

Städtebauliche Studie für das Gebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes „Ehemalige Offiziershochschule“ in Löbau

05.05.2010



Auftraggeber:
Stadtverwaltung Löbau, Sachgebiet Stadtplanung
Johannissgasse 1a
Löbau

STATION C23
architecture landscape urbanism

Planung:
STATION C23 - Büro für Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig

1. Anlass, Ziel und Gegenstand

Die Stadt Löbau beabsichtigt eine Neuordnung des gesamten Gebietes der ehemaligen Offiziershochschule (OHS), eine ca. 39 ha große Fläche im Norden des Stadtgebietes.

Die seit der Aufgabe der militärischen Nutzung stattfindende Vermarktung des Geländes und die in diesem Zusammenhang stattfindenden Umnutzungen der vorhandenen Bausubstanz, als auch großflächiger Leerstand und Brachflächen, begründen einen dringenden Handlungsbedarf zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen OHS.

Im Stadtentwicklungskonzept (SEKo) der Stadt Löbau wurde das Gebiet bereits als „Umstrukturierungsgebiet“ definiert und festgelegt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die im SEKo genannten Entwicklungsziele der Stadt gesichert, sowie einer weiteren unkontrollierten Entwicklung des Gebietes entgegengewirkt werden. Übergeordnetes Ziel ist hierbei die Steuerung weiterer Ansiedlungen zur Vermeidung von Konkurrenzen zur Innenstadt oder zu den ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Die Entwicklungsziele der Stadt aus dem SEKo sind

- Vermeidung von Konkurrenz zur Innenstadt
- Neuordnung der Erschließung innerhalb des Gebietes
- ökologische Aufwertung durch Renaturierungsmaßnahmen.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Studie ist es weiterhin, eine den Anforderungen an die Bevölkerungsentwicklung entsprechende Anpassung der städtischen Strukturen in diesem Bereich zu erreichen, ausgehend von dem im SEKo formulierten Grundsatz „Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch im Regionalplan wird als allgemeines Ziel eine Reduzierung der Siedlungskörper formuliert.

Angestrebt wird weiterhin eine Erhöhung der Umweltqualität in Stadt und Land, sowie die Bewahrung, Pflege und Wiederherstellung eines intakten Lebensraumes für Mensch und Natur.

Die Entwicklung des Siedlungskörpers soll gemäß SEKo in Teilbereichen der ehemaligen OHS durch Rückbau und Renaturierung durch bereits geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Straßenbauamtes geprägt sein. Für die gesamte Fläche ist als Ziel die Nachnutzung und Entdichtung vorgesehen.

Die Zielstellung der vorliegenden Studie ist es, ein räumliches Leitbild für die weitere Entwicklung des Geländes der ehemaligen OHS aufzustellen.

Hierzu wird zunächst eine Analyse der vorhandenen baulichen und freiräumlichen Strukturen, der Nutzungen, sowie des allgemeinen Zustandes vorgenommen, welche auch über die förmliche Grenze des Bearbeitungsgebietes hinausgeht.

Aus der Betrachtung des Gebietes im Zusammenhang der Gesamtstadt werden Entwicklungsschritte hin zu einem räumlichen Leitbild dargestellt, welches im Sinne der vorgenannten Zielstellungen eine langfristige Vision für das Gebiet entwickelt.

Im Ergebnis der Studie wird herausgearbeitet, in welcher Form ihre Ergebnisse oder Teile davon im Rahmen eines Bebauungsplanes zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes umgesetzt werden können.





2. Lage des Bearbeitungsgebietes in Stadt und Region - landschaftliche Einordnung

- Lage in der Region

Die Große Kreisstadt Löbau befindet sich im Dreiländereck Deutschland - Polen - Tschechien in räumlich zentraler Lage in der Oberlausitz. Zum Löbauer Stadtgebiet gehören neben der Stadt Löbau selbst die ehemaligen Gemeinden Großdehsa, Rosenhain, Ebersdorf, Kittlitz, Eiserode/Nechen, sowie ca. 1.700 Hektar Stadtwald. Im Landesentwicklungsplan Sachsen wird Löbau die Bedeutung eines Mittelzentrums als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum zugeordnet. Damit verbunden ist eine übergeordnete Bedeutung für Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen, als Wohnstandort und Arbeitsplatzzentrum.

- Erschließung / Anbindung auf regionaler Ebene

Direktanbindungen der Stadt Löbau bestehen an die Bundesstraßen B 6 Görlitz-Dresden und B 178 Löbau-Zittau, sowie zum Grenzübergang Zittau /Polnische Republik und nach Tschechien. Mit dem Bau der B 178 (n) werden die Stadt Löbau sowie die Region Zittau direkt an die Bundesautobahn A 4 angebunden.

Das Gelände der ehem. OHS ist über die Georgewitzer Straße am östlichen Ortseingang von Löbau direkt an die B 6 angebunden.

Löbau liegt an der Eisenbahnstrecke Dresden-Bautzen-Löbau-Görlitz-(Republik Polen).

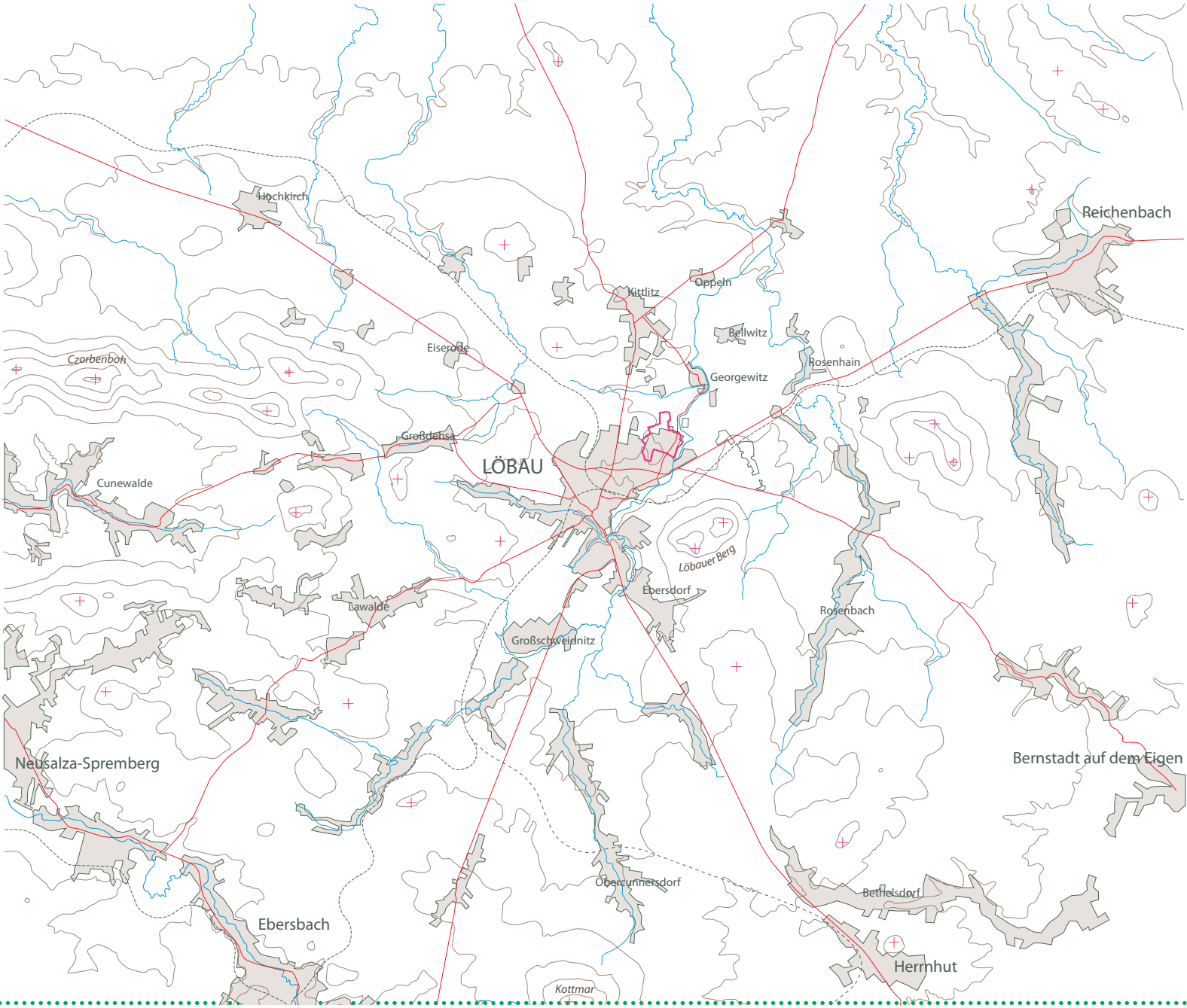
Vom Bahnhof sind es ca. 10 bis 15 Minuten Fußweg bis in das Bearbeitungsgebiet.

- Landschaftliche Einordnung

Löbau befindet sich naturräumlich am Nordostrand des Oberlausitzer Berglandes und des Oberlausitzer Gefildes - einem welligen Lößhügelland mit Geländehöhen von 200 bis 250 m ü. NN.

Kleinräumlich grenzen südlich das Kottmarmassiv, östlich das Neissehügelland und nördlich die Gefildezone mit Übergang zur Lausitzer Tiefebene an.

Das Gelände der ehemaligen Offiziershochschule (OHS) liegt am Nordrand der Stadt Löbau, unmittelbar westlich des Löbauer Wassers auf ca. 250 m Höhe über NN.



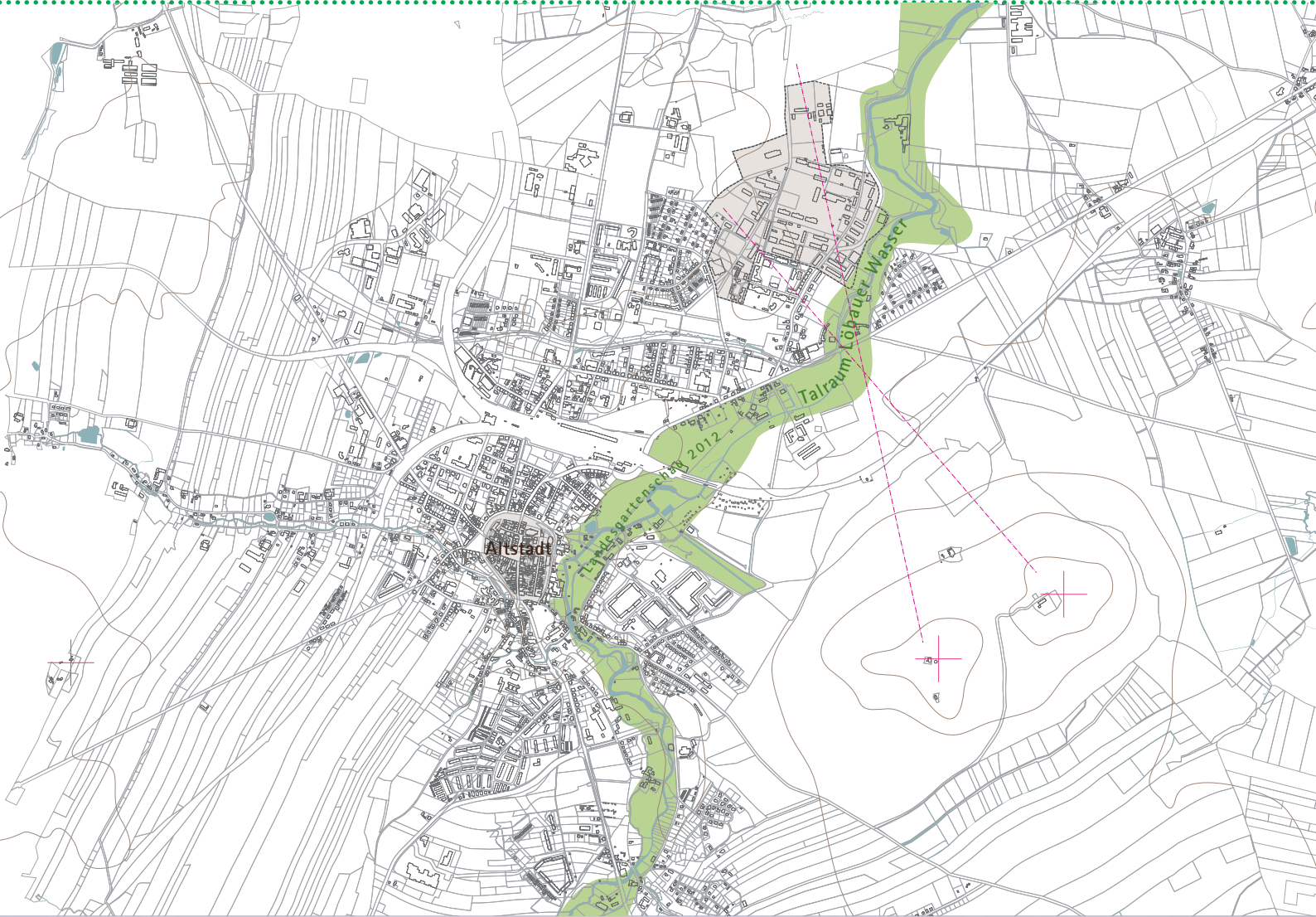
2. Lage des Bearbeitungsgebietes in Stadt und Region - landschaftliche Einordnung

Das Bearbeitungsgebiet liegt am Übergang der Stadt Löbau zur offenen Landschaft in Richtung Kittlitz, das gesamte Gebiet war militärisch genutzt und befindet sich in einer Phase der Veränderung. Teile werden landwirtschaftlich bzw. durch eine Baumschule genutzt, andere Bereiche wurden zu Gewerbeflächen umgewidmet.

Vom Gelände selbst bestehen Blickbeziehungen zum Löbauer Berg und zum Schafberg, das Stadtzentrum Löbaus ist nicht sichtbar. Als markante Gebäude stehen die ehemaligen Kasernengebäude am Leuschnerplatz auf einer vorgelagerten Anhöhe, so dass sie aus Richtung Stadt und vom Löbauer Berg aus gut sichtbar sind.

Eine kleine bewaldete Anhöhe im westlichen Teil des Bearbeitungsgebietes ist ebenfalls sehr markant.





2. Lage des Bearbeitungsgebietes in der Stadt

- Lage in der Gesamtstadt

Das Bearbeitungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Löbau, entlang der Georgewitzer Straße sowie der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Südlich wird es begrenzt durch eine Kleingartenanlage, nördlich durch Feldfluren. Im Westen schließt sich ein Wohngebiet mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern an, die östliche Begrenzung bildet ein Steilhang zum Löbauer Wasser hin.

- Erschließung / Anbindung auf städtischer Ebene

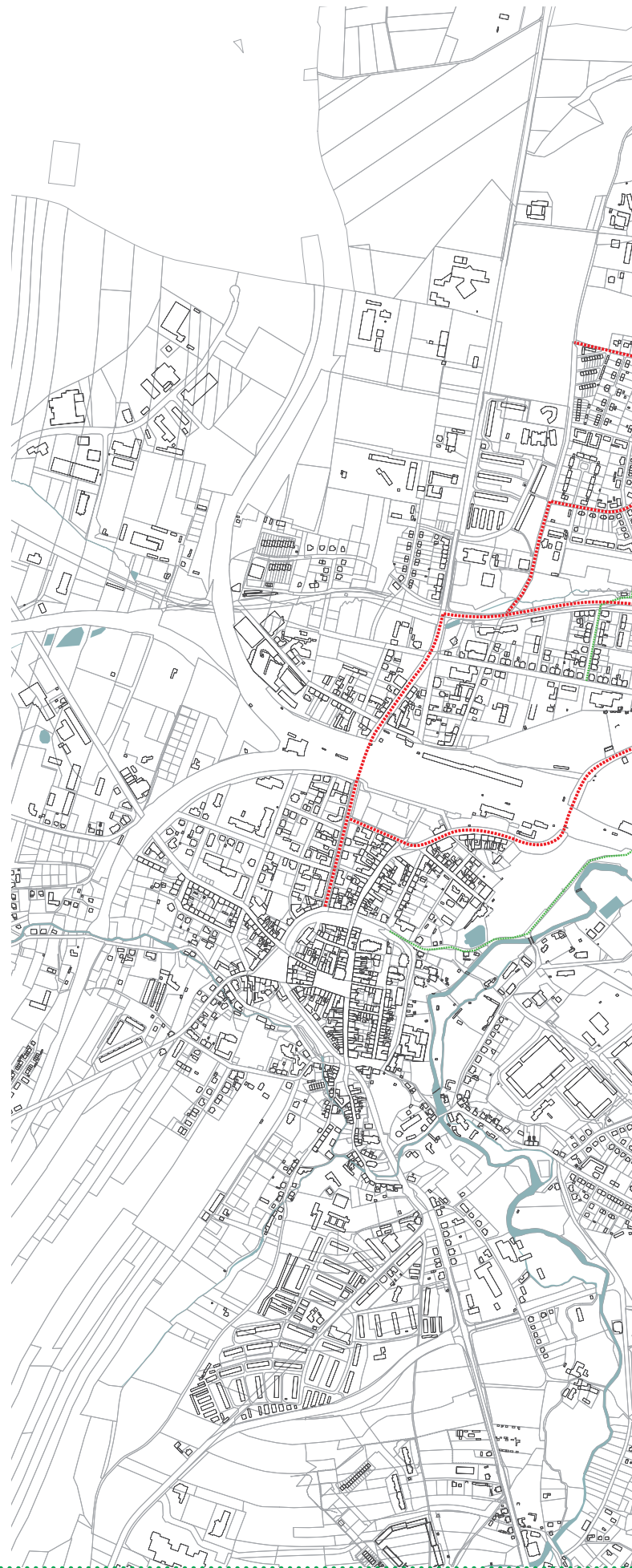
Das Gelände ist über die Georgewitzer Straße unmittelbar an die B 6 (Görlitzer Straße) angebunden, im westlichen Bereich über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße und die Stauffenbergstraße ebenfalls an die B 6. Westlich wird das Gebiet durch die Straße Am Trommlerbusch mit dem Wohngebiet verbunden.

Es besteht eine Fußwegeverbindung entlang des Löbauer Wassers, welche allerdings zum Teil nicht ausgebaut ist.

- Öffentliche Nutzungen und Funktionen

Im Bearbeitungsgebiet existieren eine Reihe öffentlicher Nutzungen bzw. Verwaltungen verschiedener Behörden: ein Berufsschulzentrum, eine dem Landkreis gehörende Sporthalle, das Arbeitsamt, Finanzamt, eine Außenstelle des Landratsamtes, und die Stadtwerke Löbau. Zu den genannten Nutzungen gehören neben dem Gebäudebestand teilweise auch ausgedehnte Stellplatzflächen. Weiterhin betreiben die Stadtwerke Löbau in dem Gebiet eines ihrer Fernwärme Kraftwerke.

Karte: Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (gelb) im Bearbeitungsgebiet, Wegeverbindungen in das Gebiet (Fahrverkehr, Fußgänger)





2. Bestandsaufnahme des Bearbeitungsgebiets

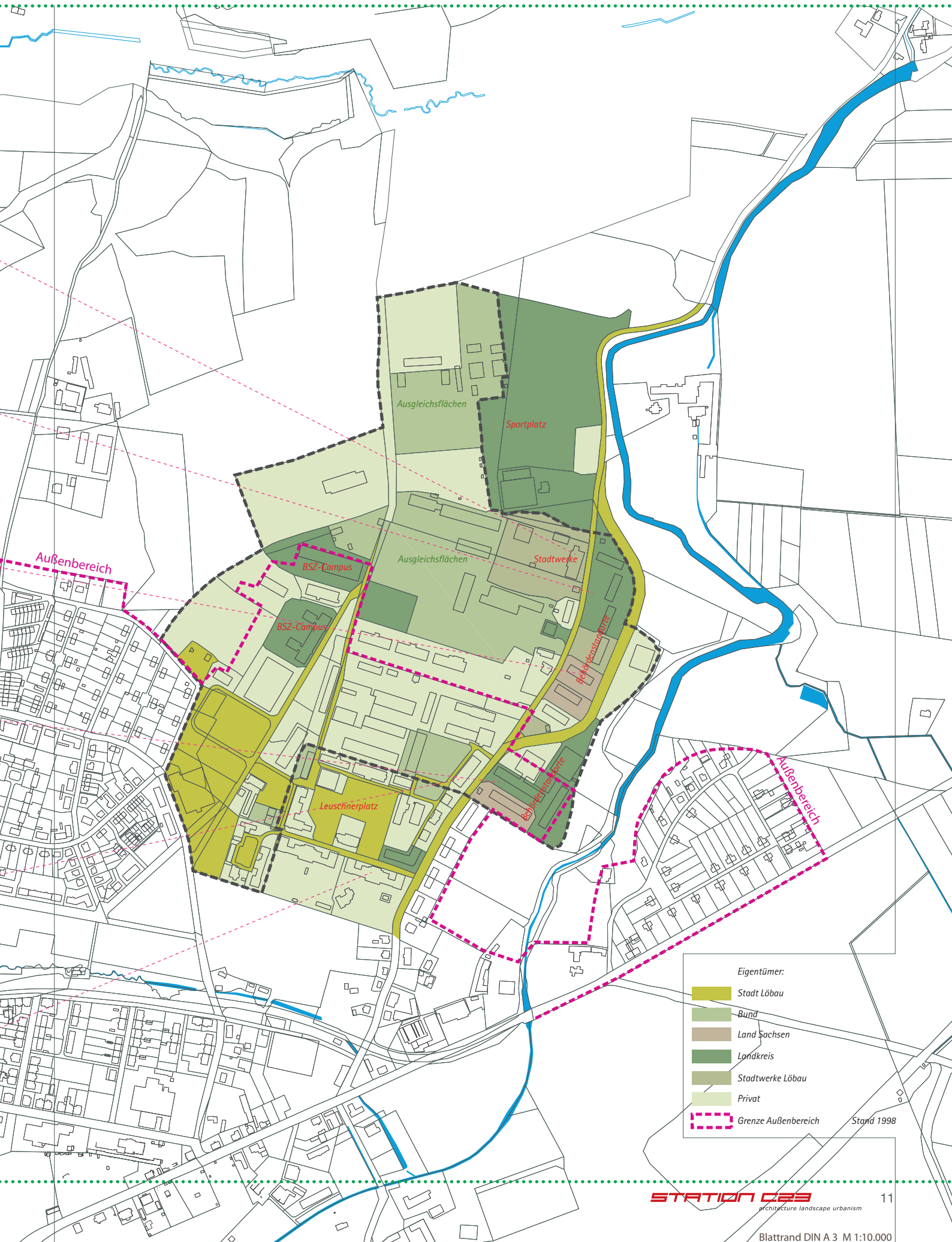
Eigentümer der einzelnen Grundstücke:

- Die Grundstücke im Bearbeitungsgebiet befinden sich größtenteils in Privateigentum.
- Geplante Ausgleichsmaßnahmen des Straßenbauamtes werden auf bundeseigenen Flächen umgesetzt.
- Die Behörden- /Verwaltungsstandorte entlang der Georgewitzer Straße befinden sich in gemischtem öffentlichem Eigentum (Freistaat Sachsen, Landkreis, und Stadtwerke Löbau).
- Denkmalgeschützte Gebäude am Leuschnerplatz befinden sich größtenteils in Privateigentum.
- In städtischen Eigentum befinden sich neben den Straßenräumen die Platzfläche des Leuschnerplatzes sowie Flächen östlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Baurechtlicher status quo

- Das Bearbeitungsgebiet befindet sich an der ehemaligen Stadtgrenze Löbaus, d.h. die nördlichen Teile des Gebietes gehörten bis zur Eingemeindung zu Kittlitz.
- Die Lage der Außenbereichsgrenze wurde per Klarstellungssatzung vom 19.11.1998 festgelegt. Im Bereich der Eingemeindungen von 1999 und 2003 definiert sich der Außenbereich jedoch abweichend von der Klarstellungssatzung.
- Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Grundlagen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Bearbeitungsgebiet festzulegen. Der Bereich Leuschnerplatz sollte auf Grund der engen räumlichen Verflechtung mit betrachtet werden.





Eigentümer:

- Stadt Löbau
- Bund
- Land Sachsen
- Landkreis
- Stadtwerke Löbau
- Privat

Grenze Außenbereich

Stand 1998

2. Bestandsaufnahme des Bearbeitungsgebiets

Nutzungen der einzelnen Gebäude

- Die Gebäude sind größtenteils monofunktional genutzt, Nutzungsmischungen gibt es zum Teil nur in den kleinteiligeren Gebäuden am Leuschnerplatz (z.B. Ärztehaus, verschiedene kleingewerbliche Nutzungen).

- Das Gebiet ist geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäudeensembles um den Leuschnerplatz, sowie große Hallen- und Garagengebäude auf dem größten Teil der Flächen.

- In den gewerblich genutzten Gebäuden befinden sich im Einzelnen eine Tischlerei, ein Autohaus, ein Sanitärgrößhandel, zwei Baubetriebe mit Nutzung als Lagerplatz, ein Möbellager der AWO, ein Fitnessstudio, eine Go-Kart-Bahn, eine Diskothek, sowie eine kleine Büchsenmacherwerkstatt.

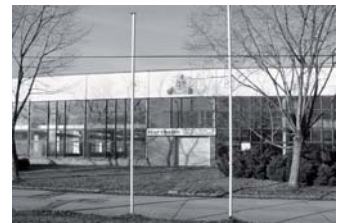
An der James-von-Moltke-Straße befindet sich ein Stützpunkt der Bundespolizei mit großem Parkplatz für die Dienstfahrzeuge.

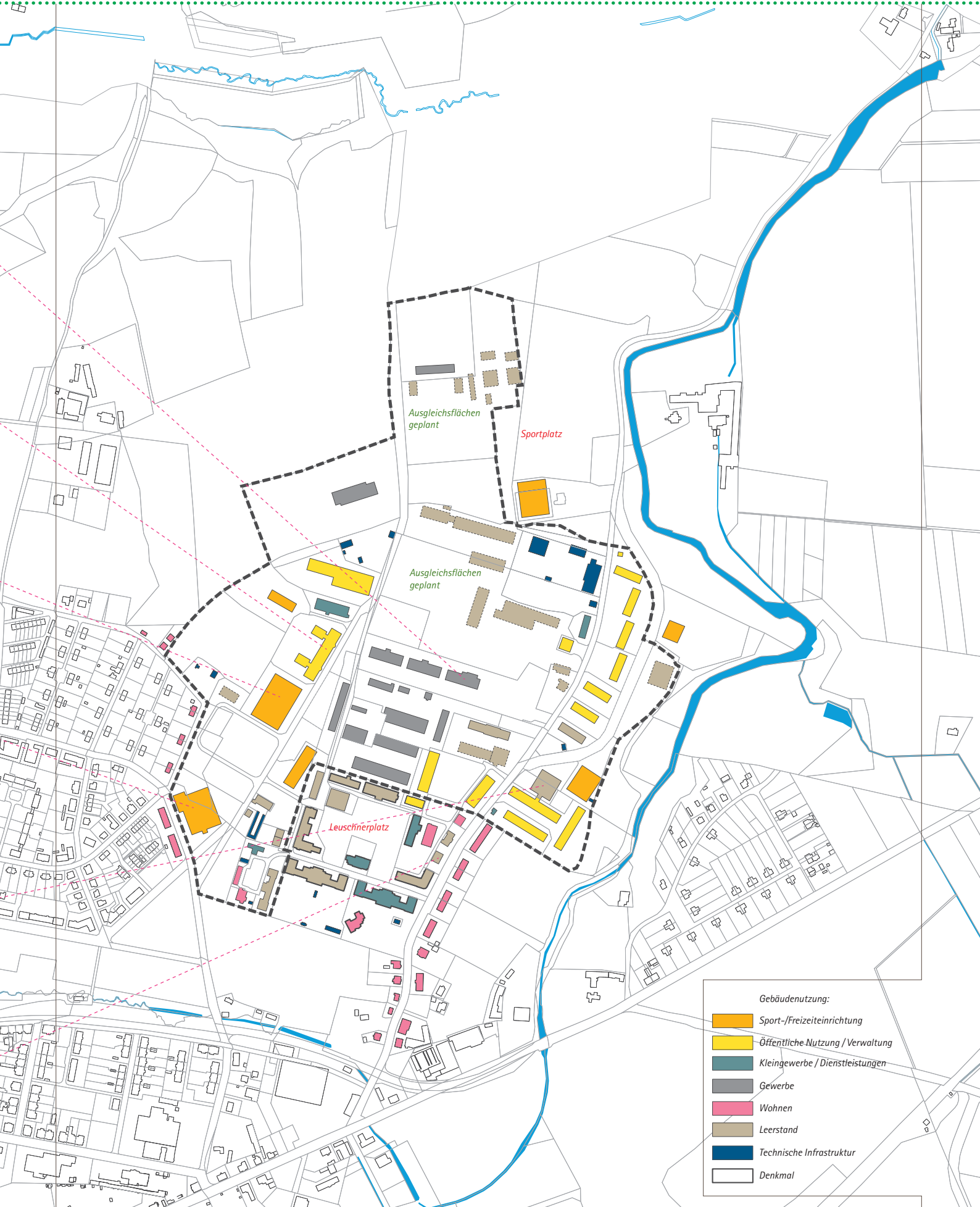
Im Bereich des Leuschnerplatzes sind verschiedene Dienstleistungen und teilweise kulturelle Nutzungen untergebracht.

Im südwestlichen, etwas abgetrennten Bereich der Jägerstraße befinden sich Wohnungen und Arztpraxen.

Entlang der Georgewitzer Straße sind öffentliche Nutzungen untergebracht: Arbeitsamt, Finanzamt, Sächsisches Amt für Landwirtschaft, die Verwaltung und ein Heizkraftwerk der Stadtwerke Löbau, eine Außenstelle des Landratsamtes, sowie ein Stützpunkt der Rettungsstelle des Landkreises. Östlich der Georgewitzer Straße befinden sich noch eine Sporthalle (im Eigentum des Landratsamtes), sowie das Vereinsheim des örtlichen Schützenvereins.

Das Berufsschulzentrum belegt zwei Gebäude an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, welche zur Zeit saniert werden bzw. die Sanierung bereits abgeschlossen ist. Ein weiteres, als Wohnheim genutztes Gebäude, befindet sich östlich der Georgewitzer Straße. An der Dietrich-Bonhoeffer-Straße befindet sich weiterhin eine große Stellplatzfläche, welche durch die Berufsschule genutzt wird.





Gebäudenutzung:

- Sport-/Freizeitanrichtung
- Öffentliche Nutzung / Verwaltung
- Kleingewerbe / Dienstleistungen
- Gewerbe
- Wohnen
- Leerstand
- Technische Infrastruktur
- Denkmal

2. Bestandsaufnahme des Bearbeitungsgebiets

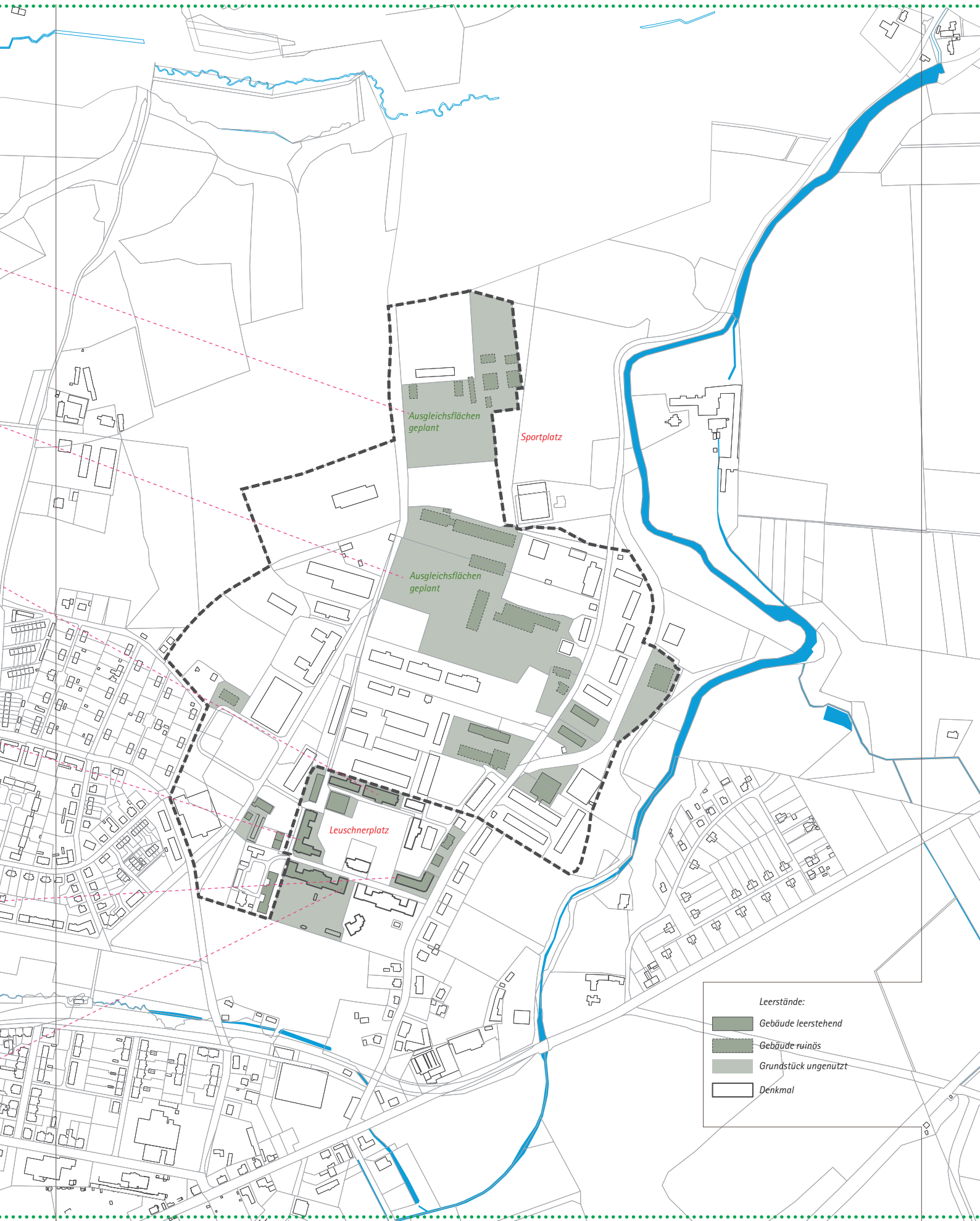
Kartierung der Gebäudeleerstände und Brachflächen

- Die Leerstände konzentrieren sich hauptsächlich in den Gebäuden um den Leuschnerplatz. Dies fällt umso negativer auf, weil diese Gebäude alle unter Denkmalschutz stehen. Einige der Gebäude sind teilweise in Nutzung.

- Weitere Leerstände sind auf den zukünftigen Ausgleichsflächen zu verzeichnen, diese Gebäude (hauptsächlich Hallen und Garagen der ehemaligen militärischen Nutzung) werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen abgerissen.

- Im gesamten Bearbeitungsgebiet verteilt befinden sich einzelne, leerstehende und teilweise völlig ruinöse Gebäude, diese befinden sich zum Teil in privatem Eigentum oder Bundeseigentum. Die in den geplanten Ausgleichsflächen befindlichen, dem Bund gehörenden Hallen und Gebäude, sind bereits zum Abriss vorgesehen.





Leerstände:

- Gebäude leerstehend
- Gebäude ruiniös
- Grundstück ungenutzt
- Denkmal

2. Bestandsaufnahme des Bearbeitungsgebiets

Vorhandene Landschaftselemente

- Das Gelände liegt im Übergangsbereich zwischen der Stadt Löbau und den umgebenden Ortsteilen Kittlitz und Georgewitz, in Nord-südlicher Ausdehnung parallel zum Löbauer Wasser.

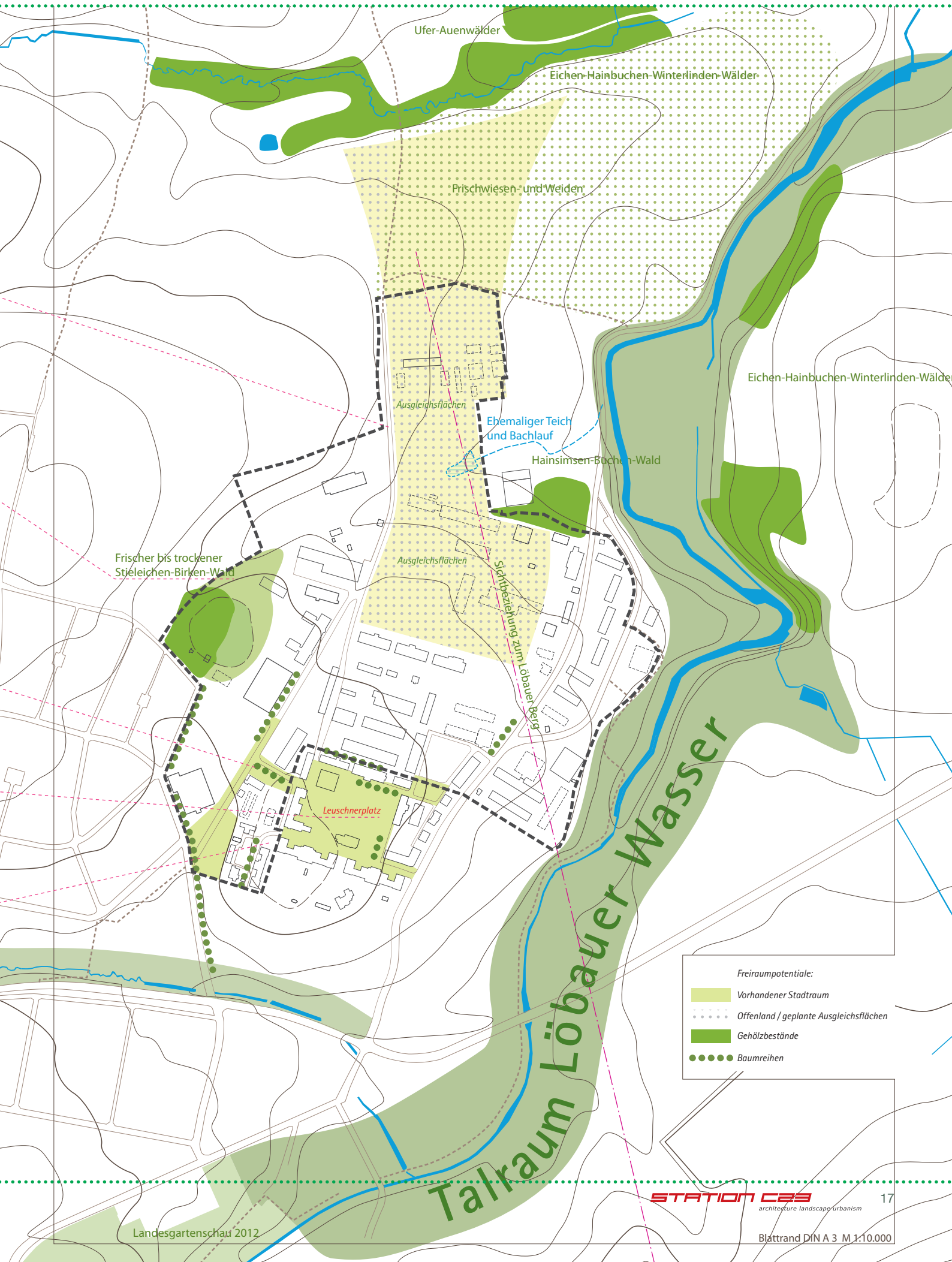
- Markante landschaftliche Elemente sind der kleine Hügel mit Stieleichen-Birken-Wald (am westlichen Rand), sowie daran anschließend ein kleines Tälchen Richtung Löbauer Wasser. Im Norden schließen sich offene Feldstrukturen mit Frischwiesen und Weiden, sowie das Gelände der Baumschule an.

- Es bestehen an vielen Orten Blickbeziehungen zum Löbauer Berg, z.B. in den geplanten Ausgleichsflächen oder vom Hügel. Blickbeziehungen zur Innenstadt bestehen nur im Bereich der Stauffenbergstraße.

- Es bestehen Wegebeziehungen durch die Feldfluren Richtung Kittlitz und Georgewitz, sowie entlang des Löbauer Wassers.

- An kleinteiligen Freiraumstrukturen sind im Gelände noch einige Baumreihen / Alleen im Umfeld des Leuschnerplatzes vorhanden.





Frischer bis trockener
Stieleichen-Birken-Wald

Ufer-Auenwälder

Eichen-Hainbuchen-Winterlinden-Wälder

Prischwiesen- und Weiden

Ausgleichsflächen

Ehemaliger Teich
und Bachlauf

Hainsimsen-Büchen-Wald

Eichen-Hainbuchen-Winterlinden-Wälder

Ausgleichsflächen

Schneise zum
Lößauer Berg

Leuschnerplatz

Talraum Lößauer Wasser

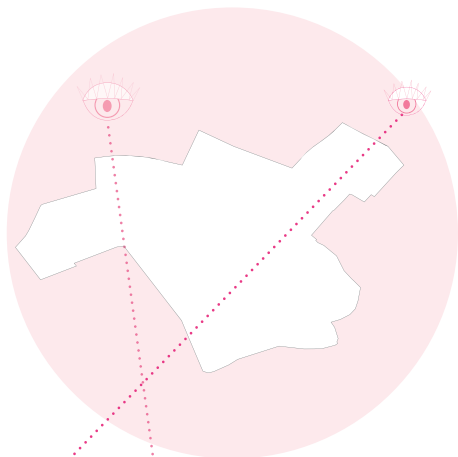
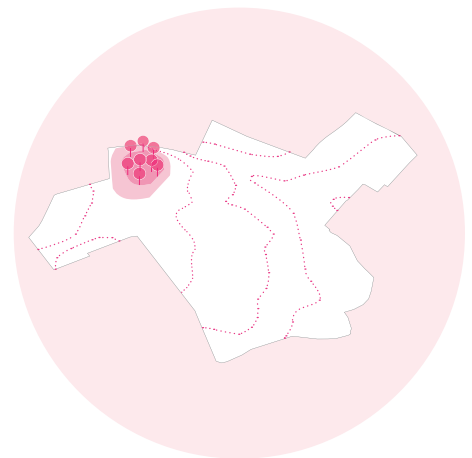
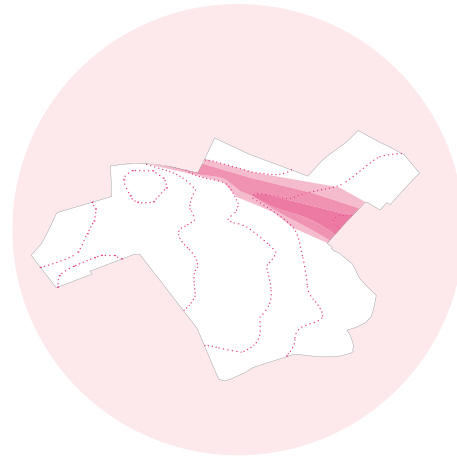
- Freiraumpotentiale:
- Vorhandener Stadtraum
 - Offenland / geplante Ausgleichsflächen
 - Gehölzbestände
 - Baumreihen

3. Potentiale und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung

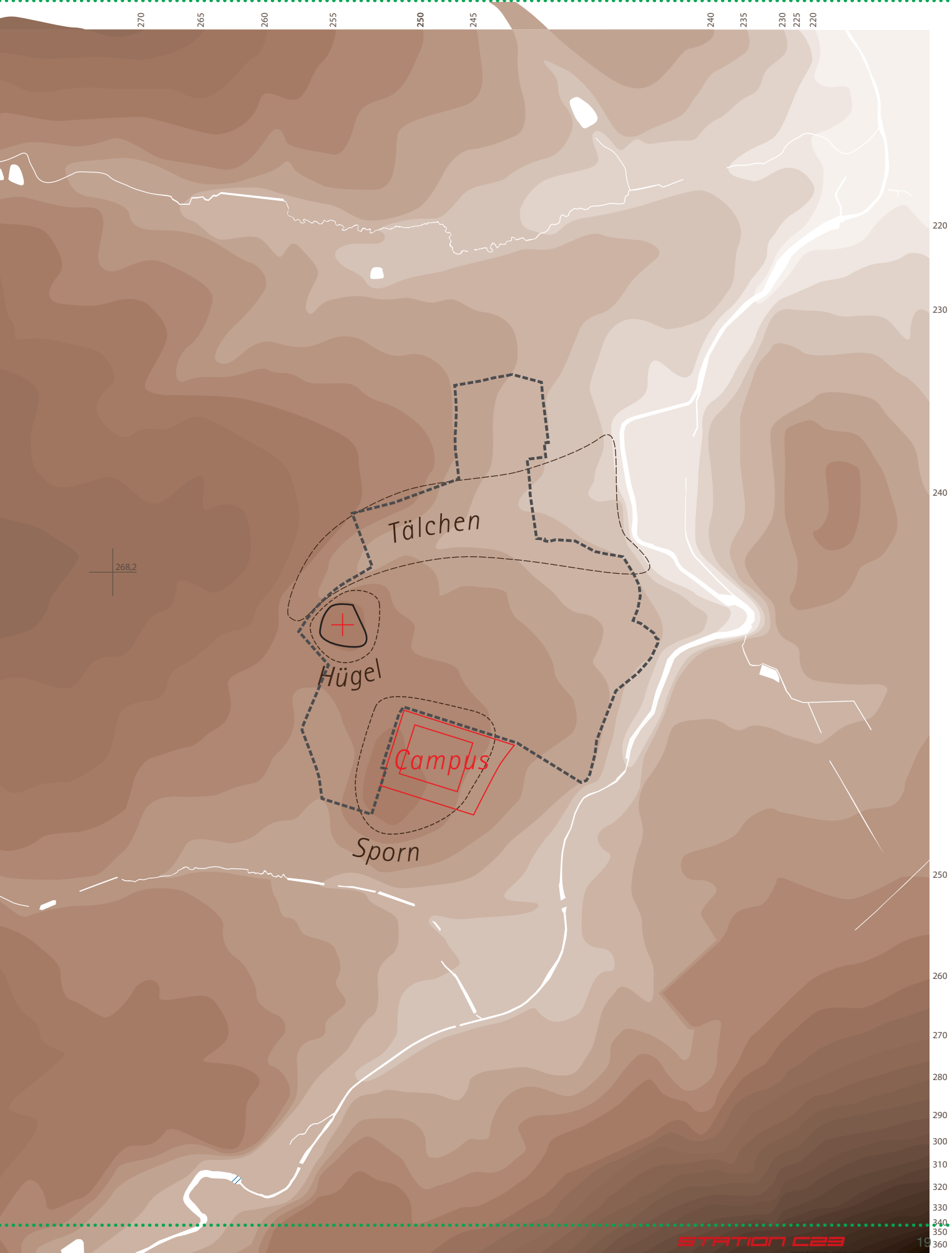
Topographie

- Das Gelände liegt auf einem markanten Sporn, gegenüber der Stadt. Hier befindet sich der „Campus“ Leuschnerplatz.
- Ein kleines Tal stellt eine Verbindung zum Tal des Löbauer Wassers her.
- Eine kleine Erhebung bietet Aussicht zum Löbauer Berg und über das gesamte Gebiet.

Die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird sich hauptsächlich an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren - so ist eine Entwicklung mit den Gegebenheiten des Standortes angestrebt, und nicht eine den Bedingungen entgegengestrebende.



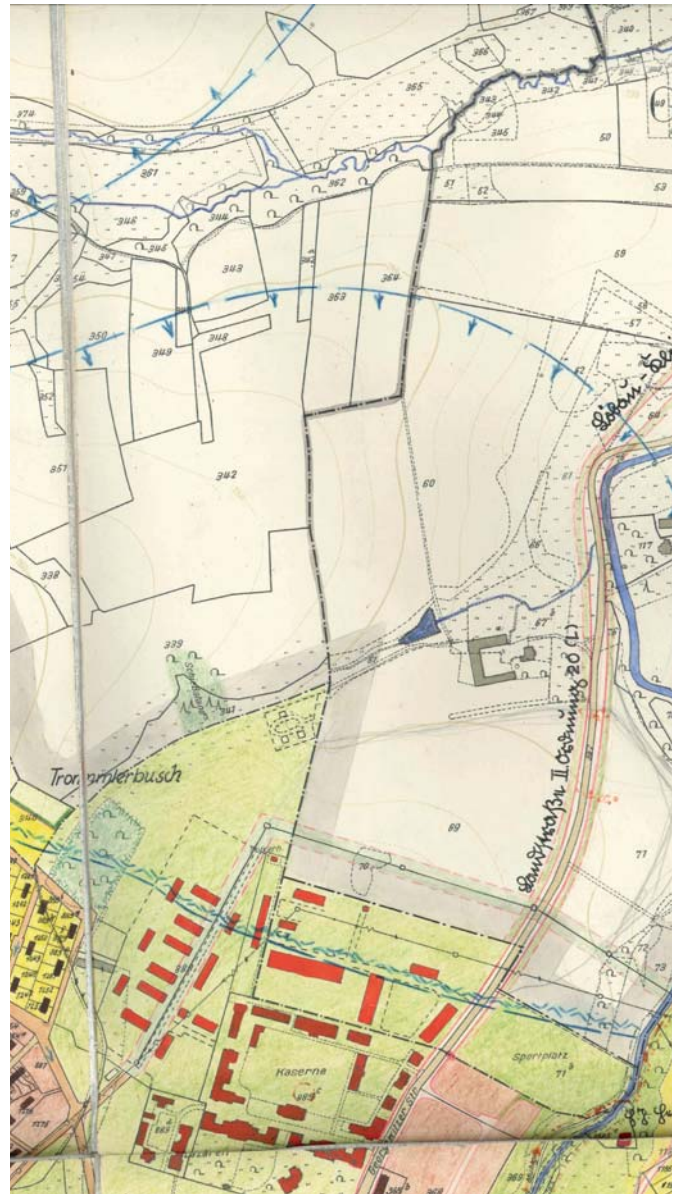
Löbauerberg

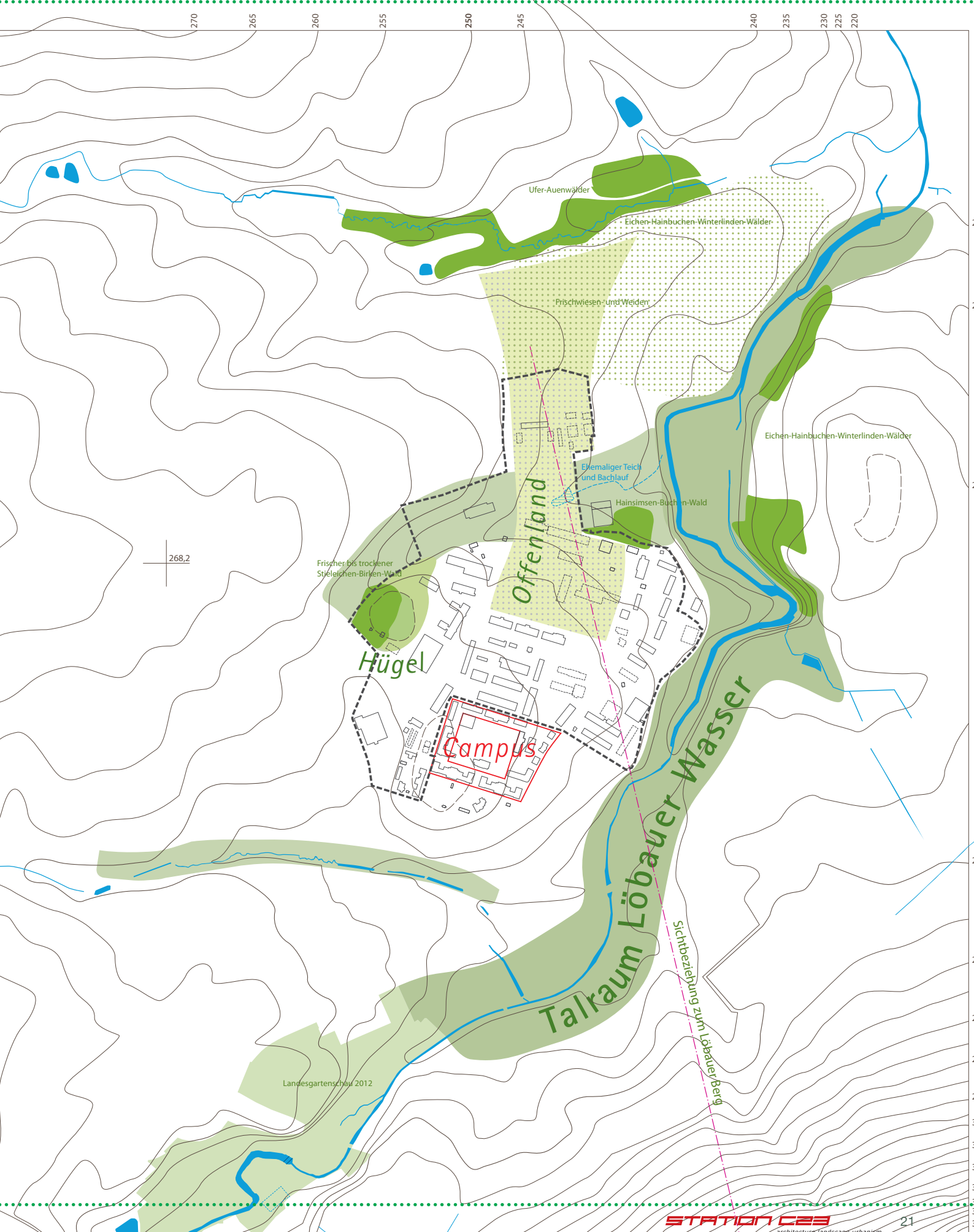


3. Potentiale und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung

Landschaftsräume

- Anknüpfend an die offenen Feldfluren im Norden kann auf den geplanten Ausgleichsflächen ein großzügiges, relativ freies und mit Gehölzen durchsetztes Offenland entstehen.
- Über das „Tälchen“ lassen sich die zukünftigen Freiräume verknüpfen.
- Dort befand sich in der Vergangenheit auch ein kleiner Teich, der über einen Wasserlauf in das Löbauer Wasser entwässert wurde. Eine Wiederherstellung könnte die landschaftliche Vielfalt erhöhen.
- Die Blickbeziehungen zum Löbauer Berg und die umgebende Landschaft sind von besonderem Wert und sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden.





3. Potentiale und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung

Bestandssituation - städtebauliche und landschaftliche Fixpunkte und Potentiale

Vorhandene, auch zukünftig stabile städtebauliche und freiräumliche Strukturen und Nutzungen bilden „Fixpunkte“ im Gebiet. Diese sollen weiter entwickelt und gestärkt werden.

An die Fixpunkte können zukünftige Nutzungen und Entwicklungen „andocken“.

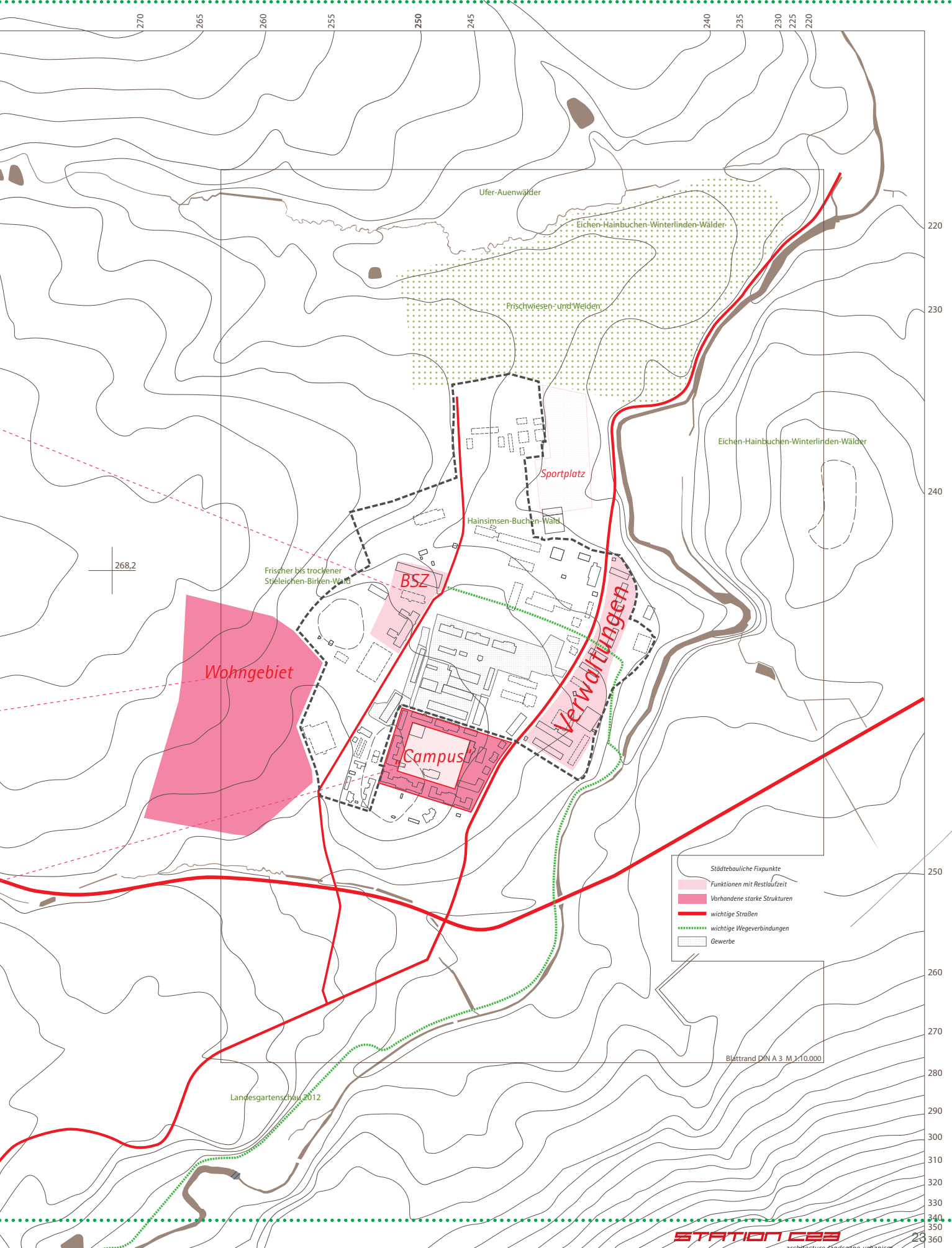
Die weiter zu stärkenden Nutzungen und Strukturen sind im Einzelnen:

- Wohngebiet Stauffenbergstraße / Am Trommlerbusch
- „Campus“ Leuschnerplatz
- die umgebenden Landschaftsräume, insbesondere die Verbindung zum Löbauer Wasser, sowie die nördlich gelegenen Feldfluren mit Verbindung nach Kittlitz
- der Sportplatz nördlich an der Georgewitzer Straße

Die Verwaltungs- und Behördenstandorte entlang der Georgewitzer Straße, sowie das Berufsschulzentrum sollen perspektivisch an geeignetere Standorte verlagert werden, können aber als nichtstörende Nutzungen noch für einen längeren Zeitraum an dieser Stelle verbleiben.

Die Gewerbestandorte sollen prioritär an andere, besser geeignete Standorte an ausgewiesenen Gewerbestandorten verlagert werden. Gewerbenutzungen sind für das Bearbeitungsgebiet nicht anzustreben und sollen auch nicht weiter entwickelt werden. Die bestehenden Gewerbenutzungen genießen für ihre Restlaufzeit Bestandschutz.





3. Potentiale und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung

Zukünftige Entwicklung

- Ausgehend von den vorhandenen Strukturen und Fixpunkten wird die zukünftige Entwicklung des Gebietes betrieben.

Diese wird phasenweise und nur über einen längeren Zeitraum umsetzbar sein, ist jedoch verknüpft mit der weiteren demographischen Entwicklung und einem anzunehmenden allgemein sinkenden Bedarf an den verschiedenen Nutzungen.

Entsprechend wird der Siedlungskörper, ausgehend von den vorgefundenen Potentialen, entsprechend angepasst. Das Entwicklungsziel sieht daher für das Gebiet die Entwicklung eines extensiven und öffentlich nutzbaren Freiraumes vor. Gewerbliche Nutzungen, sowie die Verwaltungs- und Berufsschulstandorte sollen langfristig verlagert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes im Einzelnen:

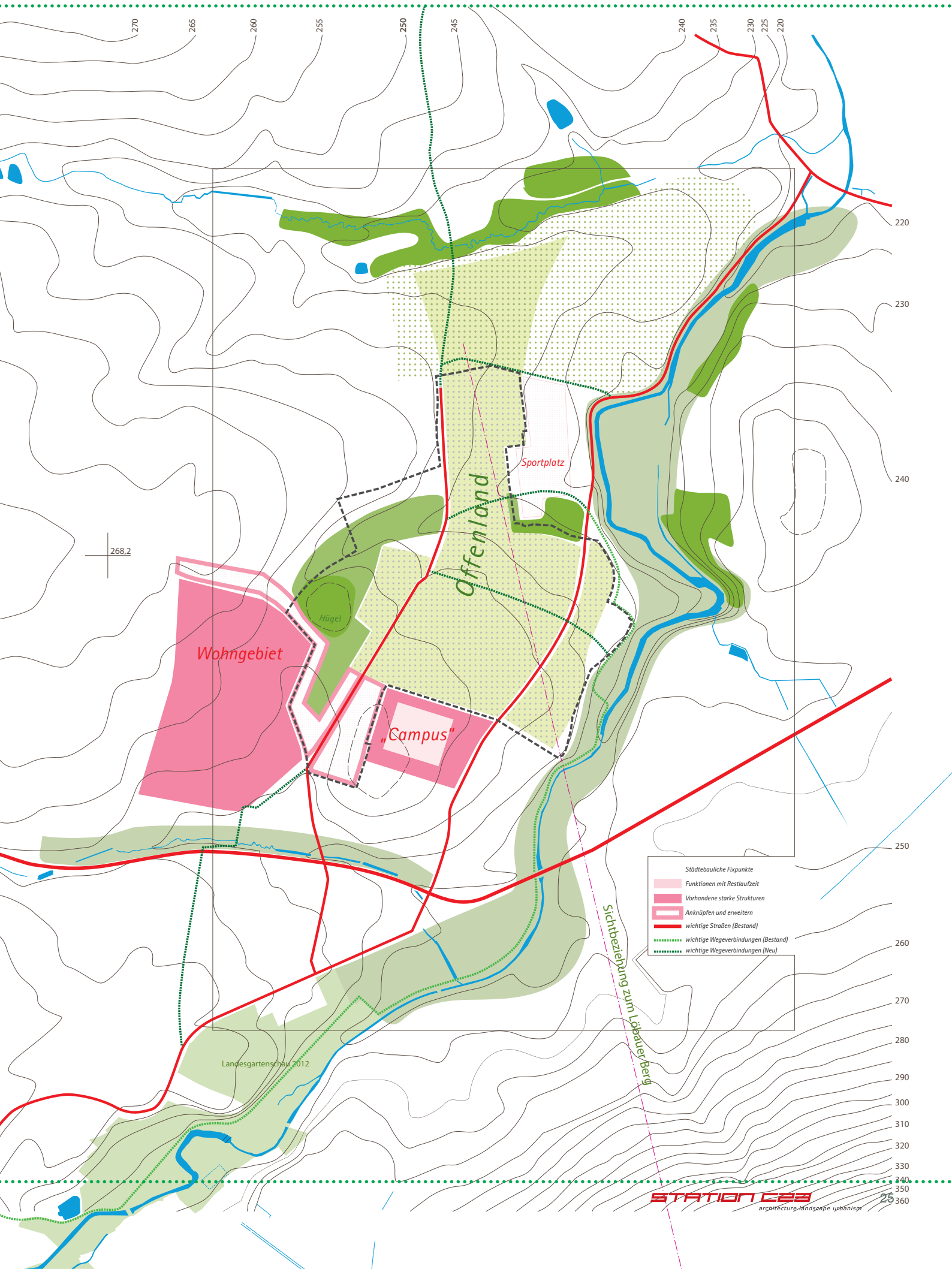
- Wohnen: im Westen, anschließend an die bestehenden Wohngebiete mit vorhandenen Wohnumfeldfunktionen und bestehender Erschließung, können neue Siedlungsstandorte entwickelt werden.

- Landschaftsraum: ausgehend von den Feldfluren und den geplanten Ausgleichsflächen kann ein „Offenland“ langfristig bis an den „Campus Leuschnerplatz“ heranreichen.

- Der „Campus Leuschnerplatz“ mit seinem wertvollen Gebäudebestand wird zum Mittelpunkt der weiteren Entwicklung, er besetzt die topographisch markante Stelle auf dem „Sporn“ und ist weithin sichtbar.

- Die Verwaltungsstandorte entlang der Georgewitzer Straße können mittelfristig weiter betrieben werden, sind aber langfristig entweder in der Innenstadt oder im „Campus“ besser integrierbar.

Die dargestellten Anknüpfungspunkte sind im Folgenden als planerisches Entwicklungsziel und Leitbild zusammengefasst.

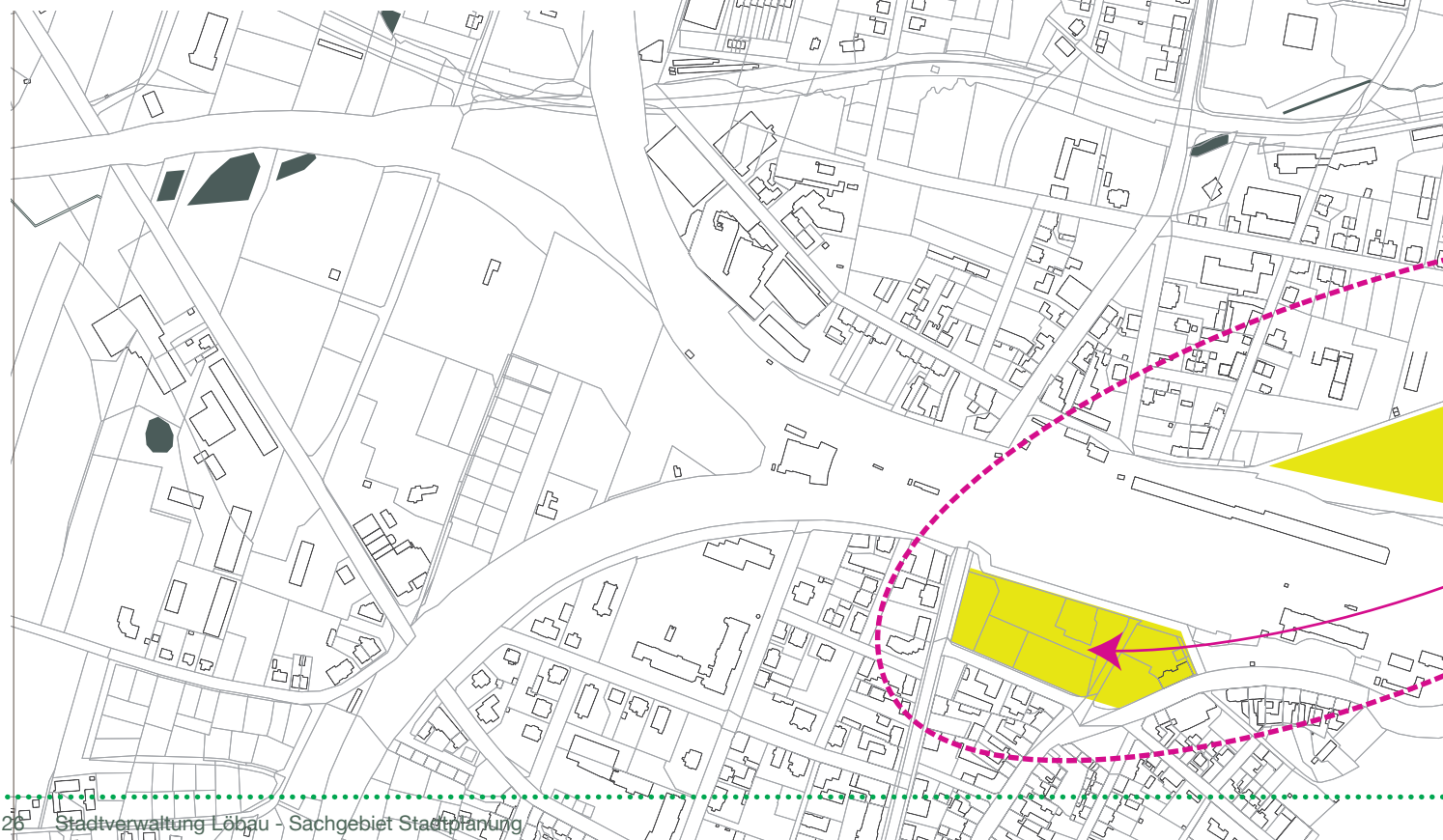


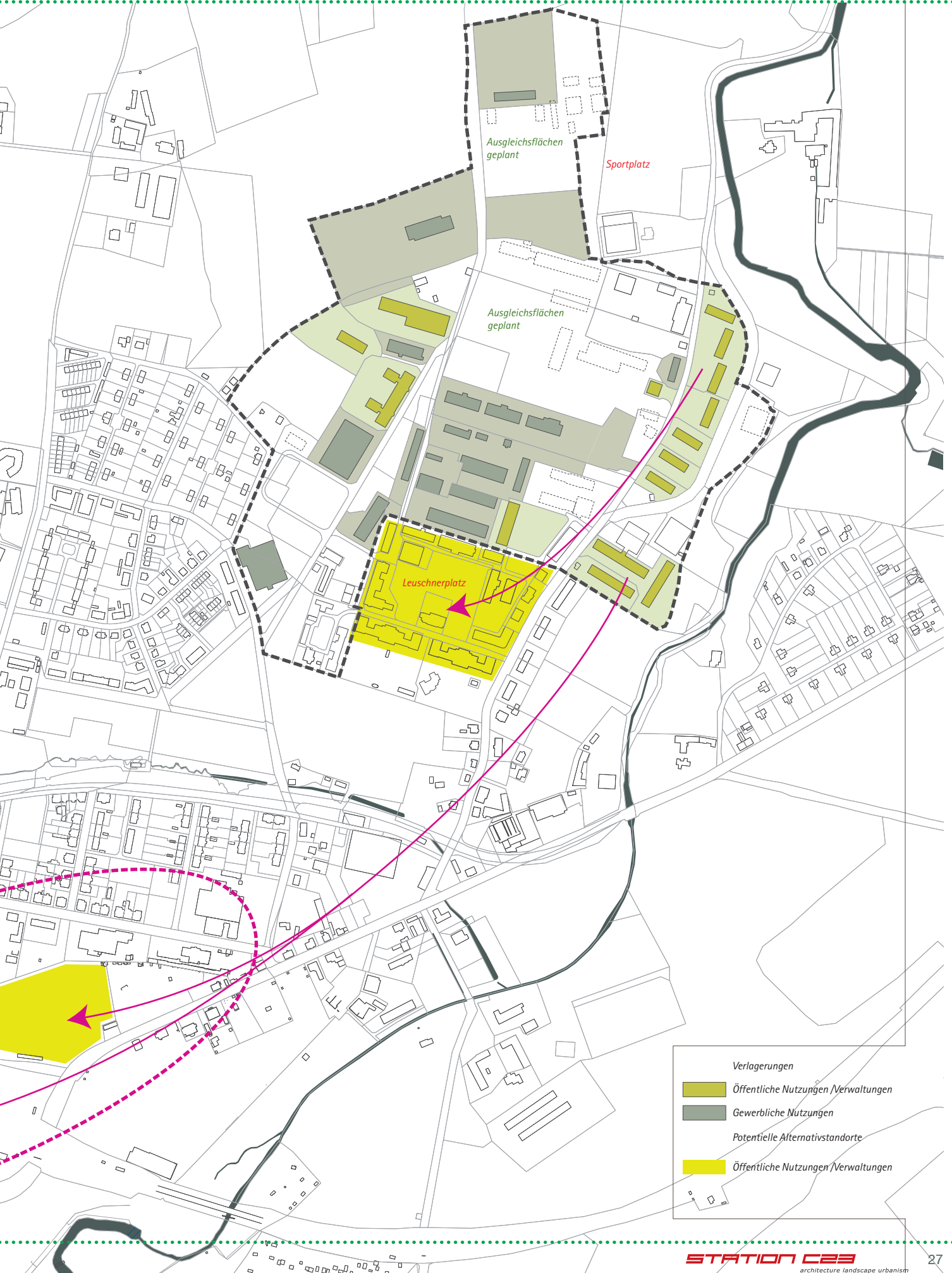
3. Potentiale und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung

Schrittweise Verlagerung von Nutzungen an geeignete Standorte

- Für die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird empfohlen, all jene Nutzungen, welche dort keinen optimalen Standort haben, an geeignetere Standorte innerhalb der Stadt zu verlagern.
- Gewerbenutzungen sollten, schon auf Grund der besseren verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung, in den Gewerbegebieten, z.B. West, Nord, und Kittlitz, angesiedelt werden.
- Öffentliche Nutzungen wie Verwaltungen oder schulische Einrichtungen sollten in der Innenstadt bzw. Innenstadtnähe angesiedelt werden. Ziel ist es, die Innenstadt durch die Mitarbeiter und Besucher der entsprechenden Einrichtungen zu beleben. auch für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine zentrale Lage möglichst in der Nähe des Bahnhofes zu empfehlen.

Die potentiellen Entwicklungsflächen in der Innenstadt müssen ggf. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch auf ihre Eignung überprüft werden.





4. Räumliches Leitbild

4. Räumliches Leitbild - Entwicklungsziel

Das räumliche Leitbild stellt das anzustrebende Entwicklungsziel dar, welches über einen längeren Zeitraum zu erreichen ist.

- Übergeordnetes Ziel für das gesamte Gebiet ist die Entwicklung eines großen, zusammenhängenden öffentlich zugänglichen Landschaftsraumes, mit Verknüpfung und Ausweitung bis zum „Campus Leuschnerplatz“ und zum Löbauer Wasser.

Dieser öffentliche Freiraum soll der Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen dienen, sowie zur Erholung und Nutzung durch die Bevölkerung.

So entsteht - für den gesamtstädtischen Zusammenhang bedeutsam - ein zusammenhängender Freiraum, welcher sich an das Landschaftssystem des Löbauer Wassers anschließt und somit auch in übergeordnete landschaftliche Bezüge eingebunden ist.

- In der langfristigen Entwicklung wird der Außenbereich bis an den Campus herangeführt sowie die Behördenstandorte an der Georgewitzer Straße, als auch die Berufsschule spätestens nach Ablauf ihrer Gebäudelebensdauer aufgegeben. Die gewerblichen Nutzungen werden vollständig an geeignetere Standorte verlagert, so dass die Flächen für die Entwicklung eines großen, zusammenhängenden und öffentlich zugänglichen Landschaftsraumes frei werden.

- Stabilisierung und Entwicklung des wertvollen Gebäudebestandes am Leuschnerplatz zum Zentrum des Gebietes

- Ausweisung möglicher Wohnstandorte „Am Trommlerbusch“ und entlang der Bonhoefferstraße (im südlichen Bereich)

- Renaturierung des größten Teiles des ehemals militärisch genutzten Geländes, Reduzierung des Siedlungskörpers und Klarstellung des Außenbereiches.

Maßnahmen:

- Verlagerung der Behördenstandorte und öffentlichen Nutzungen, auch des Berufsschulzentrums, in den „Campus Leuschnerplatz“, oder in die Innenstadt.

- Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Lagerplätze) in besser geeignete Grundstücke, möglichst im ausgewiesenen Gewerbegebiet, Erwerb der Flächen.

- Aufwertung öffentlicher Räume entlang der Bonhoeffer-Straße, auf dem Leuschnerplatz, sowie den dorthin-führenden Wegen.

- Renaturierung der einst militärisch genutzten Flächen.

- Wegeverbindung durch die Landschaftsräume und zum Löbauer Wasser und weiterführend zum Landeshausgelände (Durchgängigkeit herstellen)

- Entwicklung von Wohnstandorten

- Rückbau bzw. Reduzierung nicht mehr benötigter Straßen und Wege und dadurch reduzierte Unterhaltskosten

- Rückbau nicht mehr benötigter wartungsintensiver technischer Infrastruktur (Wasserver- und Entsorgung, Elektrizität, Wärme, Gas, Telekommunikation), dadurch Steigerung der Effizienz der verbleibenden Netze

Entwicklungsmöglichkeiten:

Im Folgenden werden mögliche Entwicklungsschritte dargestellt, um das Entwicklungsziel zu erreichen. Die dargestellten Entwicklungsschritte stellen die Prioritätensetzung der Stadt dar, können aber auch anders verlaufen. Die Verlagerung des Gewerbes ist hier insofern als prioritär einzustufen, da sich hier auf Grund des Zustandes und der geringen Nutzungsintensität der größte Handlungsbedarf darstellt. Auch die Nutzung der dafür nur bedingt geeigneten öffentlichen Infrastruktur im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben erfordert gewissen Handlungsbedarf.

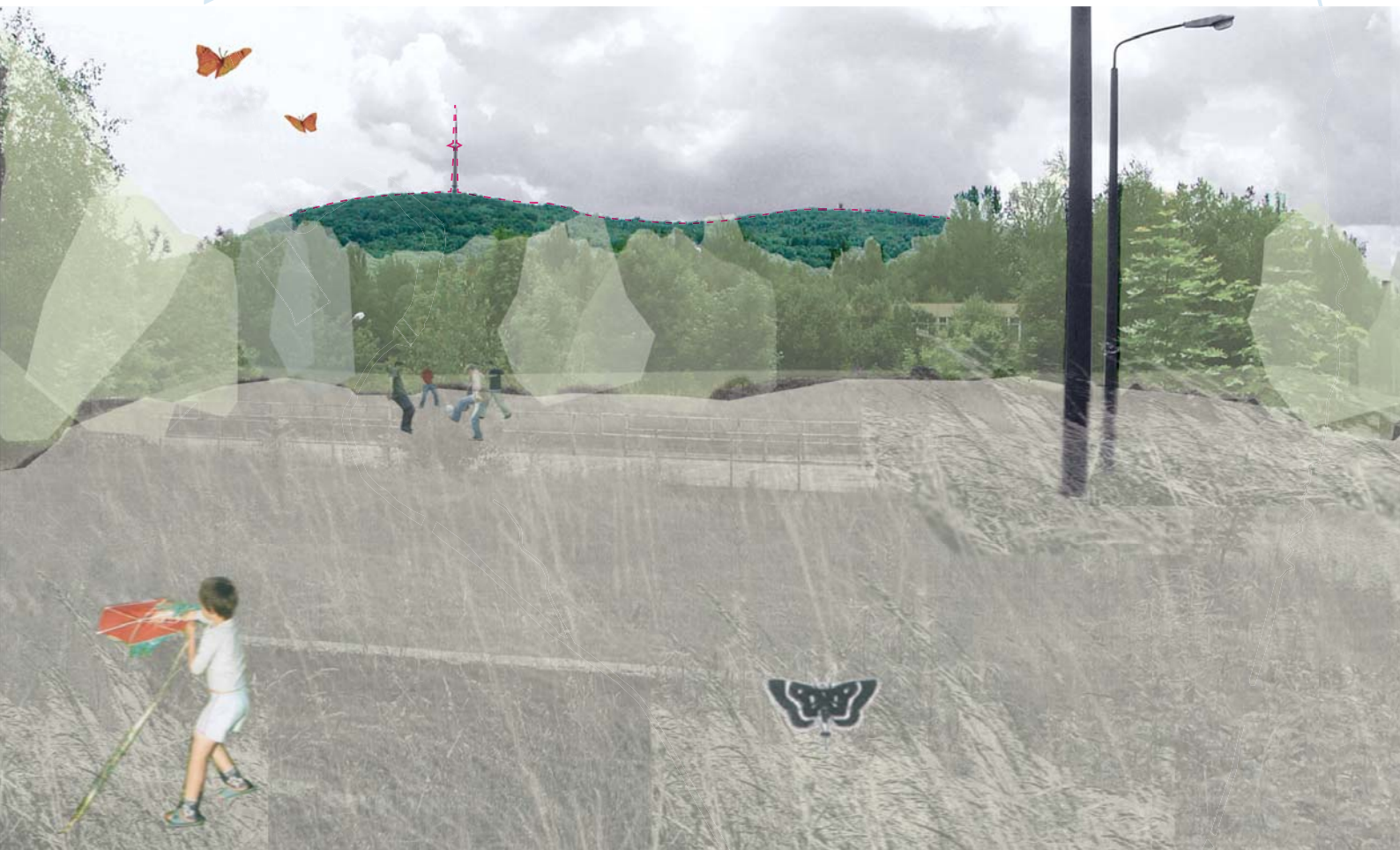
Die öffentlichen Nutzungen sind auch wegen ihres geringeren Störpotentials (Emissionen und Verkehrsbelastung) noch für einen längeren Zeitraum tolerierbar.

Die Entwicklung kann jedoch auch abweichend von den dargestellten Schritten erfolgen, entscheidend ist die langfristige Realisierung des Entwicklungszieles.



- Aufwertung öffentlicher Räume
- Öffentliche Nutzungen
- Öffentliche Grünflächen
- Wohngebäude Neu
- Außenbereichsgrenze Neu
- nutzungsbezogene / private Stellplätze
- öffentliche Stellplätze
- Wegerverbindungen

4. Räumliches Leitbild



Löbauer wasser

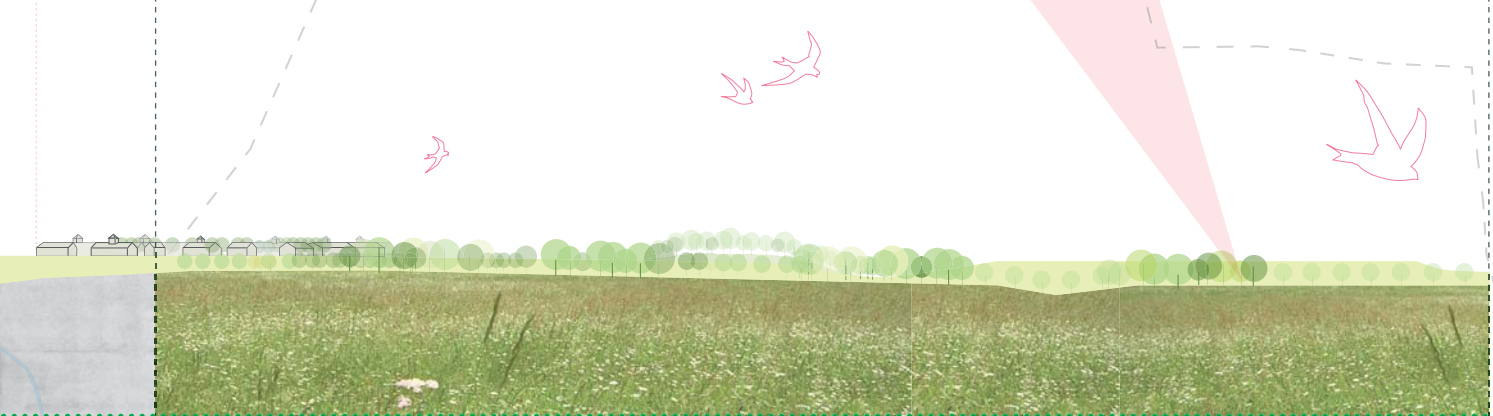
löbauer berg



GEBIETSGRENZE

öffentlich zugänglicher landschaftsraum

campus leuschnerplatz



5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.1 Entwicklungsmöglichkeit 1: Entwicklung im Bestand

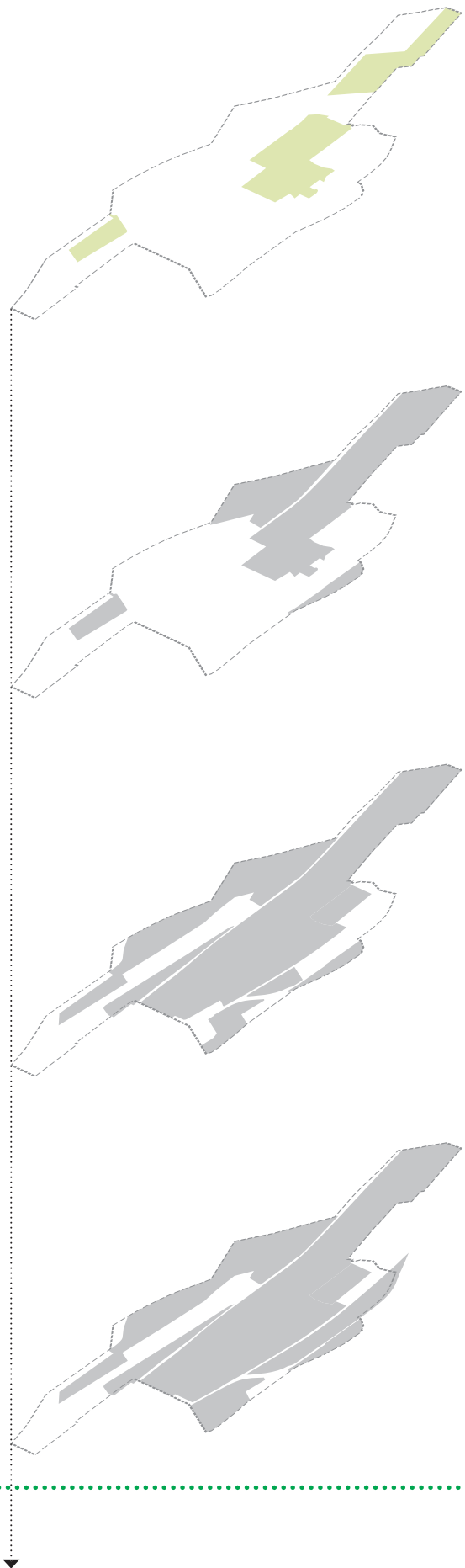
- Im ersten Entwicklungsschritt werden keine wesentlichen Veränderungen im Gebiet vorgesehen. Es werden nur Maßnahmen vorgeschlagen, welche durch die Stadt Löbau selbst durchführbar sind, ohne z.B. auf das Eigentum Dritter zurückgreifen zu müssen.

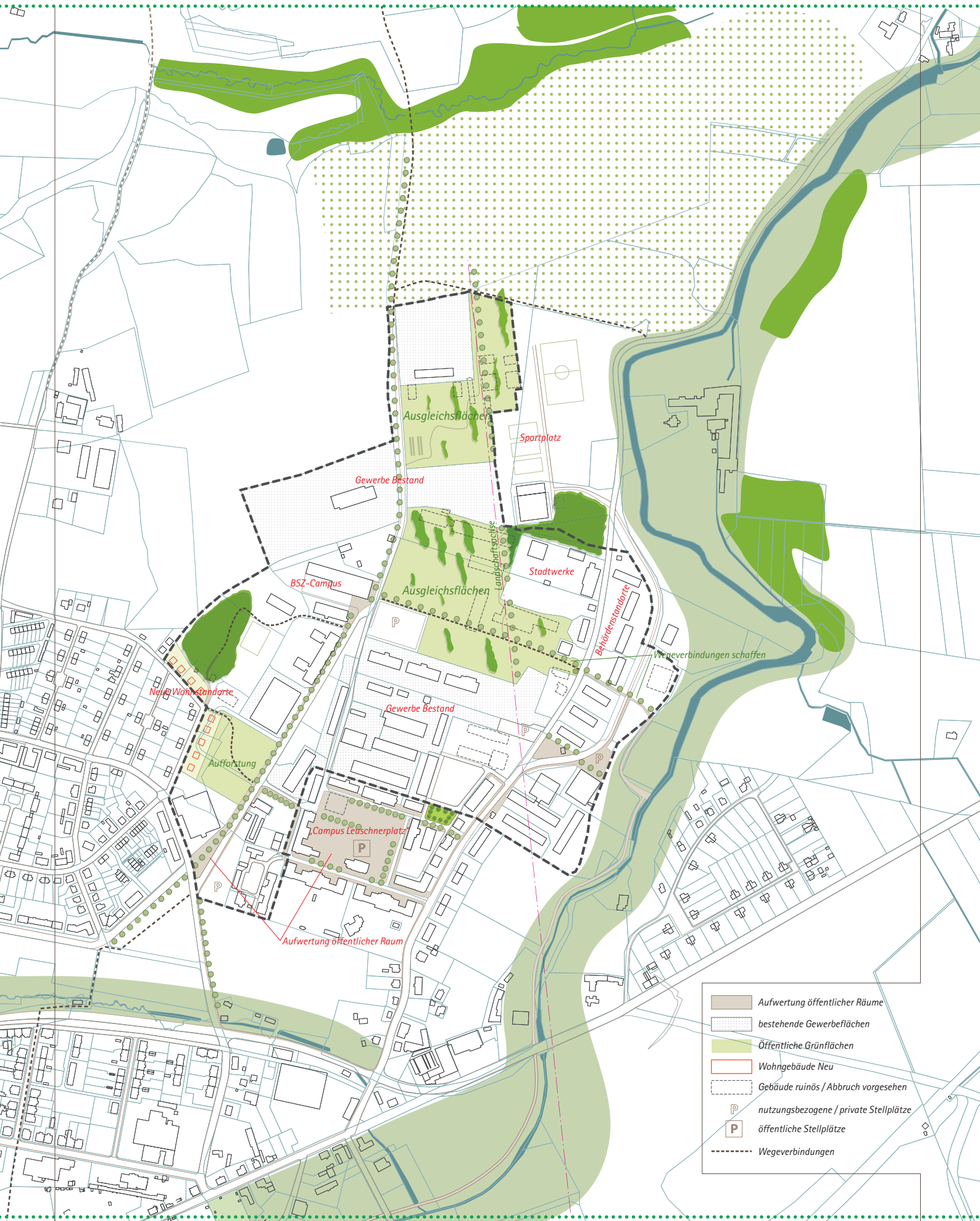
Kurzfristige Entwicklungsziele:

- Stabilisierung des wertvollen Gebäudebestandes am Leuschnerplatz durch vielfältige Nutzung, z.B. Kleingewerbe, oder die Verlagerung von Behördenstandorten von der Georgewitzer Straße. Denkbar ist auch eine zukünftige touristische Entwicklung in dem Bereich.
- Entwicklung der Ausgleichsflächen zu öffentlich zugänglichen Landschaftsräumen
- Verknüpfung des Geländes mit dem Löbauer Wasser
- Ausweisung möglicher Wohnstandorte „Am Trommlerbusch“
- Anordnung möglicher Freizeitnutzungen wie z.B. einer BMX-Strecke: Einhaltung möglichst großer Abstände zu potentiellen und bestehenden Wohnlagen, Reduzierung der Lärmentwicklung.

Maßnahmen:

- Aufwertung öffentlicher Räume entlang der Bonhoefer-Straße, auf dem Leuschnerplatz, sowie den dorthin führenden Wegen.
- Wegeverbindung von den entstehenden Ausgleichsflächen zum Löbauer Wasser und weiterführend zum Landesgartenschau Gelände (Durchgängigkeit herstellen).
- Herstellung der Ausgleichsflächen durch das Straßenbauamt, bei der Realisierung sollten die Entwicklungsziele für das Gebiet berücksichtigt werden (offen halten, „Landschaftsachse“, ggf. Reaktivierung des Teiches).
- Entsiegelung und Reduzierung der östlichen Georgewitzer Straße bis zur Sporthalle (z.B. Weg mit 3,50 m Breite bis zum Schützenverein).
- Flächenerwerb brach liegender Grundstücke durch die Stadt

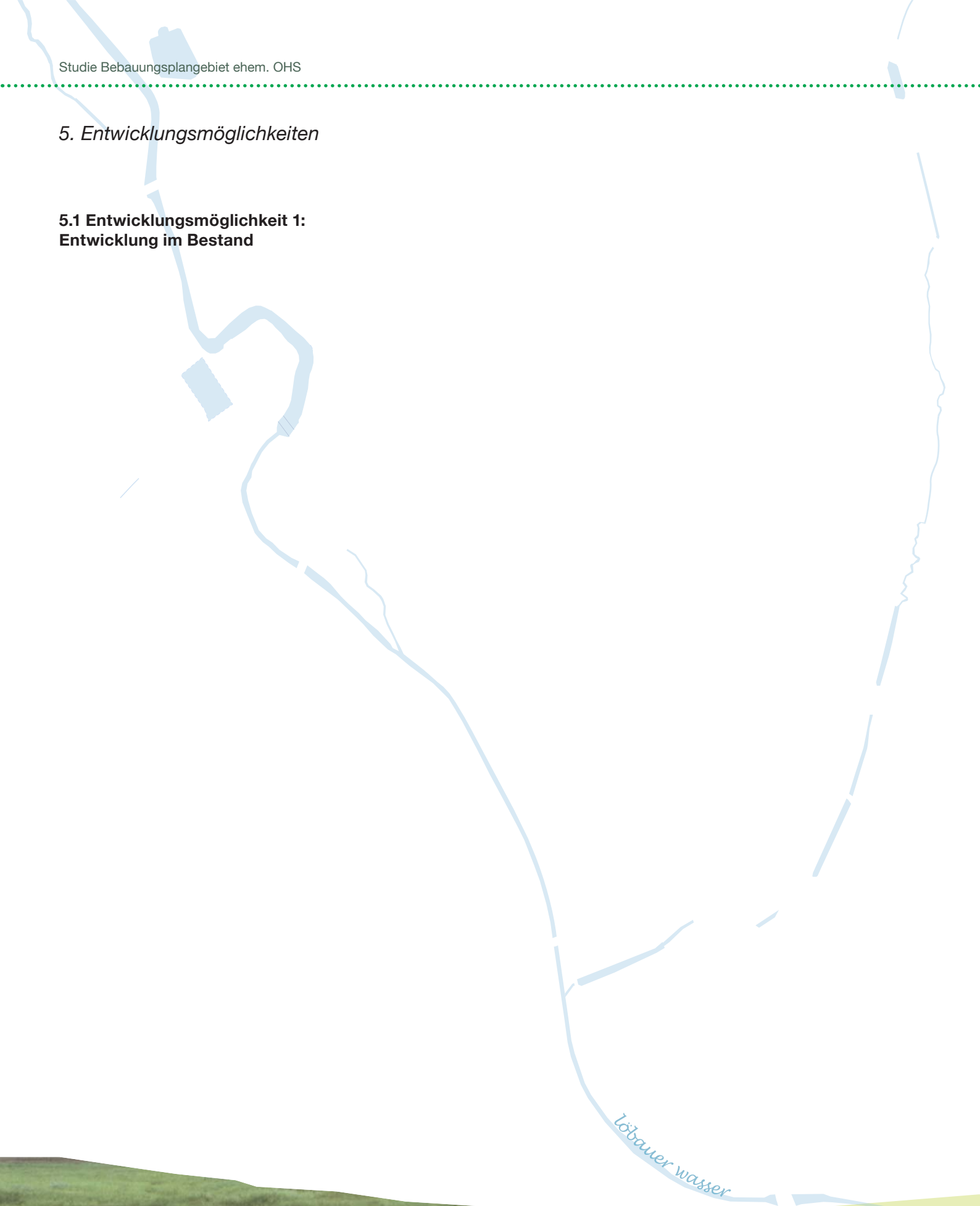




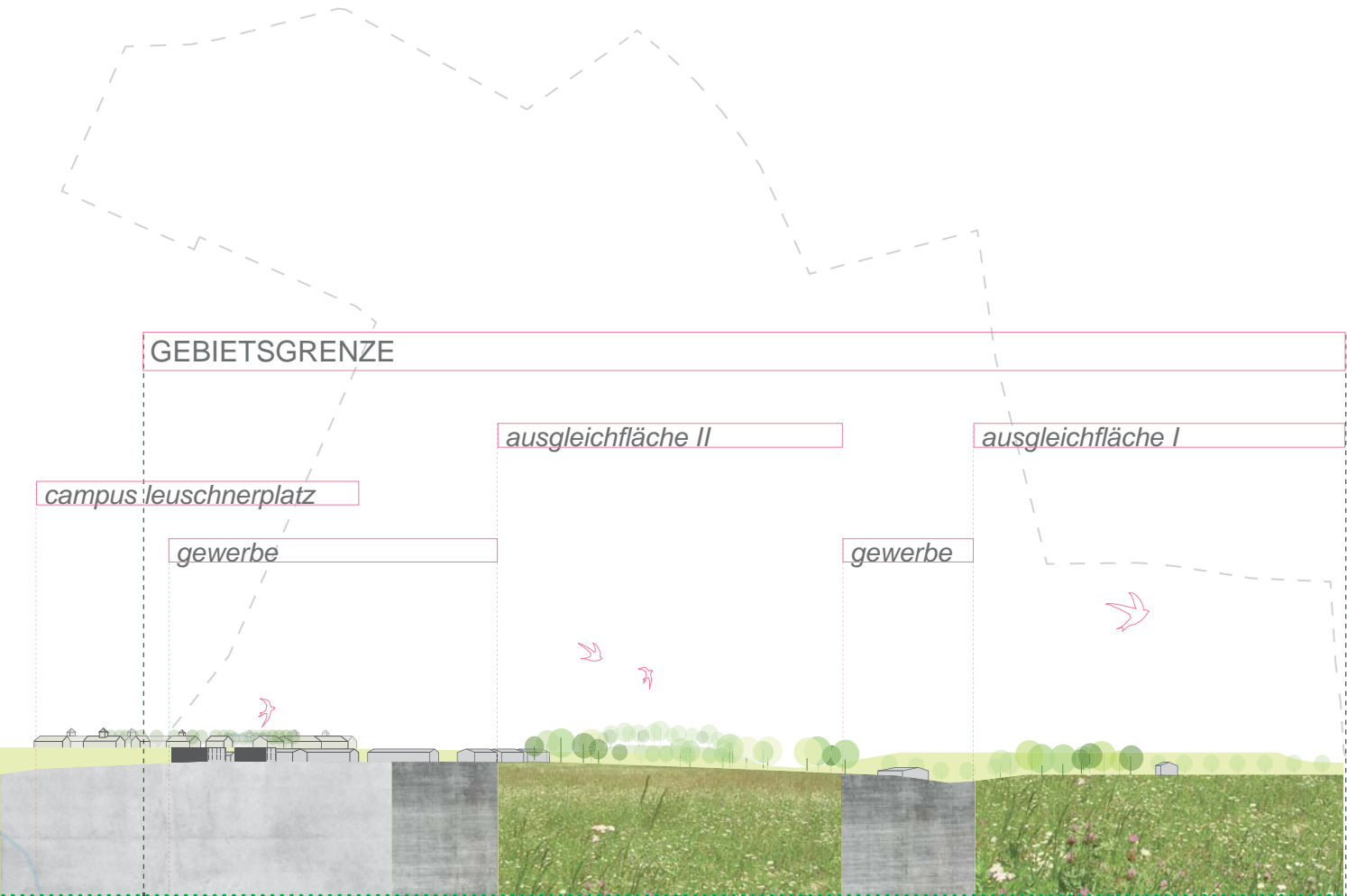
- Aufwertung öffentlicher Räume
- bestehende Gewerbeflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Wohngebäude Neu
- Gebäude ruinös / Abbruch vorgesehen
- P nutzungsbezogene / private Stellplätze
- P öffentliche Stellplätze
- Wegverbindungen

5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.1 Entwicklungsmöglichkeit 1: Entwicklung im Bestand



löbauer berg



5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.2 Entwicklungsmöglichkeit 2: Entwicklung der Feldfluren

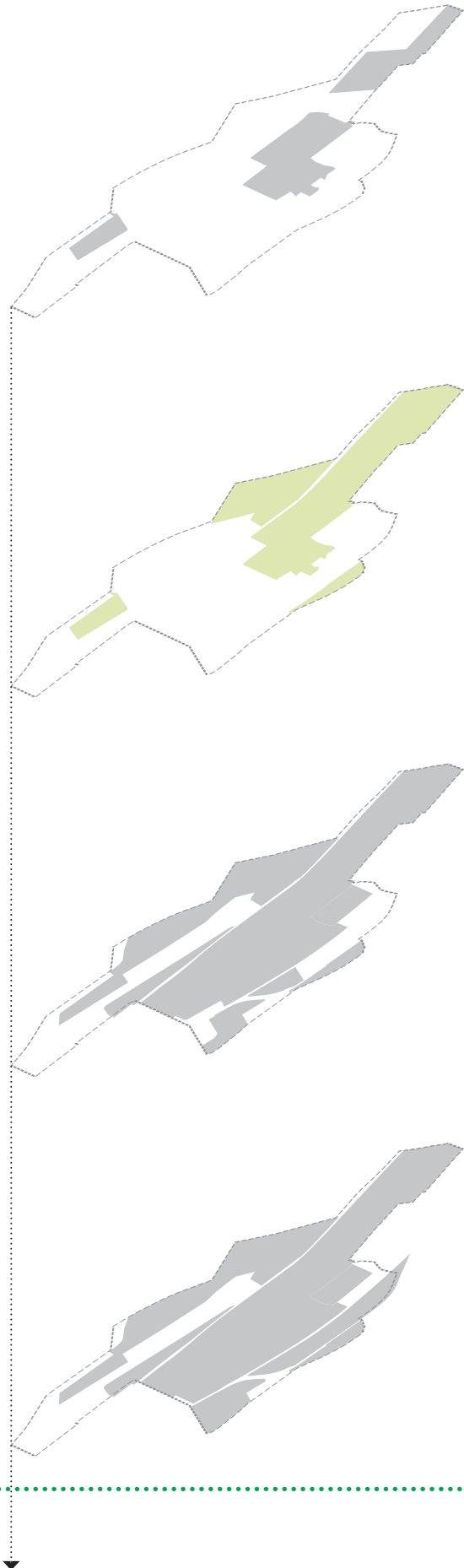
- Im zweiten Entwicklungsschritt werden die im Außenbereich liegenden gewerblichen Nutzungen an geeignetere Standorte verlagert, so dass die Flächen für die Entwicklung eines zusammenhängenden Landschaftsraumes frei werden.

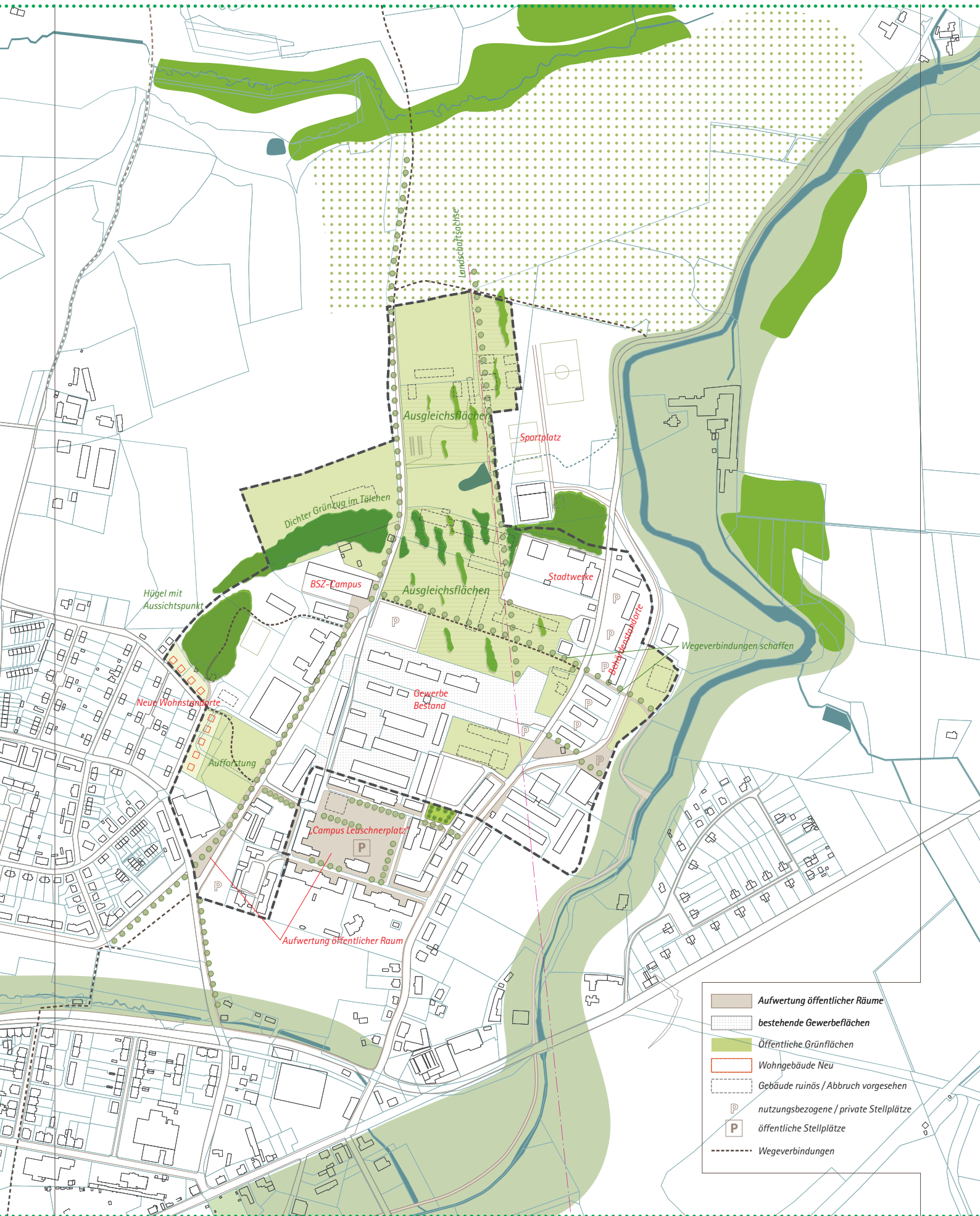
Mittelfristige Entwicklungsziele:

- Stabilisierung des wertvollen Gebäudebestandes am Leuschnerplatz durch vielfältige Nutzung, z.B. Kleingewerbe, oder die Verlagerung von Behördenstandorten von der Georgewitzer Straße. Denkbar ist auch eine zukünftige touristische Entwicklung in dem Bereich.
- Verknüpfung des Geländes mit dem Löbauer Wasser
- Ausweisung möglicher Wohnstandorte „Am Trommlerbusch“ und an der Bonhoefferstraße
- nach Entwicklung der Ausgleichsflächen Verknüpfung und Ausweitung des Landschaftsraumes auf weitere Flächen
- Entwicklung eines landschaftlichen Zusammenhanges im Bereich des „Tälchens“, ggf. Wiederherstellung des ehemals vorhandenen Teiches

Maßnahmen:

- Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe einschließlich ihrer Lagerplätze und Freiflächen in besser geeignete Grundstücke, möglichst im ausgewiesenen Gewerbegebiet, Erwerb der Flächen. Dies bezieht sich vor allem auf die beiden Bauunternehmen mit ihren Lagerplätzen (im nördlichen Bereich der Bonhoefferstraße). Die Betriebe könnten besser erschlossen werden, Schwerverkehr durch das Gelände wird vermieden.
- Aufwertung öffentlicher Räume entlang der Bonhoeffer-Straße, auf dem Leuschnerplatz, sowie den dorthin führenden Wegen
- Wegeverbindung von den entstehenden Ausgleichsflächen zum Löbauer Wasser und weiterführend zum Landesgartenschau Gelände (Durchgängigkeit herstellen)
- Flächenerwerb brach liegender Grundstücke durch die Stadt
- Rückbau bzw. Reduzierung nicht mehr benötigter Infrastrukturen (Straßen, Wege, Leitungsnetze)

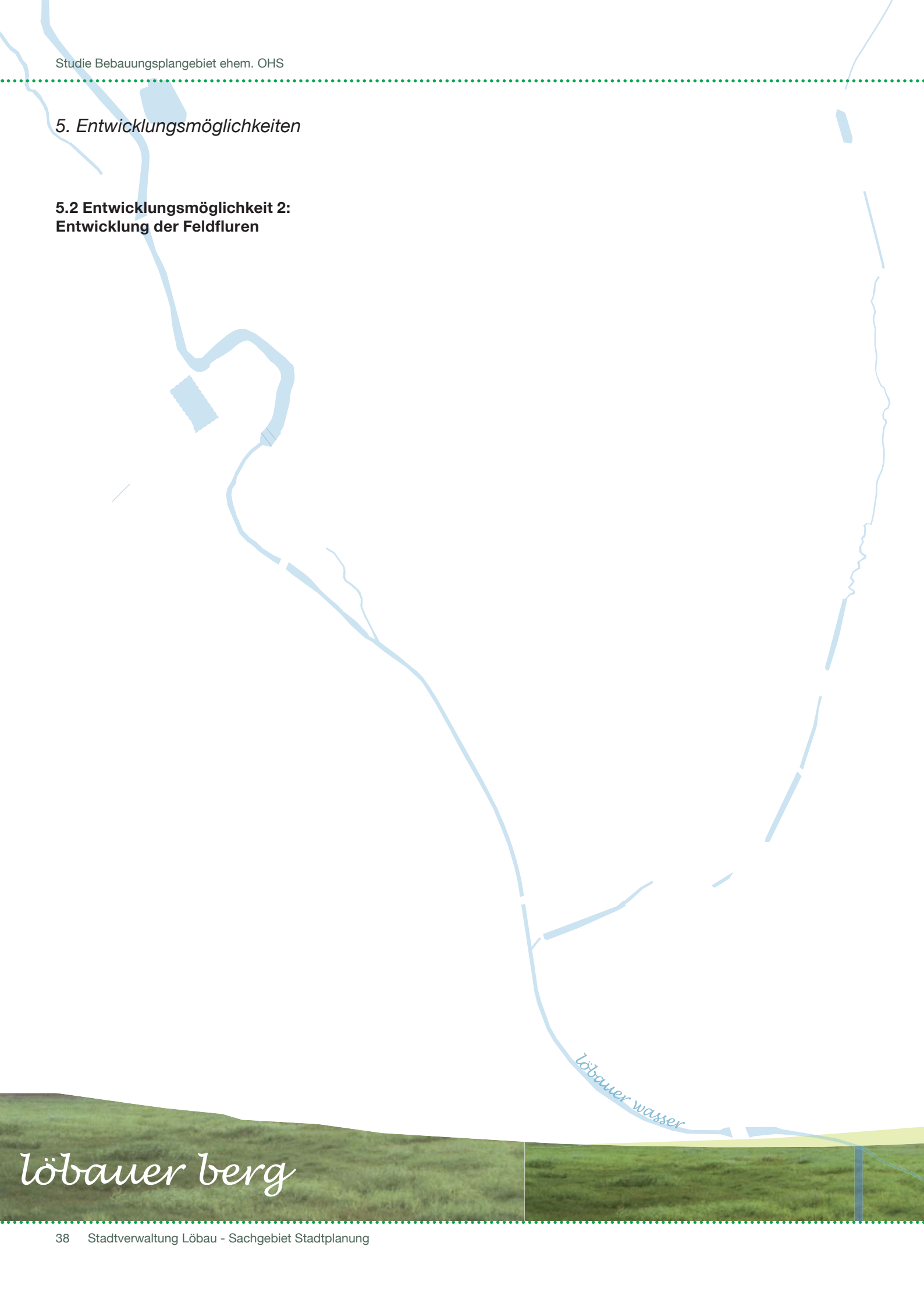




- Aufwertung öffentlicher Räume
- bestehende Gewerbeflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Wohngebäude Neu
- Gebäude ruinös / Abbruch vorgesehen
- P nutzungsbezogene / private Stellplätze
- P öffentliche Stellplätze
- Wegverbindungen

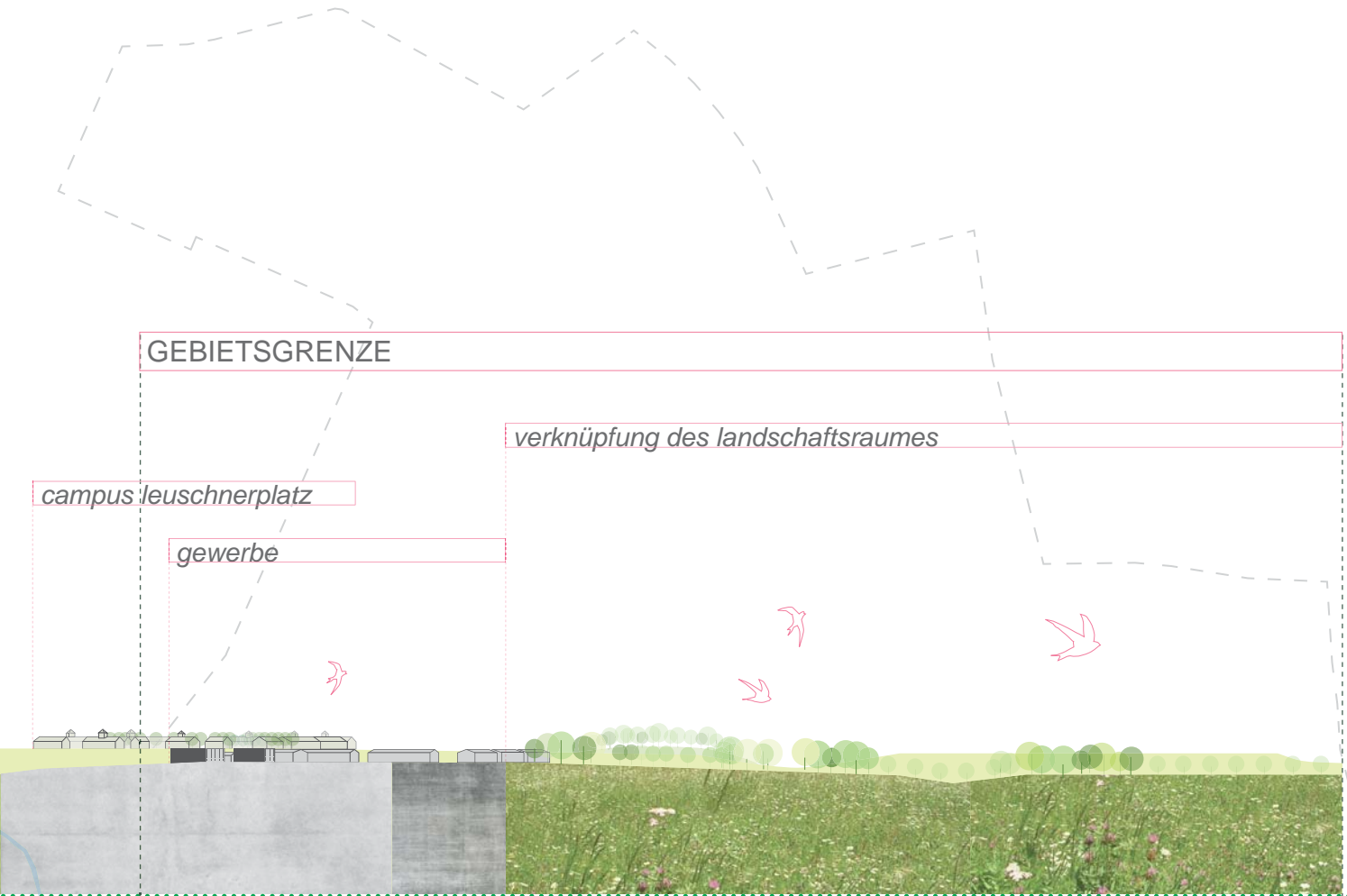
5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.2 Entwicklungsmöglichkeit 2: Entwicklung der Feldfluren



Löbauer Wasser

Löbauer berg



5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.3 Entwicklungsmöglichkeit 3:

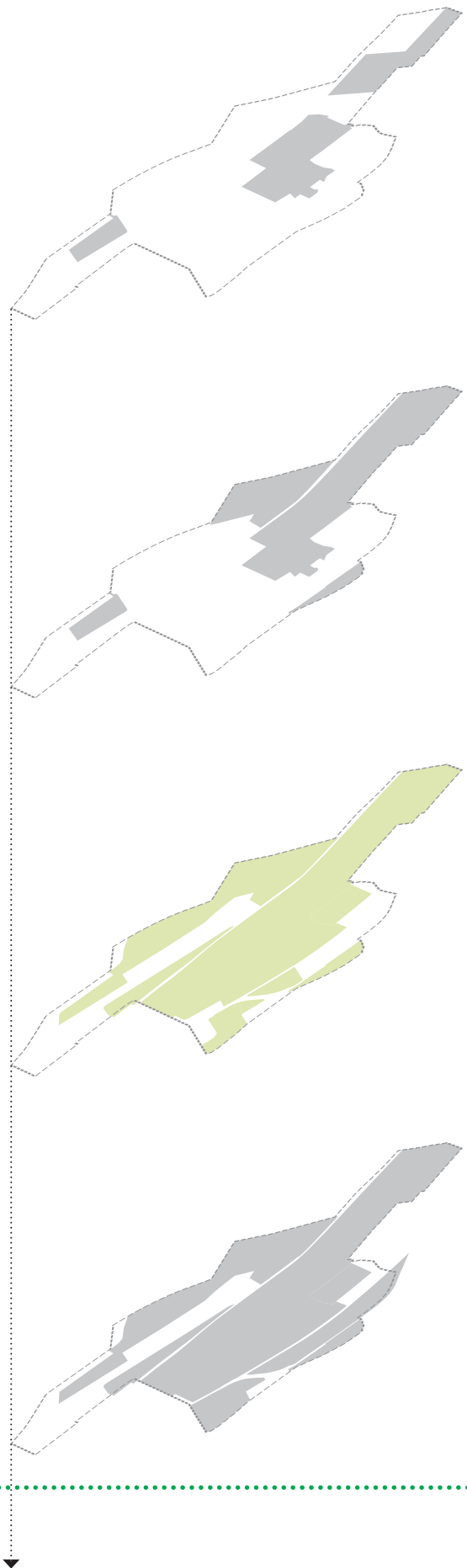
- Im dritten Entwicklungsschritt wird der Außenbereich bis an den Campus herangeführt. Die gewerblichen Nutzungen werden fast vollständig an geeignetere Standorte verlagert, so dass die Flächen für die Entwicklung eines großen, zusammenhängenden Landschaftsraumes frei werden. Der Behördenstandort entlang der Georgewitzer Straße bleibt erhalten, ebenso der Berufsschul-Campus an der Bonhoefferstraße.

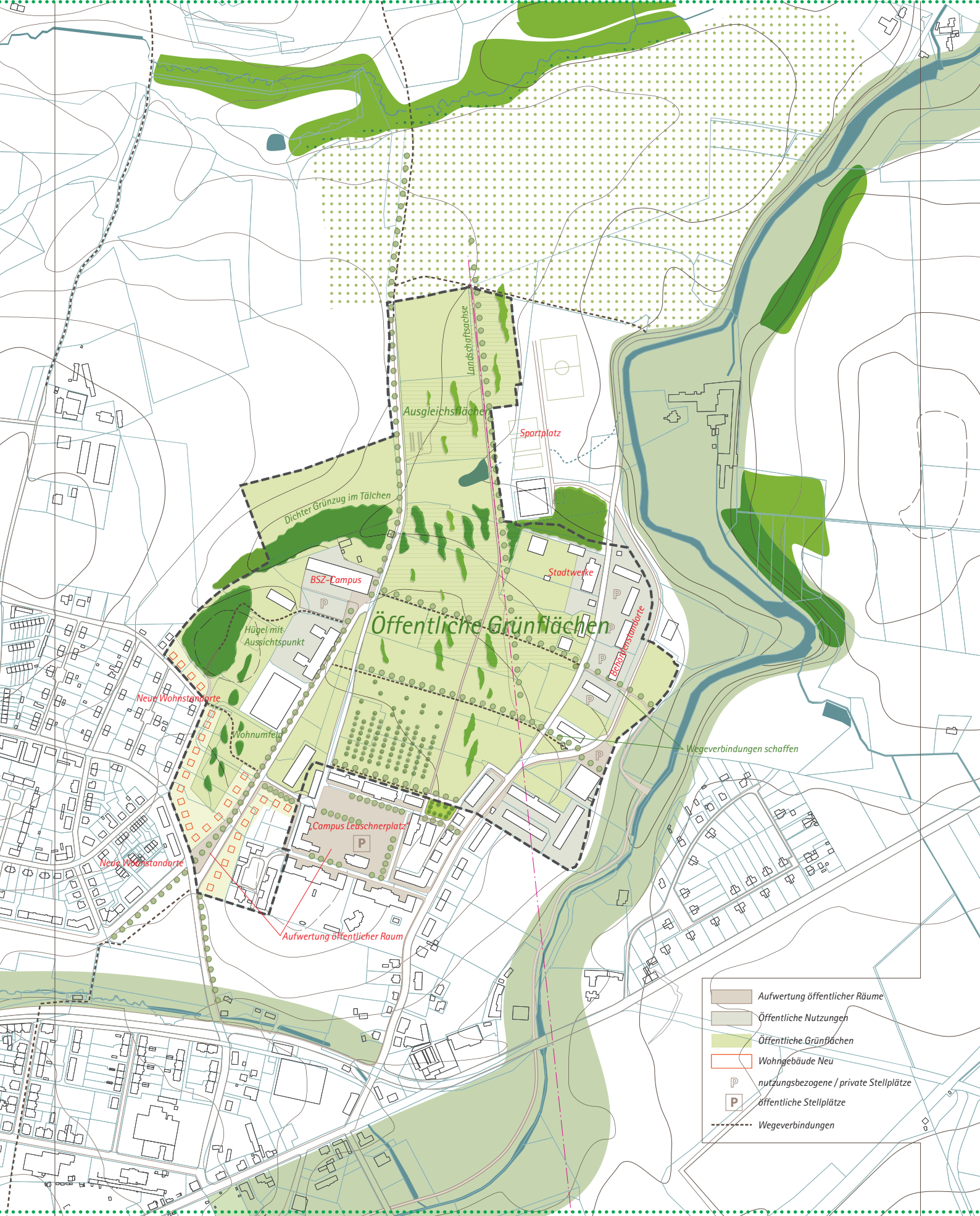
Entwicklungsziele:

- Stabilisierung und Entwicklung des wertvollen Gebäudebestandes am Leuschnerplatz zum Zentrum des Gebietes
- Verknüpfung des Geländes mit dem Löbauer Wasser an mehreren Stellen
- Ausweisung möglicher Wohnstandorte „Am Trommlerbusch“
- Im Anschluss an die Ausgleichsflächen Verknüpfung und Ausweitung des Landschaftsraumes bis zum „Campus“; Entwicklung eine landschaftlichen Zusammenhanges im Bereich des „Tälchens“
- Ausweisung weiterer Wohnstandorte entlang der Bonhoefferstraße (im südlichen Bereich)

Maßnahmen:

- Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Lagerplätze) in besser geeignete Grundstücke, möglichst im ausgewiesenen Gewerbegebiet, Erwerb der Flächen.
- Aufwertung öffentlicher Räume entlang der Bonhoeffer-Straße, auf dem Leuschnerplatz, sowie den dorthin führenden Wegen.
- Wegeverbindung von den Landschaftsräumen zum Löbauer Wasser und weiterführend zum Landesgartenschau Gelände (Durchgängigkeit herstellen)
- Entwicklung Wohnstandorte und Öffentliche Nutzungen
- Flächenerwerb brach liegender Grundstücke durch die Stadt
- Rückbau bzw. Reduzierung nicht mehr benötigter Infrastrukturen (Straßen, Wege, Leitungsnetze)

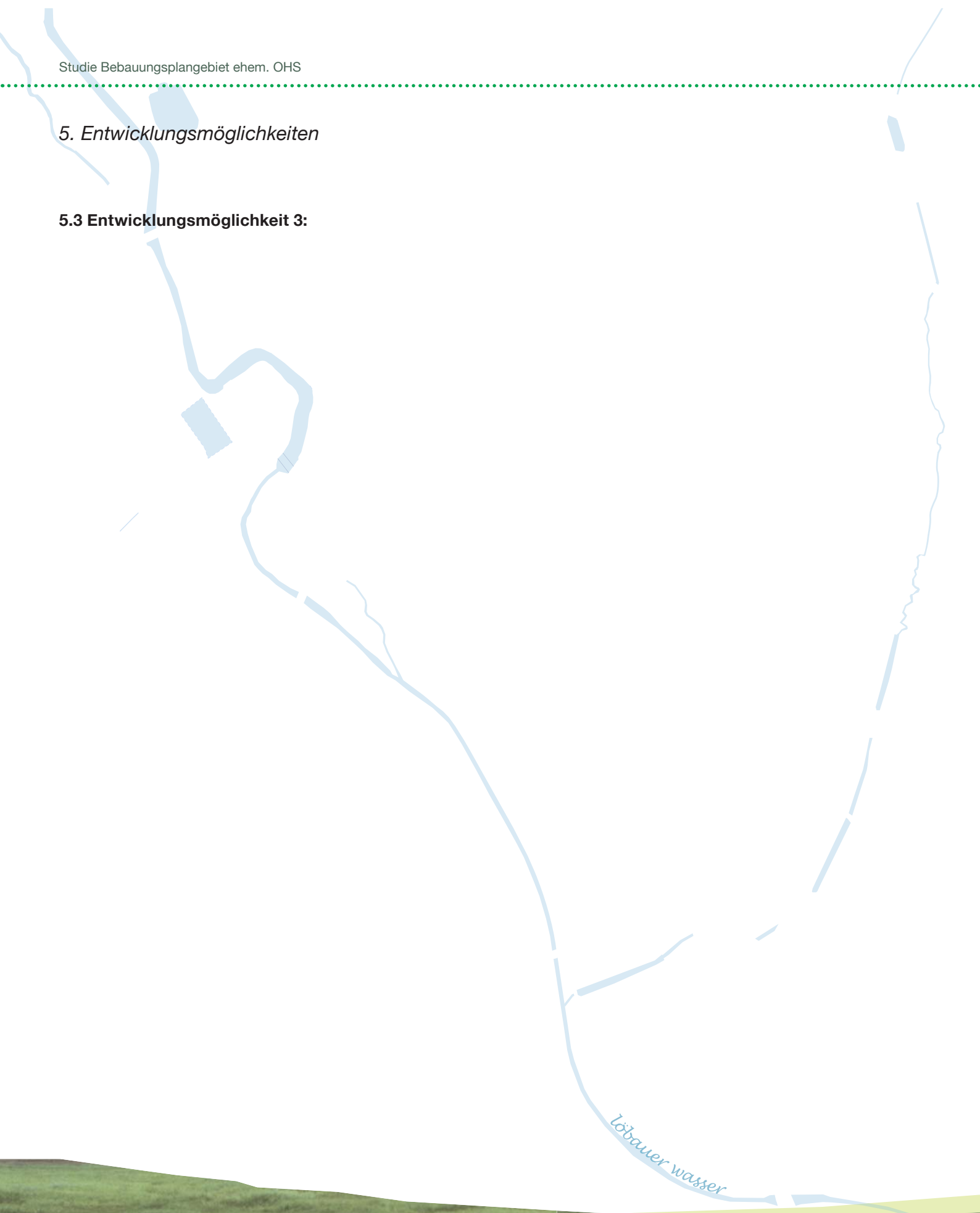




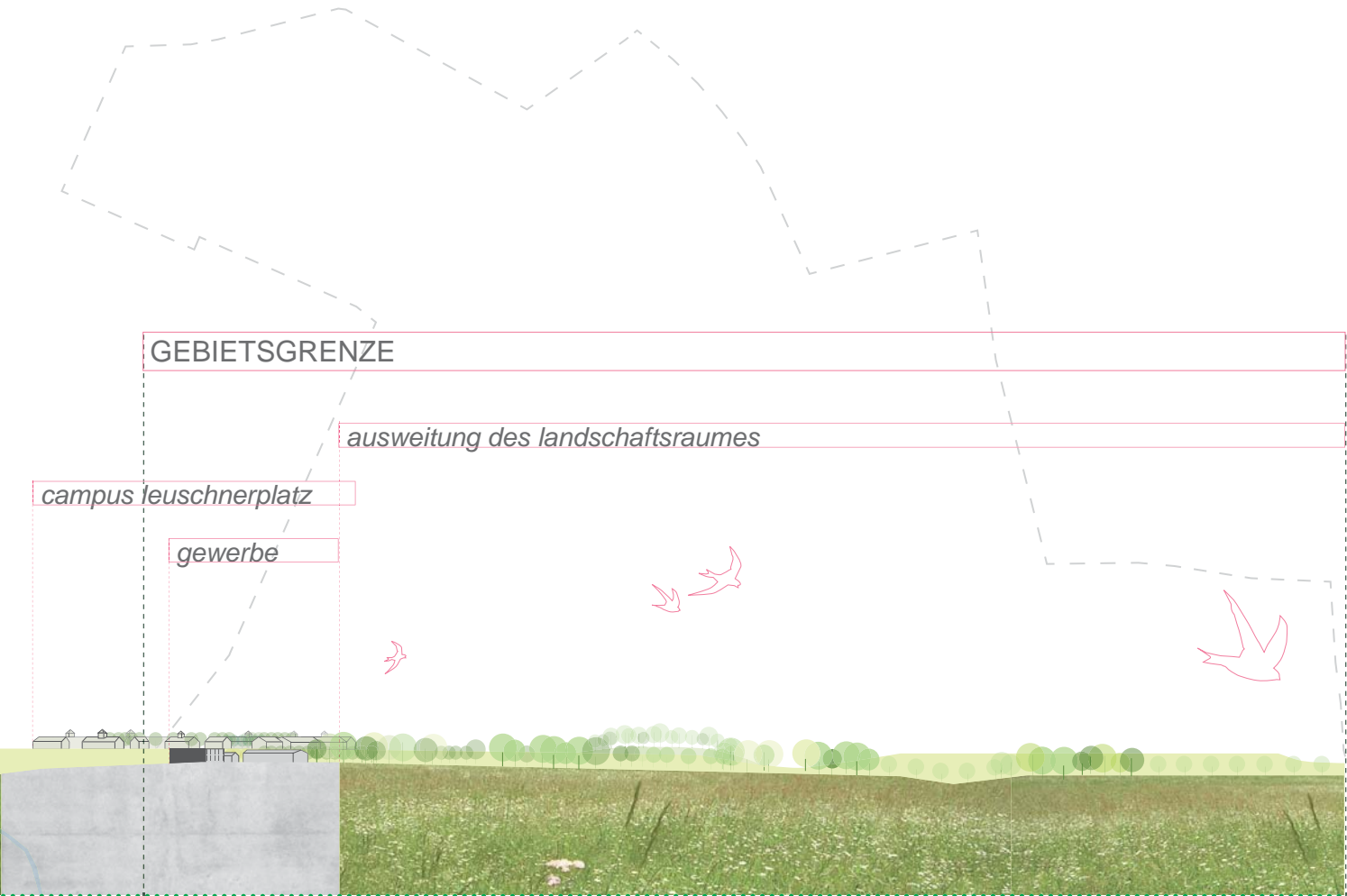
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Öffentliche Nutzungen
- Öffentliche Grünflächen
- Wohngebäude Neu
- P nutzungsbezogene / private Stellplätze
- P öffentliche Stellplätze
- Wegeverbindungen

5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.3 Entwicklungsmöglichkeit 3:



löbauer berg



5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.4. Entwicklungsmöglichkeit 4:

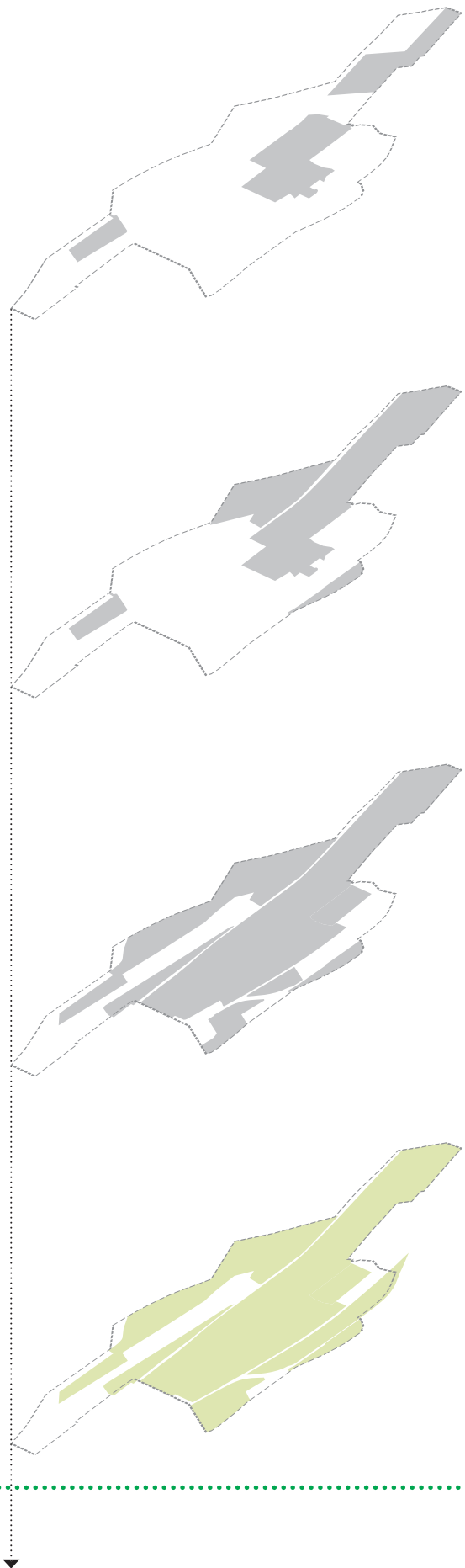
- In der langfristigen Entwicklung wird der Außenbereich bis an den Campus herangeführt sowie die Behördenstandorte an der Georgewitzer Straße aufgegeben. Die gewerblichen Nutzungen werden fast vollständig an geeignetere Standorte verlagert, so dass die Flächen für die Entwicklung eines großen, zusammenhängenden Landschaftsraumes frei werden. Erhalten bleibt der Berufsschul-Campus an der Bonhoefferstraße.

Entwicklungsziele:

- Stabilisierung und Entwicklung des wertvollen Gebäudebestandes am Leuschnerplatz zum Zentrum des Gebietes
- Ausweisung möglicher Wohnstandorte „Am Trommlerbusch“ und entlang der Bonhoefferstraße (im südlichen Bereich)
- weitere Entwicklung eines großen öffentlich zugänglichen Landschaftsraumes, Verknüpfung und Ausweitung bis zum „Campus“ und zum Löbauer Wasser

Maßnahmen:

- Verlagerung der Behördenstandorte und öffentlichen Nutzungen in den „Campus Leuschnerplatz“, oder in die Innenstadt
- Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Lagerplätze) in besser geeignete Grundstücke, möglichst im ausgewiesenen Gewerbegebiet, Erwerb der Flächen.
- Aufwertung öffentlicher Räume entlang der Bonhoeffer-Straße, auf dem Leuschnerplatz, sowie den dorthin führenden Wegen.
- Wegeverbindung durch die Landschaftsräume und zum Löbauer Wasser und weiterführend zum Landesgartenschau Gelände (Durchgängigkeit herstellen)
- Entwicklung der Wohnstandorte
- Flächenerwerb brach liegender Grundstücke durch die Stadt
- Rückbau bzw. Reduzierung nicht mehr benötigter Infrastrukturen (Straßen, Wege, Leitungsnetze)

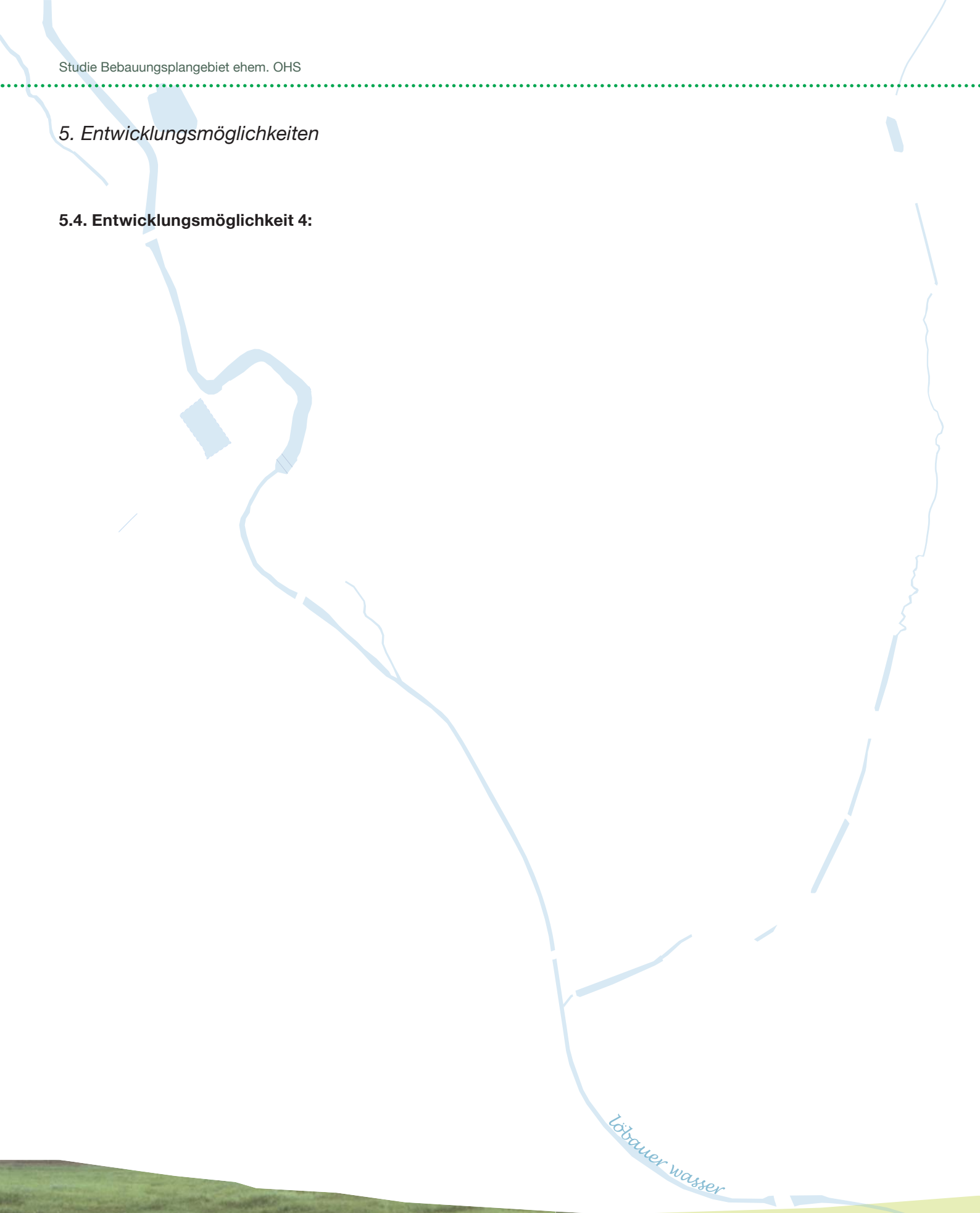




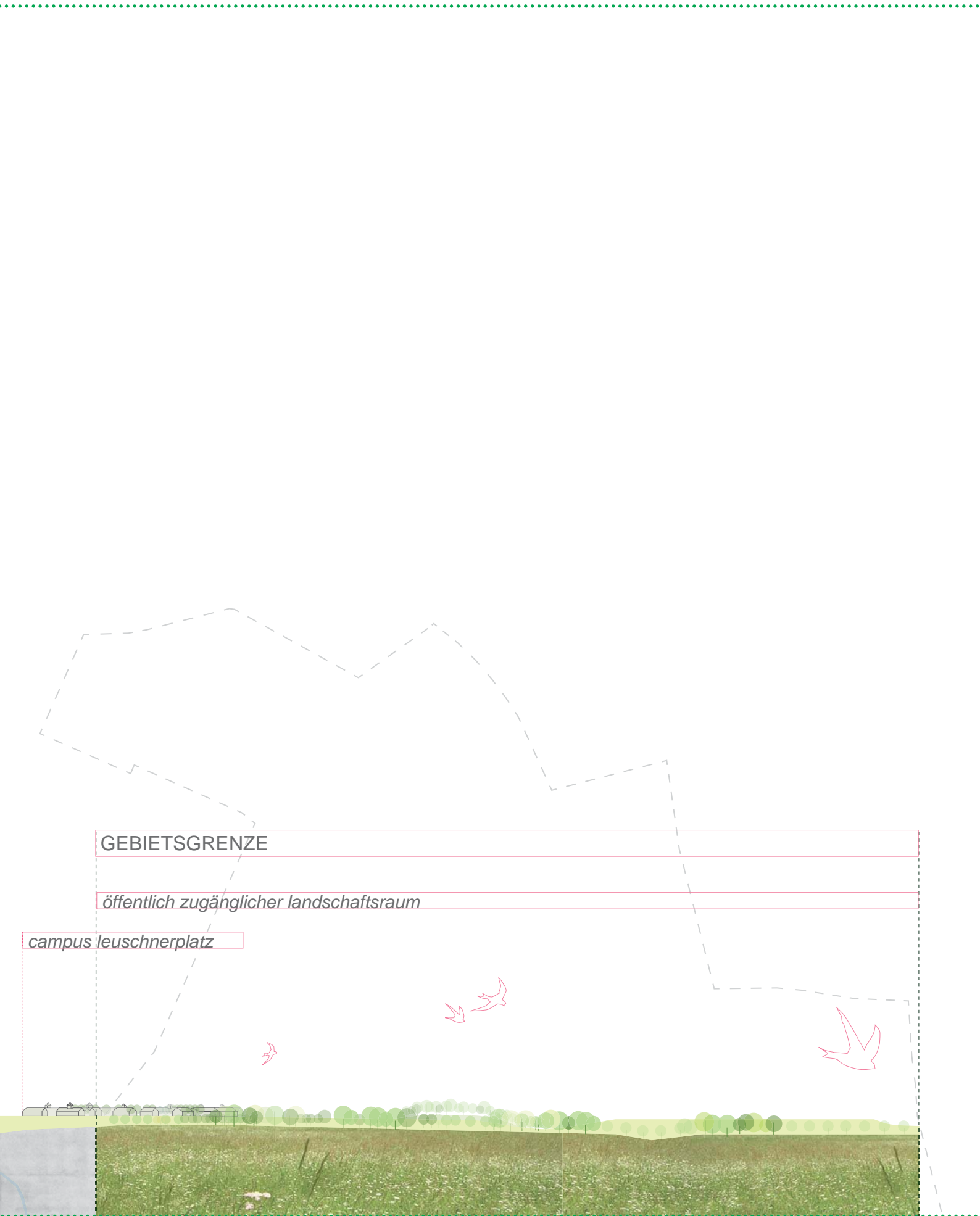
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Öffentliche Nutzungen
- Öffentliche Grünflächen
- Wohngebäude Neu
- P nutzungsbezogene / private Stellplätze
- P öffentliche Stellplätze
- Wegeverbindungen

5. Entwicklungsmöglichkeiten

5.4. Entwicklungsmöglichkeit 4:



Löbauer berg



GEBIETSGRENZE

öffentlich zugänglicher landschaftsraum

campus leuschnerplatz

6. Zusammenfassung / Ausblick

Zusammenfassung der städtebaulichen Studie

Ziel der vorliegenden Studie ist es, die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Gebietes der ehemaligen OHS aufzuzeigen. Die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten stellen die Prioritätensetzung der Stadt dar, können aber auch anders verlaufen.

Das Gebiet soll zu einem öffentlichen Freiraum entwickelt werden, welcher der Schaffung ökologisch wertvoller, extensiver Landschaftsräume dienen soll. Es soll in dem Bereich zwischen Stadtgebiet und offener Landschaft ein zugänglicher, jedoch nicht zu intensiv gestalteter Freiraum entwickelt werden, der nicht in Konkurrenz steht zu intensiveren städtischen Freiräumen wie z.B. der Landesgartenschau.

Handlungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Hier eröffnen sich Möglichkeiten, durch eine Neuordnung des Gebietes nicht mehr benötigte Infrastrukturen zurückzubauen und die öffentlich finanzierten Netze damit effizienter betreiben zu können.

Bereits jetzt sind in dem Gebiet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch das Straßenbauamt geplant. Diese Funktion soll auch auf weiteren Flächen innerhalb des Bearbeitungsgebietes vorgesehen werden, hauptsächlich für Maßnahmen der Stadt selbst, bei entsprechendem Bedarf aber auch für andere Maßnahmenträger.

Im südöstlichen Bereich, an der Bonhoefferstraße und „Am Trommlerbusch“, sollen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur noch kleinere Wohnstandorte für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Der Bereich um den Leuschnerplatz spielt eine Schlüsselrolle für die weitere Entwicklung des Gebietes und soll deshalb zukünftig Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplanes werden (Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.02.2010). Hier sollten weitere Nutzungen, wie Dienstleistungen, ggf. auch Behördenstandorte angesiedelt werden. Unterstützend würde sich eine Aufwertung des öffentlichen Freiraumes (der Platzfläche) auf die Entwicklung des „Campus“ auswirken. Ziel für den Leuschnerplatz sollte es sein, durch ein attraktives Umfeld eine eindeutige Adressbildung für das Gebiet zu erreichen. Darüber hinaus könnte sich auch eine touristische Nutzung, gegebenenfalls in Verbindung mit den neu entstehenden Landschaftsräumen, gut in das Gebiet einfügen.

Zusammengefasst soll das Gebiet als extensiver öffentlicher Freiraum entwickelt werden, mit dem „Campus Leuschnerplatz“ als Dienstleistungsstandort und den Wohnstandorten als Schwerpunkten zukünftiger baulicher Nutzungen.

Der Prozess der Planung sowie der Umstrukturierung wird auf Grund der komplexen Ausgangssituation und der zu erwartenden schrittweisen Entwicklung erst in ca. 20 bis 30 Jahren zu einem realisierten Leitbild führen. Die Berufsschule zum Beispiel wird mindestens noch bis zum Jahr 2035 in Benutzung bleiben.

Weitere Planungsschritte

Für das Gebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes „Ehemalige Offiziershochschule“ Löbau

1. Ausgangslage

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 beschlossen, den vorzeitigen Bebauungsplan für das Gebiet der „Ehemaligen Offiziershochschule“ (OHS) aufzustellen.

Laut Stadtratsbeschluss sollen folgende Planungsziele verfolgt werden: „Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz soll eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes einschließlich der inneren Erschließung in Verbindung mit der Renaturierung nicht mehr verwertbarer Flächen erfolgen. Dabei wird der Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie einem sinnvollen Rückbau bebauter Bereiche zur Schrumpfung des Siedlungskörpers große Bedeutung beigemessen.“

Es wurde beschlossen, eine städtebauliche Studie für die Ausarbeitung des Planentwurfes zu beauftragen.

Im Ergebnis der Studie wird festgestellt, die Grenzen des Bearbeitungsgebietes leicht zu verändern und entsprechend den festgestellten Prioritäten und baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Größe des Gebietes für den vorzeitigen Bebauungsplan beträgt nach der Änderung ca. 31 ha.

2. Planungsziele und deren Umsetzung

In der Studie wird das städtebauliche Ziel formuliert, Teile des Gebietes zu renaturieren. Anschließend an vorhandene Wohnnutzungen (Trommlerbusch) können, unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur, weitere einzelne Wohngebäude eingeordnet werden. Die bereits im Planfeststellungsverfahren zur B178 n festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einem Teil der Flächen sollen zum Ausgangspunkt der großflächigen Renaturierung des Gebietes werden.

Diese städtebauliche Zielsetzung ergibt sich aus der nach wie vor negativen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Löbau, und der damit verbundenen Notwendigkeit der Anpassung des Siedlungskörpers. Nutzungen sollen in der Innenstadt bzw. in den ausgewiesenen Gewerbegebieten konzentriert werden.

Die Notwendigkeit der Anpassung an die demographische Entwicklung betrifft insbesondere auch das Vorhalten von teilweise überalterter technischer Infrastruktur wie Straßen und Leitungsnetze, bei gleichzeitig nicht voll ausgelasteten Gewerbegebieten.

Um weitere städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Gebiet auszuschließen ist es dringend geboten einen Bebauungsplan aufzustellen. Gegenstand des Bebauungsplanes sollen jedoch nicht das langfristige Leitbild sondern die momentan umsetzbaren Entwicklungsmöglichkeiten sein, welche mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete nach Baunutzungsverordnung umgesetzt werden.

Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Änderung des Planungsgebietes
- Bebauungsplanverfahren: ausgehend von der städtebaulichen Studie, mit welcher die Leistungsphasen 1 und 2 eines Bebauungsplanes bearbeitet worden sind, kann mit der Ausarbeitung der nächsten Planungsschritte (Vorentwurf, Entwurf und endgültige Planfassung) fortgesetzt werden.

Mit der nachfolgenden Entwicklung des Gebietes und der Eröffnung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten ist der Bebauungsplan dann ggf. anzupassen.

6. Zusammenfassung / Ausblick

Karte:

Bearbeitungsgebiet vorzeitiger Bebauungsplan

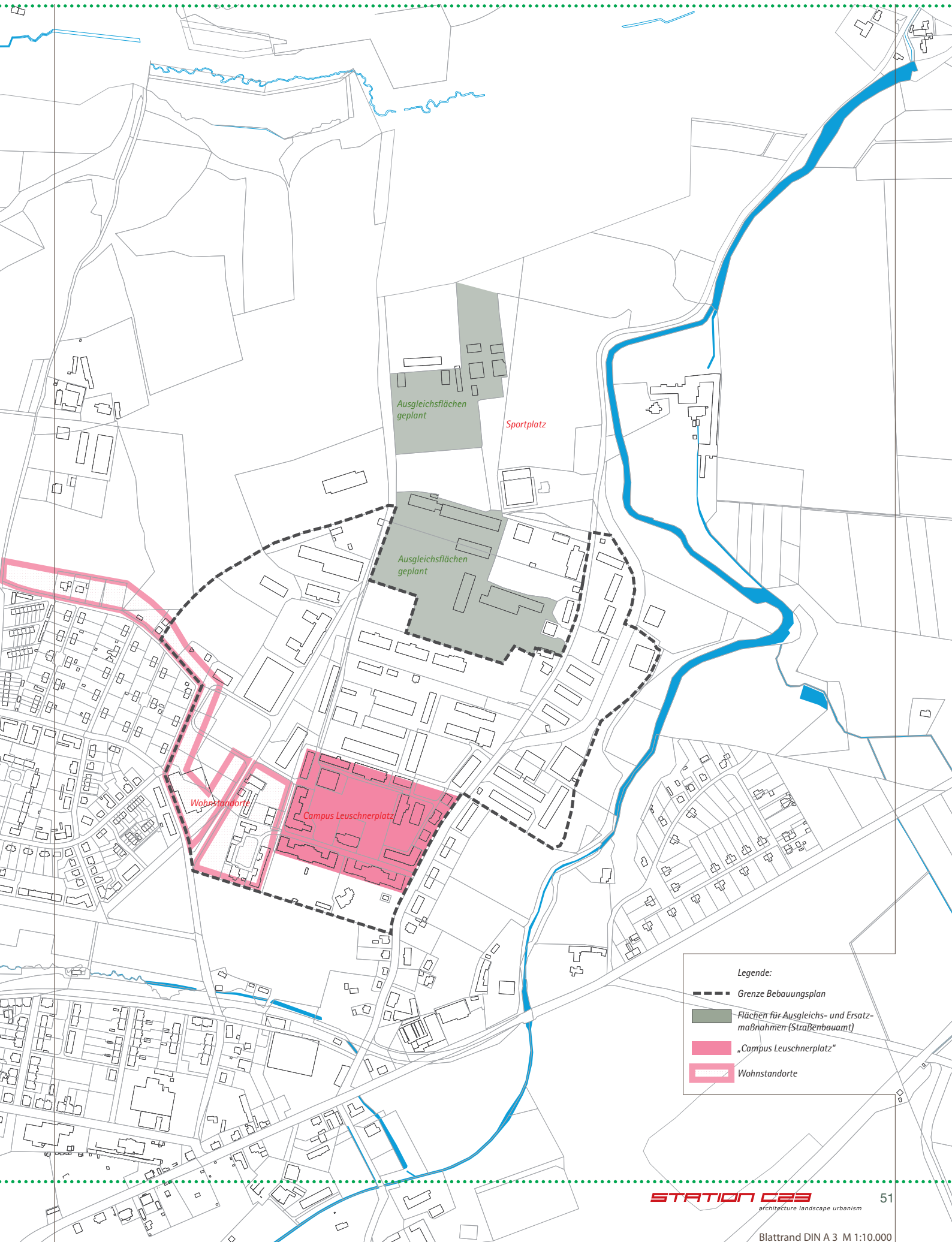
Die Größe des Gebietes für den in Aufstellung befindlichen vorzeitigen Bebauungsplan beträgt ca. 31 ha.

Die Änderung wird empfohlen, da besonders in den gewerblich genutzten Flächen dringender Handlungsbedarf besteht, und weil von dem Bereich um den Leuschnerplatz für die weitere Entwicklung des Gebietes wichtige Impulse ausgehen können.

In seiner Sitzung vom 08.02. 2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, das Gebiet um den Leuschnerplatz ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu integrieren.

Besonders im Bereich der Gewerbeflächen hat, begründet in der schrittweisen und prioritätenlosen Vermarktung der Grundstücke durch den Eigentümer, sowie im Zuständigkeitsbereich der bis 2003 selbständigen Gemeinde Kittlitz, eine Fehlentwicklung stattgefunden, welche nicht im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Löbau verlaufen ist. Eine baurechtlich einwandfreie städtebauliche Neuordnung ist hier dringend geboten, auch um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind planerisch bereits fixiert und müssen baurechtlich nicht behandelt werden. Zusätzlich befinden sich diese Flächen, als auch die unmittelbar nördlich daran angeschlossenen gewerblich genutzten Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit sind sie ohnehin baurechtlich definiert.



Legende:

- Grenze Bebauungsplan
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Straßenbauamt)
- „Campus Leuschnerplatz“
- Wohnstandorte