen unmittelbar beeinflusst.

Die genannten Aspekte zwingen die Gemeinden, innerhalb bestehender Fördergebiete auf Basis überarbeiteter Fördergebietskonzepte Schwerpunkte zu setzen, Gebiete folglich zu verkleinern und Prioritäten im Maßnahme- und Umsetzungskonzept festzulegen. Bund und Freistaat fordern, Gebietsüberschneidungen zu vermeiden bzw. bestehende aufzulösen (Aufwertungs- und Rückbaugebiete dürfen sich überlagern). Der Rahmenplan wurde mit dem Ziel der Prüfung einer Verkleinerung des bestehenden Erhaltungsgebietes "Historische Altstadt" sowie einer Abgrenzung eines neuen Aufwertungsgebietes im "Stadtumbau Ost" überarbeitet.

Aus oben beschriebenen Schwerpunkten (siehe Kapitel 4.3 und 4.4 und 5.1) innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes lassen sich im Hinblick auf bestehende Fördergebiete und auf die jeweilige Programmspezifika folgende Gebiete abgrenzen (siehe Plan 16).

### **5.2.1 Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt"**

*„Ziel des Programms [„Städtebaulicher Denkmalschutz“] ist es, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und Stadtbereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Diese historischen Bereiche sollen auf diese Weise als vitale Orte gestärkt werden, die für alle Bereiche des Lebens (Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit) und für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv sind.“<sup>49</sup>*

Das Fördergebiet "Historische Altstadt" wird um die konsolidierten Bereiche westlich der Teichpromenade, südlich des Neumarktes mit Neusalzaer Straße und östlich des Brücknerrings verkleinert. Der nördliche Abschnitt des bisherigen Fördergebietes zwischen Promenadenring, Poststraße und Bahnhof kann aus dem Gebiet entlassen werden, da er tlw. Bestandteil des neuen Aufwertungsgebietes "Innenstadt Löbau" sein wird (siehe Kapitel 5.2.2). Das bisherige Fördergebiet soll in der Zittauer Vorstadt um das Grundstück Äußere Zittauer Straße 26 aufgrund des dort vorhandenen hohen Sanierungsbedarfes erweitert werden. Die im Untersuchungsgebiet einbezogenen Gebäude Neue Sorge 4, 6 und 8 sowie der Alte Friedhof (bisher nicht Bestandteil des Erhaltungsgebietes) weisen keinen bzw. nur geringen Handlungsbedarf auf, sind daher kein Schwerpunkt für die mittelfristige Gebietsentwicklung. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung erfüllt alle oben genannten Kriterien. Ein Fördergebiet im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" muss innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines nach §172 BauGB festgelegten Erhaltungsgebietes liegen. Um die Erweiterung des Fördergebietes um das genannte Grundstück vornehmen zu können, erfolgte am 02.02.2012 eine Satzungsänderung der Erhaltungssatzung.

### **5.2.2 Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau"**

*„Ziel des Programms [„Stadtumbau Ost“] ist die Unterstützung der Gemeinden bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Gemeinden unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Durch frühzeitige quantitative und qualitative Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur soll die Funktion der Stadt als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zukunftsfähig für alle Generationen gemacht werden. Die funktionsnotwendige soziale und technische Infrastruktur soll gewährleistet bleiben, Überkapazitäten mit*

<sup>49</sup> Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2012 vom 24.11.2011, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr. 50/2011 vom 15.12.2011

unvertretbaren Folgekosten sollen abgebaut werden. Das Programm Stadtbau Ost soll außerdem im Rahmen der Stadtbaumaßnahmen einen besonderen Beitrag zur Umsetzung der Maßnahmen zum Klimaschutz leisten. [...] Die „alten“ Fördergebiete sind nach dem Verbrauch der letzten Bewilligung [...] als Fördergebiete zu schließen und abzurechnen. [...] Die Neuaufnahme innerstädtischer beziehungsweise innenstadtnaher Gebiete hat Vorrang.“<sup>50</sup>

Das bestehende großflächige Aufwertungsgebiet „Gebiet 2“ bleibt unverändert und wird entsprechend den Anforderungen der Programmausschreibung abgeschlossen. Für bisher geplante bzw. laufende Einzelmaßnahmen (Mehrzweckhalle, Hotel Stadt Löbau, Sanierungsbeauftragter) stehen ausreichend Bewilligungen zur Verfügung, so dass ihre Realisierung nach derzeitigem Stand sichergestellt ist.

Das neue Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau" wird deutlich kleiner und befindet sich in der Innenstadt direkt angrenzend an das Fördergebiet "Historische Altstadt". Abgegrenzt wird es im nördlichen Teil durch die Breitscheidstraße/Dammstraße/Bahngelände/Güterstraße. Im weiteren Verlauf ist die Brücke über das Bahnareal enthalten. Der südliche Teil des neuen Gebietes "Innenstadt Löbau" enthält die Gebäude der Poststraße – mit Ausnahme der Nr. 7 –, wird weiterhin begrenzt vom Promenadenring im Süden, von der Blumenstraße im Osten (ohne Bebauung östliche Blumenstraße) und der Sachsenstraße im Norden. Bestandteil des neuen Aufwertungsgebietes sind der Wettiner Platz, das unbebaute Grundstück zwischen Multizentrum an der Sachsenstraße und Bahnhofstraße 33 sowie alle an der Jahnstraße anliegenden Grundstücke – mit Ausnahme der Hausnummern 1 und 3. Gebiete östlich der Güterstraße, zwischen Jahnstraße 1 und Bahnhof, östlich der Blumenstraße, An der Wiedemuth 1 (Neubau AOK), Poststraße 7 (Neubau LIDL) sowie Promenadenring 8-10 (sanier) werden aufgrund ihrer städtebaulich und funktional stabilen Struktur nicht in das neue Aufwertungsgebiet einbezogen. An der Industriebrache Fleischwerk besteht zwar Handlungsbedarf, eine Förderung des Abbruchs ist jedoch vorrangig über andere, z. B. EU-Förderprogramme zu prüfen.

Die darüber hinaus weitgehend konsolidierten bzw. stabilisierten Bereiche des Untersuchungsgebietes Rahmenplan sind in ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur soweit gefestigt, dass ihre zukünftige Entwicklung auch ohne Städtebauförderung nicht gefährdet scheint.

### 5.3 Ziele übergeordneter Planungen und Fachkonzepte

Ziele, die in übergeordneten Planungen und Konzepten bzw. in Fachkonzepten enthalten sind, sollen bei der Zielentwicklung für beide Fördergebiete zugrunde gelegt werden. Im Landesentwicklungs- und Regionalplan wird der Standort Löbau im regionalen Kontext dargestellt. Konkrete Ergebnisse aus Planungen auf städtischer Ebene (SEKo und Fachkonzepte) werden auf die Fördergebietsebene bezogen überprüft und fließen in Zielstellungen für beide Gebiete ein.

#### 5.3.1 Landesentwicklungsplan | Regionalplan

Die Stadt Löbau als Große Kreisstadt ist lt. Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) 2012<sup>51</sup> ein Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum, was der Ausweisung im LEP 2003 entspricht. Sie übernimmt damit ergänzend zu den nahegelegenen

<sup>50</sup> Sächsisches Staatsministerium des Innern: Bekanntmachung für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2012 vom 24.11.2011, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr. 50/2011 vom 15.12.2011

<sup>51</sup> Freistaat Sachsen: Landesentwicklungsplan 2012, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG (Kabinettsbeschluss vom 20. Dezember 2011) Karte 1 (Festlegungskarte) Raumstruktur

Oberzentren Bautzen und Görlitz und zum Mittelzentrum Zittau nicht konkurrierende mittelzentrale Wirtschafts- und Versorgungsfunktionen für den ländlichen Raum. Löbau liegt auf den überregionalen Verbindungsachsen Bautzen-Löbau-Zittau und Bautzen-Löbau-Görlitz sowie auf der regionalen Verbindungsachse Weißenberg-Löbau-Ebersbach-Neugersdorf-Tschechische Republik<sup>52</sup>.

### **5.3.2 Stadtentwicklungskonzept SEKo**

Für die "Historische Altstadt" werden im SEKo 2008 folgende Entwicklungsziele festgelegt und notwendige Handlungsempfehlungen gegeben<sup>53</sup>:

#### **Ziele:**

- Fortsetzung der Stadtsanierung
- Aufwertung der Historischen Altstadt
- Funktionsvielfalt – Wohnen und Einrichtungen der zentralörtlichen Funktion

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Neugestaltung Straßen, Gassen, Plätze
- Sanierung Stadthaus
- Erweiterung Museum
- Fortführung Innensanierung Rathaus/Ratskeller
- Erhaltung/Erweiterung des historischen Grünrings, Aufwertung differenzierter Grünflächen
- Unterstützung Sanierung Privater, öffentliche Anerkennung

Für den Bereich Innenstadt, welcher das jetzige Untersuchungsgebiet einschließt, sich aber auch darüber hinaus erstreckt, wurden folgende Ziele festgelegt:

#### **Ziele:**

- Aufwertung, Beseitigung von Brachen, Schließung Baulücken
- Funktionsmischung
- Revitalisierung bestehender Wohn- und Geschäftsgebäude
- Gewinnung von Käufern/Investoren zur Umnutzung leer stehender Gebäudekomplexe
- Erneuerung, Verbesserung der Infrastruktur

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Entkernung/Neugestaltung von Straßen und Plätzen, Umgestaltung von Knotenpunkten
- Unterstützung Sanierung Privater, öffentliche Anerkennung
- Sicherungsmaßnahmen an unsanierten, bestandsgefährdeten, denkmalgeschützten Gebäuden

<sup>52</sup> Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung des Genehmigungsbescheides vom 27.10.2009, Karte Raumstruktur

<sup>53</sup> Stadt Löbau: SEKo, 2008

### 5.3.3 Verkehrsentwicklungsplan der Großen Kreisstadt Löbau

Folgende gesamtstädtische Zielstellungen wurden gemäß Leitbild der Verkehrsentwicklung<sup>54</sup> festgelegt.

#### **Ziele und Handlungsempfehlungen:**

##### *Entwicklung des Kfz-Verkehrs*

- Unterstützung der Verlagerung der Durchgangsverkehre auf die Umgehungsstraße, Verbesserung der Attraktivität der Anbindungen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, Reduzierung von Konflikten
- flächendeckende Sicherung einer guten Oberflächenqualität
- Unterhaltungskostenorientierte Weiterentwicklung des Straßennetzes
- Entwicklung von stadtverträglichen Verkehrslösungen im Stadtzentrum durch Auflösung des Einbahnstraßensystems im Hauptverkehrsnetz
- Dimensionierung entsprechend aktueller bzw. prognostischer Verkehrsmengen
- Verstetigung des Verkehrs durch Knotenpunktgestaltung als Kreisverkehr und eine entsprechende Straßenraumgestaltung und Begrünung
- Reduzierung unnötiger Verkehrsbelastungen und von Parksuchverkehren

##### *Förderung des Umweltverbundes - allgemein*

- Sicherung einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit
- Sicherung kurzer Wege und Verbindungen

##### *Förderung des Umweltverbundes - ÖPNV*

- Optimierung des Stadtbussystems hinsichtlich Erschließung und Linienführung
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Altstadt
- Unterstützung verkehrsträgerübergreifender Verknüpfungsmöglichkeiten

##### *Förderung des Umweltverbundes - Radverkehr*

- Nutzung der vorhandenen Potenziale im Radverkehr (z. B. spezielle Radverkehrskonzeption)
- Schaffung moderner Radverkehrsanlagen für wichtige Routen des Alltags- und Freizeitverkehrs
- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Reduzierung von Konfliktpotenzialen
- kontinuierliche kleinteilige Verdichtung nutzerfreundlicher Radabstellmöglichkeiten

##### *Förderung des Umweltverbundes - Fußgängerverkehr*

- Schaffung zusätzlicher, sicherer Querungsmöglichkeiten
- Reduzierung von Trennwirkungen und Konfliktpotenzialen

##### *Steigerung der Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Stadtgebiet*

- Verringerung der Verkehrsbelastungen im Innenstadtgebiet
- weitere Verkehrsberuhigung im Altstadtkern
- Reduzierung von Lärm- und Luftschadstoffbelastungen

<sup>54</sup> Stadt Löbau, Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan der Großen Kreisstadt Löbau, 2010, Seite 41 f.

### 5.3.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau

#### Ziele und Handlungsempfehlungen:

Im Einzelhandelskonzept<sup>55</sup> der Stadt Löbau wurden 2009 folgende Ziele für die „Einkaufsinnenstadt“ definiert.

*Oberziel: Städtebauliche Aufwertung / Möblierung des öffentlichen Raumes*

- Modernisierung / Sanierung von Einzelgebäuden (z. B. Bahnhofstraße 18 und 20, Eichelgasse 2, Gartenstraße 1, Innere Zittauer Straße 21 und 30, Nikolaistraße 5)
- Schließung der Baulücke zwischen Bahnhofstraße 26 und Wettiner Platz 5
- Revitalisierung / Zwischendekoration von Leerständen (insb. in den Hauptgeschäftslagen, z. B. Innere Zittauer Straße 7, 14 und 30, Wettiner Platz 5)
- Prüfung der Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Ladenflächen über Immobiliengrenzen hinweg
- Schaffung zusätzlicher Sitzmöglichkeiten in den Hauptgeschäftslagen
- Stufen, Treppen, Steine etc. als „natürliche Sitzgelegenheiten“
- Installation von Kinderspielinfrastruktur (Kleingeräte; z. B. auf dem Altmarkt und am Wettiner Platz)

*Oberziel: Optimierung der Verkehrs- und Parkplatzsituation*

- Installation eines Parkleitsystems im „corporate design“
- Optimierung der Querungsmöglichkeiten für Passanten im Bereich Neumarkt und in der Sachsenstraße erforderlich

*Oberziel: Imagebildung / Kunden- und Besucherorientierung*

- attraktive Neugestaltung und Kennzeichnung der Eingangsbereiche zu den Hauptgeschäftslagen:
  - südliches Ende der Inneren Zittauer Straße / Theaterplatz
  - Wettiner Platz
  - Promenadenring im Bereich Einmündung Poststraße
  - Bereich Neumarkt / Teichpromenade

Vorschläge für baulich-räumliche Maßnahmen (z. B. Lückenschließungen, Sanierungen und Aufwertung des öffentlichen Raums) sind in Abb. 19 dargestellt.

Innerhalb des Konzeptes wurden Flächenpotenziale für die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen benannt. Hierfür kommen folgende Grundstücke in Frage (siehe Abb. 20):

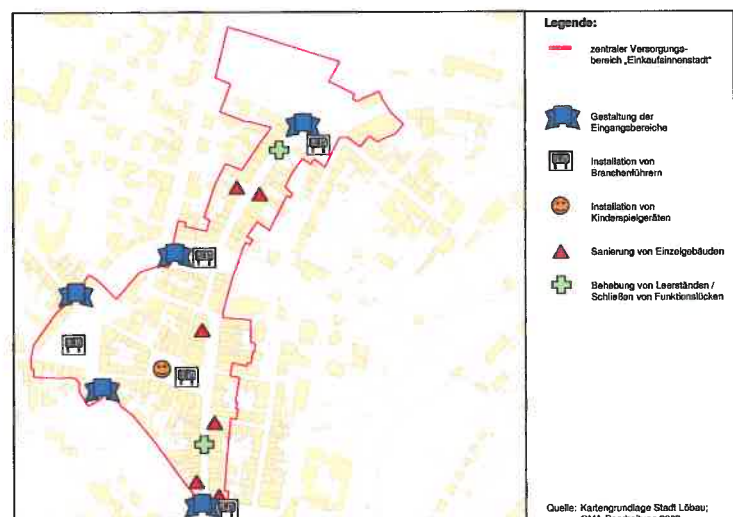


Abb. 19 Ausgewählte Aufwertungsmaßnahmen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ (Darstellung: GMA)<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Stadt Löbau, Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau, 2009, S. 88 f.

<sup>56</sup> Stadt Löbau, Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau, 2009, S. 87



- Baulücke zwischen Bahnhofstraße 31 und Multizentrum (Sachsenstraße)
- Baulücke Bahnhofstraße 28/30
- Poststraße 2
- Promenadenring 16
- Altmarkt 16 und 17 (Haus Schlockwerder und Stadthaus)
- Badergasse 5 (ehem. Badelei)
- Innere Zittauer Straße 21 (Gewandhaus)

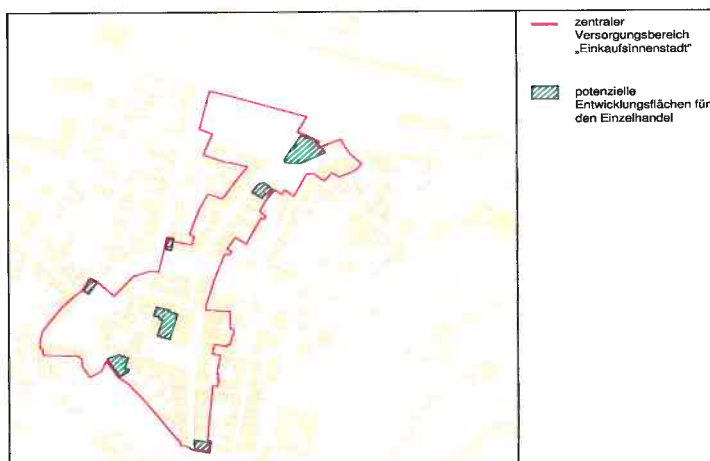


Abb. 20 Potenzielle Entwicklungsfächen für den Einzelhandel (Darstellung: GMA)<sup>57</sup>

### 5.3.5 Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchung Zittauer Vorstadt

Für das Gebiet Zittauer Vorstadt wurde 2008 bereits eine umfangreiche städtebauliche Untersuchung mit dem Ziel der gezielten Entwicklung des stark defizitären Gebietes durchgeführt. Aus dem Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung ergeben sich folgende Zielstellungen für die Zittauer Vorstadt<sup>58</sup>:

#### Ziele und Handlungsempfehlungen:

- Entwicklung der Zittauer Vorstadt zu lebendigem Innenstadtgebiet mit besonderen Wohnqualitäten und Kleingewerbeniederlassungen

#### *Ziel Aufwertung des Stadtbildes:*

- Erhaltung und Ergänzung kleinteiliger Bebauungsstrukturen
- Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- Wiederbelebung alter und neuer Wegeverbindungen und Gassen
- Erhaltung und Instandsetzung alter Brücken und offener Bachläufe, Renaturierung der Uferbereiche der Fließgewässer

#### *Ziel Verbesserung der Wohnsituation:*

- Erhaltung und Sanierung bestehender Gebäude und leerstehender Kulturdenkmale
- Schließen von Baulücken durch Einpassung notwendiger Neubauten in die historische Stadtstruktur
- Erhaltung und Aufwertung privater Hofräume und Grünflächen

#### *Ziel Verbesserung des Zustandes und der Organisation des Verkehrs:*

- Verhinderung des gebietsfremden Durchgangsverkehrs
- Aufwertung Straßen durch grundhaften Ausbau und Anlegen von Gehwegen
- Verbesserung der fußläufigen Verbindungswege nach Löbau Süd
- Verbesserung Verkehrsführung am Theaterplatz
- Verbesserung des Parkierungsangebotes für Bewohner
- Verkehrsberuhigende Gestaltung von Straßen und Plätzen

<sup>57</sup> Stadt Löbau, Einzelhandelskonzept für die Stadt Löbau, 2009, S. 82

<sup>58</sup> Stadt Löbau, Ergebnisbericht VU Zittauer Vorstadt, 2008, Seite 27

weitere Ziele:

- Schaffung eines Zentrums
- Entwicklung des großen Stadtraums an der Heilig-Geist-Kirche zur neuen Mitte der Zittauer Vorstadt
- Platzfassung des Theaterplatzes mit Abgrenzung der unterschiedlichen Baustrukturen der Historischen Altstadt und der Zittauer Vorstadt
- neue Sichtachse in die Stadt → von „Hinterhofansicht“ zu dem Betrachter zugewandter Bauansicht
- Erhalt/Schaffung stadtparkähnlicher, großflächiger Grünzonen am Alten Friedhof und am Katzbach, Anlage von Grünraum an der Neuen Sorge
- Schaffung eines Spielplatzes

Zum Erreichen dieser Ziele ist ein umfangreiches Maßnahmenkonzept<sup>59</sup> entwickelt worden, welches in das jetzige Maßnahmenkonzept (siehe Kapitel 5.5.3 Maßnahmenkonzept) tlw. mit eingeflossen ist.

### 5.4 Fördergebietsziele und Handlungsempfehlungen

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und den Zielstellungen der übergeordneten Konzepte ergeben sich folgende Ziele für die einzelnen Untersuchungsgebiete und damit für die Fördergebiete "Historische Altstadt" im "Städtebaulichen Denkmalschutz" und "Innenstadt Löbau" im "Stadtumbau Ost - Aufwertung".

U1 – Historische Altstadt	SDP – "Historische Altstadt"
<p style="text-align: center;"><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt/Erweiterung des öffentlichen und privaten Versorgungsangebotes</li> <li>▪ Entwicklung als zentraler Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Stadt</li> <li>▪ Nutzung des touristischen Potenzials</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Handlungsempfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rekonstruktion/Instandsetzung historischer Platz-/Straßenräume (Förderschwerpunkt)</li> <li>▪ Anpassung/Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes an unterschiedliche Bedarf (z. B. altengerechtes/betreutes Wohnen oder Wohnen für junge Familien oder Singles ...) <sup>60</sup></li> <li>▪ Instandsetzung öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>▪ vorrangig Förderung wertvoller Einzelobjekte in repräsentativer Lage - "dicke Brocken" (Förderschwerpunkt)</li> </ul>
U2 – Zittauer Vorstadt	SDP – "Historische Altstadt"
<p style="text-align: center;"><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des historischen Stadtbildes/der Raumkanten</li> <li>▪ Erhalt/"Rettung" der Bausubstanz</li> <li>▪ Instandsetzung und qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Belebung des Gebietes</li> <li>▪ Überwindung/Beseitigung räumlicher Barrieren</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Handlungsempfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ umfangreiche Rekonstruktion/Instandsetzung von Straßen als Anreiz für private Investitionen</li> <li>▪ Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen als Entwicklungsmotor</li> <li>▪ flächendeckende Sanierung der Gebäudesubstanz (Förderschwerpunkt)</li> <li>▪ Lückenschließung durch Neubebauung</li> <li>▪ Schaffung eines räumlichen Anschlusses an den Altstadt kern (z. B. Straßenraumgestaltung)</li> </ul>

<sup>59</sup> Stadt Löbau, Ergebnisbericht VU Zittauer Vorstadt, 2008, Seite 34 ff.

<sup>60</sup> Haushaltsstrukturen differenzieren sich zunehmend aus, mögliche Haushaltstypen sind z. B. Großfamilien, Mehr-Generationen-Familien, Patchwork-Familien, Paare mit zwei Kindern, Paare mit einem Kind, Alleinerziehende, kinderlose Paare, gleichgeschlechtliche Paare, alleinstehende Senioren, Singles, nomadische Haushalte ...

U 3 – Äußere Bautzener Str./Neumarkt	SDP – "Historische Altstadt"
<p style="text-align: center;"><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung/Erhalt des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Erhalt historischer Bausubstanz</li> <li>▪ Minderung der Verkehrsbelastung</li> <li>▪ Belebung des Gebietes</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Handlungsempfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstrukturierung der Verkehrsführung in Innenstadt im Zusammenhang mit Umgestaltung von Straßenräumen</li> <li>▪ Ordnungsmaßnahmen/Abbrüche von Hof-/Nebengebäuden und damit Schaffung privater Freifläche</li> <li>▪ vorrangig Förderung wertvoller Einzelobjekte in repräsentativer Lage - "dicke Brocken" (Förderschwerpunkt)</li> </ul>
U 4 – Bahnhofstraße	SUO – "Innenstadt Löbau"
<p style="text-align: center;"><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt/Erweiterung des Versorgungsangebotes</li> <li>▪ Entwicklung als zentraler Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Stadt</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Handlungsempfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ordnungsmaßnahmen/Abbrüche von Hof-/Nebengebäuden und damit Schaffung privater Freiflächen</li> <li>▪ Gestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>▪ Lückenschließung durch Neubebauung</li> <li>▪ vorrangig Förderung wertvoller Einzelobjekte in repräsentativer Lage - "dicke Brocken" (Förderschwerpunkt)</li> </ul>
U 5 – Breitscheidstraße	SUO – "Innenstadt Löbau"
<p style="text-align: center;"><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Raumkanten/der Bausubstanz</li> <li>▪ Aufwertung des privaten und öffentlichen Raums</li> <li>▪ Belebung des Gebietes</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Handlungsempfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ordnungsmaßnahmen/Abbrüche von Hof-/Nebengebäuden und damit Schaffung privater Freiflächen</li> <li>▪ Sanierung und Nach-/Umnutzung leer stehender Substanz</li> <li>▪ Gestaltung öffentlicher Grünflächen</li> </ul>

Zur Umsetzung der Ziele stehen der Stadt neben den Instrumenten der Städtebauförderung informelle Fachkonzepte (Einzelhandel, Verkehr) und formelle Satzungen wie die Sanierungs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur Verfügung. Darüber hinaus wird derzeit für den Bereich Theaterplatz ein Bebauungsplan aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der degressiven Mittelausstattung in den Städtebauförderprogrammen und der kommunalen Finanzentwicklung werden zukünftig weiterhin Schwerpunkte zu setzen sein (siehe Kapitel 5.1). Nicht jedes unsanierte Objekt wird in den kommenden zehn Jahren instandgesetzt werden können. Darüber hinaus wird zukünftig verstärkt Instandhaltungsbedarf an Gebäuden auftreten, die Anfang der 1990er Jahre saniert wurden. Diese Leistungen sind Aufgabe des Eigentümers und von einer (weiteren) Förderung ausgeschlossen. Es bedarf zukünftig neben öffentlichen auch weiterhin umfangreicher privater Investitionen in den Fördergebieten. Voraussetzung hierfür ist die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Quartier. Zur Förderung der Akzeptanz und Anerkennung bedarf es insbesondere der öffentlichen Kommunikation der bisher positiven Ergebnisse, der weiteren Ziele für die Fördergebiete, aber gleichzeitig auch der begrenzten (finanziellen) Handlungsräume der öffentlichen Hand. Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Eigentümer- und Einwohnerversammlungen, Stadtpaziergänge, Plakate, Broschüren/Flyer, Internetauftritt) als begleitendes Steuerungsinstrument kommt hierbei eine entscheidende Rolle zu. Anders als zu Beginn der Stadterneuerung kann nicht mehr jedes Objekt gefördert werden.

Schwerpunktmäßig sind Schlüsselmaßnahmen als Motor für die Gebietsentwicklung zu unterstützen. Gezielte Akquisition potenzieller Investoren und Erarbeitung von Nutzungskonzeptionen für „Problemobjekte“ und das Finden vielschichtiger Lösungsansätze (Kumulierungen/Verfügungsfond/Bauherrengemeinschaften) sind Aufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung und Städtebauförderung in Löbau.

## **5.5 Maßnahme- und Umsetzungskonzept**

### **5.5.1 Umsetzungsstrategie**

Die Umsetzung der definierten Ziele erfolgt kontinuierlich als fortlaufender Prozess. Dieser Prozess umfasst dabei folgende wesentliche Schritte:

- permanente Überprüfung und Fortschreibung des Maßnahmekonzeptes, z. B. Aufnahme neuer Einzelmaßnahmen/Reduzierung des Maßnahmenumfangs, ggf. Veränderung der Prioritäten
- weitere Priorisierung von einzelnen Maßnahmen, Definition von Schlüsselmaßnahmen/Initialmaßnahmen
- Konkretisierung von Maßnahmeideen (Entwicklung von Nutzungskonzepten, Konkretisierung der Maßnahmebeschreibungen mit Darstellung der Gesamtkosten)
- laufender Einbezug von Schlüsselakteuren in die Ziel- und Umsetzungsdiskussion, insbesondere von Grundstückseigentümern und potenziellen Investoren in den Fördergebieten und Kommunikation der Ergebnisse

Der Umsetzungsprozess orientiert sich kontinuierlich an der Mitwirkungsbereitschaft und finanziellen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Grundstückseigentümer (Willen zur Sanierung/Nutzungskonzept und Eigenanteil), an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Löbau (kommunaler Eigenanteil) sowie an den Anforderungen der jeweiligen Förderprogramme (Zuwendungsvoraussetzungen, Finanzhilfebereitstellung). Eine Fortschreibung des Maßnahmekonzeptes erfolgt im Rahmen der jährlichen Investitions- und Haushaltsplanung. Während eines Haushaltsjahres finden regelmäßig Beratungen innerhalb der Stadt (Verwaltung, Stadtrat, Stadtentwicklungsausschuss), mit Eigentümern/Investoren, mit dem Sanierungsbeauftragten und der Bewilligungsstelle statt, um auf aktuelle Entwicklungen und Anforderungen kurzfristig reagieren zu können.

### **5.5.2 Prioritäten**

Die zur Zielerreichung erforderlichen Einzelmaßnahmen sind auf Basis der Analyseergebnisse abgeleitet und begründet. Die Maßnahmen werden jeweils nach aktuellem Kenntnisstand einer von drei Prioritätsebenen zugeordnet. Die Priorisierung der Einzelmaßnahmen erfolgt vor dem Hintergrund der zeitlichen und finanziellen Umsetzbarkeit sowie der dargestellten Schwerpunkte und Handlungsempfehlungen (siehe Kapitel 5.1 und 5.4).

#### **A – HÖCHSTE PRIORITÄT**

Mit der höchsten Prioritätsstufe sind Einzelmaßnahmen versehen, welche einen hohen Beitrag zum Erreichen der definierten Fördergebietsziele leisten können und/oder kurzfristig umsetzbar bzw. bereits begonnen sind. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Stärkung und Stabilisierung der einzelnen Gebiete beitragen, z. B.

- begonnene Maßnahmen (auch neue Bauabschnitte von Maßnahmen, zu denen bereits frühere Bauabschnitte realisiert wurden)

- Maßnahmen zum Erhalt gefährdeter, besonders stadtbildprägender Gebäude-substanz
- Schaffung von Ankerpunkten mit Initialwirkung auf Gebietsentwicklung
- Maßnahmen, die zum Abbau von Leerständen und zur Wiedernutzbarmachung von Substanz beitragen
- Maßnahmen zum Erhalt / zur Erweiterung der Versorgungsstruktur oder Schaffung bedarfsgerechter Angebote an Wohnraum und
- kommunale (Infrastruktur-)Maßnahmen als Anreiz für private Investitionen

Darüber hinaus werden Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit in die oberste Prioritätsstufe eingeordnet, die zur breiten Akzeptanz und Anerkennung des Sanierungsprozesses (und seiner Erfolge) beitragen, z. B. durch Verbesserung der Informationsvermittlung aus Politik und Verwaltung, verstärkte Beteiligung von Eigentümern, (potenziellen) Investoren und Schlüsselakteuren in den Fördergebieten.

### **B – HOHE PRIORITÄT**

Maßnahmen, deren Umsetzung für die Fördergebietsentwicklung relevant ist, und die in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum umsetzbar sind, sind der hohen Prioritätsstufe zugeordnet. Dazu gehören vor allem umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in besonders defizitären Bereichen (z. B. Zittauer Vorstadt, Äußere Bautzener Straße, Weißenberger Straße) und an hoch unrentierlichen Objekten, die zur Stabilisierung der Gebiete sinnvoll und notwendig sind.

### **C – MITTLERE PRIORITÄT**

Der mittleren Prioritätsstufe werden die Einzelmaßnahmen zugeordnet, deren Umsetzung von einer Vielzahl von Rahmenbedingungen abhängt und deren Realisierung in einem langfristigen Zeithorizont zur Stabilisierung der Gebiete sinnvoll ist. Dazu gehören vor allem Maßnahmen, die sich im Ideenstadium befinden und für deren Konkretisierung noch die notwendigen Akteure mobilisiert werden müssen. Alle hier eingestuft Einzelmaßnahmen können nach erfolgter Konkretisierung in eine der beiden weiteren Prioritätsstufen „aufrücken“, sofern sie die dort benannten Kriterien erfüllen.

Für die einzelnen Untersuchungsgebiete ergeben sich aufgrund ihrer derzeitigen Situation unterschiedliche Prioritäten bei der Maßnahmeauswahl.

### **Historische Altstadt**

Im Teilgebiet Historische Altstadt sollten vorrangig öffentliche Investitionen getätigt, im privaten Bereich ausschließlich problembehaftete Objekte („dicke Brocken“) gefördert werden. Die Schwerpunkte sind insbesondere darauf auszurichten, die öffentliche Daseinsvorsorge abzusichern und einzelne Schlüsselmaßnahmen mit dem Ziel privater Folgemaßnahmen durchzuführen. In der Altstadt ist allgemein davon auszugehen, dass der weit vorangeschrittene Sanierungsstand auch zukünftig private Investitionen nach sich ziehen wird, welche nicht in jedem Fall einer Einzelförderung als Anreiz bedürfen.

### **Zittauer Vorstadt**

In der Zittauer Vorstadt ist der Fokus vorerst auf öffentliche Investitionen und in Folge zwingend auf private Baumaßnahmen zu setzen, um Anreize zu Investitionen und zur Belebung des Gebietes zu schaffen. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang

die räumliche Anbindung an die Altstadt und die Schaffung von Ankerpunkten im Gebiet (z. B. Seniorenwohnanlage „An der Seltenrein“, Neue Sorge 1, Heilig-Geist-Kirche, Äußere Zittauer Straße 26), von denen ausgehend eine Gebietsstabilisierung erfolgen kann.

### **Äußere Bautzener Straße/Neumarkt, Bahnhofstraße, Weißenberger Straße/Poststraße**

Die Schwerpunkte der Stadterneuerung in den Teilgebieten 3-5 sollten zukünftig auf der Sanierung stadtbildprägender, hoch unrentierlicher Gebäude in exponierter Lage („dicke Brocken“) liegen. In Kombination dazu sind vorrangig Verkehrsordnungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### **5.5.3 Maßnahmekonzept mit Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht**

Im Maßnahmekonzept (siehe Anlage 1 und Plan 17) sind die zum Erreichen der gesetzten Ziele erforderlichen Maßnahmen enthalten. Die Gliederung der Maßnahmen erfolgt nach Gebieten, Denkmalstatus, Eigentümerstatus – öffentliche und private Vorhaben – sowie nach Fördertatbeständen – Erschließungsmaßnahmen, Abbruch, Neubau, Instandsetzung und Modernisierung und sonstige Maßnahmen.

Vorerst wurden in das Konzept nur Maßnahmen mit großem Handlungsbedarf (bei Bausubstanz min. umfassender Sanierungsbedarf) aufgenommen. Zumeist handelt es sich bei Gebäuden um „Problemfälle“, die seit Jahrzehnten nicht instandgesetzt wurden und deren Substanz aufgrund dieses langen Zeitraumes vor dem Verfall zu bewahren ist. Zu den wesentlichen Baumaßnahmen zählen neben der Sanierung auch Neubauten zur behutsamen Schließung von Lücken in den weitgehend erhaltenen Raumstrukturen der historischen Innenstadt. Besondere Initialwirkung ist von der Rekonstruktion historischer Straßenräume zu erwarten, damit spielen Erschließungsmaßnahmen für das Erreichen der Gebietsziele eine bedeutende Rolle. Hinzu kommen notwendige begleitende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, Betreuung, weiteren Vorbereitung und Evaluierung. Das vorliegende Maßnahmekonzept ist nicht starr. Es umfasst die nach derzeitigem Kenntnisstand zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen. Es schließt jedoch nicht die Umsetzung und Förderung von Teilmaßnahmen an anderen Objekten bzw. anderen öffentlichen Anlagen in den Fördergebieten aus. Vielmehr ist eine regelmäßige Überprüfung und flexible Anpassung der Ziele und daraus abgeleitet der Maßnahmen notwendig, um auf aktuelle Problemlagen/Änderungen kurzfristig reagieren zu können.

Angaben zu förderfähigen Gesamtkosten und entsprechenden Förderrahmen sind in der Regel – mit Ausnahme laufender Maßnahmen und bei Vorlage einer Kostenschätzung/eines Förderantrages – überschlagen. Diese werden jeweils aktualisiert, sobald konkrete Kosten bekannt sind. Im mit Stadtratsbeschluss vom 02.02.2012 verkleinerten Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt" sind weitere Investitionen in Höhe von ca. 60 Mio. € (entspricht Gesamtförderrahmen von ca. 34 Mio. €) zum Erreichen der Ziele notwendig. Für das neu abgegrenzte Aufwertungsgebiet "Innenstadt Löbau" wurden förderfähige Gesamtkosten von etwa 53 Mio. € ermittelt (entspricht Gesamtförderrahmen von ca. 27 Mio. €).

Die Zuordnung von Prioritäten (siehe Kapitel 5.5.2) zu den Einzelmaßnahmen erfolgte nach derzeitigem Kenntnisstand und wird regelmäßig fortgeschrieben, so dass Vorhaben bei Konkretisierung durchaus in eine höhere Priorität eingestuft werden können oder aus dem Konzept herausgenommen werden, sollten sie z. B. außerhalb der Städtebauförderung realisiert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt von mehreren Faktoren ab, vorwiegend von

- dem Sanierungswillen der betroffenen Eigentümer
- der privaten Finanzkraft
- der städtischen Finanzkraft
- der Mittelbereitstellung in Städtebau- oder anderen Förderprogrammen

Eine Realisierung und Förderung in den Programmen der Städtebaulichen Erneuerung ist neben den genannten Punkten immer auch von folgenden Faktoren abhängig:

- begrenzter Durchführungszeitraum (kurze Programmlaufzeiten)
- Erfüllung jeweils geltender Zuwendungsvoraussetzungen
- Vorrang anderer Finanzierungsmöglichkeiten

Gerade weil diese Faktoren in jedem Fall zusammenpassen müssen, ist die Realisierung *aller* aufgeführten Maßnahmen nicht realistisch. Ziel ist jedoch, die Umsetzung insbesondere von Maßnahmen innerhalb der Schwerpunktbereiche bzw. von Einzelschwerpunkten (siehe Kapitel 5.1 und Plan 6) zu fördern.

#### **5.5.4 Monitoring und Evaluation**

Analysen zur Stadtentwicklung, daraus abgeleiteter Handlungsbedarf und Ziele sowie die Messung von Ergebnissen der Stadtsanierung sind maßgebliche Voraussetzungen für die Erfolgskontrolle und für die Steuerung des Stadterneuerungsprozesses. Im Rahmen der Städtebauförderung sind Programmgemeinden zur Mitwirkung an der Evaluierung der Programme verpflichtet (Artikel 104b Grundgesetz). Entsprechend den Anforderungen von Bund und Freistaat Sachsen wird die kontinuierliche Evaluierung der Städtebauförderprogramme künftig an Bedeutung gewinnen (siehe Kapitel 1).

Der Aufbau eines systematischen, prozessorientierten Monitorings wird notwendig. Um die Wirkung der Städtebauförderung direkt überprüfen zu können, erfolgt die Ableitung von Indikatoren fördergebietenbezogen. Die Entwicklung des Indikatorensystems wurde auf die spezifischen Ziele für die "Historische Altstadt" und die "Innenstadt Löbau" angepasst. Der Einfluss der Aktivitäten im Rahmen der Städtebauförderung auf gesamtstädtische Entwicklungen ist zweifellos gegeben. Inwieweit diese Aktivitäten z. B. die Bevölkerungsentwicklungen oder Altersstrukturen in der Gesamtstadt beeinflussen, ist jedoch nur bedingt messbar. Ein Monitoringsystem für die Städtebaufördergebiete kann lediglich räumlich-bauliche Zustände quantitativ messen. Die Messung qualitativer Ziele (z. B. Belebung des Gebietes) erfolgt nicht anhand eigener Indikatoren. Sinnvoll ist deren Prüfung in mittelfristigen Zeiträumen (ca. 5-7 Jahre), wenn mehrere Indikatoren zusammen erfasst und ausgewertet werden (z. B. Sanierungsstand, Leerstand, Bevölkerungsentwicklung).

Nachfolgende Monitoringsysteme enthalten jährlich prüfbare Indikatoren und solche, die alle 5-7 Jahre überprüft werden, da deren Erfassung in kürzeren Abständen einen nicht zu rechtfertigenden Aufwand verursachen würde. Diese Systeme sind nicht starr, sondern im fortlaufenden Stadterneuerungsprozess stets zu überprüfen und bei Erfordernis anzupassen.

## 5.5.4.1 "Historische Altstadt"

Ziel	Indikator	Erhebungszeitraum	Beitrag zum Ziel, wenn...	Ausprägung   Zielerreichung			
				2011	2012	2013	2014
Fortsetzung Stadtsanierung	laufende/abgeschlossene Ordnungs-/Bau-/Sicherungsmaßnahmen pro Jahr [abs.]	jährlich	> 0				
	Ausgezahlte Finanzhilfe [T€]	jährlich	> 0				
Erhalt des historischen Stadtkerns/Stadtbilds	Sanierungsstand [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Erneuerter öff. Raum [Fläche %]	jährlich	≥ Vorjahr				
	Anzahl Baulücken [abs.]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Erhalt der Bausubstanz	Sanierungsstand [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Wohnungsleerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
	Gewerbeleerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Erhalt denkmalgeschützter Häuser	Sanierungsstand denkmalgeschützter Häuser [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Leerstand denkmalgeschützter Häuser [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Schwerpunkt Ordnungsmaßnahmen	Erneuerter öff. Raum [Fläche %]	jährlich	≥ Vorjahr				
Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gebietes (Versorgung, soziale Infrastruktur)	Anteil belegter Gemeinbedarfseinrichtungen an allen Nutzungen [%]	alle 5-7 Jahre	> 0				
	Sanierungsstand Gemeinbedarfseinrichtungen [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Leerstand Gemeinbedarfseinrichtungen [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
	Anteil belegter Gewerbeeinheiten an allen Nutzungen [%]	alle 5-7 Jahre	> 0				
	Sanierungsstand Gewerbe [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Gewerbeleerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Rückbau/Revitalisierung von Brachen	Anteil Brachfläche [Fläche %]	jährlich	≤ Vorjahr				
Öffentlichkeitsarbeit   Beteiligung	Anzahl Veranstaltungen/Veröffentlichungen/Publikationen/Beratungen [abs.]	jährlich	> 0				



## 5.5.4.2 "Innenstadt Löbau"

Ziel	Indikator	Erhebungszeitraum	Beitrag zum Ziel, wenn...	Ausprägung   Zielerreichung			
				2011	2012	2013	2014
Fortsetzung Stadumbau	laufende/abgeschlossene Ordnungs-/Bau-/Sicherungsmaßnahmen pro Jahr [abs.]	jährlich	> 0				
	Ausgezahlte Finanzhilfe [T€]	jährlich	> 0				
Aufwertung Gebiet	Sanierungsstand [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Leerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Wohnumfeldverbesserung	Erneuerter öff. Raum [Fläche %]	jährlich	≥ Vorjahr				
	Saldo Zu-/Fortzüge [abs.]	alle 5-7 Jahre	≥ 0				
	Anzahl Baulücken [abs.]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Umnutzung leerstehender Gebäude	Sanierungsstand [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Leerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Erhalt der Bausubstanz	Erneuerter öff. Raum [Fläche %]	jährlich	≥ Vorjahr				
Erhalt der sozialen Infrastruktur	Anteil belegter Gemeinbedarfseinrichtungen an allen Nutzungen [%]	alle 5-7 Jahre	> 0				
	Sanierungsstand Gemeinbedarfseinrichtungen [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Leerstand Gemeinbedarfseinrichtungen [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Erhalt des Versorgungsangebotes	Anteil belegter Gewerbeeinheiten an allen Nutzungen [%]	alle 5-7 Jahre	> 0				
	Sanierungsstand Gewerbe [%]	alle 5-7 Jahre, jährliche Fortschreibung geförderter Objekte	≥ Vorjahr/letzte Erhebung				
	Gewerbeleerstand [%]	alle 5-7 Jahre	≤ letzte Erhebung				
Rückbau/Revitalisierung von Brachen	Anteil Brachfläche [Fläche %]	jährlich	≤ Vorjahr				
Öffentlichkeitsarbeit   Beteiligung	Anzahl Veranstaltungen/Veröffentlichungen/Publikationen/Beratungen [abs.]	jährlich	> 0				

## 6 Fazit und Ausblick

---

Mit Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans liegt seit 1993 erstmals wieder eine detaillierte Zusammenfassung der räumlichen, nunmehr auch der demografischen Situation im innerstädtischen Bereich zwischen Breitscheidstraße, Äußerer Bautzener Straße, Zittauer Vorstadt, Brücknerring und Bahnhofstraße vor. Besonders deutlich wurde, dass die vergangenen 21 Jahre Städtebauförderung in der Innenstadt ein voller Erfolg waren. Dieser Erfolg stellt sich nur ein, wenn stets mit klarem Bekenntnis zu den gesetzten Zielen und in enger Zusammenarbeit mit allen Schlüsselakteuren im Gebiet agiert wird. Das hat Löbau in den vergangenen zwei Jahrzehnten getan. Nichtsdestotrotz beeinflussen (und tlw. hemmen) auch hier die engen Rahmenbedingungen den Prozess – Eigentümerbereitschaft zur Sanierung, Finanzkraft von Eigentümern und Kommune, degressive Mittelausstattung der Förderprogramme, Förderung zur zügigen Durchführung von Gesamtmaßnahmen. So ist auch nachvollziehbar, dass die Stadt Löbau nach Behebung der drängendsten Probleme vor allem in den 1990er Jahren nunmehr Lösungen für die verbleibenden schwierigen Fälle finden muss, die bisher niemand angehen wollte. Der Rahmenplan macht trotz der großen Erfolge deutlich, dass auch nach 21 Jahren Städtebauförderung in Löbau noch sehr viel Erneuerungsbedarf besteht. Es ist absehbar, dass in einem wünschenswerten Zeithorizont von etwa zehn Jahren nicht jede notwendige Maßnahme umgesetzt werden kann. Auch zukünftig ist umfangreiches privates Engagement gefordert. Daher ist es für die Stadt Löbau nur empfehlenswert, in der kommenden Periode ihr Augenmerk vor allem auf einen offenen Dialog zwischen allen beteiligten Akteuren zu legen. Zur Überprüfung der Zielerreichung dient zukünftig ein systematisiertes Monitoringsystem, welches in kürzeren Zeitabständen eine objektive Bewertung der Gesamtmaßnahmen "Historische Altstadt" und "Innenstadt Löbau" ermöglichen wird. Parallel zur Beobachtung der Innenstadt ist aufgrund der seit Jahren negativen demografischen Entwicklung der Gesamtstadt und der Bevölkerungsprognosen für die Zukunft eine permanente Beobachtung der Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnraum- und Leerstandsstrukturen auf gesamtstädtischer Ebene, aber auch in den dezentralen Stadtteilgebieten unbedingt empfehlenswert. Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2008 machte deutlich, dass auch in den städtischen Lagen außerhalb der Innenstadt mittel- bis langfristig größere Bevölkerungsverluste und damit auch neue Wohnungsleerstände zu erwarten sind. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sollten die bisherigen Zielsetzungen im Programm "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude" wieder aufgegriffen und weiter verfolgt werden. Hinzu kommen neue Themen wie die Energetische Stadterneuerung, mit denen sich die Kommunen, insbesondere die Stadtentwickler, zukünftig verstärkt auseinandersetzen müssen.