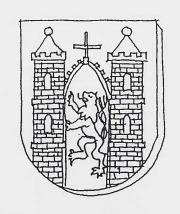
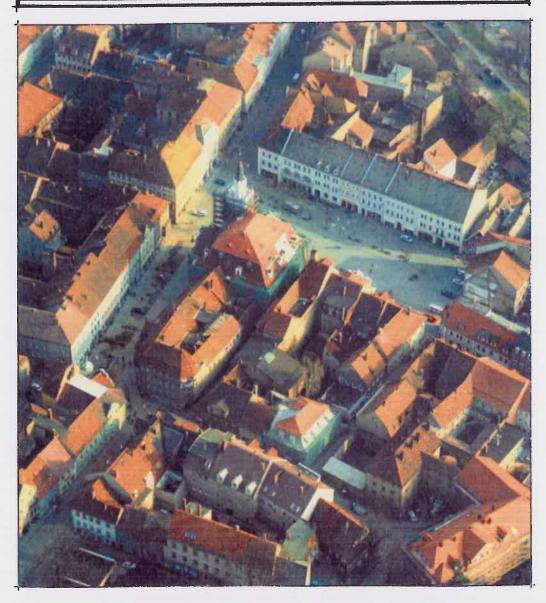
STADT LÖBAU





STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT



GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRO LÖBAU

JOHANNISSTRASZE 9

BEARBEITER:

DIPL. ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

Prolog

Der "Städtebauliche Rahmenplan" für die historische Altstadt von Löbau ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption, des Stadtentwicklungsplanes von Löbau. Zugleich stellt er in seiner Form auch das Ergebnis mannigfaltiger Untersuchungen dar und beinhaltet somit das Grundgerüst aus dem heraus alle weiteren Planungen entwickelt werden können.

Dieser Rahmenplan entsteht zu einem Zeitpunkt , wo die Stadt Löbau, eingebettet in das Förderprogramm von Bund und Ländern beginnt, das Gesicht ihrer historischen Altstadt durch Modernisierung, Neugestaltung sowie behutsamer Erhaltung von historisch Wertvollem zu verändern.

In seiner Ausarbeitung wird der "Städtebauliche Rahmenplan" nicht als unabhängiger Vorgang erfolgen. Er soll vielmehr im Gesamtablauf der städtebaulichen Planung fest eingebunden sein und damit zu allen vorangegangenen und nachfolgenden Planungsvorgängen eine direkte Beziehung besitzen.

DER STÄDTEBAULICHE
RAHMENPLAN

Aufbau und Gliederung des Städtebaulichen Rahmenplanes

Die vielfältigen Aussagen, die vom Städtebaulichen Rahmenplan erwartet werden müssen, machen es selten möglich, die Ergebnisse der Überlegungen in nur einem Einzelplan niederzulegen.

Der Rahmenplan stetzt sich vielmehr aus einer Reihe von Einzelplänen, die sich gegenseitig ergänzen und überlagern, und ein Ganzes ergeben, zusammen.

Die Darstellung erfolgt in einem zeichnerischen sowie einem Textteil, unterschieden nach Bestand und Planung.

Das Planwerk ist in zwei Teile gegliedert, welche sich in mehreren Planschichten überlagern.

Teil 1 Das städtebaulich-räumliche Konzept

Teil 2 Das Handlungskonzept

Die Gliederung des Inhaltes des Städtebaulichen Rahmenplanes und ihre Reihenfolge stellt keine Wertigkeit der verschiedenen Planschichten dar.

Grundanliegen des städtebaulichen Rahmenplanes

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt in seiner Form eine Zwischenstufe zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung dar. Die Notwendigkeit seiner Erstellung ergibt sich aus dem Bedürfnis heraus, ein Instrument für die Anpassung sich kontinuierlich entwickelnder planerischer Zusammenhänge zu besitzen, welches für alle städtebaulichen Maßnahmen die Flexibilität der Planung so lange sichert, bis verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden.

Insbesondere bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, welche sich in der Regel über größere Zeiträume erstrecken und somit in mehreren Etappen durchgeführt werden, ist eine vorausgehende umfassende Darstellung der größeren planerischen Zusammenhänge zweckmäßig.

Zweck des Städtebaulichen Rahmenplanes ist es, die Entscheidung über anschließende Bebauungspläne und deren Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang sicherzustellen. Für den Bürger sollen letzlich mittels des Städtebaulichen Rahmenplanes die Durchführung der Planung und ihre gestalterischen und nutzungsmäßigen Zielsetzungen durchschaubarer gemacht werden und somit dessen Beteiligung am Wandlungsprozeß der Stadt erleichtert werden.

Rechtliche Stellung des Städtebaulichen Rahmenplanes innerhalb des Baurechtes

Der Städtebauliche Rahmenplan als zusätzliche Planungstufe zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist im Bundesbaugesetz nicht vorgesehen. Demzufolge ist eine Rechtsgrundlage nicht gegeben.

Die Stadt, welche sich einen Rahmenplan erarbeiten läßt, ist jedoch angehalten, diesen als Selbstbindungsplan zu beschließen. Da er die städtebaulichen Entwicklungs- und Investitionsvorstellungen der Stadt enthält, ist er somit bindende Grundlage für nachfolgende Bauleitplanungen.

Der Städtebauliche Rahmenplan kann als Entscheidungshilfe sowie Informationsträger durch übergeordnete Behörden sowie Träger öffentlicher Belange herangezogen werden, wenn es um die Beurteilung und Genehmigung städtebaulicher Maßnahmen geht.

Anwendung des Städtebaulichen Rahmenplanes

Der Städtebauliche Rahmenplan sollte ständig fortgeschrieben und den sich verändernden Entwicklungsbedingungen der Stadt angepaßt werden. Werden im Laufe der Weiterentwicklung der planerischen Gegebenheiten wesentliche Abweichungen von der Konzeption des Rahmenplanes notwendig, so ist eine Neubearbeitung oder Überprüfung des Planwerkes empfehlenswert.

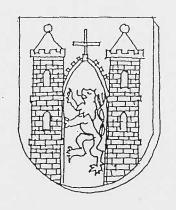
Die Baurechtsbehörde sollte die Genehmigung zu einem Bebauungsplan versagen können, wenn eventuell vorgelegte Bebauungspläne von der Idee und den Tendenzen des Städtebaulichen Rahmenplanes so stark abweichen, daß die in § 1 des BauGB genannten materiellen Forderungen an die Bauleitplanung nicht erfüllt sind und eine Kontinuität in der Durchführung der Planung nicht mehr gegeben ist.

März 1993

I'N H A L T

		Seite
Der St	tädtebauliche Rahmenplan	
Einor	dnung in die Stadtstruktur	3
Das s	tädtebaulich-räumliche Konzept	7
1	Historische Entwicklung der Stadtstruktur	7
1.1 1.2 1.3	Stadtgeschichte Entwicklung der städtebaulichen Struktur Der Stadtgrundriß	7 12 16
2	Das räumliche Konzept	23
2.1.1	Räumlicher Aufbau im Bestand Stadtbild / Stadtsilhoutte Denkmalschutz Städtebaulich-räumliches Konzept Fotodokumentation	23 23 32 48 60
3	Nutzungskonzept	73
4	Verkehrskonzept	79
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6	Hauptverkehrsstraßen Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich Öffentlicher Personennahverkehr Radwegenetz Anlagen des ruhenden Verkehrs	80 81 82 83 84 86
5	Entwicklung des sozialen Umfeldes	89
6	Städtebaulicher Rahmenplan als Bebauungsplanvorstufe	96

Das Handlungskonzept 7 Konzept der städtebaulichen Maßnahmen 98 101 Realisierungskonzept 8 Maßnahmekatalog 102 8.1 103 8.2 Maßnahmeplan 107 9 Kostenübersicht 113 Karten 114 Anlagen



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT

Seite 3

März 1993

EINORDNUNG IN DIE STADTSTRUKTUR

März 1993

Einordnung in die Stadtstruktur

Die Kreisstadt Löbau liegt in Ostsachsen am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 6 und B 178. Die größeren benachbarten Städte Görlitz, Zittau und Bautzen sind jeweils ca. 20 km von Löbau entfernt (Bild 1).

Die Stadt wurde entsprechend der Belange der Raumordnung und Landesentwicklung als Mittelzentrum eingestuft. Diese Funktion erfordert vielfältige Verpflechtungen mit dem Umland. Insbesondere Fragen der Versorgung, des Handels , der Dienstleistung sowie der Verwaltung sind damit verbunden.

Zu der Frage des Kreissitzes im Rahmen der bevorstehenden Kreis- und Gemeindegebietsreform steht Löbau im Wettstreit mit Zittau. Als gesichert gilt jedoch, daß, sollte Zittau den Kreissitz erhalten, Löbau zumindest die Funktion einer großen Kreisstadt bekommt.

Ungeachtet dessen bleibt der wichtigste städtebauliche Bereich zur Absicherung der Mittelzentrumfunktion die historische Innenstadt von Löbau. In dieser konzentrieren die wesentlichsten Dienstleistungs- und wiederum entscheidendsten Versorgungseinrichtungen sowie die kommunalen Verwaltungsinstitutionen auf den Bereich der "Historischen Altstadt" in den Grenzen der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen. Aus diesem Grunde ergibt sich die zur Erhaltung und Aufwertung Notwendigkeit historischen Innenstadt nicht nur aus der Bewahrung des kulturhistorischen Erbes, sondern auch zur Absicherung

Der Bereich der "Historischen Altstadt" wird im Norden durch den Promenadenring und den Nikolaiplatz, im Osten durch den Brücknerring, im Süden durch den Theaterplatz und im Westen durch die Teichpromenade und den Neumarkt abgegrenzt.

Diese Begrenzung entspricht dem ehemaligen Verlauf des historischen doppelten Stadtmauerringes, der die Stadt bis in das 19. Jahrhundert umschloß.

Die historische Altstadt bildet nicht nur kartographisch sondern auch verkehrsmäßig das Zentrum von Löbau. Die wichtige Bundesferstraße B 178 tangiert im Westen den alten Stadtkern.

städtebaulich-funktioneller Aufgaben.

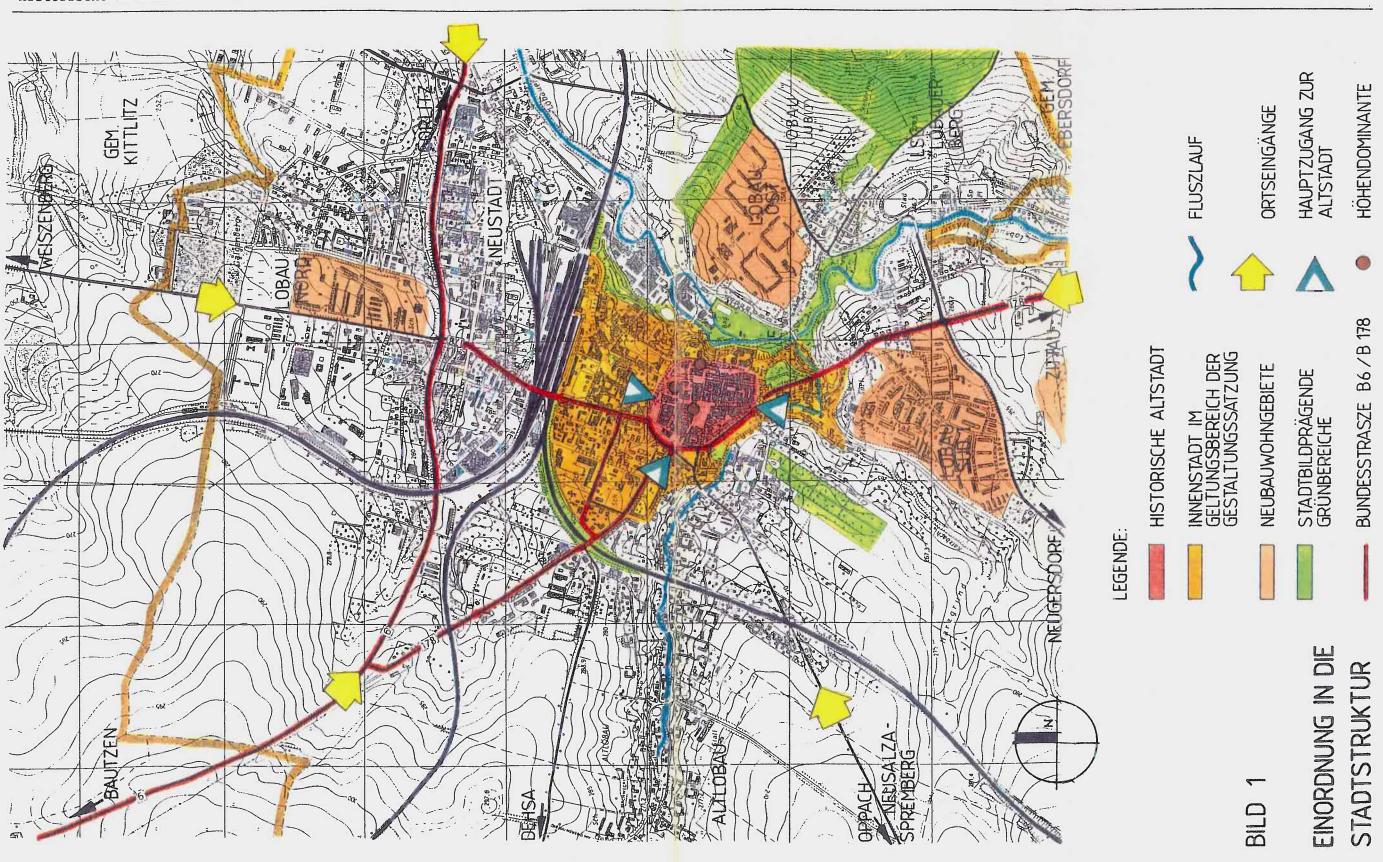
Die Einfallstraßen aus dem Umland treffen auf die B 178 und konzentrieren sich insbesondere am Neumarkt, dem zur Zeit am meisten frequentierten und problematischsten Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Der gesamte grenzüberschreitende Transitverkehr liegt auf dieser Achse.

Die Stadt Löbau hat eine Gesamtgemarkungsgröße von ca. 1600 ha, wovon ca. 9,1 ha auf die historische Altstadt entfallen. Ende 1992 lebten in der Stadt ca. 17.332 Menschen, wovon wiederum ca. 750 im Bereich der Altstadt wohnen.

Von den insgesamt 1827 Wohngebäuden befinden sich 149, mit ca. 400 Wohnungen, im alten Stadtkern. An öffentlichen Einrichtungen befinden sich die Stadtverwaltung Löbau in 4 Gebäuden einschließlich Rathaus, eine Förderschule mit 260 Schülerplätzen (Preuskerschule), das Stadtmuseum , die Stadt- und Kreisbibliothek, die Kreismusikschule, das Kreisgericht sowie eine kleine durch die Stadt betriebene Kunstgalerie "Am Arkadenhof" im Altstadtbereich.

Neben der Hauptpfarrkirche St. Nikolai, welche durch die Pfarrgemeinde genutzt wird, existieren östlich davon die Johanniskirche (früher Wendische oder Klosterkirche), welche zur Zeit ungenutzt ist. Unmittelbar neben der Nikolaikirche steht das Gebäude des Archidiakonats.

detaillierte Bestandserhebung betreffs Bewohnerstruktur, Gebäude sowie deren Zustand, Wohn-Arbeitsverhältnisse sowie Handels-, Erhebungen zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind Untersuchungen für der vorbereitenden Rahmen Altstadtsanierung mit Stand Frühjahr 1991 durch die GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH - erstellt worden. Diese Ergebnisse können für den Städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage herangezogen werden, da geringe Veränderungen keine Auswirkungen auf die städtebaulichen Planungsziele haben dürften.



DAS STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHE KONZEPT

1 Historische Entwicklung der Stadtstruktur

1.1 Stadtgeschichte

Die Stadt Löbau zählt zu den ältesten Städten in der Oberlausitz.

In der Nähe des bereits bestehenden Dorfes Löbau (heute Altlöbau) entwickelte sich ursprünglich eine Marktsiedlung. Diese Siedlung übernahm den Namen des Dorfes und fand urkundlich das erste Mal Erwähnung am 24. Juni 1221 als "Opidum Lubaw".

Die planmäßig angelegte städtebauliche Anlage weist darauf hin, daß Löbau als Handelsort gegründet wurde. Der große, ursprünglich ein Fünftel der Stadtfläche einnehmende Marktplatz sowie die Bezeichnung der Hauptpfarrkirche "Sankt Nikolai", des damaligen Schutzherrn des Handels, beweisen die Stellung der Stadt als Handelsstadt. Mit dem Wachsen der Handelsstadt Zittau wurde Löbau zunehmend aus dieser Rolle verdrängt, wodurch der Ackerbau und die Viehzucht mehr an Bedeutung gewannen. Zu dieser Zeit erwarb Löbau Land sowie umliegende Orte und Ortsteile.

Im kleinstädtischen Rahmen kam es zur Entwicklung von Handwerk und Handel. Zu Innungen und Zünften organisiert waren es insbesondere die Haupthandwerke der Schuhmacher, Tuchmacher, Bäcker und Fleischer die das Geschehen prägten. Begünstigend kam hinzu, daß die Stadt Löbau das Privileg der Bannmeile erhielt, wonach im Umkreis von einer Meile (7,5 km) niemand brauen, mälzen, backen, schlachten oder ein anderes Handwerk betreiben durfte. Das Gleiche galt für das Recht, Bier brauen und ausschenken zu drüfen. So besaßen um das Jahr 1500 von etwa 125 Hausbesitzern der inneren Stadt (innerhalb der Stadtbefestigungsanlagen) allein 100 das Braurecht. Auf einem Wochenmarkt sowie jährlich bis zu vier Jahrmärkten fand das Handelsleben in Löbau statt.

Mit der Unterstützung von König Karl IV., welcher an der Entwicklung der in der böhmischen Lausitz liegenden Städte interessiert war, kam es am 21. August 1346 in Löbau zur Gründung des Sechsstädtebundes zwischen Bautzen, Görlitz, Zittau, Lauban, Kamenz und Löbau. Dieser war zum einen darauf ausgerichtet, die Städte gegen Willkür und Raubüberfälle des Feudaladels zu schützen und somit den Landesfrieden zu sichern, zum anderen aber auch, um Handel und Handwerk zu fördern.

Von dem Conventsort Löbau aus nahmen die Städte rigoros von ihren Rechten Gebrauch. In dieser Zeit wurden viele umliegende Raubritterburgen zerstört. Die Gerichtsverhandlungen gegen den Landadel (Femegericht) fanden anfangs im Franziskanerkloster zu Löbau, später dann im Rathaus statt. Der Sechsstädtebund bestand bis 1814.

Während der Hussitenkriege stand Löbau auf Seite der katholischen Kirche. Als strategisch wichtiger Standort wurde die Stadt von den Hussiten mehrfach belagert und schließlich am 1. Januar 1429 völlig niedergebrannt.

Zu Beginn des 16. Jahrhunderts hielt schrittweise die Reformation auch in Löbau Einzug. Obwohl sich der Klerus und vor allem der katholische Landesherr Ferdinand I. gegen die Reformation stellten, konnten sie nicht verhindern, daß 1526 der erste Pfarrer die evangelische Lehre in Löbau verkündete. 1540 schließlich wurde auf Befehl des Königs das katholische Kirchengut eingezogen und ein Lutherianer als Pfarrer eingestellt.

Schwer getroffen wurde die Stadt durch den Pönfall von 1547. Ferdinand I. bestrafte die protestantischen Sechsstädte im Sinne des Hochverrats, als diese ihre Truppen im Krieg gegen das im Schmalkaldischen Bund organisierte protestantische Sachsen vorfristig abzogen. Löbau verlor alle Besitzungen, Privilegien, das Zunftrecht, jegliche Kriegsausrüstung und mußte empfindliche Geldbußen leisten. Fortan wurden die Städte unter dem Einfluß des Adels regiert.

Die darauffolgenden Jahre lebte die Stadt fast ausschließlich von der Landwirtschaft. Handwerk und Handel waren durch die Aufhebung der Zünfte schwer getroffen. Der Stadtbrand von 1570 schließlich besiegelte die schlechte Lage.

Der Dreißigjährige Krieg 1618 - 1648 ging auch an Löbau nicht spurlos vorüber. Die Oberlausitz schloß sich der protestantischen Union unter Ferdinand V. an und kehrte sich damit vom böhmischen König, der die fortschrittliche protestantitsche Bewegung ausrottete, ab.

Nach der Niederlage der Protestanten in der Schlacht am Weißen Berg im Jahre 1620 begann eine wechselvolle Zeit der Besetzung und Plünderung der Stadt Löbau. Als Pfand für die Kriegskosten fiel die Lausitz und somit Löbau an die Sachsen, wodurch die Stadt 1638 als kurfürstliche Stadt alle ihre Privilegien bestätigt bekam.

Nach dem Friedensschluß 1648 lag Löbau in Ruinen und wurde noch zusätzlich von herumziehenden ehemaligen Söldnern verunsichert, so daß die Stadt schließlich völlig verarmt war.

Ein wirtschaftlicher Aufschwung war, bedingt durch die Leineweberei im 17. und 18. Jahrhundert zu verzeichnen. Schon Anfang des 17. Jahrhunderts hatte die Leineweberei ihre erste Blüte erreicht. 1670 besuchten 5 Löbauer Leinwandhändler die Leipziger Messe. Mit dem Aufbau des heimischen Verlagswesens wurde 1708 eine Handelssozietät gegründet, die viele Leineweber aus den Dörfern als Lohnweber beschäftigte. Der Überseehandel spielte eine wesentliche Rolle im wirtschaftlichen Gefüge der Stadt. Leinwandhändler wie Schlenker, Mühle, Görner und Lucke kamen so zu großem Reichtum. Sie verstanden es, sich das Privileg des Großhandels zu sichern. Sie versandten unter dem Zeichen ihrer Handelssozietät Lausitzer Leinen nach Italien, Spanien, Portugal, Dänemark, Holland, Nordamerika und nach den Westindischen Inseln.

Zu dieser Zeit änderte sich auch mehrfach das Stadtbild. Stadtbrände und der Einzug der barocken Bauweise führten zum Wechsel der Giebelbauweise zur traufständigen Straßenbebauung. Eine kurfürstliche Verordnung von 1712 besagte zudem, daß die Häuser nunmehr aus Stein und Ziegeln zu errichten sind. Die Stadt gewann an Wohlstand und konnte sich sichtbar von den Entbehrungen der vergangenen Jahrzehnte erholen.

Während der Koalitionskriege, der Napoleonischen Fremdherrschaft und den Befreiungskriegen hatte Löbau schwere Lasten zu tragen.

Mit der Kontinentalsperre gegen England 1806 erlosch der Seehandel. Der Transport auf dem Festland verteuerte die Ware, welche dadurch schlechter abzusetzen war. Die Produktion ging zurück.

In den Jahren der Napoleonischen Fremdherrschaft wurde Löbau im Januar 1813 von Truppen Napoleons heimgesucht. Auf ihrem Rückmarsch aus Rußland verbreiteten sie den Typhus in Löbau. Im März des gleichen Jahres hatte Blücher sein Hauptquartier in Löbau. Etwa 200 Tausend Soldaten mußten verpflegt werden. Nach dem Gefecht am 9. September 1813 bei Ebersdorf mußten sich die französich verbündeten Armeen zurückziehen. In den abschließenden Friedensverhandlungen 1814/15 verlor Sachsen als Verbündeter Napoleons einen großen Teil seines Landes an Preußen.

Dadurch kam es zum Ausscheiden von Lauban und Görlitz aus dem Sechsstädtebund, wonach dieser dann auch am 23. September 1814 zum letzten Male tagte.

Das 19. Jahrhundert war geprägt von der einsetzenden Industrialisierung. Durch das Stadtwachstum über die mittelalterlichen Grenzen hinaus veränderte sich auch stark das Stadtbild. Nach und nach wurden die alten Stadtbefestigungsanlagen geschliffen, neue Stadtteile entstanden. Die erste Fabrik in Löbau war die 1835 gegründete Rot- und Buntfärberei von Hildebrandt, der späteren Oberlausitzer Textilbetriebe. 1855 folgte eine Landmaschinenfabrik, 1859 gründete August Förster seine Pianofabrik. Durch den erforderlichen Ausbau der Verkehrswege mußten nicht nur die Stadtbefestigungsanlagen fallen. 1847 kam es zum Bau der Bahnverbindung Dresden - Görlitz. Die ehemalige Görlitzer Vorstadt entwickelte sich bis zum Bahnhof. Jenseits der Eisenbahnlinie entstand ein vollkommen neuer Stadtteil, die heutige Neustadt.

In den Jahren der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde unter anderem erwogen, Löbau wegen des Eisenbrunnens und der Salzquelle in einen Kurort umzuwandeln. Zu dieser Zeit entstand das Stadtbad am Brunnenweg; der Bäckermeister Brettschneider ließ 1854 den heute einzigen gußeisernen Aussichtsturm Europas errichten und schenkte ihn der Stadt.

In den Jahren der Gründerzeit kam zur weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe. Es war jedoch unübersehbar, daß die Stadt dabei immer mehr in den Schatten der größeren Nachbarstädte Görlitz und Bautzen kam. Pläne aus dieser Zeit zeigen großzügige Stadterweiterungsabsichten, die allesamt nicht verwirklicht wurden.

Die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts zeigte in Löbau wenige grundlegende Veränderungen. Die beiden Weltkriege überstand die Stadt weitestgehend unbeschadet. Innerhalb der historischen Altstadt ging lediglich ein Gebäude durch Bombenschäden verloren. Der Wiederaufbau nach Ende des 2. Weltkrieges ging relativ zügig voran. Insbesondere im Rahmen des sogenannten Wohnungsbauprogrammes der DDR kam es zur extensiven Stadterweiterung. So entstanden drei neue Wohngebiete in der zu der Zeit üblichen Block- bzw. Großtafelweise.

Parallel mit den verstärkten Zuwendungen des Staates auf den extensiven Wohnungsbau kam es zur sträflichen Vernachlässigung der alten Städte. In Löbau sah es nicht anders aus. Es wurde zunehmend schwieriger ein altes Gebäude in der Stadt zu rekonstruieren und zu bewahren. Mit der Frage der Verstaatlichung privaten Eigentums gingen auch die Pflichten der Erhaltung an die Gesellschaft über. Diese war jedoch nicht in der Lage, bei dem eingeschlagenen ausschließlichen Wohnungsneubaus auch des Altbausubstanz zu sanieren. Hinzu kam noch die Philosophie, daß gesundes Wohnen, verbunden mit viel "Licht, Luft und Sonne" nur im Neubau möglich ist. Die Baugewerke orientierten sich staatlich gerichtet auf den industriellen Wohnungsneubau. Traditionelle handwerkliche Berufe waren weniger gefragt, und entwickelten sich in Leistungsstärke rückläufig. Die Altbausubstanz zunehmend schlechter und die darin lebenden Menschen suchten nach einer Wohnungsalternative. Der Wohnungsbedarf stieg unproportional an. Die Befriedigung dieses Bedarfes war trotz massivsten Bautempos in den Neubaugebieten nicht mehr zu gewähren. Auch Löbau erhielt noch kurz vor Zusammenbruch des sozialistischen Wirtschaftssystems 1989 ein weiteres Neubaugebiet, letzer Versuch dem ständig wachsenden Wohnungsproblem abzuhelfen.

Beginnend mit den 80iger Jahren kamen jedoch auch erste massive Bedenken bezüglich des immer schlechter werdenden Bauzustandes der alten Städte auf. Nicht nur das steigende Wertbewußtsein der Menschen gegenüber eines drohenden Identitätsverlustes in ihrer gebauten Umwelt waren dafür zu sehen, sondern auch die ersten Erkenntnisse unter der politschen Führung, daß allein mit extensiven Wohnungsbau das Wohnungsproblem auf die Dauer nicht zu lösen geht. Mit dem Verfall der alten Städte verfiel zudem auch noch die wirtschaftliche und gesellschaftliche Infrastruktur. Auch in Löbau begann man 1983 mit der komplexen Sanierung der historischen Altstadt. So wurde ein Altstadtquartier entsprechend den Möglichkeiten grundlegend instandgesetzt. Der Abschluß dieser ersten Sanierung wurde zum Erfolg.

Neben Bautzen war Löbau somit als ein positives Beispiel Altbausubstanz anzusehen. Bewahrung der stimulierte die Verantwortlichen, mit der Sanierung eines weiteren Innenstadtquartieres zu beginnen. Die immer stärker werdenden wirtschaftlichen Probleme führten jedoch dazu, daß dieses Quartier niemals fertiggestellt wurde. Mit den veränderten Bedingungen nach dem Zusammenbruch des sozialistischen Wirtschaftssystems entstehen für Stadtentwicklung von Löbau neue Perspektiven. Eigentlich sollte es nunmehr möglich sein, auf der Grundlage einer fundierten Entwicklungsstrategie die vorhandenen Werte der historischen Altstadt zu retten und weiterzuentwickeln. In diesem Sinne bildet der Städtebauliche Rahmenplan eine erste detailierte Grundlage um die erhaltenen Werte von über 750 Jahren Stadtentwicklung auch für die kommenden Generationen zu sichern.

1.2 Entwicklung der städtebaulichen Struktur

Der Stadtgrundriß, die städtebauliche Struktur, hat sich seit der Stadtgründung vielfältig geändert. Mehrere Stadtbrände taten das Ihrige. In der Regel erfolgte der Wiederaufbau kaum in den alten Baugrenzen.

Obwohl sich die Straßen- und Platzproportionen im Lauf der änderten, hat sich dennoch die grundlegende Jahre Stadtstruktur der historische Altstadt bis heute erhalten. Der ursprünglich sehr große Marktplatz wurde schon im Mittelalter auf die heutige Größe durch Neubau der 2 nördlichen Wohnquartiere reduziert. Das ehemaligs freistehende Rathaus wurde somit auf zwei Seiten eingebaut. Die Hauptpfarrkirche wurde gemeinsam mit dem dazugehörigen Pfarrfriedhof in der nordöstlichen Ecke des ehemals sehr großen Marktplatzes errichtet. Dies war übrigens üblich für regelmäßige Stadtgründungen des 12. und 13. Jahrhunderts. Genauso kam es zur Errichtung einer Klosteranlage am Ostrand der Stadt. Das Franziskanerkloster bildete dabei sogar einen Teil der Stadtbefestigungsanlagen. Der Marstall sowie das Stockhaus bildeten den nordwestlichen Abschluß der Altstadt zur Stadtmauer. Heute steht an dieser Stelle das Gebäude des Kreisgerichtes. An Stelle des Stockhauses wurde nach dem Abbruch im 19. Jahrhundert ein Durchgang von der Rittergasse zum Promenadenring geschaffen.

Die Entwicklung des Stadtgrundrisses ist am besten in der Betrachtung der Brandgeschichte der Stadt zu erkennen. Es ist wesentliche Voraussetzung einer behutsamen Stadtplanung, im Vorfeld aller Maßnahmen die baulichen Veränderungen zu kennen und zu werten. Nur aus dem Wissen um die Entwicklung in der Vergangenheit erwächst die Kenntnis über Veränderungen und Weiterentwicklungen der Stadtgestalt in der Neuzeit. Aus diesem Grunde sollen im folgenden die wesentlichsten Schwerpunkte der Brandgeschichte der Stadt Löbau wiedergegeben werden, um das Werden un Verändern der Straßen und Plätze zu kennen.

Veränderung der Stadtstruktur durch Stadtbrände

Die Quellen zu den Berichten über die ältesten Stadtbrände stammen fast ausschließlich aus der Stadtchronik oder aus den Aufzeichnungen einzelner lokaler Geschichtsschreiber. Auch die Brände und die damit verbundenen Änderungen in der Stadtstruktur konnten auf Grund von Brandakten dargestellt werden.

Die jüngsten Brände sind in ihren Auswirkungen heute kaum noch im Stadtbild zu erleben. So gesehen war zwar die große Brandkatastrophe von 1429/1430, die nach Brandstiftung durch die Hussiten fast die ganze Stadt in Schutt und Asche legte, eine verheerende, dennoch ist sie in der heutigen Stadtstruktur nicht mehr nachvollziehbar. Auch der Brand von 1570, der bis auf die Pfarrkirche, den Marstall und weiteren 15 Gebäuden die gesamte Stadt vernichtete, hatte keine Auswirkungen auf die heutige Struktur.

Der erste größere Brand, der die Stadtstruktur von heute schon mitgezeichnet hatte, war der vom 06. August 1678. Das Feuer vernichtete die Ostseite der Nikolaistraße (Kirchgasse), die Innere Zittauer Straße sowie die gesamte Johannisstraße (Hintergasse) und die verbindende Quergasse. Auch das Kloster und große Teile der Stadtmauer brannten ab.

Der große Stadtbrand vom 22. Oktober 1710 ist der wohl am nachhaltigsten die Stadtstruktur verändernde Brand in der Geschichte von Löbau gewesen. Innerhalb weniger Stunden waren die Nord- und Westseite des Marktplatzes, die Westseite der Nikolaistraße (Kirchgasse), die Innere Bautzner Straße, die Bahnhofstraße (Görlitzer Gasse), die Rittergasse sowie die Spor- und Bankgasse abgebrannt. Dabei wurden das Rathaus, die Stadtwaage, der Marstall, das Stockhaus, das Stadtpfeiferhaus, die Bedachung der Stadtmauer, 2 Stadtmauertürme und viele Wohnhäuser vernichtet. Der Wiederaufbau ging unterschiedlich zügig voran. Hier war zum ersten Mal zu erkennen, daß ganze Baufluchten auf den heutigen Stand verändert wurden. So rückte zum Beispiel die Bebauung der Marktwestseite um fast 4 Meter in den Markt hinein.

Weiterhin fand zum ersten Mal auf der Grundlage eines Bauregulatius von 1712 eine Veränderung in der Bauweise statt. So wurden die Häuser fortan nicht mehr mit dem Giebel, sondern mit der Traufe zur Straße errichtet. Ein günstiger Zeitpunkt, um bei wohlhabenden Bauherren auch die neuen Gestaltungsformen des Barock aufzunehmen. Zu dieser Zeit entstanden solch schmuckvolle Bürgerbauten, wie das Stadthaus, das Bürgermeisterhaus Altmarkt 14

(1990 abgebrochen) sowie die Gebäude Rittergasse 6 und 7. Das Rathaus wurde von 1711 - 1714 neu im Stile der barocken Bauformen wiedererrichtet. Die in dieser Zeit entstandene Struktur der westlich und nördlich des Marktes liegenden Stadtteile hat sich bis heute erhalten. Auch ein Großteil der Gebäude stammen noch aus dieser Zeit. Oftmals sind sie durch Umbauten kaum noch als solche zu erkennen.

Insbesondere die Marktwestseite war bis zu ihrem Teilabbruch 1990 das einzige noch geschlossene Bauensemble aus dieser Zeit.

Am 21. März 1845 kam es mit dem Brand der Johannisstraße (Hintergasse) zum nächsten strukturverändernden Stadtbrand. 39 Gebäude wurden vernichtet ebenso das Gebäude der Braukommune. Beim Neubau wurden auch hier die Gebäude in eine einheitliche Bauflucht gesetzt. Einige noch bis unter die Straße reichende Keller auf der Ostseite der Johannisstraße beweisen das Zurücksetzen der Bauflucht eindeutig.

Schon ein Jahr später, am 12. Juni 1846, kam es zum Brand in der Nikolaistraße (Kirchgasse) sowie der Schulstraße. Hierbei wurden 16 Wohnhäuser und 13 Nebengebäude vernichtet. Der Wiederaufbau, welcher unter Leitung des Zittauer Architekten Karl August Schramm stand, ergab eine einheitliche neue Architektur entsprechend der Bauform jener Zeit. Die Erdgeschoßfassade wurde einheitlich mit Rundbogenöffnungen versehen. Sämtliche Gebäude besaßen eine einheitliche Traufhöhe und waren in der Fassadengestaltung analog aufgebaut. Die Bauflucht wurde um mehrere Meter zurückgesetzt. Auch hier reichen die Keller heute noch bis unter die Straße.

Nur wenige dieser Gebäude haben ihre Architektur bis heute weitestgehend unverfälscht erhalten. Dies trifft insbesondere auf die Nikolaistraße 10 (Merkur-Drogerie), 4 und die Schulgasse 3 zu.

Dennoch gilt das gesamte Gebiet als anschauliches Beispiel der Baukunst um 1850 herum, wenn man es im Vergleich betrachtet mit den nach 1710 errichteten Stadtteil westlich davon.

Am 21. Januar 1853 brannte die vollständige Marktsüdseite einschließlich der ältesten Gasthöfe der Stadt, dem "Hirsch" und dem "Löwen" später "Stadt Leipzig" heute ehemals Kontakt-Kaufhaus nieder. Die Bauflucht wurde auch hier um fast 6 Meter zurückgesetzt. Die anschließenden 3 Giebelhäuser in der Badergasse blieben erhalten, wobei die Hopfenblüte mit dem Zurücksetzen der Nachbargebäude wohl den Knick im Grundriß erhielt, da man an die neue Bauflucht anschließen mußte. Noch heute existieren in den Häusern Innere Zittauer Straße 2, Altmarkt 5, 7, 9 und 10 Keller, die weit unter den Marktplatz reichen.

In den Folgejahren gab es noch einige Brände, die aber allesamt nur einzelne oder wenige zusammenhängende Grundstücke betrafen.

Mit Sicht auf die Veränderung der Stadtstruktur bleibt abschließend noch einiges zu vermerken.

Die Badergasse war bis 1841 eine Sackgasse mit der an der Stadtmauer 1714 neu errichteten Alten Baderei. Erst 1841 wurde die Stadtmauer an der Stelle durchbrochen und die sogenannte "Baderpforte" geschaffen. Diese wiederum wurde dann 1889 mit der Stadtmauer abgetragen. Der unmittelbar in der Nähe befindliche Baderturm fiel dem Neubau des Gebäudes Neumarkt 3 (heute "Alter Krug") im Jahre 1902 zum Opfer.

Die Johannisstraße hat ihr Bild auch nach dem Brand von 1845 mehrfach geändert. So wurde schon 1833 der ehemalige Schwibbogen (Toröffnung zum Klosterhof), der das sogenannte "geistliche Viertel" abgrenzte, abgetragen. 1848 wurde dann zusätzlich das Nachbarhaus abgerissen, um den Eingang zur Schule zu verbreitern. Diese Stelle ist bis heute unbebaut geblieben und liegt zwischen den Gebäuden Johannisstraße 1 und Johannisplatz 2.

Der Johannisplatz war zu diesem Zeitpunkt nocht nicht vorhanden. Dort befanden sich das vordere Malzhaus, welches 1852 auch neu errichtet wurde. Offenbar stand es jedoch nur bis 1870, da ein Stadtplan aus dieser Zeit schon den Johannisplatz von heute zeigt.

Die Rittergasse war ursprünglich durch den Marstall und das Stockhaus, beide nach dem Brand von 1710 neu errichtet, abgeschlossen. Der Marstall mußte schon 1838 dem Neubau des Gerichts weichen. Mit dem Abbruch des Stockhauses oder auch Fronfeste genannt, erfolgte 1884 die Öffnung der Rittergasse zum Promenadenring, hin.

Von 1739 bis ca. 1840 war das heute unbebaute Grundstück Rittergasse/Ecke Sporgasse (Freihof vor dem Zellentrakt des Kreisgerichtes) mit dem sogenannten Spritzenhaus verbaut. Dieser Aspekt sollte bei der Umgestaltung dieses Bereiches Beachtung finden.

März 1993

1.3. Der Stadtgrundriß

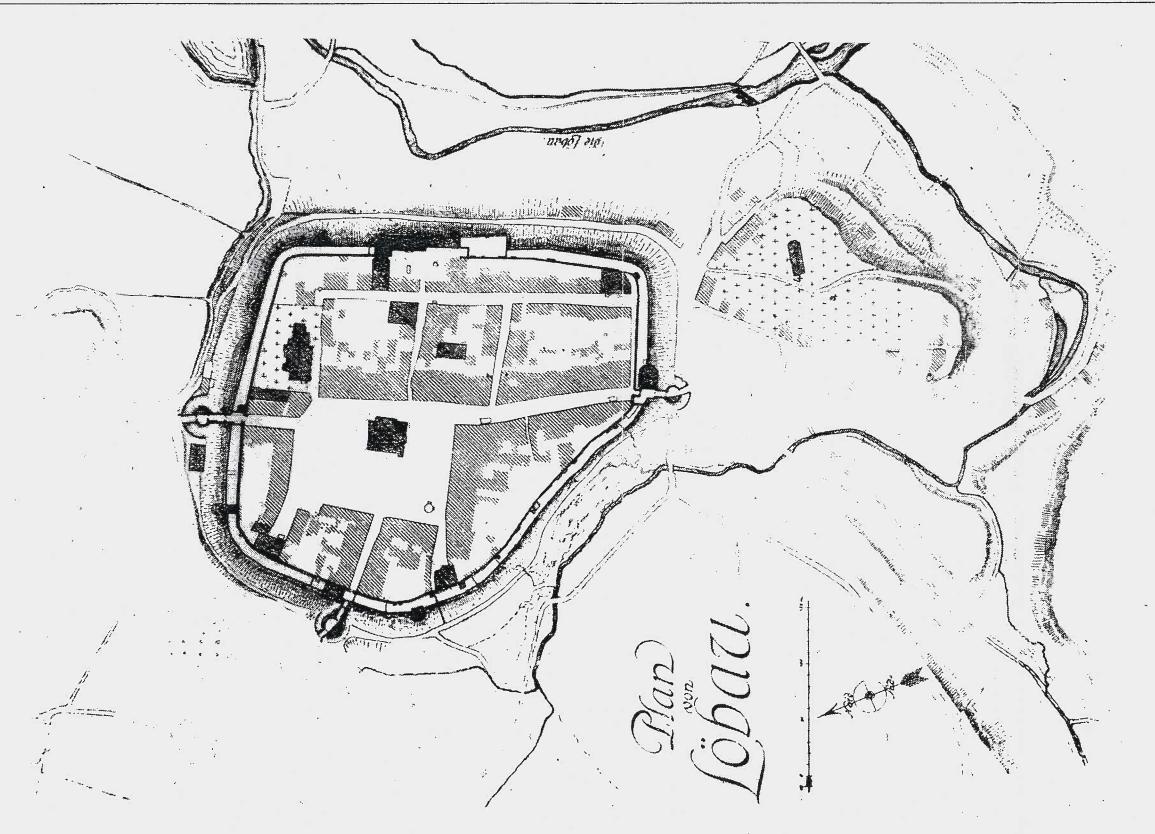
Die Entwicklung der Stadtgrundrisse von der Gründung im 12. Jahrhndert bis in das 20. Jahrhundert hinein stellt ein anschauliches Spiegelbild der wechselvollen Stadtgeschichte dar. Von der aus der Marktsiedlung heraus entwickelten ersten Stadtanlage des frühen Mittelalters (Bild 2), ist sicherlich die größte Veränderung überhaupt mit Bebauung des ursprünglich großen Marktplatzes verzeichnen. Zu welchem Zeitpunkt der Altmarkt auf die ungefähre heutige Größe reduziert wurde, ist schwer zu sagen. Man muß jedoch davon ausgehen, daß dieses wohl noch im 15. Jahrhundert geschehen sein kann. Die alten zum Teil gotischen Keller der nordlichen Marktquartiere deuten auf eine recht frühzeitige Bebauung dieses Areals.

Die daraufhin entstandene Struktur hat sich bis in das 18. und zum Teil sogar 19. Jahrhundert hinein erhalten. Der Stadtplan von 1773 (Bild 3) zeigt sehr eindrucksvoll die zum Teil verwinkelten Straßenfluchten und noch unvollständigen Straßenrandbebauungen, insbesondere in der Eichelgasse, der Schulgasse und der Sporgasse. Zum Ergebnis der vielen Stadtbrände entstand dann über Jahrhunderte hinweg das heutige relativ geradlinig wirkende Straßen- und Platzgefüge der Altstadt. Der Stadtplan von 1870 (Bild 4) zeigt schon die heutige Struktur und gibt sehr schön durch die Darstellung der alten Gebäudekeller zu erkennen, wo die mittel- und spätmittelalterlichen Häuser gestanden haben müssen.

Bereits der Stadtgrundriß von 1920 (Bild 5) zeigt bis auf Zeitpunkt noch nicht existierende dem Straßentangente an der Teichpromenade das heutige Bild. 1929 wurde die Straße in der vorhandenen Grünanlage errichtet, wodurch als Konsequenz das letzte erhaltene Torhaus am Theaterplatz abgebrochen wurde. Leider wurde auch der Platzraum des Theaterplatzes mit der Öffnung für die Straße nach Südosten hin empfindlich gestört. Noch heute ist es schwer, hier von einem Platz als solches zu sprechen, da er durch die nicht mehr vorhandenen Raumkanten Verkehrsknotenpunkt ähnelt. Ziel einem städtebaulichen Umgestaltung sollte es sicherlich sein, Bereich mit den heutigen Möglichkeiten Architektur und des Städtebaus eine neue Identität zu verleihen.

Betrachtet man die Struktur des Stadtgrundrisses heute (Stand 1993) so erkennt man unschwer, daß das städtebauliche Gefüge prinzipiell in seiner Gestalt bewahrt blieb (Bild 6).

Dennoch gibt es an einigen exponierten Stellen Anhaltspunkte, die einer behutsamen Neugestaltung bedürfen. Dabei sind weniger die Neuordnungsvorschläge gemeint welche im städtebaulichen Rahmenplan genannt werden sollen, als vielmehr die Heilung von Wunden, die um 1989/90 im Zuge von Abrißmaßnahmen entstanden. Dabei stellt die Baulücke am Altmarkt neben der in der Inneren Bautzner Straße die diffizielste städtebauliche Aufgabe der Gegenwart dar. Hier besteht eine große Verantwortung der Planer sowie kommunaler Entscheidungsträger dem historisch erhaltenen Stadtbild insbesondere dem Altmarktensemble in seiner Ganzheit zu entsprechen.



Löbau im frühen Mittelalter (ca. 12. Jahrhundert)

Die ursprüngliche Stadtanlage zeigt den ehemals sehr großen Marktplatz mit dem in dessen Mitte errichteten Rathaus.

BILD

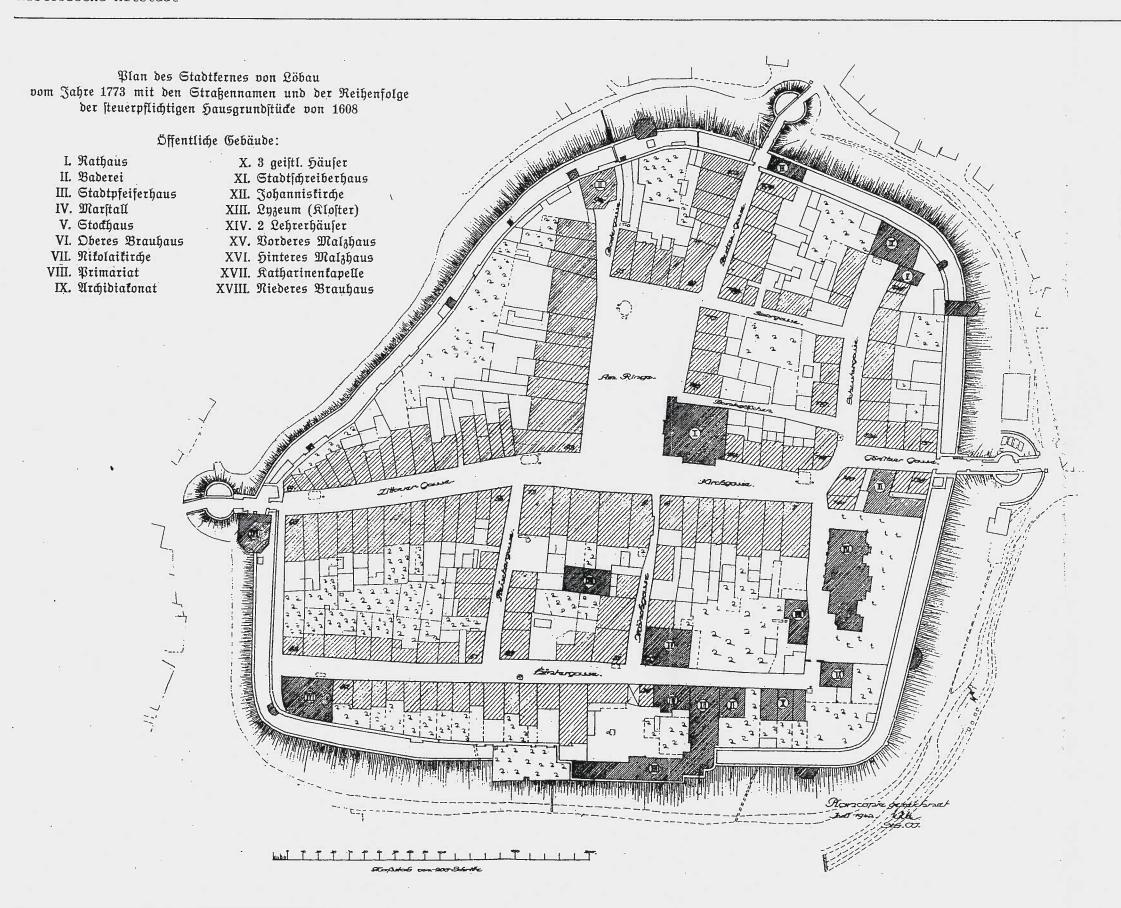


BILD 3

Löbau im Jahre 1773

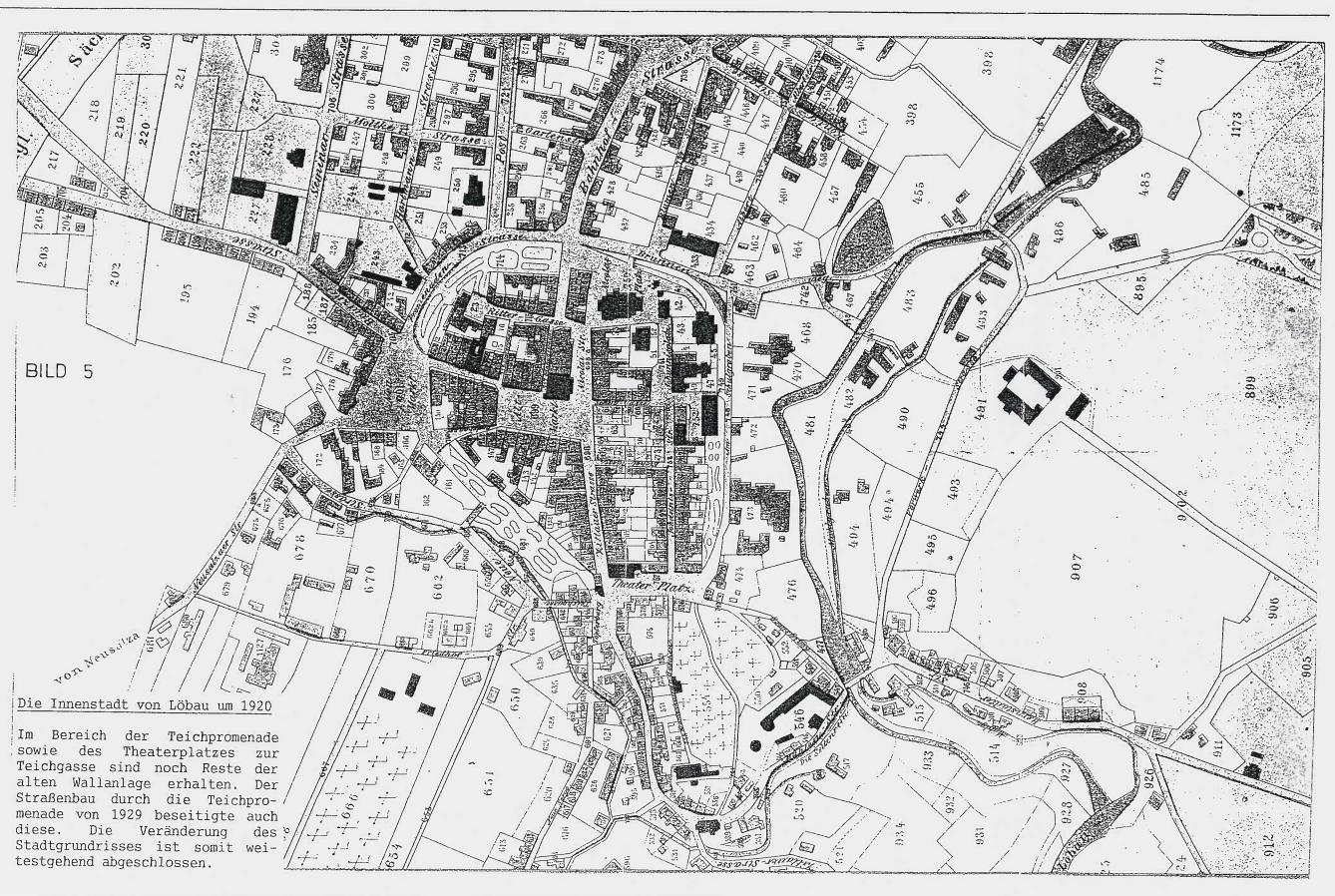
Die Stadtanlage der Altstadt wurde von Carpentie 1773 genau aufgenommen (Eine Karte davon befindet sich heute im Stadtmuseum). Die Straßen- und Platzräume zeigen schon weitestgehend die heutige Struktur.

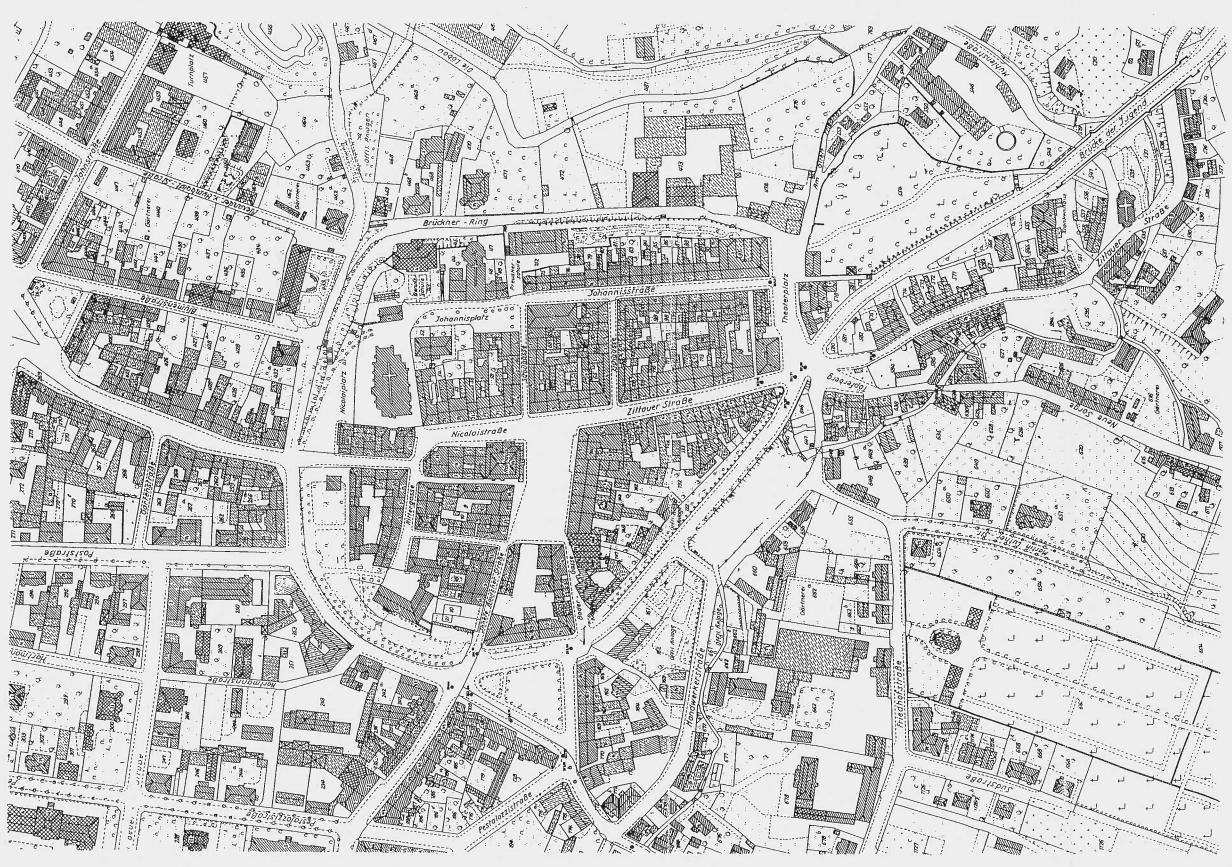


Die Löbauer Altstadt um 1870

Die Karte (Original im Stadtmuseum Löbau) zeigt bis auf alte Strukturen im Bereich der Stadtmauer sowie der heutigen Kreismusikschule auf dem Johannisplatz den späteren Stadtgrundriß. Durch die Eintragung der alten Keller in den Lageplan läßt sich die im Laufe der Jahrhunderte erfolgte Veränderung der Bauflucht ganzer Straßenräume nachvollziehen.

März 1993





Die Historische Altstadt 1993

Das über Jahrhunderte entwickelte und in seiner Struktur gut erhaltene Stadtbild hat durch Abrißmaßnahmen am Altmarkt und der Inneren Bautzner Straße Schaden genommen. Der Wegfall stadtgegeschichtlich bedeutender barocker Bürgerhäuser ist nicht mehr zu reparieren. Um so mehr wächst die Verantwortung aller, mit behutsamen, der historischen Altstadt angepaßten, Mitteln diese Lücken wieder zu schließen.

S

- 2 Das räumliche Konzept
- 2.1 Räumlicher Aufbau im Bestand
- 2.1.1 Stadtbild / Stadtsilhouette

Das Stadtbild und die Stadtsilhouette als Wiederspiegelung geschichtlicher Wandlungen bestimmen im entscheidenden Maße das Image einer Stadt und bilden die Grundlage des Identitätsbewußtseins der Bewohner mit ihrem Umfeld.

Das Stadtbild der Löbauer Altstadt, im folgenden nach den wesentlichen Schwerpunkten erfaßt, bildet die Basis für alle Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Bebauungsstruktur

Die historische Altstadt, in Jahrhunderten gewachsen und verändert, ist geprägt durch geschlossene Baustrukturen zu den stark frequentierten öffentlichen Straßen und Plätzen hin und offenen Bauweisen zum Bereich des alten Stadtrandes mit den ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen sowie zum Tal der Löbau.

Geschlossene Baustrukturen

Die geschlossene Bauweise wird gebildet durch in Traufstellung zum öffentlichen Stadtraum hin errichtete Gebäude, welche im Ergebnis der Stadtentwicklung von ursprünglich zum Teil freistehenden Häusern zu geschlossenen Baufluchten entstanden.

Die Stadtgeschichte hat gezeigt, daß insbesondere die Einzelgebäude aus dem Mittelalter durch weitere Grundstücksüberbauungen im 16. – 19. Jhd. immer mehr zu geschlossenen Baufluchten verschmolzen. Diese Baufluchten haben zum Teil sehr verschiedene Parzellenbreiten (4,5 bis 15 m) und Geschossigkeiten der Gebäude (von 2 bis zu 5 Geschossen). Dabei sind die großen Grundstückszuschnitte bei den öffentlichen Gebäuden, Kirchen sowie der Gewerbetriebe nicht mit hinzugezogen.

Der höchste Grad der Überbauung und Baudichte hat sich entlang der Hauptkommunikationslinie, welche die meisten öffentlichen Einrichtungen, Handels- und Dienstleistungsbereiche der Altstadt aufweist, herausgebildet. Die Achse wird durch die Bahnhofstraße, Nikolaistraße, den Altmarkt und die Innere Zittauer Straße bis zum Theaterplatz gebildet.

Bemerkenswert ist, daß gerade in diesen Bereichen, wo die größte Konzentration an Einrichtungen und Wohnungen existiert, auch der Gebäudebestand sich am häufigsten verändert und somit verjüngt hat. Hier finden wir die meisten Gebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jhd. bis hinein ins 20. Jahrhundert (Bauten des Jugendstil - Nikolaistraße 7, Innere Zittauer Straße 12/14). Die Geschossigkeit in diesen Bereichen liegt in der Regel bei 3 bis 4 Geschossen.

Die geschlossene Bebauungsstruktur setzt sich auch in den von der Hauptachse abgehenden Straßen wie der Rittergasse, der Inneren Bautzner Straße sowie der Badergasse; auch in der Schul- und Eichelgasse fort.

Da diese Straßen sich jedoch vom Zentrum ausgehend zum ehemaligen Randbereich der Altstadt hinbewegen ist zu erkennen, daß zum einen die Überbauungsdichte abnimmt und zum anderen der Charakter des Überganges von geschlossenen zu offenen Bebauungsstrukturen auftritt. Eine entsprechende Erfassung aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen verdeutlicht das anschaulich. Es ist zu erkennen, daß auch die Geschossigkeit der Gebäude in den Randbereichen auf durchschnittlich 2 Geschosse zurückgeht.

Offene Baustruktur

Insbesondere auf der Johannisstraße, die durch ihre rückwertige Lage zur Hauptgeschäftsstraße, schon von jeher eine untergeordnete Bedeutung für das Geschäftsleben der Stadt einnahm, ist die Wohnfunktion vordergründig erhalten geblieben. Es stand nur selten die Notwendigkeit, diese Grundstücke stärker als für eigene Wohn- und Gewerbezwecke der Grundstückseigentümer auszulasten.

Die Ostseite der Johannisstraße öffnet sich mit ihren Grundstücken zur Landschaft hin. Die ehemalige Stadtmaueranlage sowie das stark abfallende Gelände waren Ursache dafür, daß diese offene Struktur bis heute erhalten blieb und auch zukünftig als wichtiges stadtbildprägendes Element erhalten bleiben sollte.

Eine offene Struktur ist auch im Bereich des Johannisplatzes, der Kreismusikschule und des Anschlusses an den Nikolaiplatz sowie des Brunnenweges zu verzeichnen. Topographisch ähnliche Gegebenheiten wie auf der Johannisstraße waren Ursache für die offenen Strukturen. Hinzu kam, daß rund um die Nikolaikirche, mit dem ehemals vorhandenen Pfarrfriedhof der Stadt, ohnehin keine Bebauung möglich war.

Im Bereich des nördlichen sowie des westlichen Altstadtrandes hat sich die ursprünglich offene Bebauungsstruktur aufgrund der im 19. Jahrhundert entstandenen Straßentangente recht bald geschlossen. Der ehemalige Stadtrandbereich wurde verkehrsmäßig angebunden und konnte so natürlich besser genutzt werden. Es entstand eine Bebauung, die anstelle der alten Stadtmauer zwar den Abschluß der Altstadt weiterhin darstellte, jedoch eine ganz andere Nutzung zuließ als z. B. auf dem Brücknerring östlich der Johannisstraße.

Lediglich der Stadtmauerbereich an der Teichpromenade hat bis auf wenige Ausnahmen seine offene Bebauungsstruktur erhalten. Dieses war jedoch bedingt, durch den mehrere Meter großen Höhenunterschied zwischen dem Hof des anschließenden Altstadtquartiers und dem tiefer liegenden Wallbereich der Teichpromenade.

Mit der Rekonstruktion der Stadtmauer in diesem Bereich ist ein erster Anfang gemacht worden, diese charakteristische Struktur zu bewahren. Auf jeden Fall sollte es das Ziel der Stadtplanung und -entwicklung sein, eine weitere Hofüberbauung aus Sicht der bewahrenswerten offenen Struktur zu vermeiden.

Fazit

Das Nebeneinander von offenen und geschlossenen Bebauungsstrukturen ist ein wesentlicher Bestandteil der Typik des Löbauer Ortsbildes und macht die Stadtentwicklung bis heute nachvollziehbar und für jeden erlebbar. Diese Strukturen gilt es zu bewahren.

Zum einen sind bei Baumaßnahmen und Veränderungen in der Mitte der Altstadt stets die geschlossenen Baufluchten sowie die maßstabsbildenen Geschossigkeiten zu bewahren. Dahingegen dürfen jedoch die nach außen sich öffnenden Strukturen nicht verwischt werden. Das heißt konkret:

 Vermeiden der Verdichtung und stärkeren Überbauung der Hofbereiche, insbesondere zum Stadtmauerverlauf hin. 2. Erhaltung des räumlichen Abschlusses der Altstadt zur anschließenden Innenstadt. Dieses kann zum einen erfolgen durch den Ausbau und die Bewahrung des alt stadtumschließenden Grundrisses, durch die Sanierung und Rekonstruktion der vorhandenen Stadtmauerreste bzw. durch eine nachträgliche Schließung des im Laufe der Geschichte geöffneten Bereiches am Kreisgericht.

In diesem Zusammenhang bedarf es auch bei der in den 70iger Jahren errichteten Gemüseverkaufsstelle am Nikolaiplatz einer prinzipiellen Neuordnung. Das Bauwerk führt durch seine Lage zu einer Störung des räumlichen Abschlusses dieser zu den anschließenen Innenhöfen.

Quartierinnenbereiche

Die Quartierinnenbereiche oder Innenhöfe bilden insbesondere in den Zonen des Überganges von der geschlossenen zur offenen Bebauungsstruktur eine nicht unwesentlichen Bestandteil des Ortsbildes. Demzufolge bedarf es auch in diesen Bereichen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Unter dem Aspekt und der Analyse der Bebauungsstruktur sind bereits erste Schlußfolgerungen zur Gestaltung der Quartierinnenbereiche getroffen worden.

Fazit

Die Quartierinnenbereiche bedürfen einer grundlegenden Umgestaltung bei der unter folgenden Gesichtspunkten herangegangen werden sollte:

- Maximal mögliche Hofentkernung zur Schaffung wohnbezogener Freiflächen. Die Innenbereiche sollten dabei den Quarakter des halböffentlichen Bereiches nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr entsteht, daß die wohnbezogenen Freiflächen nur bedingt angenommen werden.
- 2. Das Verhältnis zwischen den Forderungen nach stärkerer Auslastung der Grundstücke in Form der Überbauung durch Handel, Dienstleistung und Gewerbe und dem Erhalt der offenen Bebauungsstrukturen muß sich im Rahmen der Bewahrung des gewachsenen Stadtbildes bewegen.

 In der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung sowie des damit resultierenden Maßes ist ein maximaler Grad der Hofüberbauung festzulegen.

Stadtbildprägende Grünflächen

Die historische Altstadt ist von einem fast geschlossenen, gut erkennbaren Grünring umgeben. Entstanden nach dem Schleifen der Stadtbefestigungsanlage um 1840 ist er bis auf den Neumarkt sowie den Theaterplatz erhalten. Dieser städtebaulich-räumlich vermittelt zum einen Grünring geschlossenen Altstadtbereich dem zwischen angrenzenden Stadtbebauung als verbindende Freiraumkomponente zum anderen bildet er aber auch das natürliche beiden Stadtgebiete. Durch Distanzelement der Existenz bleibt die Altstadt als historischer Stadtkern erkennbar und verwächst nicht mit der übrigen Stadt.

Als stadtbildprägend sind auch die zum Großteil in den Quartierinnenbereichen vorhandenen privaten Grünflächen einzustufen. Betrachtet man die Erkanntnisse bei der Analyse der Bebauungsstruktur sowie der Innenhöfe so kommt man zu dem Schluß, daß auch diese Grünbereiche zu erhalten und zu intensivieren zu sind.

Jedoch nicht nur der stadtbildprägendende Aspekt sondern insbesondere die Bedeutung des Grünes für das Mikroklima und die Stadtökologie bedingen die maximale Sicherung und Erhaltung dieser Bereiche. Dabei kommt den privaten Freiflächen diegleiche Bedeutung zu, wie den öffentlichen Anlagen.

historischen Entwicklung in der sich Während Stadtstruktur die Entwicklung der Grünflächen weitestgehend in den Innenhöfen bzw. zur Stadtmauer hin und ab dem 19. Jhd. auch in dessen Bereich als "Promenade" ergab, steht insbesondere in der Gegenwart die Frage nach der Begrünung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes zur Diskussion. Hierbei sollte man sehr genau entscheiden, Stadträume nur schwerlich eine nachträgliche stationäre Begrünung (in der Regel durch Baumpflanzungen) vertragen. Hierzu zählen alle relativ schmalen Straßen und Gassen und durch wichtige Blickbeziehungen die Standorte, dominanten Gebäuden geprägt sind. Auch der Straßenverlauf der Inneren Zittauer Straße bildet durch seine leichte Krümmung und eindeutige Ausrichtung auf den Rathausturm eine derart markanten städtischen Wert, daß jede Baumpflanzung nur diesen Raumverlauf unterbrechen würde.

Die Baumreihe auf dem Altmarkt ist zumindest von ihrer städtebaulichen Anordnung her als fragwürdig zu betrachten. Sie unterstützt kaum die vorgegebene Grundstruktur des Platzes, da sie dessen Längsrichtung zusätzlich betont und zudem sehr weit in die Platzmitte ragt. Es wäre mit Blick auf die bessere Nutzung des Platzes ratsam, über eine Veränderung dieser Struktur nachzudenken und durch eine eventuelle Berücksichtigung der Platzaufweitung in der Westhälfte des Altmarktes ein neues Gestaltungsbild zu finden.

Im Bereich des Johannisplatzes bildet zumindest die Baumreihe an der Schulgasse sowie der Johanniskirche die Aufnahme ehemals vorhandener Baufluchten. Um den Charakter der an dieser Stelle eigentlich unterbrochenen geschlossenen Baustruktur, die ja von der Schul- und Eichelgasse bis in die Johannisstraße führt, wiederzufinden, bietet sich eine Bebauung auf den südlichen Teil der Johannisstraße an.

Als durchaus denkbar wäre eine stationäre Begrünung in Form von Baumpflanzungen auf der Nikolaistraße, der Rittergasse im Bereich des Kreisgerichtes sowie des Theaterplatzes. Ebenfalls der Nikolaiplatz, welcher bis in das 19. Jhd. hinein als Grünbereich wirksam war, verlangt nach einer Renaturierung. Eigentlich genügend Ersatz für die städtebaulich problematische Baumreihe auf dem Altmarkt!

Fazit

- Der historische Grünring um die Altstadt ist zu erhalten und im machbaren Umfang zu erweitern. Insbesondere in den Bereichen Theaterplatzes sowie des Neumarktes, wo der Ring unterbrochen wurde, ist durch geeignete städtebauliche Gestaltungsmittel eine nachträgliche "Schließung" anzustreben.
- Das vorhandene Grün gilt als geschützt und darf nur auf der Grundlage einer detaillierten Konzeption verändert bzw. erneuert werden.
- Die Erweiterung und Neuanlage von Grünbereichen, Baumpflanzungen etc. sind auf jene Bereiche zu konzentrieren, die im historisch gewachsenen Maße dafür geeignet sind (öffentliche Anlagen, Hofbereiche).

Eine Ausstattung der vorhandenen Straßen und Plätze der Altstadt mit stationären Grün ist im Vorfeld genausentens abzuwägen und sollte nicht zur Beeinträchtigung des städtebaulichen Raumes führen. Als problematisch in dieser Hinsicht ist die angepflanzte Baumreihe auf der Südseite des Altmarktes einzustufen.

4. Eine weitere Versiegelung der privaten Quartierinnenbereiche zu ungunsten des Grünes sollte vermieden werden. Es sollte im Gegensatz dazu angestrebt werden, versiegelte Flächen zu renaturieren und größere Flachdächer zu begrünen.

Freiflächen

Mit dem Beginn der ersten Maßnahmen der Stadtsanierung kam es ab 1991 zu ersten teifgreifenden Veränderungen in der Freiflächengstaltung der Altstadt. Durch die grundhafte Instandsetzung und Umgestaltung der Inneren Zittauer Straße gelang es derStadt, einen ersten großen Abschnitt der Straßen und Plätze der Altstadt zu sanieren. Neben der kompletten Erneuerung der technischen Infrastruktur und der Gestaltung der Oberfläche sowie der Stadtmöblierung wurde erstmals die in den 70 iger Jahren flächendeckend aufgebrachte Schwarzdecke wieder beseitigt. Damit wurde auch der 100 %ige Versieglungsgrad der Inneren Zittauer Straße reduziert.

Alle Straßen- und Platzbereiche in der Historischen Altstadt wurden in den 70 iger Jahren mit einer durchgehenden Schwarzdecke überzogen. Dabei blieb das historische unregelmäßige Bsaltplaster darunter erhalten. Mit Aufbringen der Schwarzdecke ging der in der Kleinteiligkeit der alten Pflaster vorhandene Maßstab verloren. Diese ist jedoch ein unverzichtbarer Bestandteil für die Geschlossenheit des Gesamtstadbildes. Die Gliederung und Kleinteiligkeit in der Strkuktur der Altstadt, die bei der Grundstücksparzellierung beginnt, sich über die Baukörpergestaltung, die Fassadenstrukturen und Gliederungen bis ins Detail hinein fortsetzt, verlangt eine Wiederspiegelung und Vermittlung ebenso einen Freibereich.

Große homogene Flächen vermitteln kaum einen Bezug zu Maßstab Mensch. und besitzen eher einen leblosen Charakter. Ziel der Oberflächengestaltung der Straßen und Plätze sollte es demzufolge sein, kleinteilige Pflasterstrukturen zu schaffen, die sich auch vom Material harmonisch im Gesamtbild der Altstadt integrieren.

Fazit

- Es ist erforderlich, schrittweise die Maßstäblichkeit in der Oberflächengestaltung der Straßen und Plätze durch Einsatz von kleinteiligen Pflaster wiederherzustellen. Die vorhandene Asphaltdeckung sollte vollständig entfernt werden.
- 2. Beim Materialeinsatz ist darauf zu orientieren, daß im wesentlichen Naturstein zur Verwendung kommt. Dabei sollte der Einsatz des ursprünglich fast ausschließlich vorhandenen Basalt-Wildpflasters in dafür geeigneten Bereichen wieder erfolgen.
- 3. Der Altmarkt sollte wieder die historische Basaltpflasterung erhalten. Der Einsatz des Materials begründet sich hier durch die hohe städtebauliche Wertigkeit des Platzes und die daraus erwachsende Notwendigkeit, daß Gesamtensemble historisch getreu zu erhalten.

Baukörpergestaltung / Fassaden

Die Gebäude in der Löbauer Altstadt sind fast ausschließlich mit einer mehr oder weniger stark gegliederten Putzfassade versehen. Hiervon weichen einige wenige Häuser mit Klinkerfassade oder Natursteinverkleidung ab. Die Putzfassaden sind dabei sehr oft abschließend farblich behandelt worden. Nachweislich, durch entsprechende Farbbefunde, konnte auch an den ältesten noch erhaltenen Fassaden der Einsatz von Farbanstrichen dokumentiert werden.

Insbesondere die Bauepoche des Barock hatte neben dem reinen Farbanstrich die Anwendung der Illusionsmalerei sowie des Rathauses) (Turmfenster (Turmfenster des Rathauses) sowie der, die Fassadenplatizität unterstützenden, Licht-Schattenmalerei (Befund am Rathaus) zu verzeichnen. Erst im 19.Jhd. setzte verstärkt die Tendenz ein, bei Neubauten weniger dem verwenden, als vielmehr Farbanstrich zu Oberflächenverkleidung mit Klinkern (Bahnhofstraße 3, Innere Bautzner Straße 3), Naturstein (Innere Zittauer Straße 18) oder Naturstein in Ergänzung mit Putzstrukturen (Theaterplatz 2) auszuführen.

Holzfachwerkfassaden haben sich in Löbau nicht erhalten, lediglich zwei Giebelhäuser unter der sich vermutlich eine Fachwerkskonstruktion befindet.

Fazit

- Bei allen Maßnahmen der Fassadeninstandsetzung bzw. Erneuerung historischer Fassaden hat der Einsatz von vorherrschenden Materialien (Putz) zu erfolgen. Ortsuntypische Oberflächenmaterialien, wie Metall, Kunststoff, Holz sind in öffentlich einsehbaren Bereichen nicht zu verwenden.
- 2. Putzfassaden sollten einen abschließenden Farbanstrich erhalten. Da putzsichtige Fassaden im Altstadtbereich eher die Ausnahme darstellen, sollte eine ohne Anstrich Fassadenfarbigkeit angestrebt werden, welche auch durch die Verwendung von farbigen Putzen ereicht werden kann.
- 3. Die Fassadentypik in Löbau ist dadurch geprägt, daß die Gestaltungsmittel sich vordergründig in der Fläche bewegen. Plastische Elemente wie Erker Vor- und Rücksprünge bilden die Ausnahme und sollten auch bei Neubauten nur sehr zurückhaltend eingesetzt werden.

2.1.2 Denkmalschutz

Die historische Altstadt von Löbau gilt in ihrer Gesamtheit als Denkmalschutzgebiet. Auf der Grundlage einer, im Mai/Juni 1992 durchführten Inventarisation durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vefügt die Stadt Löbau seit September 1992 über eine aktuelle Denkamlliste.

Denkmale als stadtgeschichtliche Zeugnisse sind ein wesentlicher Bestandteil bei der Bewertung der städtebauliche-räumlichen Struktur einer Stadt. Bei allen Planungen ist vom prinzipiellen Erhalt dieser Objekte sowie deren Sicherung im Ensemble auszugehen.

Im folgenden wird der für die historische Altstadt von löbau zutreffende Teil der Denkmalliste dargestellt. Als Ergänzung hierzu ist die Karte: "Denkmale, Denkmalensemble" heranzuziehen.

KULTURDENKMALE

Kreis: Löbau Ort: Löbau

Begehungsdatum: Mai/Juni 1992

Erläuterungen:

Sämtliche unter Denkmalschutz gestellte Gebäude oder Anlagen wurden besichtigt, in Zweifelsfällen auch im Inneren.

Die Datierung der Objekte ist in der Regel geschätzt und bezieht sich überwiegend auf das äußere Erscheinungsbild. Bei inschriftlich datierten Gebäuden ist dies mit der Angabe "bez." vermerkt. Sonstige Datierungsangaben sind entweder der Literatur entnommen (z.B. Dehio-Sachsen "Werte unserer Heimat", Kunstdenkmälerinventare) oder beruhen auf Auskünften der Hausbewohner (vermerkt mit "Auskunft").

Die Liste ist alphabetisch nach Straße und Hausnummer sortiert. Objekt, die sich nicht eindeutig einer Straße oder Hausnummer zuordnen lassen, sind vorangestellt.

Neben- und Rückgebäude eines Objektes sind nur dann Teil des Baudenkmales, wenn sie im Feld "Kurzbezeichnung" eigens erwähnt wurden.

Diese Denkmalliste stellt eine Bestandsaufnahme dar, die nachträglich durchaus erweitert werden kann. Ebenso werden die Angaben zu den einzelnen Gebäuden fortlaufend ergänzt. Bei Bedarf werden die so überarbeiteten Listen nochmals den entsprechenden Stellen zugesandt.

Denkmalschutzgebiete in Löbau

Innenstadt

Das Denkmalschutzgebiet Löbau-Innenstadt umschließt die Altstadt, den Neumakt, die Zittauer Vorstadt mit dem Alten Friedhof sowie die Stadterweiterung des 19.Jh. im Norden bis zur Bahnlinie. Die Grenzen im einzelnen sind im Norden der Bahnhof und die Einsenbahnlinie, im Westen und Süden die Seltenrein und im Osten das Löbauer Wasser. Zwischen Bahnlinie und Löbauer Wasser verläuft die Grenze entlang der Flurstücke 456 und 399a (vgl. Karte). Im Süden werden darüber hinaus die Grundstücke der Häuser Äußere Zittauer Str. 34-44 sowie die Flurstücke 521/1, 520 und der nördliche Teil von Flurstück 517 eingeschlossen.

Altstadt

Ortsteil	Straße	Nr.	BauwName	Kurzbeschreibung	Datierung
Altstadt	Altmarkt			Brunnen	19.Jh.
Altstadt	Altmarkt	1	Rathaus	Großer, freistehender Eckbau in platzbestim- mender Lage (mit breitem Giebelrisalit, Altan und Turm)	1711-1714 Turm 1. Jh. (Umbau 1871)
Altstadt	Altmarkt	2		Mietshaus in geschlossener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	3. Viertel 19.Jh.
Altstadt	Altmarkt	3		Großes Wohnahus in ge- schlossener Bebauung (mit modernen Ladeneinbauten)	3. Viertel 19.Jh.
Altstadt	Altmarkt	4		Mietshaus in geschlossener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	3. Viertel 19.Jh.
Altstadt	Altmarkt	5		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	nach 1853
Altstadt	Altmarkt	6		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Durchfahrt und kleinem Lichthof)	nach 1853
Altstadt	Altmarkt	7		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	nach 1853

Altstadt	Altmarkt	8		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	nach 1853
Altstadt	Altmarkt	9		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbauten)	nach 1853
Altstadt	Altmarkt	10		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau- ten), dazu Hinterhaus an der Teichpromenade (s.u.)	nach 1853
Altstadt	·Altmarkt	zu Nr.10)	Freistehendes Wohnhaus an der Teichpromenade (mit Resten der Stadtmauer und Portal im Hof), dazu Wirtschaftsgebäude	um 1910, Kernbau und Wirt- Wirt- schafts- geb. 18.Jh.
Altstadt	Altmarkt	11	Hopfenblüte	Giebelständiges Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Gaststätte)	18.Jh.
Altstadt	Altmarkt	12		Wohnhaus (mit Ladeneinbau), dazu HInterhaus (mit ge - wölbtem Einstützenraum)	um 1720, 19.Jh. verändert Laden 1919
Altstadt	Altmarkt	15		Wohnhaus in geschlossener Bebauung	1.Hälfte 18.Jh., bez. 1882 und 1932
Altstadt	Altmarkt	16	"Haus Schlock- werder"	Repräsentatives Verwal- tungsgebäude in geschlos- sener Bebauung (mit reich gegliederter Fassade und Dachhäusern)	bez. 1712 und 1872
Altstadt	Altmarkt	17	"Stadthaus" "Goldenes Schiff"	Repräsentatives Verwal- tungsgebäude, nach rechts freistehend (mit rech ge- gliederter Fassade und Korbbogenportal)	um 1720/ 1730

	Am Alten Friedhof		Alter hof	Fried-	Ehem. Frauenkirchhof (mit Resten barocker Grabdenk- mäler und Gedenksteine, ferner Friedhofsmauer mit Korbbogentor)	1544ff., 1909 aufge- geben
Altstadt	Badergasse	e 1			Giebelständiges Wohnhaus in geschlossener Bebauung	18.Jh.
Altstadt	Badergasse	2			Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit La- deneinbau), dazu jüngeres Rückgebäude	um 1720, Umbau 19.Jh.
Altstadt	Badergasse	e 3			Giebelständiges Wohnhaus in geschlossener Bebauung	18.Jh.
Altstadt	Badergasse	e 4			Mietshaus, nach rechts freistehend (Ladeneinbau z.T. original)	1880er Jahre
Altstadt	Badergasse	e 5	Alte	Baderei	Wohnhaus (mit Korbbogenportal, im Schlußstein bez. "IOH.CASO.GRAFE Ano 1714")	bez. 1714
Altstadt	Bahnhof- straße	1			Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau und kreuzgratgewölbtem Durch- gang)	-Durch- gang 1713 (Aus- kunft) 18. Jh. verän- dert
Altstadt	Bahnhof- straße	2 1	Alte Apo		Wohnhaus in Ecklage und geschlossener Bebauungung (Erker bez. 1611, geschwei- fter Giebel bez. 1846)	bez.1611 und 1846; verändert 1900/1909 (Aus- kunft)
Altstadt	Bahnhof- straße	3]	Miethaus in geschlossener Be- bauung (mit originaler Laden- front und Tür)	1890er Jahre
Altstadt	Bahnhof- straße	4			Kleines Wohnhaus in geschlos- sener bebauung (mit Laden- front 19.Jh.)	18.Jh., verändert

Altstadt	Bahnhof- straße	6		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau)	18.Jh., Laden- einbau 19.Jh.
Altstadt	Brückner- ring	1	Preusker- schule	Freistehender Schulbau (mit getreppten Giebeln und Back- steinrundbögen)	1855 (lt. neuer Tafel
	Brückner- ring	2	Löbauer Druckhaus GmbH	Wohnhaus (mit Korbbogen- portal, ferner Inschrift Joh. Friedr. Hohlfeld)	18.Jh.
	Brückner- ring	8	Brücknersche Villa	Herrschaftliche neobarocke Villa (mit Turm und hölzernen Anbauten, originale Ausstat- tung), dazu Gartenanlage sowie Einfriedung (mit drei Toren)	bez. 1901
	Brückner- ring	12		Großes Wohnhaus in offener Bebauung (z.T. Klinker)	1890er Jahre
	Brückner- ring	14		Großes Wohnhaus in offener Be- bauung (Fassade mit Stuckver- zierungen), dazu Einfriedung	bez. 1909
	Brückner- ring	16		Wohnhaus in Ecklage und of- fener Bebauung	1890er Jahre
Altstadt	Eichel- gasse	1		Großes Mietshaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Eichel- gasse	2		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	2.Drittel 19.Jh., Kernbau älter?
Altstadt	Eichel- gasse	4		Wohnhaus, nach rechts frei- stehend	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Eichel-	5		Wohnhaus in geschlossener Be-	Mitte
Altstadt	gasse Eichel- gasse	6		bauung Wohnhaus in geschlossener Be- bauung	19.Jh. 2. Hälfte 19.Jh., verändert
Altstadt	Eichel- gasse	7		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung	Mitte 19.Jh.

Altstadt	Eichel- gasse	8		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Eichel- gasse	9		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit modernem Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh., Kernbau barock
Altstadt	Eichel- gasse	10		Wohnhaus in geschlossener Be- bebauung (mit Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Eichel- gasse	12		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung	Ende 18.Jh., verändert
Altstadt	Innere Bautzner Straße		Stadtmauer	Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung	14.Jh.
Altstadt	Innere Bautzner Straße	1		Langgestrecketes, schmales Wohnhaus in Ecklage (mit Gaststätte)	18.Jh., erneuert
Altstadt	Innere Bautzner Straße	2		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Korbbogenportal)	18.Jh., Fassade verändert
Altstadt	Innere Bautzner Straße	3		Mietshaus in ehem. geschlos- sener Bebauung (mit Laden- einbau)	1890er Jahre
Altstadt	Innere Bautzner Straße	4		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (Flurgewölbe bez.), mit um einen Innenhof grup- pierten Rückgebäuden (z.T. mit Laubengang; ohne 1950er Jahre-Erweiterungsbau	bez. 1712 verändert
Altstadt	Innere Zittauer Straße	1		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit originaler Laden- front)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	2		Großes Wohnhaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit modernem Ladeneinbau)	nach 1853

Altstadt	Innere Zittauer Straße	3		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit modernem Laden- einbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	4	"Handtuch- haus"	Schmales giebeständiges Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit geschweiftem Giebel; Ladeneinbau)	Anfang 18.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	5		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit modernem Laden- einbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	6		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau)	18.Jh., .verändert
Altstadt	Innere Zittauer Straße	7		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	8		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau)	18.Jh., verändert
Altstadt .	Innere Zittauer Straße	9		Wohnhaus ingeschlossener Be- bauung	2.Hälfte 19.Jh., verändert Kernbau älter
Altstadt	Innere Zittauer Straße	10		Wohnhaus (ehem. giebel- ständig; mit Korbbogen- portal)	um 1700
Altstadt	Innere Zittauer Straße	11		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Korbbogenportal; Ladeneinbau), dazu barockes Hinterhaus	2.Hälfte 19.Jh., Kernbau älter, Hinter- haus 18.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	12	"Johannis- apotheke"	Mietshaus (mit Giebel und Stuckornamentik im Jugend- stil)	um 1905
Altstadt	Innere Zittauer Straße	13		Mietshaus in geschlossener Be- bauung (mit originaler Laden- front)	3.Driitel 19.Kh.

Altstadt	Innere Zittauer Straße	14		Mietshaus in geschlossener Be- bauung (mit modernem Ladenein- bau)	um 1905
Altstadt	Innere Zittauer Straße	15		Mietshaus in geschlossener Be- bauung (mit originaler Laden- front)	4.Viertel 19.Jh., verändert
Altstadt	Innere Zittauer Straße	16	"Mohren- Drogerie"	Mietshaus in geschlossener Be- bauung (mit neobarocker Fas- sade, originaler Ladenfront, reichem Fensterschmuck und Mohrenfigur an der Fassade), dazu Rückgebäude (Stallungen der alten Post, durchgehend gewölbt)	bez.1892, Kernbau älter
Altstadt	Innere Zittauer Straße	17/19		Doppelmietshaus, nach rechts freistehend (mit originaler Ladenfront)	3.Viertel 9.Jh.
Altstadt	Innere Zittauer Straße	18		Schmales Mietshaus in gesclos- sener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	
Altstadt	Innere Zittauer Straße	20		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit jüngerem Ladenein- bau)	
Altstadt	Innere Zittauer Straße		Ehem. Gewand- haus	Freistehendes würfelförmiges Gebäude in Ecklage (heute Wohn- haus)	1825 .
Altstadt	Innere Zittauer Straße	22		Wohnhaus in geschlossener Be- bauung (mit Ladeneinbau), dazu Gartenlaube	Angang 19.Jh., verändert
Altstadt	Innere Zittauer Straße	24		Mietshaus in geschlossener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	1890er Jahre
Altstadt	Innere Zittauer Straße	26		Mietshaus in geschlossener Bebauung (mit originaler Ladenfront)	1890er Jahre
Altstadt	Innere Zittauer Straße	28		Mietsahus in geschlosserner Bebauung (mit originaler Ladenfront) sowie Hinerhaus an der Teichpromenade (bez.)	1890er Jahre, bez.1833?

Altstadt	Innere Zittauer Straße	30		Mietshaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	1890er Jahre
Altstadt	Innere Zittauer Straße	32		Mietshaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbauten)	1890er Jahre
Altstadt	Johannis- platz	1/3	EvLuth. Pfarramt	Freistehende Wohnhaus, mit Einfriedung	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- platz	2		Wohnhaus, nach rechts frei- stehend (Bereich des ehem. Franziskanerklosters)	18.Jh.
Altstadt	Johannis- platz	4		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (Bereich des ehem. Franziskanerklosters)	18.Jh.
Altstadt	Johannis- platz	6	Johannis- kirche	Ehem. Franziskaner-Kloster- kirche (spätgotische Hallen- kirche, seit 1840 Flachdecke; Polygonchor und Turm)	14.Jh., 1840 verändert
Altstadt	Johannis- platz	8	ehem. Stadt- schreiberei	Wohnhaus, nach links frei- stehend (mit Korbbogenportal); im Bereich des ehem. Franzis- kanerklosters	18.Jh.
Altstadt	Johannis- platz	10	Berufsschule	Freistehender Schulbau (mit gegliedertem Mittelteil und Resten der originalen Aus- stattung)	1870er Jahre
Altstadt	Johannis- straße	1		Kleines Wohnhaus, nach links freistehend	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	2		Repäsentatives Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit jüngerem Ladeneingang)	1803- 1805
Altstadt	Johannis- straße	3		Kleines Wohnhaus in geschlos- sener Bebauung	Anfang 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	4		Wohnhaus in geschlossener Bebauung	2.Drittel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	5	Stadtmuseum	Langgestrecktes Gebäude in geschlossener Bebauung (mit zwei Korbbogenportalen)	17.Jh. und 1. Hälfte 18.Jh.

Altstadt	Johannis- straße	6	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	7 *	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	2.Viertel 19.Jh.
Altstadt Altstadt	Johannis- straße Johannis-	8	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung Wohnhaus in geschlossener	Mitte 19.Jh. 2.Drittel
AILSCAUL	straße	y	Bebauung	19.jh.
Altstadt	Johannis- straße	10	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	11	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	2.Drittel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	12	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	13	Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit modernem Laden- einbau)	2.Drittel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	15	Wohnhaus in geschlossener Bebauung	2.Drittel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	16	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	2.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	17	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	18	Wohnhaus nach links frei- freistehend	2.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	19	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh. überformt
Altstadt	Johannis- straße	21	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	23	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	25	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.

Altstadt	Johannis- straße	27	F	Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Johannis- straße	29		Kleines Wohnhaus in ge- schlossener Bebauung, mit Rückgebäude zum Brückner- ring	Mitte 19.Jh. (Kernbau älter); Hinerhaus um 1905
Altstadt	Neumarkt	1		Großes Mietshaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	um 1870
Altstadt	Neumarkt	3	Alter Krug	Großes Mietshaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit Gaststätte)	bez. 1902
	Neusalzaer Straße	4/6		Zwei gleichartige Mietshäuser in geschlossener Bebauung (Nr. 6 ehem.)	1880er Jahre
	Neusalzaer Straße	5	Arbeitsamt	Verwaltungsgebäude, in Ecklage und offener Bebauung	1930er Jahre
	Neusalzaer Straße	7		Mietshaus in Ecklage und of- fener Bebauung	1890er Jahre
	Neusalzaer Straße	34		Einfaches Mehrfamilienhaus in offener Bebauung	1930er Jahre
	Neusalzaer Straße	36		Einfaches Mehrfamilienhaus in offener Bebauung	1930er
	Neusalzaer Straße	38	,	Einfaches Mehrfamilienhaus in offener Bebauung	1930er Jahre
	Neusalzaer Straße	41		Wohnhaus in offener Bebauung (Klinker-Putzbau)	1890er
Altstadt	Nikolai- platz	1	Pelzhaus	Repräsentatives Wohn- und Ge- schäftshaus (Kopfbau; mit Ju- gendstilfassade)	bez.1905
Altstadt	Nikolai- platz	2		Großes Wohnhaus in geschlos- sener Bebauung	1870er Jahre

Altstadt	Nikolai- platz	3	Alte Apotheke	Wohnhaus in Ecklage (in der Fassade bez.)	bez. 1712?
Altstadt	Nikolai- platz	4	Nikolai- kirche	Ev. Stadtpfarrkirche (zweischiffig, im Kern spätgotische Hallenkirche mit Westturm)	Kernbau 14.Jh. (Chor 13.Jh.), 1884 um- gestal- tet
Altstadt	Nikolai- platz	5		Freistehendes Wohnhaus	um 1800
Altstadt	Nikolai- platz	6		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	2.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Nikolai- platz	zu Nr. 6		Wohnhaus, nach links frei- stehend	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	1		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogen- portal, moderener Laden- einbau)	um 1905, Portal 18.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	2	"Bürgermei- sterhaus"	Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	3		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogen- portal; jügerer Ladenein- bau), dazu Hinterhaus	1.Hälfte 18.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	4		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogen- portal zur Rückseite), da- zu Hinterhaus (mit Korbbo- genportal und - vermauerten - Arkaden)	Mitte 19.Jh., Kernbau und Rück- gebäude 18.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	5		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladenzone)	2.Hälfte 19.Jh., Kernbau 18.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	7		Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in geschlos- sener Bebauung (mit origi- naler Ladenfornt)	um 1910

Altstadt	Nikolai- straße	vor Nr. 1)	Bronzegruppe (stehender Mann und sitzende Frau)	
Altstadt	Promena-, denring		Kleindenkmal	Figur des kauernden Mannes auf Sockel	nach 1945
Altstadt	Promena- denring		Gedenkstein	Siebenarmiger Luechter auf Sockel (Sandstein), mit In- schrift: "9.November 1938 Gedenke vergiß nie"	
Altstadt	Promena- denring		Stadtmauer	Reste der Stadtbefestigung im Bereich derr ehem. Wallan- lagen	14.Jh.
Altstadt	Promena- denring		Gedenkstein	Gedenkstein für Ernst Thäl- mann (Granitblock mit Bronzerelief und Inschrift)	1950er Jahre
Altstadt	Promena- denring		Gedenkstein	Gedenkstein für D. Martin Luther (mit Inschrift)	bez.1933
Altstadt	Promena- denring		Homboldt- Säule	Freistehendes Sanstein-Trüm- chen (mit Thermo- und Baro- meter) aufg. vom Humboldt- Verein	2.Hälfte 19.Jh.
	Promena- denring	2		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit jüngerem Ladeneinbau)	Anfang 19.Jh.
Altstadt	Promena-	3	Kreisgericht	Großer, freistehender Putz-	2.Viertel
	denring			bau (mit Hof und Treppen- turm)	19.Jh.
Altstadt	Promena- denring	bei Nr.1	Stadtmauer	Stadtmauerrest (mit Durchgang)	14.Jh.
Altstadt	Ritter- gasse	1		siehe Nicolaistraße 7	
Altstadt	Ritter- gasse	2		Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit modernem Ladeneinbauten)	um 1800

März	1993
11012	エフラコ

Altstadt	Ritter- gasse	3	4	Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung	18.Jh., verändert 1920er Jahre
Altstadt	Ritter- gasse	4		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogenpor- tal; jüngerer Ladeneinbau)	18.Jh., überformt
Altstadt	Ritter- gasse	5		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	18.Jh., verändert Ladenein- bau
					.19.Jh.
Altstadt	Ritter- gasse	6		Repäsentatives Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogenportal, in der Fas- sade bez.)	bez. 1712 erbaut 1788 re- pariert, 1885
Altstadt	Ritter- gasse	7		Wohnhaus in Ecklage (mit Korbbogenportal)	um 1750
Altstadt	Ritter- gasse	8		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Korbbogenpor- tal, im Schlußstein bez.)	bez. 1713 verändert
Altstadt	Ritter- gasse	9	Gefängnis	Kreisgefängnis (mit Verbindungstrakt zum Kreisgericht)	2.Viertel
Altstadt	Ritter- gasse	10		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (im Schlußstein des Portals bez., mit Laden- einbau und Arkadenstellung im Hof)	bez. 1829
Altstadt	Ritter- gasse	12		Wohnhaus, nach links frei- stehend (mit modernem La- deneinbau)	1.Hälfte 19.Jh.
Altstadt	Schul- gasse	2		Großes Wohnhaus in Ecklage und geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh.
Altstadt	Schul- gasse	3		Wohngebäude, in geschlossener Bebauung (mit Rundbogenfen- stern und Ladeneinbau)	Mitte 19.Jh.

5

1

2

5

Stadtmauer

Brauerei/ Sudhaus

Postmeilen-

Ehem. Rei-

chelsche

Villa

säule

Altstadt Schul-

Altstadt Schul-

Altstadt Spor-

Altstadt Spor-

Altstadt Spor-

Altstadt Theater-

Altstadt Theater-

Altstadt Theater-

Altstadt Theater-

Altstadt

Altstadt

gasse

gasse

Schulgasse

gasse

gasse

gasse

platz

platz

platz

platz

Teichpromenade März

46

Wohnhaus nach rechts freiste- hend (mit Gaststätte), dazu Nebengebäude zum Johannis- platz	3.Viertel 19.Jh., Nebengeb. bez. 1903
Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit neoroma- nischem Rundbogenfries)	3.Viertel 19.Jh.
Wohnhaus in geschlossener Bebauung	Mitte 19.Jh.
Wohnhaus in Ecklage und ge- schlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	Ende 18.Jh.
Wohnhaus in Ecklage, nach links freistehend (mit mo- dernem Ladeneinbau und Pforte)	1.Hälfte 18.Jh.
Wohnhaus, nach rechts frei- stehend (mit Korbbogentür)	
Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung und sog. Katzturm	14.Jh.
Großes, zweieinhalbgeschos- siges Gebäude (Kopfbau, mit Walmdach)	2.Viertel 19.Jh.
Kursächsische Postdinstanz-	bez. 1725

säule (Obelisk auf Postament, (Kopie)

Repräsentatives freistehendes 3. Viertel

18.Jh.

Wohnhaus (mit reicher Stuck- 19.Jh.

ornamentik), dazu Einfriedung

Scheune (mit zwei Toren)

mit Korne und Wappen)

47

Die Denkmalliste stellt eine Bestandsaufnahme dar, die nachträglich erweitert werden kann. Dieses sollte bei nachfolgend aufgeführten Objekten (in der Karte: "Denkmale, Denkmalensemble" gesondert dargestellt) erfolgen.

Ortsteil	Straße	Nr.	BauwName	Kurzbeschreibung	Datierung
Altstadt	Altmarkt	17	"Stadthaus- saal"	Kultursaal mit Bühne und Galerie, Fassaden mit Bogenfenstern zur Spor- gasse	1.Hälfte 20.Jh.
Altstadt	Brunnen- weg			Stadtmauerreste (äußere Stadtmauer mit Stützpfei- lern	3.Viertel 14./ 15.Jh.
Altstadt	Brückner- ring			Reste der äußeren Stadt- mauer	14./ 15.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	6		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	8		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Ladeneinbau)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Nikolai- straße	10		Wohnhaus in geschlossener Bebauung (mit Rundbogen- portal und historischem Laden)	3.Viertel 19.Jh.
Altstadt	Brunnen- weg			Stadtmauerreste (äußere Stadtmauer mit Stützpfei- lern	3.Viertel 14./ 15.Jh.

2.2 Städtebaulich-räumliches Konzept

Im städtebaulich-räumlichen Konzept werden die wesentlichsten Elemente des städtischen Raumes erfaßt. Ausgehend von den raumbegrenzenden Elementen werden die zu erhaltenden Raumkanten sowie die zu sichernden Einzelbaukörper und Höhendominaten dargestellt. Dieses Konzept wird weitestgehend bestimmt durch städtebauliche Festpunkte, den Bereichen der Landschaft, der Stadtgestalt oder anderer Vorgaben und Erfordernisse.

Folgende Schwerpunkte sollen dabei betrachtet werden:

- Raumbezogene Elemente, Baufluchten, offene und geschlossene Raumkanten
- Schaffung neuer städtebaulicher Raumkanten
- Raumbeziehungen
- Raumausstattungen (Plastik, Grün, Möbel)
- Freiflächen und Grünanlagen
- Fassaden- und Oberflächengestaltung

Wesentliches Ziel des räumlichen Konzeptes ist es, einen hohen städtebaulichen Erlebniswert zu schaffen und zu erhalten.

Raumbezogene Elemente, Baufluchten, offene und geschlossene Raumkanten

Ausgehend von der Analyse des räumlichen Aufbaus in seinem Bestand können folgende konzeptionelle Anhaltspunkte festgehalten werden:

Die Struktur der historischen Altstadt bildet sich durch eine städtebaulich geschlossene Bauweise nach innen und eine offene Bauweise nach außen in die ehemaligen Randbereiche der früheren Stadtbefestigungsanlagen. Dabei ist die geschlossene Bauweise gegliedert durch das regelmäßige System der Straßen und Plätze sowie schon vorhandener bzw. noch zu schaffender Durchgänge. Das historisch gewachsene Gefüge von geschlossener und offener Bauweise ist zu bewahren bzw. in nicht mehr eindeutigen Bereichen wie an der Teichpromenade schrittweise wieder zu schaffen.

In Bereichen der geschlossenen Bauweise ist die geradlinige Bauflucht dominierend. Hervorspringende bzw. zurücksetzende Bauteile (Loggien, Erker, etc.) bilden die Ausnahme.

Bei Maßnahmen des Neubaus, der Rekonstruktion oder Instandhaltung ist in jedem Fall die vorhandene Bauflucht einzuhalten. Auskragende Bauteile sowie Versätze in Baukörpern sind zu vermeiden.

Die Höhenentwicklung in den Baufluchten ist geprägt durch

- einheitliche Traufhöhen der Gebäude insbesondere Nikolaistraße Ostseite Altmarkt Südseite
- Differenz der Traufhöhen in direkter Nachbarschaft bis zu 2 Geschossen insbesondere Innere Zittauer Straße Johannisstraße Rittergasse

Das Stadtbild der historischen Altstadt findet nicht zuletzt seine Lebendigkeit darin begründet, daß die Höhenentwicklung in den Baufluchten oftmals sogar in direkter Nachbarschaft zueinander stark differenziert. Diese Gliederung sollte weitestgehend bewahrt bleiben. Ein Aufstocken niedriger Gebäude im Verhältnis zur höheren Nachbarbebauung würde zum einem den Charakter und Erscheinungsbild einen in einer bestimmten Epoche entstandenen Bauwerk widersprechen, zum anderen eine Spur von Uniformität erzeugen.

Die Dachlandschaft in der historischen Altstadt wird geprägt durch ziegelrote Satteldächer mit der Ausrichtung des Dachfirstes parallel zur Straße. Ausnahmen hierzu bilden

- Gebäude mit der Firstrichtung rechtwinklig zur Straße wie

> Innere Zittauer Straße Nr. 4 / 10 Altmarkt 11 Badergasse 3/5 Johannisplatz 6 / Johanniskirche

- Gebäude mit Mansarddächern wie
Neumarkt 3
Nikolaiplatz 3
Badergasse 4
Altmarkt 10 Hinterhaus
Rittergasse 7
Altmarkt 1 (Rathaus)
Bahnhofstraße 3
Eichelgasse 12
Innere Bautzner Straße 3
Innere Zitauer Straße 12/14/16/
18/24/26/28/30

- Gebäude mit Walmdach oder abgewalmten Satteldach wie

Badergasse 5 Innere Bautzner Straße 4 (Neubau) Innere Zittauer Straße 21/10 Johannisstraße 2 Johannisplatz 10 (Musikschule)

sowie weniger Gebäude mit weiteren Dachformen.

Die vorherrschende Satteldachausbildung sollte bei Neubauten vordergründig Anwendung finden. In begründeten Fällen können Mansard- und Walmdächer ausgeführt werden. Bei Dachausbauten ist darauf zu achten, daß der Grundcharakter und das Erscheinungsbild des jeweiligen Daches erhalten bleibt.

Schaffung neuer städtebaulicher Raumkanten

In der Zeit vom 26.-28.Oktober 1992 fand ein Workshop zum Städtebaulichen Rahmenplan für die historische Altstadt von Löbau statt.

Daran haben teilgenommen:

GSL Dipl.-Ing. Augustin Freier Architekt Dähne Dr. Ing. Büro Kbs Dipl.-Ing. Grundmann Freier Architekt Lehmann Dr.Ing. Stadt Löbau -Dipl.-Ing. Mücke Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Müller Stadt Ettlingen -Stadtplanungsamt Stadt Löbau -Dipl.-Ing. Schäfer Stadtplanungsamt

Im Ergebnis des Workshops entstanden städtebauliche Gestaltungsvorschläge zur Neuordnung ausgewählter Standorte. Rahmenbedingungen wurden gesetzt für die schrittweise Sanierung der Altstadt.

Die Gestaltungsvorschläge finden konkretisiert ihren Niederschlag im Städtebaulichen Rahmenplan. Folgende Raumkanten sollten daraufhin neu geschaffen werden.

Sporgasse / Ecke Rittergasse

Der Hof des Kreisgerichtes ist mit einer hohen Mauer unbebaut. Die hier bestimmende aber abgeschlossen, städtebauliche Struktur ist die geschlossene Bauweise. einseitig eine zukünftige der Bebauung wird unterbrochene Straßenraum der Sporgasse bis Rittergasse weitergeführt. Ein Blick in die Stadtgeschichte zeigt zudem, daß im 18. und 19. Jahrhundert das sogenannte Spritzenhaus an dieser Stelle gestanden hat.

Mit der Bebauung des östlichen Teiles des Flurstückes 23/2 wird die, den Standort prägende, geschlossene Bauweise vervollständigt. Dabei ist die höhenmäßige Vermittlung von der 3-geschossigen Bebauung in der Sporgasse zur 2-geschossigen Bebauung in der Rittergasse erforderlich. Das Bauwerk des ehemaligen Zellentraktes des Kreisgerichtes sollte dabei in das Gesamtensemble integriert und somit erhalten werden.

Promenadenring / Am Kreisgericht

Die Rittergasse als Straßenraum reichte ursprünglich bis an den Marstall (heute Standort des Kreisgerichte) und bildete in ihrer Struktur einen geschlossenen Straßenraum. Einen Zugang zur Altstadt gab es an dieser Stelle nicht. In der historischen Entwicklung wurde dann im 19. Jahrhundert durch den Abbruch des Stockhauses eine Öffnung in den Straßenraum geschaffen. In seiner Breite erfährt der neue Altstadtzugang größere städtebauliche Bedeutung, als er besitzt.

Es wird empfohlen, den geöffneten Straßenraum der Rittergasse am Kreisgericht durch ein Bauwerk zu verengen. Obwohl der Zugang vom Promenadenring zur Altstadt weiter bestehen bleiben sollte, wird durch geeignete bauliche Mittel die Orientierung auf den Nikolaiplatz/Ecke Bahnhofstraße als Hauptzugang zur Altstadt angestrebt.

Des weiteren wird somit der Straßenraum der Rittergasse wieder besser geschlossen und die zur Zeit unbefriedigende Giebelstellung des zum Ring reichenden Wohnhauses, Rittergasse 10, aufgehoben. Der an der Stelle unterbrochene äußere Ring um die Stadt wäre somit optisch wieder vorhanden.

<u>Neumarkt / Ecke Innere Bautzner Straße - Das</u> Stadtpfeiferhaus

Hervorgerufen durch die Bauflucht der östlichen Bebauung des Neumarktes sowie der in Verlängerung davon stehenden Gebäude des Kreisgerichtes, rückt die erhaltene Innere Stadtmauer dazwischen um ca. 5 - 10 Meter zurück. Dabei wird der Verlauf der alten Stadtbefestigungsanlagen sowie der damit fixierte äußere Ring um die Stadt unterbrochen. Früher in einer Flucht und mit dem davor befindlichen Bautzner Stadttor, war hier eine der Haupteingänge zur Altstadt angeordnet. Diese Torsituation ist städtebaulich heute nicht mehr erlebbar. Obwohl sich der Haupteingang zur Altstadt in seiner Bedeutung erhalten hat, findet er kaum Wiederspiegelung im städtebaulich-räumlichen Gefüge.

Es wird empfohlen, unter Bezugnahme auf die Historie, mit dem optischen Hervorziehen und Schließen der alten Bauflucht durch einen Neubau diese Torsituation auch räumlich wieder zu schaffen. Dabei ist es durchaus denkbar, sich bei dem Neubau im äußeren Erscheinungsbild sehr stark an das bis ca. 1950 vorhandene Stadtpfeiferhaus anzulehnen. Hienzu kommt, daß der ursprünglich auf der Mauer erhaltene Wehrgang in die Dachkonstruktion des Stadtpfeiferhauses integriert war und somit in seiner Wirkung mit der gesamten Stadtmauer eher wehrhafter und nach außen abschließend war. Durch die Wiederbelebung der Historie und die Verwendung des Baumaterials Naturstein als Fassadenverkleidung am Neubau wäre die Gewähr gegeben, die Torsituation als einen Haupteingang zur Altstadt nicht nur optisch, sondern vor allem städtebaulich-räumlich zurückzugewinnen.

Lückenschließung Innere Bautzner Straße 5/7

Mit dem Abbruch zweier Gebäude aus dem 18. Jahrhundert auf der Inneren Bautzner Straße begann im Jahr 1985 die ursprünglich vorgesehene komplexe Sanierung des Wohnquartieres zwischen Altmarkt und Neumarkt. Da die Sanierung ins Stocken geraten war, ist die Baulücke bis heute nicht geschlossen worden.
Die Lückenschließung sollte nach folgenden Prämissen erfolgen.

Der Neubau muß in seiner äußeren Struktur die vorhandene Parzellenbreite aufnehmen, d.h. optisch als zwei Gebäude wirken. In seiner Geschossigkeit sollte er zwischen den vorhandenen Gebäuden vermitteln. Es wäre ratsam, in einem Teil des Erdgeschosses einen Hofzugang anzuordnen. Eine eventuelle Hofzufahrt für größere Fahrzeuge ist abzulehnen, da der Innenbereich des Quartieres vordergründig den Anwohnern als Freifläche vorbehalten bleiben sollte. Der Neubau ist in die Bauflucht der vorhandenen Gebäude auf der Inneren Bautzner Straße zu setzen.

Lückenschließung Altmarkt 13/14

Im Jahre 1990 erfolgte der bedauernswerte Abbruch der barocken Bürgerhäuser, Altmarkt 13 und 14. Hier ging ein unwiederbringbares Bauwerk sowie ein Stück Stadtidentität verloren. Umso größer ist die Verantwortung aller bei der Neubebauung des Standortes. Der Altmarkt von Löbau in seiner erhaltenen Struktur gilt als wertvolles Zeugnis der Stadtentwicklung und Stadtgeschichte und steht unter Denkmalschutz. Insbesondere die Marktwestseite mit der Baulücke besitzt in ihren vorhandenen Gebäuden mit die älteste Bausubstanz der Altstadt aus dem 18. Jahrhundert.

Eine Bebauung dieses Standortes mit einer Lückenschließung sollte sich strengen Kriterien unterwerfen. Es erscheint am sinnvollsten, hierzu einen Architektenwettbewerb durchzuführen, um aus einer breiten Entwurfsvielfalt das Beste zu finden. Als Rahmenvorgaben sollte auf folgendes geachtet werden.

Der Neubau hat die vorhandene Bauflucht aufzunehmen und sich in seiner äußeren Kubatur, seiner Geschossigkeit und seiner Erscheinung als zwei Baukörper an dem Original zu orientieren. Insbesondere der Anschluß an das Eckgebäude, Innere Bautzner Straße 1, welches nur zwei Geschosse aufweist, hat sehr behutsam zu erfolgen.

Die Gebäude sind mit einem Satteldach und möglichen Dachausbau in Form von Zwerchhäusern (allerdings nur auf dem Gebäudeteil der ehemaligen Nr.14) zu versehen und horizontal in Anpassung an die Nachbarbebauung zu gliedern. Die Fassaden sind unter Verwendung standorttypischer Proportionen und Materialien zu gestalten.

Eine Kopie des historisch für Löbau bedeutenden Bürgermeisterhauses (Nr.14), aus der Zeit des Frühbarockes, erscheint als möglich und durchaus als sinnvoll.

Neubebauung Eichelgasse Nr. 2/4

Die baulich geschlossenen Straßenräume im Inneren der Altstadt werden in der Eichelgasse auf dem Flurstück Nr. 106 und 107 unterbrochen. Hier rückt die Bauflucht um mehrere Meter zurück.

Es ist empfehlenswert, bei einem möglichen Neubau, die vorhandene Bauflucht aufzunehmen und das Gebäude höhenmäßig zwischen der Nr. 2 und der Nr. 4 einzupassen.

Bebauung Johannisplatz

Der Johannisplatz in seiner heutigen Struktur wirkt als schlauchartige Aufweitung der Johannisstraße mit der Einmündung in den Nikolaiplatz. Obwohl im südlichen Teil des Platzes eigentlich die geschlossene Bauweise vorherrschend ist, vermischt sich hier die städtebauliche Struktur schon mit der offenen Bauweise um das Archidiakonat und die Kreismusikschule.

Eine wichtige städtebauliche Raumachse beginnt am Altmarkt und führt über die Schulgasse zum Nebenzugang zur Altstadt am Brücknerring und schafft die Anbindung nach Löbau-Ost und das Tal der Löbau mit seiner in Erweiterung geplanten Freizeitfunktionen.

Im Bereich des Johannisplatzes setzt eine Neuorientierung der Erlebnisachsen ein, egal ob man vom Altmarkt, der Johannisstraße oder vom Brücknerring kommt. aus diesem Grunde scheint es sehr sinnvoll, die Raumgestaltung an diesen Stellen eindeutiger auszubilden und mit einem Baukörper neu zu fassen.

Im Anlehnung an das bis ca. 1870 auf dem Johannisplatz existierende "Malzhaus" wird eine Bebauung dessen unter Beachtung folgender Prämissen empfohlen.

Der Baukörper sollte als historisches Gebäude sowohl mit Abstand zur Schulgasse 5 als auch in Aufweitung der Raumachse der Schul- sowie Johannisstraße errichtet werden. Insbesondere das Zurückspringen aus der Achse der Johannisstraße vermittelt sehr gut zur Platzentstehung in Anschluß an den Neubau (Fläche vor dem Archidiakonat). In seiner Nord-Süd-Ausrichtung sollte das Gebäude nach absoluter Traufhöhe zur Bebauung in der Schulgasse abgestuft werden, was einer 2-Geschossigkeit eher entspricht, als einer 3-Geschossigkeit.

Insbesondere in Bezug zu den Gebäuden Johannisplatz 2/4 ist über 2 Geschosse nicht hinauszugehen. Die Johanniskirche sollte durch die nördliche Gebäudekante mit eingebunden werden.

Es ist empfehlenswert, den Neubau mit einem hohen, im Raum sehr dominanten Ziegeldach als Satteldach abzuschließen, um zu den dominanten Dachlandschaften der Gebäude Johannisstraße 2, Johannisplatz 6 (Johanniskirche), 1/3 (Archidiakonat) und 10 (Kreismusikschule) zu vermitteln. Zwischen dem Neubau und dem Gebäude Schulgasse 5 könnte eine moderne, durchaus verdachte Passage angeordnet werden, die in ihrer Führung vor der Johanniskirche endet. Der Neubau sollte vorzugsweise eine öffentliche Nutzung als Bürgerhaus, Geschäftshaus oder Funktionsbau zur geplanten Konzerthalle in der Johanniskirche erfahren.

Theaterplatz

Der Theaterplatz in seiner jetzigen Struktur ist städtebaulich-räumlich als Platz nicht mehr erlebbar, sondern gleicht eher einem Verkehrsknotenpunkt.

Bis zum Jahre 1929 war der Theaterplatz ein geschlossenes Raumgefüge mit klaren Raumkanten. Mit dem Bau der Straße an der Teichpromenade wurden die Raumkanten aufgerissen und ganze Platzwänd entfernt (Bebauung an der Teichgasse).

Da der Theaterplatz einer der 4 Haupteingänge zur historischen Altstadt darstellt und von seiner Lage einem innerstädtischen Platz entspricht, ist es dringend notwendig, den Platz als städtebaulich-räumliches Element wieder herzustellen.

Folgende Maßnahmen sind dazu erforderlich:

1. Räumliche Fassung des Platzes nach Südosten.
Hierzu ist es erforderlich, einen Baukörper in der
Höhenentwicklung an die vorhandene Bausubstanz
angepaßt, zwischen Äußerer Zittauer Straße und B 178
einzuordnen. Er sollte direkt an den Giebel des
Gebäudes Äußere Zittauer Straße 1 angesetzt werden und
in seiner Flucht zur südlichen Bebauung des
Theaterplatzes vermitteln. Durch die Raumeinengung der
B 178 zum Theaterplatz ist die gewünschte Torwirkung
zur Altstadt erreicht.

 Errichtung eines Kopfbaues zwischen Äußerer Zittauer Straße und Neue Sorge.

Dieser Baukörper soll verhindern, daß der Theaterplatz in seiner südlichen Begrenzung erst am Gebäude Äußere Zittauer Straße 4 beginnt. Da dieses Gebäude entsprechend des abfallenden Geländes sehr tief liegt, ist zur Zeit der Blick vom Theaterplatz aus bis in das Neubaugebiet Löbau-Süd I freigegeben. Der Raumeindruck eines zentrumsnahen Stadtplatzes ist demzufolge nicht mehr vorhanden.

Der Baukörper sollte in seiner Kubatur zweigeschossig sein und sich zur Neuen Sorge entsprechend dem Geländeverlauf abstufen, sodaß er dort zur vorhandenen, ebenfalls zweigeschossigen Bebauung, vermittelt. Als oberer Abschluß sollte ein hohes ziegelgedecktes Satteldach festgeschrieben werden.

- 3. Errichtung eines Kopfbaues zwischen der Teichpromenade und der Teichgasse.

 Analog einer ursprünglich bis 1929 an dieser Stelle vorhandenen Bebauung wird empfohlen, einen zweigeschossigen, mit Satteldach abgeschlossenen Kopfbau zu errichten, der baulich sowie funktionell durchaus mit den an der Handwerkerstraße geplanten Baukörper in Verbindung stehen kann. Mit diesem Baukörper erfolgt die städtebaulich-räumliche Fassung des Theaterplatzes nach Nordwesten.
- 4. Um den Theaterplatz von seiner vordergründigen Erscheinung als Verkehrsplatz etwas zu entlasten, wird empfohlen, die Straßenspange Neue Sorge Töpferberg Teichgasse eindeutig vom Kreuzungspunkt abzusetzen. Dies ist sowohl aufgrund der Topographie ratsam, als auch für die Verkehrsberuhigung des Platzes notwendig.

Raumbeziehungen

Unter der Bezeichnung Raumbeziehung versteht man städtebauliche Torsituationen, Durchblicke zu interessanten Einzelbauwerken, Ensemblen oder Bauwerksdominanten, sowie die Wirkung topographischer und landschaftsgebundener Elemente und Gegebenheiten.

Ziel des städtebaulich-räumlichen Konzeptes ist es, nicht nur neue städtebauliche Räume zu schaffen oder vorhandene zu bewahren, sondern vor allem ihre Beziehungen zueinander im Sinne eines interessanten Stadtbildes auszuprägen. Die historische Altstadt von Löbau verfügt über eine Vielfalt interessanter und bewahrenswerter Blickbeziehungen sowohl innerhalb der geschlossenen Baustruktur, als auch nach außen in die freie Landschaft. Die nachfolgend aufgeführten Sichtachsen sind mit Blick auf die Entwicklung der Attraktivität des Stadtbildes zu erhalten bzw. zu verstärken.

- 1. Blickbeziehung zum Rathaus mit dem Rathausturm als Orientierungspunkt
 - vom Nikolaiplatz aus zwischen Nikolaikirche und Alter Apotheke (Nikolaiplatz 3) hindurch
 - aus der Schulgasse, der Badergasse sowie der Inneren Zittauer Straße heraus und
 - vom Theaterplatz aus
- 2. Blick zu der dominante Nikolaikirche / Johanniskirche
 - vom Nikolaiplatz und Johannisplatz aus
 - vom Brücknerring aus
 - von der Nikolaistraße aus zwischen Alter Apotheke und dem Gebäude Nikolaiplatz 2 hindurch.
- 3. Blickbeziehung in die Landschaft bzw. Umgebung
 - vom Nikolaiplatz / Brücknerring auf den Löbau Berg
 - vom Nikolaiplatz in Richtung Wettiner Platz

Der zur Zeit vorhandene Blick von der Inneren Zittauer Straße bis zum Neubaugebiet Löbau-Süd I ist bedingt durch das Fehlen der ursprünglichen Bebauung am Theaterplatz / Äußere Zittauer Straße / Neue Sorge. Hier hat der städtebauliche Raum des Theaterplatzes für den Betrachter keine Fassung, sodaß es anstrebenswert ist, mit einer angemessenen Bebauung diese zur Zeit offenen Platzwände wieder zu schließen.

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung der Raumbeziehungen ist die Schaffung von fußläufigen Verbindungen zwischen einzelnen Straßen und Platzbereichen. Somit können städtische Erlebniszonen miteinander verbunden und erreicht werden, was die Attraktivität in besagtem Bereich erhöht.

1. Schaffung eines öffentlichen Hofdurchganges zwischen der Teichpromenade (Bushaltestelle) und der Inneren Zittauer Straße (Brunnen)

Mit diesem Durchgang werden nicht nur kürzeste Wegebeziehungen vom Haltepunkt des ÖPNV zur Hauptgeschäftsstraße der Altstadt geschaffen, sondern durch Erreichbarkeit die historische Stadtmauer mit dem Katzenturm erlebbar gemacht.

2. Schaffung eines öffentlichen Durchganges als Passage vom Altmarkt aus durch das Gebäude Altmarkt Nr.6 hindurch auf den Hofdurchgang in 1.

> Innerhalb dieser Passage/Durchganges können alternative Einzelhandelszonen angeboten und mit gastronomischen Bereichen ergänzt werden. direkte Anbindung an den Durchgang zur Teichpromenade rechtfertigt eine solches Konzept.

3. Halböffentliche Hofzugänge von der Inneren Bautzner Straße sowie Promenadenring in die angrenzenden Wohnquartiere

> Diese Hofzugänge sind nach Abschluß der Sanierung der Quartiere sinnvollerweise anzuordnen, um fußläufig sowie mit PKW oder kleinen Fahrzeugen in den Hof zu gelangen. Diese Erschließungsmöglichkeit ausschließlich den Bewohnern vorbehalten bleiben.

> Es ist durchaus möglich, daß auch weitere Quartierinnenhöfe zukünftig auf diese Art und Weise erschlossen werden.

4. Öffnung des Gäßchen am Gewandhaus

Nach Abschluß der Bauarbeiten am Gebäudekomplex Gewandhaus / Theaterplatz 2, sollte das "Gewandhausgäßchen" für den Fußgänger geöffnet werden. Es bestände weiterhin die Möglichkeit, somit auch einen Teil des Innenhofes des anschließenden Wohnquartieres zu erschließen.

5. Durchgang in Form einer Passage zwischen dem Gebäude Schulgasse 5 und dem Neubau auf dem Johannisplatz

Der Neubau auf dem Johannisplatz wird als, im städtebaulichen Raum freistehendes, Gebäude konzipiert. Somit bietet sich die Anordnung einer Passage (möglicherweise überdacht) in der direkten Anbindung des nördlichen Teils des Johannisplatzes an die Schulgasse an.

Raumausstattungen

Zu den Ausstattungen des städtischen Raumes sind ausführliche Angaben in der Karte: "Städtebaulichräumliches Konzept" gemacht worden.

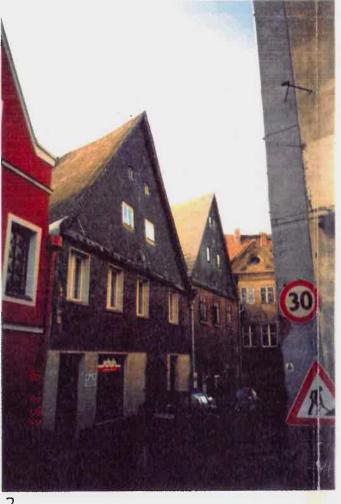
Grundprinzip bei der Raumgestaltung sollte immer sein, den Raum als solchen durch seine begrenzenden Elemente (Fassaden, Straßen und Wege) wirken zu lassen und nur sehr sparsam zu möblieren. Die Vergangenheit hat besagt, daß aufwendige und vor allem stationäre Möblierungen sehr schnell moralisch verschleißen und oftmals einer flexiblen Nutzung des Freiraumes nicht entsprechen.

Die Anordnung von bildkünstlerischen Elementen bedarf in der Regel einer vorherigen städtebaulichen Untersuchung. Aus diesem Grunde ist bei der Angabe möglicher Standorte insbesondere von bereits historisch existenten Anlagen auszugehen. Neuvorschläge basieren in der Regel auf dem Prinzip, am Standort vorhandene Nutzungskriterien und Funktionen in einem vorhandenen städtebaulichen Raum bildlich widerzuspiegeln.

So wird z.B. vorgeschlagen, am Katzenturm eine Plastik mit Bezug auf die Stadtbefestigungsanlagen zu erstellen (eventuell der "Türmer" o.ä.) oder aber im Hof der Galerie "Arkadenhof" eher etwas dem Charakter einer Kunstgalerie entsprechendes zu errichten.

2.3 Fotodokumentation









FASSADEN 1



Historische Putzfassaden aus dem 17. und 18. Jahrhundert

1. Innere Zittauer Straße 4

2. Badergasse 1,3

3. Innere Bautzner Straße 1

4. Altmarkt 1

5. Johanni_traße 5

Einziges Gebäude mit Fassadenstrukturen aus

der Renaissance (Fassade um 1700) Gemeinsam mit der "Hopfenblüte" letzte erhaltene Giebelhausgruppe aus dem Mittelalter

(Fassade 18. Jahrhundert)

Wiederaufbau des barocken Eckgebäudes zum Markt von 1712

Rathaus, errichtet 1711-1714

rekonstruiert im Sinne des Originals 1992 Stadtmuseum - Gebäude mit barocker Struktur,

wohl 1. Hälfte des 18. Jahrhundert

ב









FASSADEN 2

Putzfassaden aus dem 19. Jahrhundert und Anfang 20. Jahrhundert

1. Johannisstraße 10

2. Innere Zittauer Straße 24

3. Innere Zittauer Straße 26/28

4. Innere Zittauer Straße 12 4a.Detail

Gebäude um 1850 mit 1990 rekonstruierter Fassade

Putzfassade mit Werksteinelementen um 1870 Fassade ohne Anstrich

Putzfassade mit Werksteinelementen und historischem Laden im Erdgeschoß

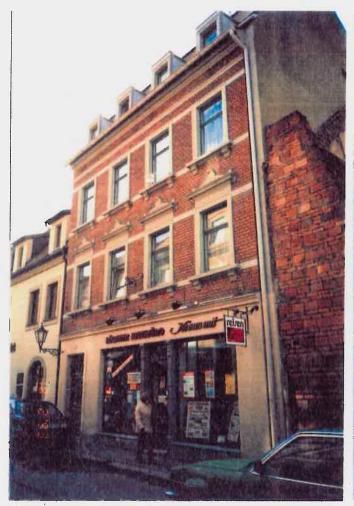
Farbgebung 1990 Gebäude um 1870 mit Jugenstilfassade kurz nach 1900

Fassadenschmuck im Sinne des Jugendstils mit figurlichen Darstellungen, Traufdurchbrüche und kleinem Giebel





März 1993









FASSADEN 3

Fassaden aus dem 19. und 20. Jahrhundert

2. Bahnhofstraße 3

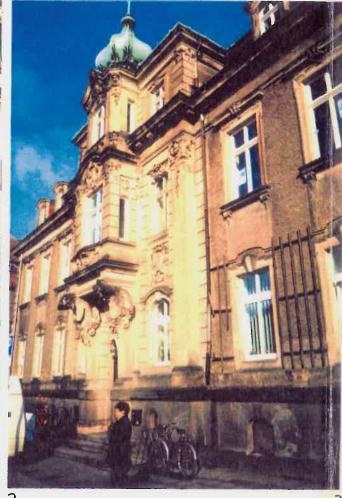
3. Neumarkt 3

4. Nikolaiplatz 1

1. Innere Bautzner Str.3 Klinkerfassade mit verputztem Erdgeschoß und Werksteinelementen im Obergeschoß um 1870 Klinkerfassade mit verputztem Erdgeschoß und Werksteinelementen im Obergeschoß um 1870 Klinkerfassade mit verputztem Erdgeschoß, starker Fassadengliederung durch Erker, Zwerchgiebel und Balkone von 1902. Der Fassadenschruck ist schon vom Jugendstil geprägt. Jugendstilfassade in Putz mit Sandsteingliederungen, sowie Erkern, Balkone und Giebeln











FASSADEN

Fassaden Ende 19. Jahrhundert und 20. Jahrhundert

Straße 18

2. Theaterplatz 2

1. Innere Zittauer Einzige Natursteinfassade in der Löbauer Altstadt, wohl Ende 19. Jahrhundert

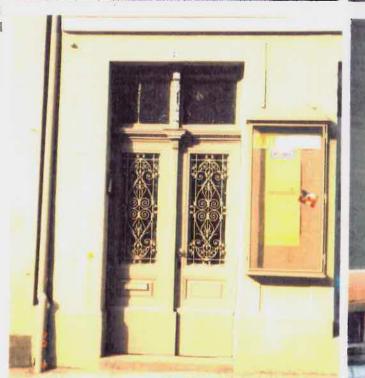
Reichelsche Villa, um 1900, Putzfassade mit Sandsteinverkleidungen und Formensprache des Neobarock

3. und 3a Nikolaistraße 7

Jugendstilbau aus dem Beginn des 20. Jahrhundert, Geometrische Putzstrukturen ordnen sich der interessanten Baukörperform unter. Die Eingangstür auf der Nikolaistraße zeigt eher Formen um 1870.

4. und 4a Schulgasse 1

Einziger Neubau nach Kriegszerstörung in der Altstadt um 1950. Die Fassade ist gut gestaltet und in Werksteinelemente gegliedert. Die gut gestaltete Eingangstür in der Schulga-se ist gleichzeitig Zufahrt zur Garage im Gebäude.





GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH 0-8700 Löbau, Johannisstraße 9



HAUSEINGÄNGE 1

- 1. Johannisplatz 6 Johanniskirche Portal zur gotischen Klosterkirche in der Westfassade. Die Tür, als auch der Portalschmuck zeigt jedoch die Überformung aus dem 18. und 19. Jahrhundert.
- 2. Rittergasse 6
- Barockes Korbbogenportal mit geschmücktem Schlußstein, erhaltener , zweiflügliger Tür und Oberlicht mit Laterne, 1712
- 3. Johannisstraße 5
- Stadtmuseum, Korbbogenprotal aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhundert. Die Tür sowie das geschmiedete Oberlicht stammen aus dem 19. Jahrhundert.
- 4. Nikolaistraße 3 Barocker Türstock aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhundert aus Sandstein. Die Eingangstür dagegen stammt aus dem 19. Jahrhundert.



HAUSEINGÄNGE 2

- 1. Johannisstraße 2 Einziger Rokokobau Löbaus von 1803. Der Sandsteintürstock mit seinem Schmuckwerk stammt von 1803. Die Holztür wohl aus dem 19. Jahrhundert.
- 2. Altmarkt 9 Nach dem Brand von 1853 im Jahre 1854 errichtet. Rundbogenportal und Tür stammen aus der Erbauungszeit.
- 3. Nikolaistraße 4 1847 durch den Zittauer Architekten Karl August Schramm einheitlich mit den Nachbargebäuden errichtet. Das Rundbogenprotal sowie Tür sind noch original.
- 4. Nikolaistraße 6 Auch dieses Gebäude entstand 1847. Der Hauseingang wurde jedoch in der Formensprache der Gründerzeit (um 1870) verändert.

März 1993





- 1. Johannisstraße 11
- 2. Schulgasse 5
- 3. Brücknerring 1 (Preuskerschule)
- 3 Hauseingänge aus der Mitte des 19.Jahrhunderts zeigen zweiflüglige Füllungstüren mit Kassetten

3

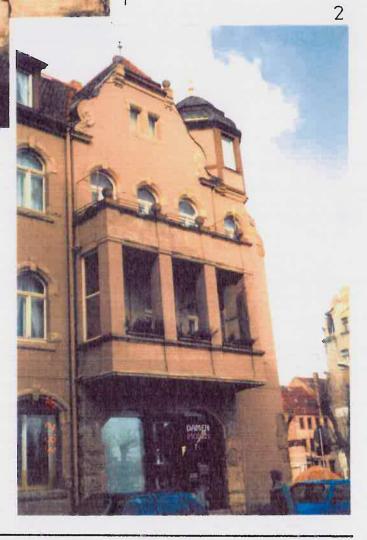
HAUSEINGÄNGE 3

ERKER / BALKONE 1

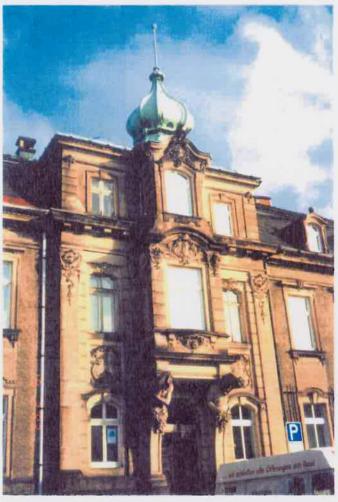
1. Johannisstraße 29 - Hinterhaus

2. Nikolaipaltz 1

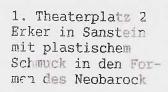
Balkone und Erker aus der Zeit des Jugendstils



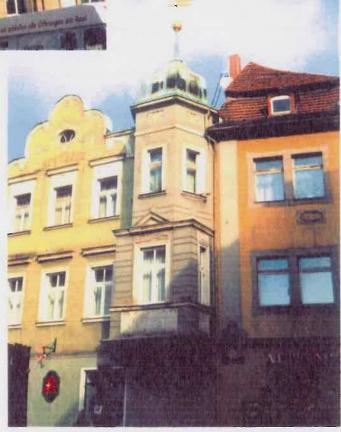
ERKER / BALKONE 2



2



2. Bahnhofstraße 2 Erker an der "Alten Apotheke aus dem 19.Jahrhundert





ERKER / BALKONE 3

1. Neumarkt 1 Eckerker aus der Zeit um 1860

2. Neumarkt 3 Erker in Kleinverkleidung von 1902



2

GIEBEL 1

- 1. Brücknerring 1 Preuskerschule, 1854/55 im Rundbogenstil
- 2. Johanisplatz 1/3 Archidiakonat, Mitte des 19.Jahrhundert

- 3. Bahnhofstraße 2 Giebel aus dem 19. Jahrhundert
- 4. Johannisstraße 2 Rokokogiebel von 1803
- 5. Schulgasse 5 Gebäude von 1905



Seite 72

März 1993

GIEBEL 2







5

3. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept enthält Angaben über die vorgeschlagene Art der künftigen baulichen Nutzung, die in ihrer Differenzierung durchaus auch über die Kategorien der Baunutzungsverordnung hinaus gehen können. Sie beziehen sich jeweils auf das entsprechende Quartier oder die "städtebauliche Einheit". Besonders in Zusammensetzung mit der bestimmenden Nutzung ist es zweckmäßig, auch Angaben über eine geschoßweise Gliederung der Art der Nutzung zu machen.

Im Nutzungskonzept sind Aussagen getroffen worden zu

- Nutzungen, zum Teil geschoßweise gegliedert
- Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, eventuell in Verbindung mit weiteren Nutzungsarten
- Grünflächen mit Angaben der Nutzung
- der Flächen für die verschiedenen Verkehrsarten sowie für den ruhenden Verkehr

Hauptnutzungsart: Besonderes Wohngebiet

Die vorrangige Nutzungsart in der historischen Altstadt wird mit WB - Besonderes Wohngebiet festgelegt.

Ausgehend von der derzeitigen Bestandsnutzung, dargestellt in Bild 7, die im wesentlichen bestimmt wird durch Versogungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoß und zum Teil im 1. Obergeschoß, und Wohnnutzung darüber sowie von den Festlegen der Satzung über die Gestaltung der Innenstadt von Löbau, wird die Sicherung der vorrangigen Wohnnutzung im Gebiet definiert. Ausgenommen hiervon sind Bereiche der Mischnutzung sowie der Gemeinbedarfsnutzung.

Auf den Flächen des besonderen Wohngebietes ist in der geschoßweise definierten Nutzung ab dem 2. Obergeschoß Wohnnutzung festgeschrieben. Da der Rahmenplan kein rechtsverbindliches Instrument darstellt, wird empfohlen, diese geschoßweise getrennten Nutzungsebenen in einem Bebauungsplan festzuhalten.

Es sollte zum Grundanliegen jeder Stadtplanung werden, diese Wohnnutzung zur Bewahrung der Lebendigkeit des Altstadtcharakters auf Zukunft zu erhalten.

Seite 74



BILD

BESTANDSERFASSUNG DER NUTZUNGSARTEN IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT STAND: OKTOBER 1992 ERSTELLT: STADT LÖBAU, STADTPLANUNGSAMT In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, eine schrittweise Hofentkernung durchzuführen, um eben dieser vorrangigen Wohnnutzung die entstehenden wohnbezogenen Freiflächen zur Verfügung zu stellen und eine gute Wohnumfeldqualität zu schaffen.

Das Maß der Hofentkernung ist entsprechend in einem Bebauungsplan durch die Angabe der Auslastung der Grundstücke sowie von Baugrenzen zu bestimmen. Die Kategorie des besonderen Wohngebietes gilt in dieser Beziehung bereits als eine Rahmenorientierung.

Die somit entstandenen Freiflächen sind als private Grünflächen einzustufen.

Mit Blick auf die Karte: "Nutzungskonzept / Bebauungsplanvorstufe" ist zu erkennen, daß es im Rahmen des Besonderen Wohngebietes vereinzelt zu Diffenenzierungen kommt. So sind im Wohnquartier zwischen Altmarkt, Badergasse, Teichpromenade und Inneren Zittauer Straße folgende Besonderheiten zu verzeichnen:

1. Altmarkt 5/6

Errichtung eines Altstadtkaufhauses - Wohnnutzung ab 2. Obergeschoß nicht zwingend erforderlich, zumal auf der Grundlage des Bestandsschutzes und der bisherigen Nutzung eine solche Lösung vertretbar scheint.

2. Altmarkt 11

reines Gaststättenobjekt

3. Altmarkt 10 / Hinterhaus

Das Wohnhaus mit dem Katzenturm sollte im Erdgeschoß, entsprechend einer persektivischen Umnutzung des Katzenturmes im Sinne der Stadtgeschichte und des Tourismus, eine kulturelle Funktion erfahren.

Im Wohnquartier zwischen der Rittergasse, Bahnhofstraße und dem Promenadenring ist mit der Galerie "Arkadenhof" und in Nutzung dazu des angrenzenden Wohnhauses, Rittergasse 10-Hinterhaus, keine Wohnnutzung mehr möglich. Vielmehr sollte die Stadt versuchen, an dieser Stelle die Galerie, zu erhalten und soweit zu vergößern, daß eine Kombination von Ausstellungen mit Veranstaltungen und Verkaufsfunktion möglich ist.

Der Neubau auf dem Johannisplatz wird in die Nutzungsart des Besonderen Wohngebietes integriert. Hier muß über einen Bebauungsplan eine breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Prinzipiell sollte davon ausgegangen werden, daß alle Nutzungen, welche in Wohngebieten allgemein zulässig sind, auch hier erfolgen können. Die Schaffung von Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß sollte nicht festgeschrieben werden. Vordergründig eignet sich das Objekt für eine öffentliche, eventuell kulturelle oder auch gastronomische Nutzung.

Nutzungsart - Gemeinbedarfseinrichtung

Die histroische Altstadt ist neben ihrer Wohnfunktion insbesondere Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Stadt Löbau.

Demzufolge sind an mehreren Stellen Gemeinbedarseinrichtungen zu schaffen oder zu erhalten.

Das betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- 1. Objekte der städtischen Verwaltung am Altmarkt, der Rittergasse (Nr. 7) sowie dem Theaterplatz
- 2. Neugestaltung der Kreisbibliothek am Theaterplatz im Gewandhaus, Innere Zittauer Straße 21
- 3. Erweiterung des Stadtmuseums in die Preuskerschule
- 4. Umbau der Johanniskirche unter Einbeziehung des Gebäudes der ehemaligen Stadtschreiberei zur Kulturoder Konzerthalle
- 5. Bewahrung und Entwicklung der Kreismusikschule im Gebäude Johannisplatz 10 sowie der Galerie "Arkadenhof" im Gebäude Rittergasse 10.

Nutzungsart - Mischnutzung

Historisch gewachsen und bedingt durch die zentrale Verwaltungsfunktion der Altstadt für Löbau hat sich ein Bereich entwickelt, in dem die Wohnfunktion nicht mehr vorrangig sondern eher gleichberechtigt zu Verwaltung, Büro und Dienstleistung existiert. Hierbei handelt es sich um das Quartier zwischen der Inneren Bautzner Straße, Sporgasse, der Rittergasse und dem Promenadenring.

Allein die Nutzung durch das Kreisgericht nimmt zur Zeit fast 1/4 der Gesamtquartiersfläche in Anspruch. Hierzu kommt mit dem Verwaltungssitz der Kreissparkasse ein weiterer Bereich ohne Wohnfunktion hinzu.

Vom gesamten Quartier nehmen beide Einrichtungen ca. 2/3

der Nutzfläche in Anspruch.

Es ist sicherlich gerechtfertigt, das Quartier durch eine Mischnutzung zu kennzeichnen. Perspektivisch gesehen, sollte dieser Bereich als Ausnahme zum vorherrschenden Besonderen Wohngebiet seine Entwicklungsmöglichkeit haben. Dies betrifft zum einen eine

- genaue, durch Bauleitplan geregelte Abweichung von der festgeschriebenen Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoß

 und zum anderen auch eine baulich-räumliche Erweiterung auf dem ehemaligen Gefängnishof zur Sporgasse hin.

Die Stadt sollte dennoch bemüht sein, in zusätzlich zum Kreisgericht und zur Kreissparkasse existierenden Gebäuden die Wohnnutzung ab 2. Obergeschoß zu garantieren. Nur so ist die Kategorie Mischgebiet mit ihren Anteil an Wohnungen zu gewähren.

Nutzungsart - Gewerbegebiet

Der Baukörper des Sudhauses der Bergquellbrauerei Löbau im Anschluß an die Struktur des Besonderen Wohngebietes, bedingt zwangsweise die Klassifizierung und Ausweisung dessen als gewerbliche Nutzung. Sollte die Brauerei ihren Standort zumindest mittelfristig behalten, wovon auszugehen ist, muß die problematische Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung als ein städtebaulicher Sonderfall aufeinander abgestimmt werden.

Laut Entwicklungsplanung des Brauereibetriebes werden schon in Kürze die wesentlichsten, lärmerzeugenden Produktionsprozesse an den Stadtrand in das Gewerbegebiet "Löbau-West" verlagert.

Somit ist lediglich das Sudhaus als Produktionsstätte erhalten, wobei dieser Produktionsprozeß als solcher keine größere Lärmbelästigung für die Umgebung verursacht, lediglich die Belieferung des Sudhauses durch schwere Fahrzeuge wird sich störend auswirken. Hier sollte perspektivisch im technologischen Gesamtprozeß noch eine Verbesserung erfolgen.

Ansonsten kann das Sudhaus als Teil eines Gewerbegebietes

durchaus an seinem Standort verbleiben.

Die Gewerbenutzung sollte jedoch zweckbestimmt für die Brauerei festgeschrieben werden. Sollte die Brauerei nicht mehr am Theaterplatz existent sein, darf es keine andere gewerbliche Nutzung im Sinne der BauNVO an gleicher Stelle geben.

Nutzung der Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen wird zwischen Straßenverkehrsflächen (Teichpromenade und Promenadenring) sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unterschieden.

Diese wiederum unterteilen sich in Flächen für den verkehrsberuhigten Bereich sowie den Fußgängerbereich. Hierzu und zu Fragen des ruhenden Verkehr sind ausführliche Darlegungen im Punkt 4 "Verkehrskonzept" gemacht worden, sodaß an dieser Stelle eine Wiederholung der Fakten vermieden wird.

Grünflächen

Zu den Grünflächen wurde Näheres im Komplex der städtebaulich-räumlichen Struktur ausgesagt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes sind die späteren privaten Grünflächen in den Quartieren noch nicht genau zu definieren.

Aussagen über einen möglichen Überbauungsgrad der Grundstücke können nur in einem verbindlichen Bauleitplan erfolgen. Eine Hofentkernung kann auch dann nur schrittweise und über Jahre hinweg erfolgen, da das Recht des Bestandsschutzes eine Reduzierung der Hofüberbauung nur mittelfirstig zuläßt.

Grundanliegen sollte jedoch im Interesse der Verbesserung des Wohnumfeldes immer sein, die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl in den Quartieren so schnell wie möglich zu erreichen.

4. Verkehrskonzept

Das Vekehrskonzept soll die Verflechtung aller Verkehrsbeziehungen auf der Grundlage eines Gesamtverkehrsplanes für die Stadt Löbau zum Ausdruck bringen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Wertigkeit der einzelnen Verkehrselemente, wohingegen konkrete Aussagen zu detaillierten Maßen für den Ausbau eher Gegenstand von ingenieurtechnischen Planungen sind.

In der Karte "Verkehrskonzept" werden insbesondere dargestellt:

- Die Flächen für den Fahrverkehr in ihren unterschiedlichen Funktionen und ihre Beziehungen untereinander.
- Die Flächen für den Fußgängerverkehr und ihre Beziehungen zueinander. Hierbei ist die Problematik der Mischnutzung mit dem Fahrzeugverkehr zu beachten.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Aussagen zur Kapazität und Entwicklungsmöglichkeiten.
- Anbindungen des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs an die historische Altstadt

Das Vekehrskonzept stützt sich auf vorhandene Erfassungen und erste Planungsunterlagen der Stadt Löbau. Dabei steht die Komplexität mit dem städtebaulich-räumlichen sowie dem Nutzungskonzept im Vordergrund.

Das Verkehrskonzept ist somit ein integraler Bestandteil des Städtebaulichen Rahmenplanes.

März 1993

4.1 Hauptverkehrsstraßen

Die historische Altstadt wird zur Zeit von der B 178 tangiert. Sie verläuft über die Teichpromenade, Neumarkt, Promenadenring, Poststraße.

Nach Bau der Ortsumgehung B 178 wird die Bundesfernstraße an den Rand der Stadt verlegt. Dennoch bleibt die besagte Achse für den Erschließungsverkehr und sicherlich auch für einen Teil des Durchgangsverkehrs von Bedeutung.

Es wird vorgeschlagen, auf dieser Achse im Komplex mit den Hauptverkehrsstraßen sowie Verkehrsstraßen der Innenstadt eine Tempooptimierung anzustreben. Diese bedingt zum Teil bauliche Veränderungen in den Verkehrsflächen in Form von Rückbaumaßnahmen sowie Umgestaltungsmaßnahmen.

Die Hauptzufahrt zur Altstadt soll über den Promenadenring erfolgen. Hier erfolgt die einzige Anbindung an das Hauptverkehrsstraßensystem um die Altstadt. Der "Eingang" zur Altstadt gilt für den Erschließungsverkehr als fixiert. Für die Fußgänger und Radfahrer stehen noch weitere Eingänge zur Verfügung.

Der Theaterplatz ist sowohl städtebaulich-räumlich aber verkehrsorganisatorisch auch insbesondere konzipieren. Unter dem Gesichtspunkt der räumlichen Fassung "Städtebaulich-räumliches Kapitel: Platzes (siehe Konzept") wird die äußere Zittauer Straße über einen ausgebauten Knotenpunkt direkt an die B 178 angeschlossen. Die Straßenspange Teichgasse - Töpferberg - Neue Sorge jedoch ist von dieser losgelöst und durch Grünstreifen bzw. Stützmauerkonstruktionen getrennt. Dieses entspricht in der Planung der Tatsache, daß der Wohnbereich Neue Sorge / Lutherstraße zukünftig als Reines Wohngebiet entwickelt und als zentrumnaher Wohnbaustandort attraktiver gestaltet werden soll.

4.2 Verkehrsberuhigter Bereich

In der historischen Altstadt werden die Straßen- und Platzräume in zwei prinzipielle Kategorien untergliedert. Hierbei handelt es sich zum einen um den Verkehrsberuhigten Bereich (§ 42 StVO) und zum anderen um die Fußgängerzone (§ 41 StVO).

Innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches besitzt die Verbindung Promenadenring - Nikolaiplatz - Johannisstraße - Theaterplatz eine große Bedeutung für die innere Fahrverkehrserschließung der historischen Altstadt. Mit der Einfahrt über den Nikolaiplatz (siehe 4.1 "Eingang") erfolgt die Erschließung der Altstadt für Bewohner- und Belieferungsfahrzeuge in vorgegebener Fahrtrichtung bis zum Theaterplatz und der dortigen Einmündung in die Hauptverkehrsstraße.

Es ist funktionell erforderlich, den Betriebsanlagen der Berquellbrauerei Löbau die Erschließung Ü Theaterplatz zu sichern. Das gleiche trifft vorhandene Bebauung am Brücknerring zu. Hier erfolgt die Zufahrt über die Blumenstraße. Beide Erschließungsstraßen ausgewiesen. als verkehrsberuhigter Bereich Verkehrskonzeptes Innenstadt mit des Änderung Detailplanung "Altstadt" vom Ingenieurbüro Bartsch (Juni 1992) wird vorgeschlagen, den Bereich vom Nikolaiplaz über die Rittergasse und von dort auf den Promeadenring nicht wie dort vorgesehen als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten und somit den Fußgänger mit dem Fahrverkehr System diese in das gleichzustellen, sondern Fußgängerzone zu integrieren. Eine Einbindung von der Rittergasse auf den Promenadenring würde dem städtebaulichräumlichen Konzept widersprechen und ist damit nicht ratsam.

4.3 Fußgängerbereich

Basierend auf dem Grundanliegen in dem gesamten Innenstadtbereich und insbesondere dem Altstadtbereich eine echte Verkehrsberuhigung zu schaffen, werden verschiedene Instrumentarien angesetzt. Die dabei entscheidendste und konsquenteste Maßnahme ist die Ausweisung des Fußgängerbereiches nach § 41 StVO.

So ist es vorgesehen, in einem Abschnitt zwischen Nikolaiplatz und Theaterplatz dem Fußgänger das Recht einzuräumen, sich praktisch ungehindert bewegen zu können. Außer der Johannisstraße, dem Theaterplatz sowie Nikolaiplatz wird die gesamte historische Altstadt als Fußgängerbereich ausgewiesen.

In dieses System sind auf jeden Fall die Bereiche des Nikolai- sowie Theaterplatzes zu integrieren, die vom Fahrverkehr unberührt bleiben und somit dem ungehinderten Benutzen durch den Fußgänger vorbehalten bleiben.

Mit diesem System des Fußgängerbereiches ist gewährt, daß die derzeit noch genutzten Zufahrtsstraßen, Innere Bautzner Straße sowie Bahnhofstraße und Badergasse, zukünftig nicht mehr befahren werden können. Umsomehr erhält der "Eingang" vom Nikolaiplatz aus Bedeutung.

In Realisierung der genannten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ist es unumgänglich, bestehende Konfliktpunkte nicht nur verkehrsorganisatorisch sondern vor allem auch baulich zu verändern. Das trifft in ganz entscheidendem Maße auf die Platzbereiche des Theaterplatzes sowie des Neumarktes zu. Auch die Querung der Fußgänger am Promenadenring zur Poststraße muß umgestaltet werden, zumal hier die Teilung des Verkehrsstromes in die Altstadt und weiter zur B6 erfolgt.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Parallel mit der Verkehrsberuhigung in der Innenstadt von Schaffung die Notwendigkeit der einer Löbau steht Sicherung der akzeptablen Alternativlösung zur Erreichbarkeit der Innenstadt. Hierbei spielt der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine ganz entscheidende Rolle.

Mit der Einführung der Stadtbuslinie Löbau 1992 sind hierzu erste Schritte getan. Dabei sind u. a. auch schon die für die Altstadt zutreffenden Haltepunkte für den ÖPNV angelegt und entsprechend ausgebaut. Die Haltestelle an der Teichpromenade deckt den Stadteingangsverkehr ab, wobei die Haltestelle auf dem Neumarkt der erste Haltepunkt nach dem Busbahnhof in Richtung stadtauswärts darstellt. Von beiden Haltestellen ist die Altstadt auf kürzestem Wege bequem zu erreichen.

4.5 Radwegenetz

Neben dem öffentlichen Personennahverkehr bildet der Radverkehr eine mögliche Alternative im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung. Während im Mai 1992 bereits die erste Stadtbuslinie eröffnet wurde, gibt es jedoch für den alternativen Radfahrer kein entsprechendes Radwegenetz.

Vom Ingenieurbüro Bartsch 1992 durchgeführte Zählungen zum Radverkehr haben ergeben, daß entsprechend der Stadtgröße und der Bedeutung der Altstadt als funktionelles Zentrum von Löbau, die Anzahl der Radfahrer verschwindend gering ist. Die Verkehrsplaner vermuten daraus, daß das Radfahren zur Zeit zwangsläufig vom "fließenden Verkehr" unterdrückt wird. "Radfahrer haben Angst zu fahren" (Zitat Verkehrskonzept Altstadt).

Daraus wird ersichtlich, daß der Bau von Radwegen und die damit in Verbindung zu sehende Schaffung eines Netzes mit ausreichender Wegweisung dringend erforderlich sind.

Der Verkehrsplaner sieht dabei folgende Möglichkeiten, sichere und alternative Radwegenetze anzubieten:

- 1. Anlage eines baulich von der Straße getrennten Radweges
 - a) vom Theaterplatz über die Teichpromenade den Neumarkt sowie den Promenadenring bis in die Hartmannstraße;
 - das Problem bei dieser Trasse liegt offensichtlich in der Querung des Theaterplatzes sowie des Neumarktes -
 - b) vom Alten Friedhof über den Brücknerring, den Brunnenweg in die Blumenstraße
 - diese Trasse erscheint als sehr sinnvoll und sollte als erstes Beispiel schon in Kürze angeboten werden -
- 2. Anlage eines gesonderten Radweges an der Verkehrsstraße

Die Anlage dieses Radweges erfolgt ausschließlich im verkehrsberuhigten Bereich des Theaterplatzes, der Johannisstraße, des Nikolaiplatzes sowie der Bahnhofstraße. Die Anbindung nach Süden sollte hierbei über den Theaterplatz in die Neue Sorge (eventuell über das Katzbachgäßchen) erfolgen. Nach Norden hin gäbe es eine Verteilung über den Wettiner Platz.

GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH 0-8700 Löbau, Johannisstraße 9

März 1993

Mit der Anlage besagter Radwege in und um die historische Altstadt ist zum einen die alternative Erreichbarkeit der Altstadt im Vergleich zum PKW gegeben, zum anderen ist eine Verbindungsmöglichkeit der nördlichen und südlichen Stadtteile durch die Altstadt hindurch geschaffen. Relativ problemlos können auch die westlichen Stadtteile mit werden. Lediglich Löbau-Ost und weitere angebunden Siedlungsbereiche östlich der Altstadt können aufgrund der an die der Löbau kaum Tallage trennenden angebunden werden.

4.6. Anlagen des ruhenden Verkehrs

Der ruhende Verkehr ist durch den ständig ansteigenden Grad der Motorisierung zu einem erstrangigen Problempunkt der Altstadtsanierung geworden. Dabei ist zum einem der derzeitige Besucher- oder Zielverkehr in die Innenstadt zu beachten, zum anderen aber eine Perspektive für den Anwohner in der Altstadt zu schaffen. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen (4/91) zur Altstadtsanierung ergab eine erste Erhebung, einen Motorisierungsgrad vom 68 % (68 von 100 Haushalten verfügen über einen PKW) in der Altstadt, was schon 1991 ein Stellplatzdefizit von 40 % erzeugte. Diese Werte dürften sich bis heute erheblich verschlechtert haben.

Durch die bauliche Struktur in der Altstadt bestehen kaum Möglichkeiten, zusätzliche Flächen zu den bereits vorhandenen Flächen für die ebenerdige Aufstellung von Fahrzeugen zu schaffen.

Hierzu kommt noch der Umstand, daß im Verkehrskonzept der Altstadt der Nicolaiplatz von ruhendem Verkehr befreit werden soll. Eventuell vorhandene Restflächen werden für die weitere städtebauliche Entwicklung dringend benötigt. Die in vertretbarer Entfernung von 300 m zur Altstadt vorhandenen Restflächen sind ausgelastet und lassen keine Erweiterung zu.

Wie im Verkehrskonzept der Stadt schon richtig dargestellt muß "... neben der notwendigen rechtlichen Ordnung des ruhenden Verkehr der Bedarf vor allem durch Schaffung von Quartiersgaragen und mehrgeschossigen Parkbauten abgedeckt werden. Das ist eine aufwendige, aber für eine vernünftige Stadtentwicklung einzig vertretbare Alternative." (Zitat).

Unter der Beachtung der Tatsachen, daß sich durch die erweiterte Gestaltung von Fußgängerbereichen die Stellplatzkapazität verringert, wichtige städtebauliche Räume vom ruhenden Verkehr befreit werden müssen und die Wertmaßstäbe an eine lärm- und lufthygienisch attraktive Wohnwelt steigen, ist unter Zugrundelegung eines perspektivischen Motorisierungsgrades von 1,2 PKW/WE ein enormer Parkplatzbedarf zu realisieren.

Grundsätze und Zielvorstellungen

1. Unterbrindung des Such- und Zielverkehrs in die historische Altstadt. Hierzu ist es unumgänglich, keine öffentlichen Parkflächen mehr im Altstadtbereich anzubieten.

- 2. Die noch vorhandenen Parkflächen im öffentlichen Strassen- und Platzraum sind ausschließlich für Anwohner und in begrenztem Maße für Beschäftigte und Gewerbetreibende als zugeordnete Parkflächen zu vergeben.
- 3. Über ein Vorwegeweisersystem muß dem Besucherverkehr ein alternatives System an Parkflächen angeboten werden, die sich in unmittelbarer Peripherie zur Altstadt befinden.
- 4. Die Anwohner im Gebiet sollten bei der Schaffung von Parkraum Priorität besitzen. Wo es die städtebauliche Struktur gestattet, sollten mit öffentlicher Unterstützung Quartiersgaragen geschaffen werden.
- 5. Das, durch die geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen noch erhöhte, Parkraumdefizit ist nur durch zentrumsnahe Errichtung von mehrgeschossigen Parkbauten zu regulieren.

In der Karte: "Verkehrskonzept" sind aufbauend auf die Untersuchungen im Vekehrsentwicklungsplan der Stadt Löbau vom Juni 1992 Standorte für den ruhenden Verkehr angegeben.

In Veränderung zum besagten Verkehrsentwicklungsplan ergab der Workshop zum städtebaulichen Rahmenplan eindeutig die Erkenntnis, den Parkplatz Handwerkerstraße doch mit einen Parkhaus bis zu drei Ebenen zu bebauen. Dieser Standort ist städtebaulich vertretbar und liegt direkt an der Altstadt.

Des weiteren wird, nach der Einführung der Fußgängerzone, insbesondere der Parkraum in der Rittergasse sowie beim Kreisgericht entfallen.

Der Vorschlag im Verkerhsentwicklungsplan der Stadt Löbau vom Juni 1992, dort Parkplätze anzubieten, und über eine Spange der Kategorie verkehrsberuhigter Bereich nach § 41 StVO, die Johannisstraße über die Rittergasse und durch den Grünring an die Straßentangente Promenadenring anzubinden, wird als kritisch bewertet und sollte entsprechend verändert werden.

Die dadurch entfallende Parkmöglichkeit sollte in unmittelbarer Nähe analog der Form an der Handwerkerstraße neu geschaffen werden. Hierfür würde sich die Fläche an der Hartmannstraße, ehemals Betriebshof der AWA, anbieten. Dort könnten mehrere öffentliche und Dienstleistungseinrichtungen einen Teil ihres Parkbedarfs decken (Kreisgericht, Sparkasse, Stadtverwaltung etc.).

wurde.

Die Stadt wäre jedoch gut beraten, dieses Garagenbauwerk mit weiteren attraktiven Funktionen zu kombinieren, um den Standort im Sinne einer zentrumsnahen Nutzung zu gestalten.

Der einzige, noch an der Peripherie der Altstadt vorhandene Parkplatz auf dem Neumarkt, sollte wie bisher weiter als Kurzzeitparkplatz betrieben werden.

An verkehrsberuhigten Straßen im Altstadtbereich sollten reservierte Parkplätze für Anwohner vorgesehen werden. Die möglichen Standorte dafür sind in der Karte: "Verkehrskonzept" angegeben.

Die möglichen Stellplätze in dem Quartierinnenhöfen können nur geschätzt werden. Diese Stellplätze können zum einen in Form von Garagen innerhalb der Gebäude, aber schwerpunktmäßig durch offene Abstellplätze realisiert werden. Die Einordnung von Quartiers- oder Tiefgaragen ist im einzelnen zu überprüfen und kann nur nach vorheriger Abstimmung mit den Denkmalbehörden befunden werden. Erfährungsgemäß dürften sich jedoch Tiefgaragen nur schwerlich realisieren lassen. da der gesamte Altstadtbereich als archäologisch wertvolles Areal eingeschätzt

Das Verkerhskonzept kann nur in Schritten realisiert werden. Insbesondere die Errichtung neuer Parkstellplätze ist die Voraussetzng dafür, die Altstadt perspektivisch vom ruhenden Verkehr zu befreien. Die Stadt sollte dieser Aufgabe deshalb allererste Priorität zuordnen.

5. Die Entwicklung des sozialen Umfeldes

Das soziale Umfeld ist ein wesentlicher Aspekt bei der Stadtsanierung, in welchem sich am besten Erfolg und Mißerfolg einer städtebaulichen Maßnahme, aber auch der Ansatz zur städtebaulichen Erneuerung, erkennen lassen.

Im folgenden soll hauptsächlich auf die Komplexität der Umfeldgestaltung eingegangen werden. Es kann sich dabei lediglich um einen Überblick aller Teilbereiche, die auf die Entwicklung der Sozialstruktur und -umgebung Einfluß haben, handeln. Eine ausführliche Betrachtung würde den Rahmen dieses Städtebaulichen Planes überschreiten und ist zudem besser in Zusammensetzung mit einer konkreten Maßnahme zu untersuchen.

Das soziale Umfeld

Das soziale Umfeld wird getragen von einer Vielzahl einzelner Komponenten. So spielen nicht nur die Altersstruktur in einem Gebiet eine wesentliche Rolle in der Bewertung des Umfeldes, sondern auch die darin verborgene Sozialstruktur. Diese wiederum wird nicht unwesentlich bestimmt durch die Summe aller Lebensbedingungen im Gebiet, egal, ob sie mit den Arbeitsbedingungen, den Wohnverhältnissen oder den Bedingungen der Versorgungsstruktur zusammenhängen.

Bei allen städtebaulichen Maßnahmen, die letztendlich zum Ziel haben, oben genannte Verhältnisse zu verbessern, ist die Stadt angeraten, aber auch verpflichtet, einen konkreten Sozialplan, der auch in § 180 des BauGB festgehalten ist, aufzustellen.

Altersstruktur

Es ist für die Lebendigkeit eines jeden Gebietes von Bedeutung, ein gesundes Mischungsverhältnis in der Altersstruktur aufzuweisen. Hier zeigt sich sehr gut das Funktionieren oder Nichtfunktionieren der sogenannten "Sozialkontrolle". Junge Familien kümmern sich um "ältere, meist hilfebedürftige Mitmenschen. Oftmals ist es ausreichend, wenn in einem Mehrfamilienhaus neben den älteren Bürgern schon 2 oder 3 jüngere Familien leben. Die alten Menschen kommen bei ein wenig Verständnis noch viele Jahre in ihrer gewohnten Umgebung zurecht, und vergrößern somit nicht jenen Prozentsatz, der darauf angewiesen ist, einen Platz im Altersheim zu erhalten.

Für die Stadt dabei ein nicht ganz unwesentlicher Aspekt bei der Planung besagter Altersheimplätze.

Bei jeder Stadtsanierung sollte deshalb darauf geachtet werden, durch geeigneten Umbau altersgerechten Wohnraum bis maximal in das 1.0bergeschoß hinein zu schaffen.

Die "Soziale Kontrolle" wirkt jedoch auch umgekehrt, d.h. ältere Bürger sind in der Regel die Bevölkerungsgruppe, die sich gern um die "Aufsicht" und Betreuung der jüngeren Generation bemüht.

Eltern die Chance, ihren Lebensrhythmus Dadurch haben das Freizeitund gestalten flexibel zu Dienstleistungsangebot einer Region besser anzunehmen - ein nicht ganz unwesentlicher Aspekt zur Erzeugung eines Lebensqualität sowie der und Wohn-Gefühls "Wohnquartier". Nicht zuletzt Verbundenheit mit seinem dadurch wächst auch der Bedarf an Freizeitangeboten, was wiederum ein wirtschaftlicher Faktor für die Entwicklung von Handwerk und Gewerbe darstellt.

Neben der Schaffung altersgerechten Wohnraums sollten auch unterschiedlich große, mit den entsprechenden sanitären Komfort ausgestaltete Wohnungen angeboten werden, die jungen Familien mit Kindern entsprechen.

Sozialstruktur

Es ist ein Faktum, daß die Sozialstruktur in einem Gebiet ein Spiegelbild der Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt und nicht zuletzt auch durch eine gesunde Altersstruktur mitbestimmt wird. Oftmals kommt es zu einer sogenannten "sozialen Entmischung" immer dann, wenn die Unterschiede in den Lebensbedingungen zu groß werden, oder stagnieren sich verschlechtern. Leistungsfähige Bevölkerungsschichten suchen nach ihren Bedingungen entsprechenden Wohnstandorten und verlassen in der Regel Problembereiche. Was bleibt, ist eine Erhöhung der leistungsschwächeren zuletzt die nicht wozu Bevölkerungsgruppen, Menschen zählen. Regel sinkt der auch in das ein, Identifikationsbewußtsein der Bürger zu ihrem Wohngebiet. Vieles wird vernachlässigt und in der Konsequenz dieser

Erscheinungen wird das Gebiet unattraktiv und demzufolge von anderen Nutzungen erfüllt, die dem dominierenden

GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH 0-8700 Löbau, Johannisstraße 9

Charakter des Wohnen entgegenwirken.

Es ist deshalb von fundamentaler Bedeutung, alle Bevölkerungsschichten unterschiedlichster sozialer Struktur daran zu interessieren, in einem Gebiet zu verbleiben und es somit mit Leben zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse von entscheidender Wichtigkeit.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung wurden ausführliche Analysen zum quantitativen und qualitativen Zustand der Wohn- und Arbeitsstätten durchgeführt.
Da es hier weniger um aktuelle Zahlen, sondern mehr um eine Erkenntnis im Sinne eines Handlungskonzeptes geht, können die Ergebnisse der Erfassung von 1991 zugrunde gelegt

So ist schon zu erkennen, daß allein 66,3 % des Wohnungsbestandes der historischen Altstadt in schlechtem Zustand sind, d.h. erhebliche Ausstattungsmängel aufweisen und einen hohen finanziellen Sanierungsaufwand erfordern. Lediglich ca. 21 % aller Wohnungen sind in einem so guten Zustand, daß sie den derzeitigen Komfortanforderungen entsprechen. Der Rest von 31,6 % weisten zwar Mängel auf, welche aber mit vertretbarem Aufwand zu sanieren sind.

Geht man davon aus, daß in der Zeit von der Erfassung 1991 bis zur Erstellung des Rahmenplanes 1993 bereits mehrere Gebäude saniert worden sind, so bleibt immernoch ein enorm hoher Prozentsatz an dringend sanierungsbedürftigen Wohnraum übrig.

Interessant scheint auch die Erkenntnis aus den vorbereitenden Untersuchungen zu sein, daß eine Gegenüberstellung zwischen Gebäude- und Wohnungszustand ergab, daß diese beiden Faktoren miteinander korrelieren, d.h. in Wechselbeziehung stehen.

So verschlechtert sich mit zunehmenden Gebäudeschäden der bauliche Zustand der Wohnungen, obwohl bemerkenswert ist, daß der schlecht erhaltene Gebäudezustand doch noch zu 95 % bewohnt ist. Wohnungszustand nach Gebäudezustand (Vorbereitende Untersuchung, April 1991)

Gebäudezustand	gut	Wohn mittel	ungszustand schlecht	(in %) unbewohnt
gut	100	0	0	0
mittel	14	68	18	0
schlecht	1	15	78	6
sehr schlecht	0	0	0	100

1991 standen ca. 33 % des vorhandenen Wohnraumes leer, wobei die Tendenz eher zunehmend ist. Hier wirken sich auch die noch ungeklärten Eigentumsverhältnisse aus. Nicht selten werden nach Rückführung der Grundstücke an den berechtigten Eigentümer ganze Objekte leergezogen, und nach Abschluß der Sanierung nur zu enorm geringem Prozentsatz wieder als Wohnraum angeboten. Dieser Tendenz gilt es unbedingt entgegenzuwirken, will man die Altstadt in ihrer Qualität als Wohnstandort bewahren und verbessern.

Der sanitärtechnische Ausstattungsgrad der Wohnungen ist eher als gering zu bezeichnen. So waren 1991 allein 31 % der Wohnungen ohne Bad und Dusche und gar 54 % nur mit Trockentoilette ausgestattet.

Aus dem Analysewerk ist ersichtlich, daß die dringendste Aufgabe darin zu sehen ist, den Wohnungsbestand

- 1. im wesentlichsten zu erhalten und
- 2. durch Sanierung auf einen der heutigen Zeit entsprechenden Wohnkomfort anzuheben.

Dieses Ziel wird durch den Städtebaulichen Rahmenplan angestrebt und muß jedoch durch weiterführende Planungen (Bebauungsplan) sowie Maßnahmen gesichert werden.

Zu den Wohnverhältnissen gehören natürlich auch die Qualität und der Zustand der wohnbezogenen Freiflächen. Eine komplette Gebäudesanierung erreicht nur dann eine Wohnwertverbesserung, wenn die erforderliche Freiraumentwicklung nicht ausbleibt. Es müssen auf jeden Fall attraktive Hofbereiche angeboten werden, die angefangen von Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen im Grünen bis hin zu funktionell erforderlichen Müll- und Trockenplätzen u.ä. reichen.

Ein entsprechendes Angebot an diesen Flächen erhöht die Wohnqualität und somit auch das Identifikationsbewußtsein der Menschen mit ihrer Wohnumwelt.

Im Rahmen des Ergebnisberichtes zur Vorbereitenden Untersuchung für die Altstadtsanierung wurden auch einige Aussagen zum Bestand und möglichen Entwicklungsvorstellungen zu den Arbeitsverhältnissen in der historischen Altstadt gemacht. Dazu heißt es:

"Im Altstadtgebiet existieren eine Vielzahl von Einrichtungen des Kleingewerbes, des Handels und der Dienstleistungen, deren Arbeitsbedingungen durch unzureichende sanitärtechnische Anlagen, durch einen schlechten baulichen Zustand und durch unzureichende Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge beeinträchtigt werden. Einrichtungen wirken in der Regel nicht störend auf das Wohnen und sind eine unabdingbare Voraussetzung lebendige funktionsgerechte und Innenstadt. Deshalb ergeben sich auch daraus keine Ansätze für eine eventuelle Auslagerung von gewerblichen Einrichtungen. Mit der Erhöhung des sanitärtechnischen Ausstattungsgrades, Gebäudesanierung und der Verbesserung öffentlichen Personennahverkehrs zur Verringerung Stellplatzbedarfes existieren für diese Gewerbeeinrichtungen günstige und Entwicklungsmöglichkeiten. Größere gewerbliche Anlagen befinden sich am Rand des Altstadtgebietes mit der Brauerei Löbau, Löbauer Druckhaus und einem Elektrofachhandel, die aber ebenfalls negativen Auswirkungen auf die Funktionen der Innenstadt ausüben, so daß hier ebenfalls keine im Rahmenplan vorgesehen werden Veränderungen müssen. Im Gegenteil, diese o.g. Betriebe sind als Teil einer lebendigen Innenstadt zu fördern und städtebaulich-gestalterisch einzubinden."

Städtebauhygiene

In diesem Zusammenhang wird auch der Zustand der Städtebauhygiene einer Verbesserung bedürfen. Viel wird erreicht durch eine entsprechende Hofentkernung und Freiraumgestaltung. Dennoch müssen auch in diesem Zusammenhang Bedingungen verändert werden, die zur Zeit noch eine besondere Belastung der Umwelt darstellen. Im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen heißt es dazu:

der Quartierinnenbereiche

kommunalhygienischen Bedingungen Altstadtgebiet werden maßgeblich durch den hohen überbauungsgrad bestimmt. Besonnungsund die Dadurch sind tungsverhältnisse in den Wohnbereichen mangelhaft und durch die relativ kleinräumigen Straßenräume ist ebenfalls nur eine begrenzte Belichtung der Wohnungen möglich. dies betrifft insbesondere die Wohnungen in der Rittergasse, in der Sporgasse, Inneren Bautzner Straße, Badergasse, Schulgasse, Eichelgasse und im Bankgäßchen. Eine Verbesserung der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse ist nur durch die Entkernung

Die kommunalhygienische Situation im Altstadtgebiet wird auch in erheblichem Umfang durch die Lärm- und Abgasimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs, insbesondere den Durchgangsverkehrs, und durch den hohen Anteil an Heizungen auf der Basis von Braunkohlenbriketts beeinflußt. So lag dieser Anteil an Einzelfeuerstätten 1991 bei ca. 90 %. diese Immissionsbelastung kann nur durch eine Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger verringert werden."

zu schaffen.

Sozialplan

Bereits im Ergebisbericht zur Vorbereitenden Untersuchung für die Sanierung der historischen Altstadt wurde festgehalten, daß für das Sanierungsgebiet die Aufstellung eines Sozialplanes erforderlich wird. Es wird sich kaum Rahmen im daß vermeiden lassen, vorübergehend Häuser einige Gebäudemodernisierungen, leergeszogen werden müssen. Insbesondere bei Menschen sind hierzu die entsprechenden sozialen Maßnahmen zu berücksichtigen. So schreibt es der Gesetzgeber in § 180 Satz 1 des BauGB wie folgt:

"Wirken sich die Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie Nachteile Auswirkungen möglichst vermeiden oder gemildert werden können.

Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen."

6. Städtebaulicher Rahmenplan als Bebauungsplanvorstufe

Für eine erfolgreiche Durchführung einer Stadterneuerung / Stadtsanierung wird es nicht ausreichend sein, die angestrebten Ziele sowohl in Fragen der Gestaltung als auch bei funktionellen Aspekten nur in einem unverbindlichen Städtebaulichen Rahmenplan darzustellen und festzuhalten.

"Die zum Teil weitreichenden wirtschaftlichen und strukturellen Zusammenhänge, die mit einer Stadterneuerung einhergehen, werden es erforderlich machen, daß in jedem Einzelfall eine intensive Interessenabstimmung und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt. Dieser Abwägungsvorgang kann nur dann erfolgreich im Sinne des Gesamtzieles vorgenommen werden, wenn sowohl die Verwaltung aus auch die Betroffenen auf eine verbindliche Rechtsgrundlage zurückgreifen können." (Zitat aus dem Erläuterungsbericht über den Workshop zum Städtebaulichen Rahmenplan)

Der Städtebauliche Rahmenplan als zusätzliche Planstufe zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sollte trotz seines informellen Charakters in eine gewisse Verbindlichkeit überführt werden. Dieses kann dadurch Beschluß einen durch geschehen, indem er Stadtverordnetenversammlung von Löbau als eine Selbstbindungsplan festgeschrieben wird. Damit würden sich die kommunalen Entscheidungsträger eindeutig für eine Perspekiventwicklung der Altstadt entscheiden und dies als Arbeitsgrundlage für sich selbst bestimmen.

Um jedoch eine rechtliche Grundlage bei allen Fragen der Bauleitplanung sowie bei allen Bauvorhaben in der Altstadt zu besitzen, ist es dringend erforderlich, die Erkenntnisse des Städtebaulichen Rahmenplanes baldmöglichst in einen verbindlichen Bauleitplan zu überführen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist umso dringender, wenn man beachtet, daß bereits mit laufendem Förderprogramm zur Städtebaulichen Erneuerung Veränderungen durchgeführt werden, die perspektivweisend sind. Auch private Baumaßnahmen sollten, insbesondere Fragen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung betreffend, so schnell als möglich, geordnet werden.

Aus diesem Grunde heraus wurde der Städtebauliche Rahmenplan bereits mit Blick auf den nachfolgenden Bebauungsplan erstellt. Insbesondere im Nutzungskonzept wurde schon detailliert auf Probleme eingegangen, die bei Festsetzungen zu einem Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die im Rahmenplan erfolgte Abstimmung vieler städteplanerisch relevanter Spezialbereiche zu einem Gesamtkonzept, sollten deshalb eine gute Grundlage für einen sicherlich nicht einfachen Bebauungsplan für die historische Altstadt von Löbau darstellen.



März 1993

7. Konzept der städtebaulichen Maßnahmen

Der Komplex der städtebaulichen Maßnahmen bei der Sanierung der historischen Altstadt ergibt sich aus den Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie denen der privaten Grundstückseigentümer. Beide Seiten sind gleichermaßen bei der Stadtsanierung zu beachten. Ausdruck dessen ist die Orientierung, vorhandene Fördermittel der Städtebaulichen Erneuerung zu je 50 % auf öffentliche und private Maßnahmen zu verteilen.

Er bleibt jedoch unbestritten, daß Voraussetzung für die Initiative privater Hauseigentümer bei der Sanierung ihrer Grundstücke die Rekonstruktion und der Ausbau der technischen Infrastruktur sowie des Vekehrsnetzes darstellen.

Für die Herangehensweise bei der Sanierung lassen sich nachfolgend aufgeführte Grundsätze verallgemeinern und unter dem Begriff Sanierungsstrategie zusammenfassen.

Sanierungsstrategie

- 1. Das Grundfinanzierungskonzept ist nur dann real, wenn alle zur Verfügung stehenden Fördermittel gebündelt in Anspruch genommen werden. Das betrifft
 - Fördermittel des Bundes und der Länder zur Städtebaulichen Erneuerung
 - Förderprogramme des Landes Sachsen zur Erhaltung, Modernisierung, Um- und Ausbau und Neubau von Wohnungen
 - Förderkreditierung über Kreditanstalt für Wiederaufbau
 - Fördermöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftsförderung
 - Fördermittel des Bundes und der Länder zum Städtebaulichen Denkmalschutz
 - Förderprogramme für Gewerbetreibende (ERP-Kredite)

Insbesondere zum Städtebaulichen Denkmalschutz ist zu bemerken, daß nach Abstimmung mit dem Regierungs-präsidium Dresden/Abteilung Städtebauförderung berechtigte Aussichten bestehen, 1994 in das Bund-Länderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" aufgenommen zu werden.

Voraussetzung zur Aufnahme ist jedoch, die temingerechte Stellung des Aufnahmeantrages 1993.

- 2. Verwendung der Fördermittel in der Zusammensetzung 1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Kommune zur Stimulierung der privaten Hauseigentümer
- 3. Auf der Grundlage der Satzung zur Gestaltung der Innenstadt Löbau "und der darin" festgelegten Erhaltung der Wohnfunktionen als primäre Nutzung in der Altstadt gilt es, nichtstörendes Kleingewerbe, Dienstleistung und den Einzelhandel zu fördern.
 - (§ 19 (4) der Satzung über die Gestaltung der Innenstadt von Löbau)

"Im Sinne der Bewahrung und Förderung vielfältiger Nutzungsstrukturen wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung der Bevölkerung sind prinzipielle Nutzungsebenen innerhalb der Gebäude einzuhalten bzw. schrittweise herzustellen.

So sollten im EG öffentliche Einrichtungen (Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, produktive und Servicebereiche) den Vorrang haben.

- Im 1. Obergeschoß sollte die Möglichkeit bestehen, Büro- und Verwaltungsfunktionen zu integrieren. Ab dem 2. OG bleibt die Wohnfunktion als vorrangig festgeschrieben."
- 4. Beschleunigung der Privatisierung der Gebäudesubstanz durch rasche Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche.

diesem Zusammenhang ist auf die Anwendung des Investitionsvorranggesetzes für Immobilien verweisen. Das Grundanliegen besteht darin, vorrangiger Bedeutung von Investitionen auch anmeldebelastete Grundstücke zurückgreifen zu können. einen Investitionsvorrangbescheid bekommt Investor das Grundstück übertragen und Antragsteller erhält nach Klärung seiner Rechtmäßigkeit eine finanzielle Entschädigung.

5. Nutzung des kommunalen Wohnungsbestandes als Instrumentarium zur Dämpfung nachteiliger Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen und zur Stabilisierung einer heterogenen , sozialen Struktur. Hierfür ist sinnvollerweise ein Sozilaplan zu erstellen. Die gesetzliche Grundlage dafür ist im § 180 des BauGB geregelt.

6. Sanierung kommunaler und öffentlicher Gebäude um eine Initialwirkung zu erreichen. Auch die Rekunstruktuion der Infrastruktur sowie der Straßen und Plätze bildet eine Grundvoraussetzung für das Gelingen einer Stadtsanierung.

8. Realisierungskonzept

zögerlich zu betrachten.

Das Realisierungskonzept sollte wiederum eine Einheit von öffentlichen und privaten Maßnahmen darstellen.

Während man im öffentlichen Bereich auf der Grundlage der Haushaltspläne schon ein mittelfristiges Konzept erarbeiten kann, ist bei den privaten Hausbesitzern in der Regel kaum weiter als ein Kalenderjahr im voraus zu konzpieren. Es hat sich gezeigt, daß die Maßnahmen der Privaten sehr stark von der jeweiligen Bereitschaft und Initiative des Einzelnen abhängig sind. In diesem Zusammenhang kann die Stadt Löbau zwar auf einige Ergebnisse verweisen, dennoch ist die private Mitwirkung bei der Sanierung noch als

Sicherlich spielen dabei die vielen ungeklärten Eigentumsverhältnisse eine ganz wesentliche Rolle.

So läßt sich zu Beginn des Jahres 1993 folgendes Resümee ziehen.

Abgeschlossene private Maßnahmen seit Beginn der Sanierung 1991

- Modernisierung Innere Zittauer Straße 4
- Modernisierung Johannisstraße 9
- Ordnungsmaßnahme Johannisstraße 9
- Ordnungsmaßnahe Johannisstraße 17
- Ordnungsmaßnahme Innere Zittauer Straße 6
- Ordnungsmaßnahme Innere Zittauer Straße 10

zur Zeit laufende private Maßnahmen

- Modernisierung Innere Zitttauer Straße 10
- Modernisierung Johannisstraße 2

für 1993 geplante private Maßnahmen

- Modernisierung Schulgasse 5
- Modernisierung Johannisplatz 1/3
- Modernisierung Johannisplatz 2/4
- Modernisierung Johannisstraße 17
- Modernisierung Innere Zittauer Straße 14
- Ordnungsmaßnahme Eichelgasse 5

8.1 Maßnahmekatalog

Auf dem Wege der Städtebaulichen Erneuerung gibt es eine Vielzahl von Problemen, die gelöst werden müssen. Im folgenden soll ein Überblick über die wesentlichsten Aufgabenschwerpunkte gegeben werden.

1. Schaffung einer verbindlichen Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes sowie bereits vorliegender weiterer Planungen und Untersuchungen zur Altstadtsanierung sollte umgehend ein Bebauungsplan gemäß §§ 8 und 9 BauGB erarbeitet werden.

2. Weiterführende städtebauliche Planungen und Projekte

Für die städtebauliche Gestaltung wichtiger Straßen und Plätze sollen städtebauliche Wettbewerbe ausgeschrieben werden. Die öffentliche Hand als Bauherr müßte bestrebt sein, für exponierte Objekte Architektenwettbewerbe durchzuführen.

Eine der Grundprobleme der Altstadtsanierung stellt das Verkehrsproblem dar. Hierzu ist ein aussagefähiges Verkehrskonzept zu erstellen und schrittweise zu realisieren.

3. Sanierungsdurchführung

Zur Sanierungsdurchführung, aber auch bei der Vorbereitung, sollte verstärkt auf die Beratung durch das Vorortbüro Löbau der GSL zurückgegriffen werden. Entsprechend des vertrages mit der Stadt GSL stehen die Mitarbeiter des Büros für Fragen der Vorbereitung und Betreuung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

- 4. Weiterführung bereits begonnener Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Realisierung der beabsichtigten kommunalen Sanierungsobjekte für das Jahr 1993 und Planung für den mittelfristigen Zeitraum

März 1993

8.2 Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan bezieht sich ausschließlich auf Maßnahmen, die mit Mittlen der Stadtsanierung gefördert werden können.

Der gesamte Sanierungsrahmen in der historischen Altstadt ist demzufolge wesentlich umfangreicher.

	in Durchführung	in Vorbereitung	in Planung
Maßnahmen der öffent- lichen Hand	Bahnhofstraße Nikolaistraße Rathaus Rittergasse 7 Friedhofsmauer Theaterplatz 2	Nikolaistraße Badergasse Galerie "Arkadenhof" Theaterplatz Gewandhaus	Altmarkt Schulgasse Johannis- straße und -platz Rittergasse Sporgasse Innere Bautzner Str.
Maßnahmen privater Eigentümer	2 Moderni- sierungen 3 Ordnungs- maßnahmen	6 Moderni- sierungen 4 Ordnungs- maßnahmen	10 Moderni- sierungen 6 Ordnungs- maßnahmen

Im folgenden sollen für den mittelfristigen Planungszeitraum (bis 1996) schwerpunktmäßig einige ausgewählte Objekte näher erläutert werden. Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist bei Erfordernis jederzeit zu konkretisieren. Sie wurde im Rahmen der Erstellung des Fortsetzungsantrages zum Bund-Länderprogramm im September erarbeitet

Objekt

Erläuterungen

Theaterplatz

Neugestaltung der gesamten Platzsituation, incl. Parkmöglichkeiten sowie Begrünungsmaßnahmen, Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbereich

Johannisstraße

Neugestaltung des gesamten Straßenverlaufes, Erneuerung sämtlicher Medien, Verkehrsberuhigung, Schaffung von Parkplätzen sowie Grünordnungsmaßnahmen

Schulgasse

Neugestaltung der Oberflächenstruktur, incl. Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Beleuchtung, Möblierung

Johannisplatz

Umgestaltung der gesamten Platzsituation, Neuordnung des Verkehrs, verkehrsberuhigte Zonen, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Neuordnung des Großgrüns (Grünordnungskonzept)
Neubau auf dem Johannisplatz

Badergasse

Umgestaltung des gesamten Straßenbereiches, neue Verkehrsführung, Verkehsanbindung, Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Erneuerung der Straßenbeleuchtung sowie Stadtmöblierung

Bahnhofstraße

Umgestaltung des gesamten Straßenbereiches, neue Verkehrsführung, Verkehrsanbindung, Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Erneuerung der Straßenbeleuchtung sowie Stadtmöblierung

Nikolaiplatz

neue Verkehrsführung entsprechend Verkehrskonzept, verkehrsberuhigende Maßnahmen, schrittweise Verlagerung der Parkflächen,

Schließung des Grüngürtels zwischen Promenadenring und Brücknerring in diesem Bereich, Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Straßenbeleuchtung sowie Stadtmöblierung

Nikolaistraße

Umgestaltung der gesamten Platzsituation, Anpflanzung von Großgrün (Grünordnungskonzept), verkehrsberuhigende Maßnahmen entsprechend Verkehrskonzept, Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Telefonzellen, Stadtmöblierung usw.

Altmarkt

Neugestaltung des gesamten Altmarktbereiches in Verbindung mit der Erneuerung sämtlicher Medien im Unterbau, Schaffung eines neuen Stadtbrunnens, Straßenbeleuchtung entsprechend Beleuchtungskonzept, Neuordnung des Großgrüns (Grünordnungskonzept), verkehrsberuhigende Maßnahmen, neue Parkierung der Stellplätze

Friedhofmauer

Sicherung und Rekonstruktion der Friedhofmauer im Bereich des Alten Friedhofs sowie Neugestaltung der Eingangssituation vom Theaterplatz zum alten Friedhof einschließlich neuer Straßenbeleuchtung, Grünordnungsmaßnahmen sowie Stadtmöblierung

Galerie
"Arkadenhof"

Erweiterung dieses Bereiches für kulturelle Zwecke der Stadt geplant, als erster Bauabschnitt wird das Dachgeschoß saniert (incl. Rückbau des nachträglich eingebauten Balkons im Mansardbereich, sowie Umstellung auf eine moderne Heizungsanlage)

Rittergasse 7

Komplettsanierung des gesamten Gebäudes (Stadtverwaltung der Stadt Löbau); Beispielvorhaben seitens der Stadtverwaltung

Altmarkt 17 (Stadthaus)

grundlegende Sanierung des Gebäudes (Öffentliche Verwaltung) einschließlich des "Stadthaussaales" Altmarkt 1 (Rathaus)

Sanierung des gesamten Rathauses, erster Bauabschnitt: Dach, Fassade, Neuschaffung des Pultdaches über den Laubengängen sowie der Herstellung der ursprünglichen Details im Turmbereich, zweiter Bauabschnitt: Rekonstruktion des gesamten Innenbereiches (Fenster, Türen, Elt, Wasser, Abwasser)

Johannisstraße 5 (Stadtmuseum)

grundlegende Sanierung des gesamten Gebäudes (kulturelle Einrichtung)

Innere Zittauer Straße 21 Sanierung des gesamten Gebäudes (komplett und abschließend) mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen, dieses Gebäude soll für die öffentliche Verwaltung (Stadtverwaltung) sowie als Stadtbibliothek genutzt werden.

Theaterplatz 2

(villenartiges, stadtbildprägendes Denkmalobjekt), bedingt erhöhter Sanierungsbedarf, Nutzung teilweise als Geschäftsraum, teilweise für Verwaltung der Stadt Löbau

Es muß erwähnt werden, daß es zur Zeit nicht möglich ist, selbst für den mittelfristigen Planungszeitraum bis 1996 abzuschätzen, wie der Umfang der Modernisierung im privaten Bereich ausfallen wird.

Ein wesentlicher Faktor sind hierbei die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer sowie die Überprüfung der Förderfähigkeit der jeweiligen Maßnahme. Dies wird jedoch erst bei der konkreten Vorbereitung deutlich und ist somit erst in den jeweiligen Jahresscheiben zu konkretisieren.

Objekten der öffentlichen Hand ist den Auch bei ebenfalls kaum detailliert möglich, die konkreten Maßnahmen des mittelfristigen Planungsraumes genau innerhalb Gerade in der jetzigen werden Zeit viele bestimmen. Maßnahmen aufgrund der Dringlichkeit sowie der konkreten unterworfen und dem Haushaltsbudget Situation entsprechend der Priorität schwanken.

9. Kostenübersicht

Der nachfolgenden Kostenübersicht liegen folgende Ansatzpunkte zu Grunde.

- 1. Der Zeitraum der Kostenschätzung beträgt 15 Jahre, gerechnet vom Sanierungsbeginn 1991 bis zum angestrebten Sanierungsende im Jahre 2006. Erfahrungen bei der Sanierung vergleichbarer Städte haben die genannten 15 Jahre als durchaus real erwiesen.
- 2. Die im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen basieren auf einer groben Objektplanung der Stadt Löbau sowie einer geschätzten Mitwirkungsbereitschaft der privaten Hauseigentümer.
- 3. Die Kostenübersicht wurde auf der Grundlage der Kostenschätzung des Sanierungsbedarfes aus der Vorbereitenden Untersuchung, sowie der 1. Aktualisierung 1992 erstellt.
- 4. Die angebebenen Kosten sind ausschließlich Kosten, die über die Stadtsanierung zuwendungsfähig sind. Man kalkuliert, daß pro 1,00 DM Fördermittel ca. 2,00 DM Investitionen von Privateigentümern und öffentlichen Trägern gegenüberstehen. der historischen die Sanierung ist für Altstadt von Löbau ein Finanzbedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 95 Mio. DM erforderlich, der sowohl durch Freistaat, Kommune, Anteile von Bund, und Trägern öffentlicher Belange Privateigentümern finanziert werden muß (siehe auch Tabelle Kostenübersicht).
- 5. Aus der nachfolgenden Tabelle ist zu erkennen, daß unter Berücksichtigung der Zuschüsse von Bund und vom Freistaat Sachsen im Rahmen der Stadtsanierung sich ein kommunaler Eigenanteil von ca. 11 Mio. DM über 15 Jahre ergibt.

 In Ergänzung weiterer Fördermittel außerhalb der Stadtsanierung ist jährlich von einem Fördervolumen der Stadt von ca. 1,5 2 Mio DM auszugehen.

Kostenart	1001	1002	1003		1998- 2001		Gesamt	Zusätz- liche Aus- gaben an- derer Ko- stenträger	(außer Stadt-
		1332	1955						
I. Vorbereit. Untersu- chung							135		
Vorbereit. Untersu- chung	135								
II. Weitere Vorbereit. der Sanie- rung							640		
- Städte- bauliche Gutachten/ Wettbewerbe		20	50	50	30				
- Sondergut- achten Fachplanung			75	50	15				
- Öffent-									
lichkeits- arbeit	3	3	3	2	2	2			
- Sozial- plan				10					
- Bebauungs- pläne				100	50	50			
- Städte- baulicher Rahmenplan			125						

Kostenart	1991	1992	1993		1998- 2001	2002- 2006	Gesamt	Zusätz- liche Aus- gaben an- derer Ko- stenträger	(außer Stadt-
III. Grunderwerb							300		
- Grund- stückskosten			50	100	100	10			
- Neben- Kosten			6	15	15	4			
IV. Ordnungs- maßnahmen		800	800	1.950	2.280	2.770	8.600	26.000	1.000 GVFG
1.Boden- ordnung 2.Umzüge Bewohner 3.Öffentl.			20	50 50	150 60	100 70	300 200		
Verkehrs- flächen		700	550	1.350	1.400	2.000	6.000	6.000 (Straßen- amt)	
- Fußgänger- verbindung "Katzen-								Jan 2 ,	
turm" - Theater-			400	100			100 400		
platz - Nikolai- str./Bahn hofstr.		400	400				400		
- Eichel- gasse Bader- gasse		300	100				400		

März 1993

Kostenart	1991	1992	1993	1994- 1997		2002- 2006	Gesamt	Zusätz- liche Aus- gaben an- derer Ko- stenträger	(außer Stadt-
- Altmarkt				500			500		
- Johannis- platz Johannis- straße - Aufwert. Promena-				600			600		
denring (Abriß Ge- müsever- kauf) - sonstige Straßen u. Plätze - Parkhaus			50	150	1.400	2.000	200		
4.Ausgaben für Här-									
teaus- gleich 5.Abbruch u.			50	100	150	100	400		
Abräum. Kosten 6.Straßen-			100	200	300	300	900		
entwäs- serung 7.Ver- und		100	80	200	220	200	800		
Entsorgung	9							20.000 (Versor- gungstr.)	
V. Baumaßnahmen	n	2.000	2.700	5.500	6.800	5.025	22.025	30.000	5.000 (Denk- malsch.

März 1993

Kostenart	1991 1992			1998- 2001			Zusätz- liche Aus- gaben an- derer Ko- stenträger	(außer Stadt-
1.Mod./In- stands. Privat- eigentüm.	600	700	2.500	3.700	4.025	11.525	3.000 Stadt	4.500 Woh- nungs- bauförd.
2.öffentl. Einricht. Konzerthalle Erweit. Stadtmuseum Gewandhaus (Bibliothek)	1.400	2.000	3.000	3.100 2.600	1.000	10.500 2.600 1.100 900	20.000 priv. Eigent.	500 Förder- mittel für Hei- zungsum- stellung 300 Landes- moderni- sierg. programm (Auf- schwug Ost)
- Stadthaus - Rathaus - sonstige	500 900	1.100	1.400 500	500	1.000	1.400 1.600 2.900	(öffentl.	
VI. Sonstige Maßanhmen								

Kostenart	1991	1992	1993		1998- 2001			Zusätz- liche Aus- gaben an- derer Ko- stenträger	(außer Stadt-
VII. Vergütung für Sanie- rungsträger		180	200	810	810	1.000	3.000		
Förder- fähige Ge- samtkosten		3.300	3.792	8.684	10.002	8.922	34.700		
VIII. Einnahmen					1.000 75	1.025 100	2.025 175		
Netto- gesamt- kosten	:====	3.300	3.792	8.684	8.927	7.797	32.500	56.000 =====	11.500

KARTEN

KARTE: Flurstücksplan

KARTE: Denkmale / Denkmalensemble

KARTE: Räumlicher Aufbau

Stadtbild Stadtsilhouette

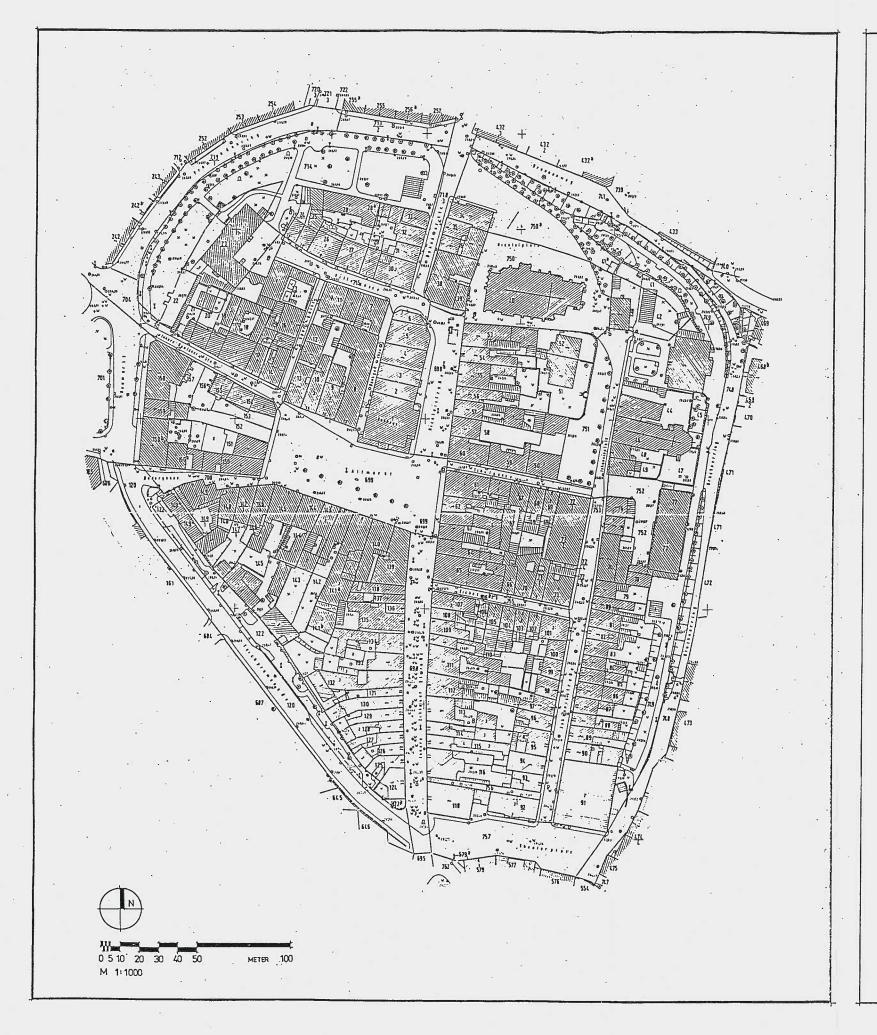
KARTE: Städtebaulich-räumliches Konzept

KARTE: Nutzungskonzept

Bebauungsplanvorstufe

KARTE: Verkehrskonzept

KARTE: Gestaltungsplan



STADT LÖBAU



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

KARTE: FLURSTÜCKSPLAN

GS[

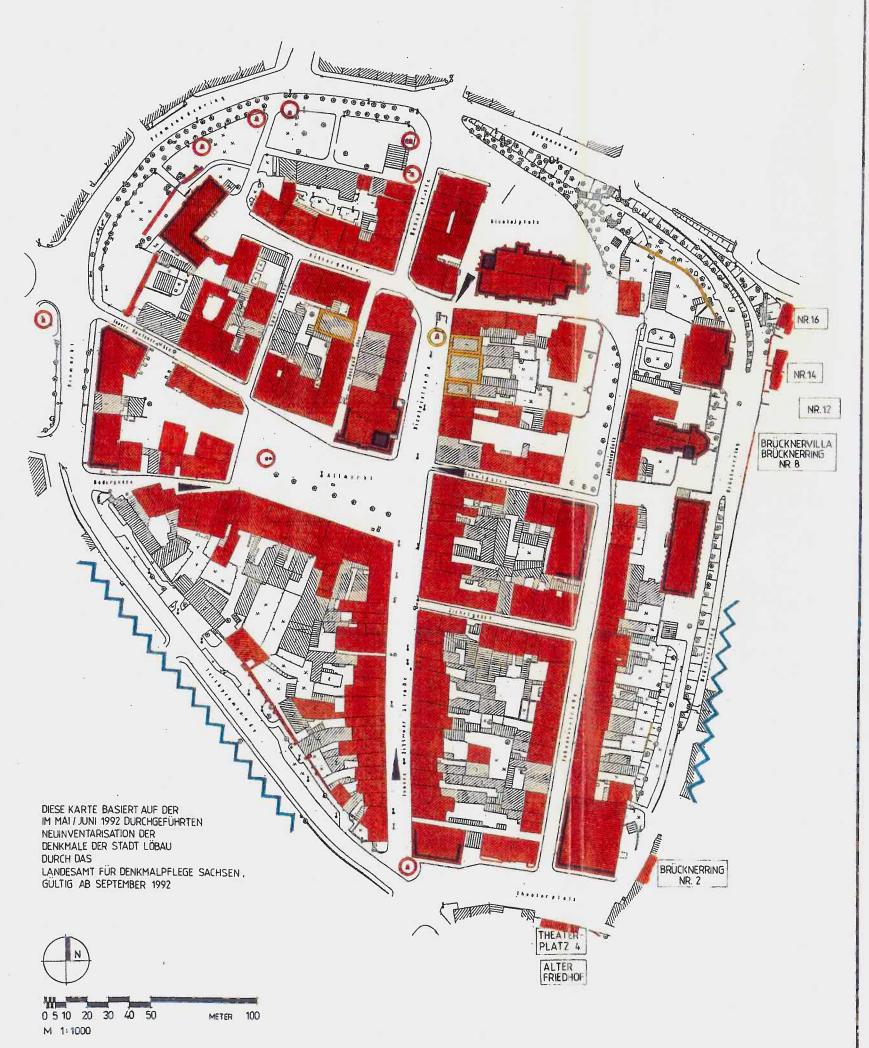
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRO LÖBALI

ALI JOHANNISSTRASZE

BEARBEITET :

DIPL.ING. Y.AUGUSTIN ARCHITEKT





STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

DENKMALE

KARTE:

DENKMALENSEMBLE

LEGENDE :



EINZELDENKMALOBJEKT DENKMALOBJEKT MIT STADTBILD UND SILHOUETTENWIRKUNG HÖHENDOMINANTE ERGÄNZUNGSVORSCHLAG ZUR DENKMALLISTE GESCHÜTZTE MAUERN UND EINFRIEDUNGEN ERGÄNZUNGSVORSCHLAG



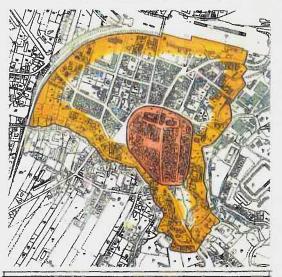
GESCHÜTZTE MAUERN
UND EINFRIEDUNGEN
GESCHÜTZTE BRUNNEN,
DENKMALE, SÄULEN ETC.
HERAUSLÖSUNG AUS DER
DENKMALLISTE VORGESCHLAGEN BESONDERE BLICKACHSEN OFFENE HOFSTRUKTUREN - SCHÜTZENSWERT -

ÜBERSICHTSKARTE:



DENKMALSCHUTZGEBIET "INNENSTADT" DENKMALSCHUTZGEBIET "HISTORISCHE ALTSTADT" BESTANDTEIL DES

DENKMALSCHUTZGEBIETES "INNENSTADT"





GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRU LÖBAU

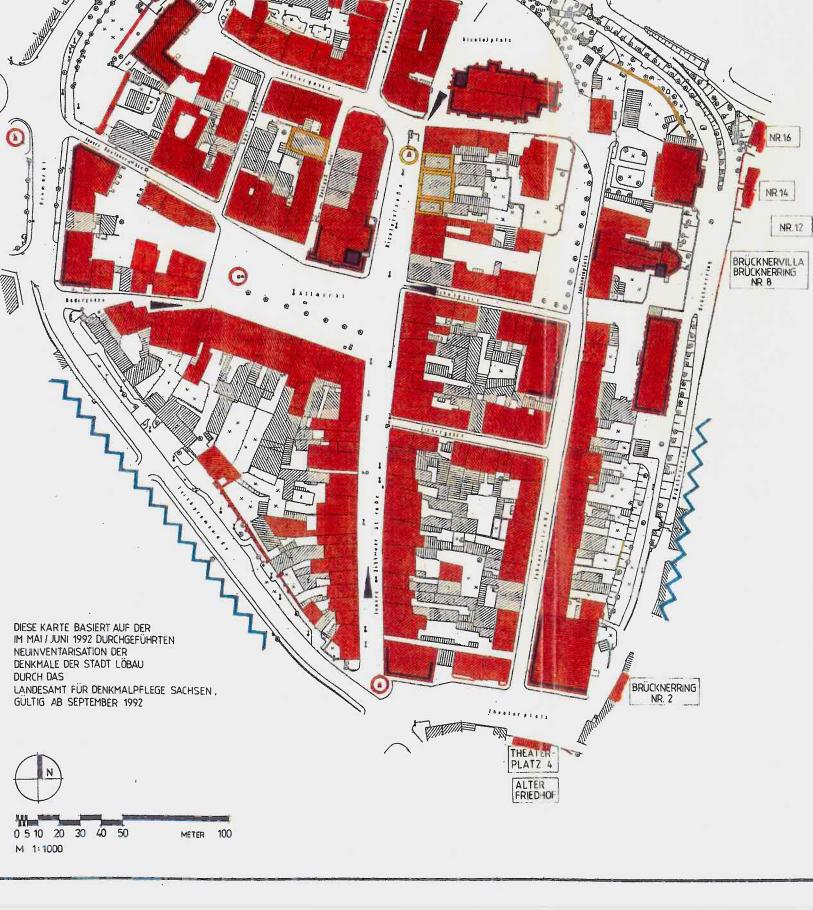
JOHANNISSTRASZE 9

BEARBEITET

DIPL. ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

GEZEICHNET

K. OLSCHOK





STADT



STADTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

> RAUMLICHER AUFBAU STADTBILD STADTSILHOUETTE

LEGENDE

KARTE:

GESCHLOSSENE BAUWEISE

DDD OFFENE BAUWEISE

BAULÜCKEN

NEUGESTALTUNG

INNENHOF
SCHON NEUGESTALTET

HÖHENDOMINANTE

1 RATHAUSTURM
2 TURM NIKOLAIKIRCHE
3 TURM JOHANNISKIRCHE

STÄDTEBAULICHE HAUPTERLEBNISACHSE

FLÄCHENVERSIEGELUNG DURCH SCHWARZDECKE

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG ERFORDERLICH

STADTBILD- UND SILHOUET TENPRÄGENDE GEBÄUDE

KLINKERFASSADE (MIT ERKER)

RAUMBEZOGENES ELEMENT STADTMAUER, ERHALTEN

RAUMBEZOGENES ELEMENT STADTMAUER, IN RESTEN VORHANDEN

STADTMAUER AUSZERE INNERE

00 DOMINANTE GESCHOSSIGKEIT (4-GESCHOSSIG)

GESTALTETE GRÜNFLÄCHE

GROSZGRÜNBESTAND



GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH JOHANNISSTRASZE 9

BEARBEITET

DIPL ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

GEZEICHNET

K. OLSCHOK



PLATZBILDENDE RAUMKANTE



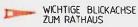
PLATZBILDENDE RAUMKANTE · UNTERBROCHEN -

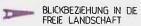


FLUSZLAUF



TORSITUATION, GESTALTUNGSSCHWERPUNKT





RAUMAUSSTATTENDES ELEMENT

1 MARKTBRUNNEN , GRANIT , 19. JHD , Z ZT. NICHT FUNKTIONSTUCHTIG

BRUNNEN MIT TROG, GRANIT, 1992

3 POSTMEILENSÄULE VON 1725, SANDSTEIN, KOPIE 1991, EHEMALS VOR DEM "ZITTAUER TOR"

4 HUMBOLDTSÄULE, SANDSTEIN, 19.JHD

5 LUTHERSTEIN , GRANIT

6 SANDSTEINPLASTIK "DER HOCKENDE", 1988

7 GEDENKTAFEL POGROMNACHT, 1988, SANDSTEIN

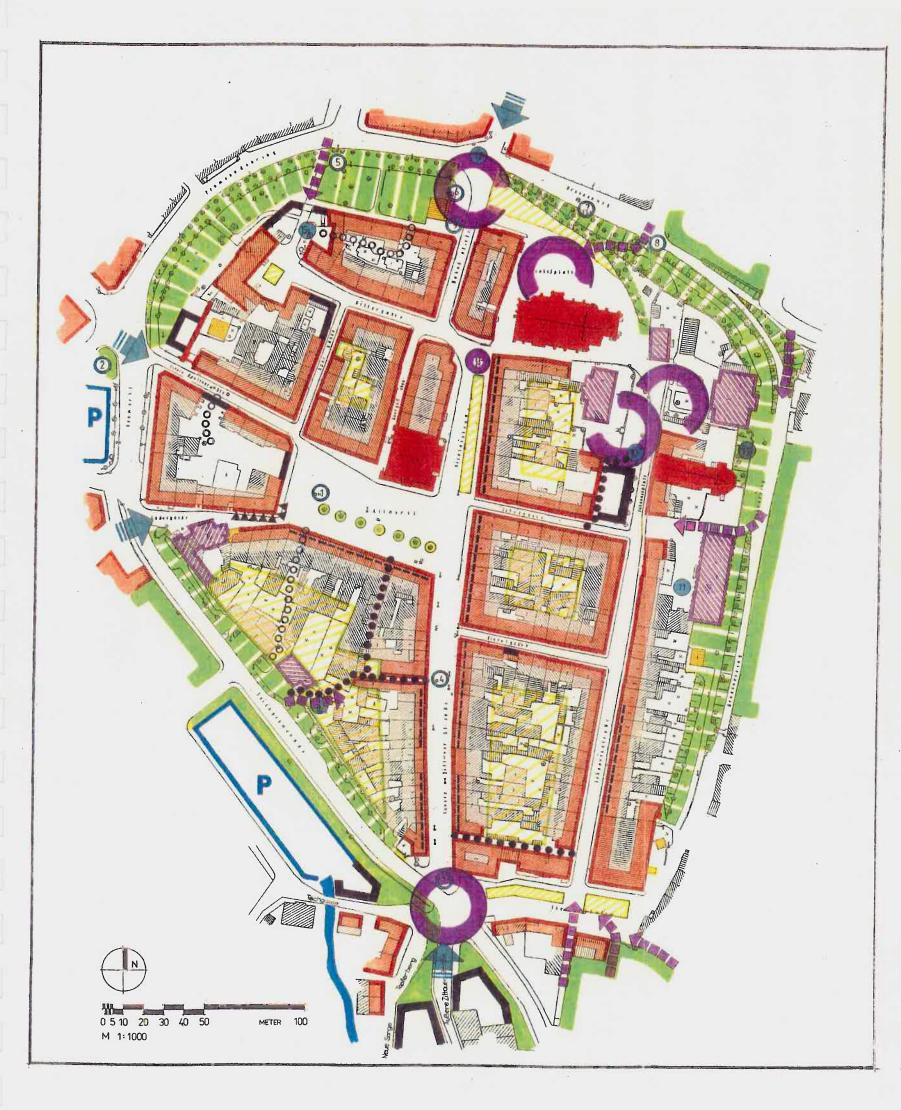
8 GEDENKTAFEL "ERNST THALMANN"

9 GEDENKTAFEL ERSCHOSSENER SOLDATEN ALS OPFER DES FASCHISMUS

10 BRUNNEN, 1874, Z. ZT. NICHT FUNKTIONSTÜCHTIG

11 BRONZEPLASTIK "LIEBESPAAR", 1988

12 BRUNNENANLAGE, VERSCHUTTET



STADT



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

KARTE

STÄDTEBAULICH -RAUMLICHES KONZEPT

LEGENDE

STADTBILDPRÄGENDES BAUWERK , HÖHENDOMINANTE

WICHTIGES GEBÄUDE, FREISTEHEND

STADTBILDPRÄGENDE RAUMKANTE

GEPLANTE STADTEBAULICHE RAUMKANTE

BAUFLUCHT GEPRÄGT DURCH EINHEITLICHE TRAUFHÖHEN

MASZSTABSBRUCH - RÜCKBAU DES 4 OG AUF DIE FORM EINES MANSARDENDACHES

ABBRUCH

ENTKERNUNG DER QUARTIERINNENBEREICHE HOFBEGRÜNUNG

GRUNRING UM DIE HISTORISCHE ALTSTADT ERHALT UND ERWEITERUNG

ERWEITERUNG DER GRÜNBEREICHE (BAUMPFLANZUNGEN)

GESTALTETE GRÜNFLÄCHE AN DER PERIPHERIE ZUR HISTORISCHEN ALTSTADT

@@@ VERANDERUNG DER BESTEHENDEN BAUMREIHE

OFFENTLICHER DURCHGANG

OOO HALBÖFFENTLICHER DURCHGANG

WICHTIGE NEBENEINGÄNGE ZUR HISTORISCHEN ALTSTADT

HAUPTÉINGANG ZUR HISTORISCHEN ALTSTADT GESTALTUNGSSCHWERPUNKT. **AUFTAKTSITUATION**

VERÄNDERUNG IN DER STRUKTUR DER FREIRAUMGESTALTUNG



MÄRZ 1993

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRO LÖBAU

JOHANNISSTRASZE 9

BEARBEITET

DIPL.ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

GEZEICHNET

K. OLSCHOK

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ AN DER PERIPHERIE ZUR HISTORISCHEN ALTSTADT

RAUMAUSSTATTENDES ELEMENT -ERHALTUNG -

1 MARKTBRUNNEN REKONSTRUKTION BZW NEUGESTALTUNG

2 POSTSÄULE AUF DEM NEUMARKT : REKONSTRUKTION

3 POSTSÄULE AUF DEM THEATERPLATZ

4 BRUNNEN

5 PLASTIK "DER HOCKENDE"

6 LUTHERSTEIN

FOR THE PROPERTY OF THE PROPER

B BRUNNEN REKONSTRUKTION, WIEDERHERSTELLUNG DER FUNKTIONSTÜCHTIGKEIT

9 HUMBOLDTSÄULE: REKONSTRUKTION

RAUMAUSSTATTENDES ELEMENT - PLANUNG

10 PLASTIK / BRUNNEN AUF DEM JOHANNISPLATZ

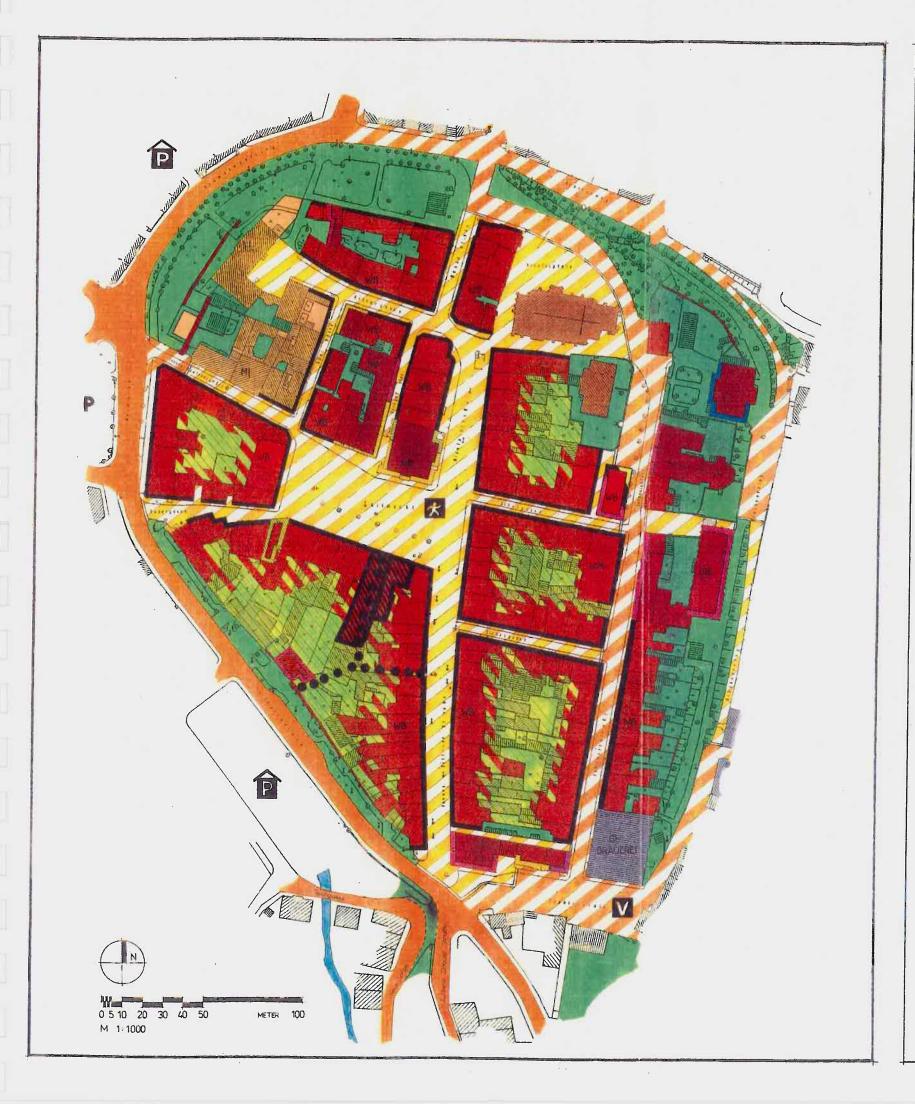
11 PLASTIK IM SCHULHOF

12 POSTSÄULE WIEDERAUFSTELLUNG NACH ANFERTIGUNG ALS KOPIE

13 BRUNNENANLAGE: FREILEGUNG UND WIEDERINBETRIEBNAHME

14 PLASTIK AM KATZENTURM

15 PLASTIK VOR DER GALERIE



STADT



STADTEBAULICHER RAHMENPLAN FUR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

KARTE

NUTZUNGSKONZEPT BEBAUUNGSPLANVORSTUFE

LEGENDE

WB BESONDERES WOHNGEBIET

EG	1.06	AB 2.0G
HANDEL DIENSTLEISTG. HANDWERK	HANDEL DIENSTLEISTG BÜRO	WOHNEN

UNTERLAGERUNG HANDEL

GASTRONOMIE

KULTUR

KONZENTRATION DES EINZELHANDELS

GB GEMEINBEDARFSFLÄCHEN FÜR

KULTUR

VERWALTUNG

SCHULE

UNTERLAGERUNG GASTRONOMIE

MEDIZINISCHE EINRICHTUNGEN

MI MISCHGEBIET

UNTERLAGERUNG HANDEL, DIENSTLEISTUNG. HANDWERK

GASTRONOMIE

GE GEWERBEGEBIET

KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

OFFENTLICHE GRUNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

BEREICHE DER HOFENTKERNUNG , HOFBEGRÜNUNG AUF DER GRUNDLAGE EINER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG



GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRQ LÖBAU BEARBEITET

JOHANNISSTRASZE 9 DIPL.ING. V. AUGUSTIN

GEZEICHNET

K. OLSCHOK

STADTMAUER FLUSZLAUF

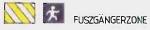


STRASZENVERKEHRSFLÄCHE

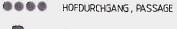


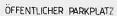


VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



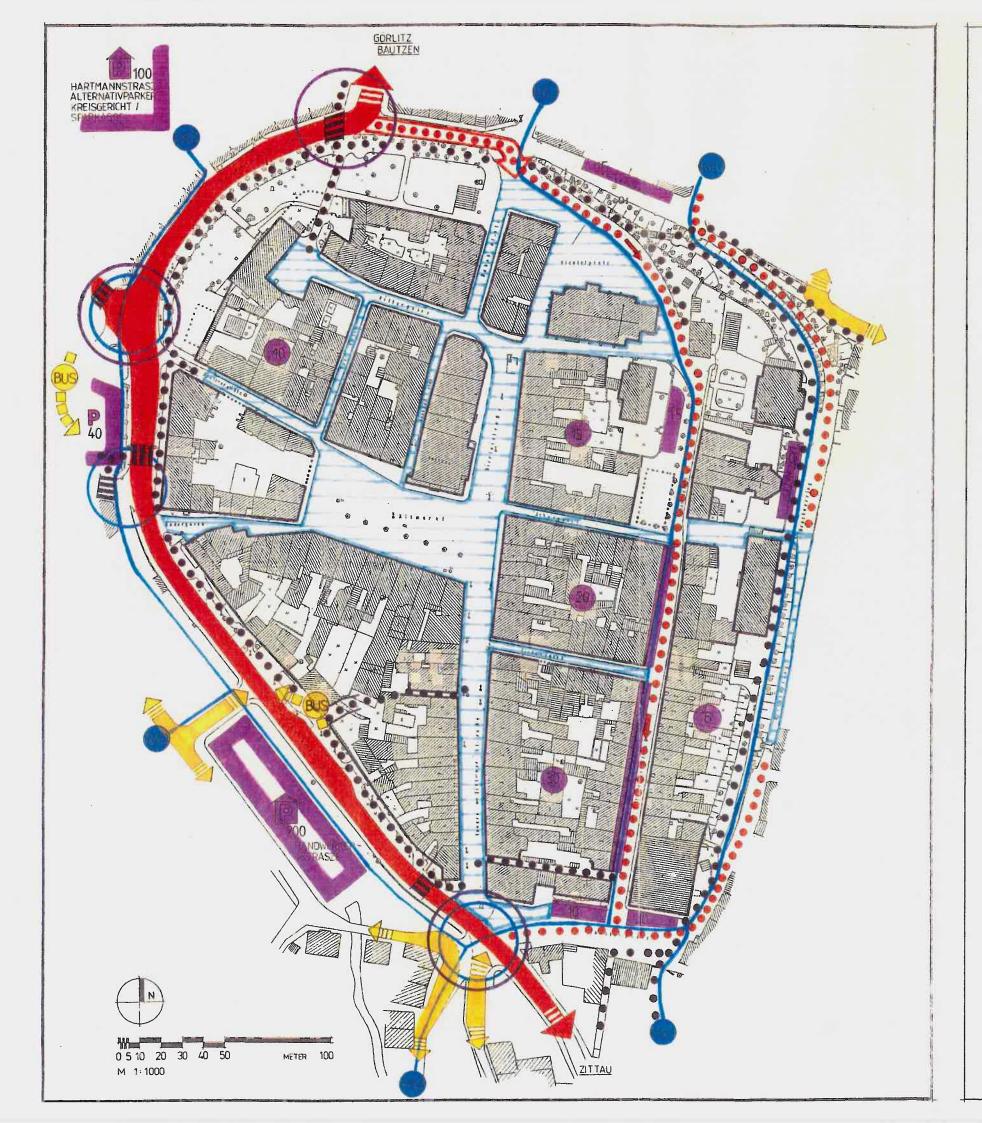








PARKHAUS



STADT LÖBAU



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FUR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

KARTE:

VERKEHRSKONZEPT

LEGENDE -



HAUPTVERKEHRSSTRASZE B 178 TEMPOOPTIMIERUNG ERFORDERLICH



UERKEHRSSTASZEN



HAUPTZUFAHRT ZUR ALTSTADT MOTIV "EINGANG"



●●● VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 STVO)



WICHTIGE FUSZGÄNGERVERBINDUNG AUSSERHALB DER VERKEHRSBEREICHE GESCHÜTZTE FUSZGÄNGERÜBERWEGE



FUSZGÄNGERBEREICH (§ 41 STVO)



KONFLIKTPUNKT / UMGESTALTUNG DURCH VERKEHRSORGANISATORISCHE UND BAULICHE MASZNAHMEN



RADWEGESYSTEM ENTWEDER GETRENNT GEFÜHRT ODER INNERHALB DES VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHES



KONFLIKTPUNKT FÜR DIE RADFUHRUNG -VERKEHRSORGANISATION ERFORDERLICH



HALTESTELLE DES OFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS (ÖPNV)



FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR MIT KAPAZITÄTSANGABE



GESCHÄTZTE STELLPLÄTZE IN QUARTIERINNENHÖFEN



PARKPLÄTZE



MEHRGESCHOSSIGE PARKBAUTEN



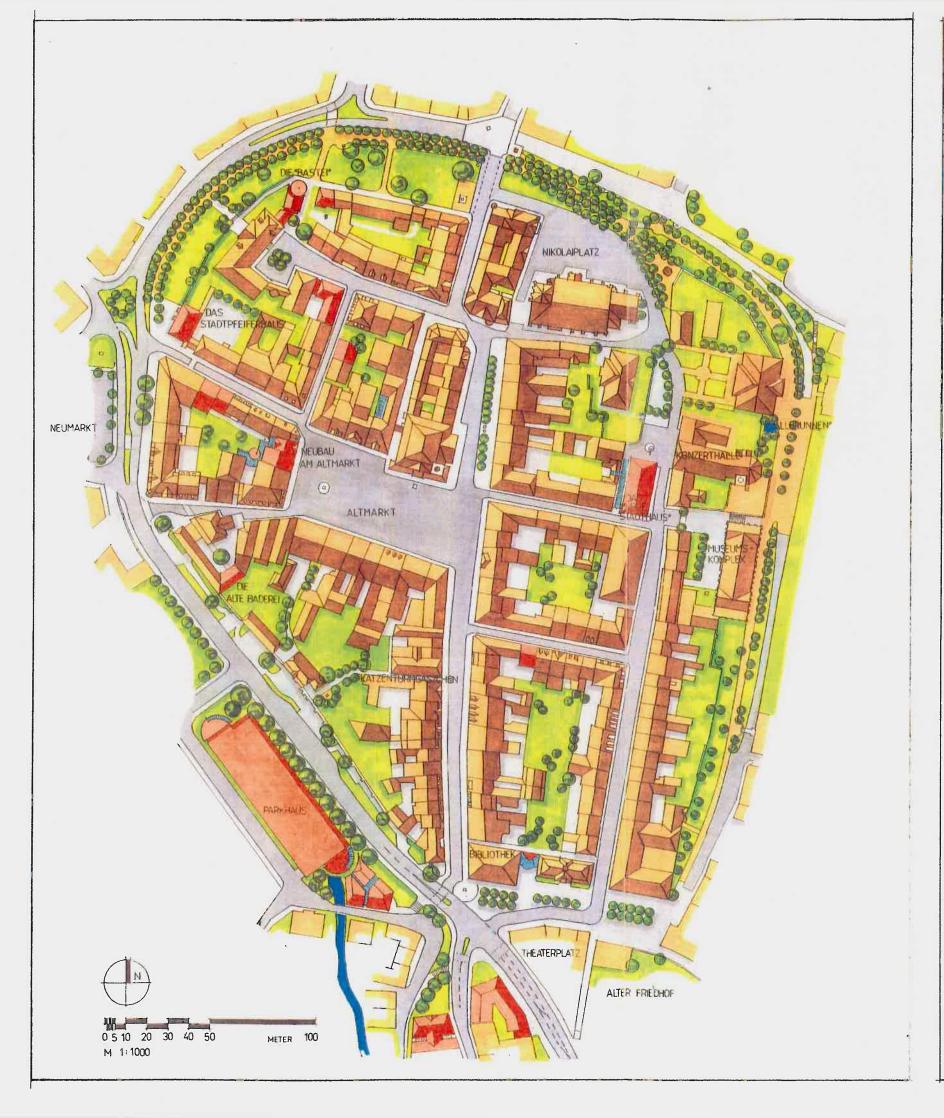
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRU LÖBAU BEARBEITET

JOHANNISSTRASZE 9 DIPL ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

GEZEICHNET

K. OLSCHOK





STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜR DIE HISTORISCHE ALTSTADT VON LÖBAU

KARTE: GESTALTUNGSPLAN

LEGENDE:

GEBAUDE - BESTAND

GEBÄUDE - PLANUNG



STRASZEN - WEGE - PLÄTZE



GRÜNFLÄCHEN



SANDGESCHLÄMMTE DECKE



GROSZGRÜN



WASSERFLÄCHEN

MARZ 1993

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBII

BÜRO LÖBAU

JOHANNISSTRASZE 9

BEARBEITET

DIPL ING. V. AUGUSTIN ARCHITEKT

GEZEICHNET

K. OLSCHOK

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.Dezember 1986
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992
- Sächsiches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.März
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsiches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 16.12.1992
- Satzung über die Gestaltung der Innenstadt von Löbau von 1991

Vorhandene Planungen

- Verkehrskonzept Innenstadtbereich mit Detailplanung "Altstadt" - Ingenieurbüro Bartsch 1992
- Stadtentwicklungsplan der Stadt Löbau - Regioplan Ingenieure 1992

Literatur

- Die Stadt am Berge Stadtführer 1981 Löbauer Stadtmuseum Broschüre 1989
- Geschichte des Löbauer Gemeindegrundeigentums von Otto Staudinger - 1942
- Die Brandgeschichte der alten Sechsstadt Löbau -Löbauer Postillon 1920
- Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen -GSL 1991
- Städtebaulicher Rahmenplan Denkschrift