# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (InSEK) der Stadt Ebersbach-Neugersdorf



Fassung: 20.06.2013

Auftraggeber: STADT EBERSBACH-NEUGERSDORF

Reichsstraße 1

02730 Ebersbach-Neugersdorf

Vertr. durch Frau Bürgermeisterin Verena Hergenröder

Auftragnehmer: KASPARETZ – KUHLMANN GMBH

Architektur- und Ingenieurbüro

02681 Schirgiswalde-Kirschau, Schirgiswalder Str. 30

www.kasparetz.de

Tel.: 03592 / 500 515 Fax: 03592 / 500 516

# Inhaltsverzeichnis:

		meine Angaben	აა		
1.	.1. E	inführung	3		
1.	.2. Z	Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes			
1.	.3. A	Akteure und Beteiligung	5		
2.	Gesa	mtstädtische Situation	7		
2.	.1. L	andesentwicklungsplan Sachsen	7		
2.	.2. F	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien			
2.	.3. S	Siedlungsentwicklung bis 2011	10		
3.	Demo	ografische Entwicklung	13		
4.		konzepte	20		
4.	.1. S	Städtebau und Denkmalpflege	20		
	4.1.1.	Bestandsanalyse und Prognose	20		
	4.1.2.				
	4.1.3.				
	4.1.4.	p			
	4.1.5.	g g			
4.	.2. V	Vohnen	40		
	4.2.1.	Bestandsanalyse und Prognose	40		
	4.2.2.	Konzeption Wohnen	53		
4.	.3. V	Virtschaft, Handel, Tourismus	57		
	4.3.1.	Bestandsanalyse und Prognose	57		
	4.3.2.	, , ,			
4.	.4. V	erkehr und technische Infrastruktur	66		
	4.4.1.	Bestandsanalyse Verkehr	66		
	4.4.2.	Bestandsanalyse Ver- und Entsorgungseinrichtungen	68		
	4.4.3.	Konzeption Verkehr und technische Infrastruktur	69		
4.	.5. L	Jmwelt	71		
	4.5.1.	Bestandsanalyse und Prognose	71		
	4.5.2.	Konzeption Umwelt	72		
4.	.6. S	Sport	77		
	4.6.1.	Bestandsanalyse und Prognose	77		
	4.6.2.	Bisherige Schwerpunkte	82		
	4.6.3.	Konzeption Sport	83		
4.	.7. E	3ildung	85		
	4.7.1.	Bestandsanalyse und Prognose	85		
	4.7.2.	Konzeption Bildung	87		
4.	.8. S	Soziales / Medizinisches	89		
	4.8.1.	Bestandsanalyse und Prognose	89		
	4.8.2.	Konzeption Soziales / Medizinisches	91		
4.	.9. K	Cultur und Freizeit	93		
	4.9.1.	Bestandsanalyse und Prognose	93		
	4.9.2.	Konzeption Kultur	93		
4.	.10. F	inanzen	95		

5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie 5.1. Identität, Profil und Image	97
5.2. Ergebnisse aus den Fachkonzepten	
5.2.1. Städtebau und Denkmalpflege	
5.2.2. Wohnen	
5.2.3. Wirtschaft, Handel, Tourismus	
5.2.4. Verkehr und technische Infrastruktur	
5.2.5. Umwelt	
5.2.6. Sport	
5.2.7. Bildung	
5.2.8. Soziales / Medizinisches	105
5.2.9. Kultur und Freizeit	106
5.3. Zukünftige Stadtentwicklungsstrategie	107
5.4. Umsetzung und Prioritäten	110
6. Zusammenfassung, Fazit	113
7. Anhang	114
7.1. Literatur / Quellen	114
7.2. Abbildungen	115
7.3. Bilder	116
Übersicht Karten im Bericht (Original im Anhang im Format A3)	
Karte 1: Auszug aus Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	9
Karte 2: Stadtstruktur	
Karte 3: Kulissen der Fördergebiete ab 2013	32
Karte 4: Wirtschaft / Tourismus	65
Karte 5: Verkehr, Infrastruktur	70
Karte 6: Landschaftsplanung	76
Karte 7: Sport	84
Karte 8: Bildung	88
Karte 9: Soziales	
Karte 10: Kultur	94
Karte 11: Schwerpunkte der Stadtentwicklung	108

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN

#### 1.1. EINFÜHRUNG

Zum 01.01.2011 schlossen sich die bis dahin eigenständigen Nachbarstädte Ebersbach / Sa. und Neugersdorf im Landkreis Görlitz zur neuen Stadt Ebersbach-Neugersdorf zusammen.

Bereits 2002 erstellten die beiden Städte gemeinsam ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das 2008 jeweils durch eigenständige Stadtentwicklungskonzepte (SEKo) fortgeschrieben wurde. Durch den Zusammenschluss 2011 ergibt sich die Notwendigkeit, diese Konzepte inhaltlich zusammenzuführen und ein neues Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die gesamte Stadt Ebersbach-Neugersdorf zu erstellen.

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept soll Lösungsansätze aufzeigen, um einerseits dem demografischen Wandel der Gesellschaft zu begegnen und andererseits die durch die Vereinigung erforderlichen Abstimmungen befördern. In erster Linie soll den offensichtlichen städtebaulichen und strukturellen Nachteilen entgegengetreten werden.

Die Bearbeitung des Konzeptes trägt dabei der besonderen Siedlungsstruktur und den spezifischen regionalen Verhältnissen Rechnung. Daher stellt das **städtebauliche Leitbild** für die Kommune eine heraustretende Bedeutung dar. Aufgrund globalem wie nationalem Konkurrenzdruck um Wohnort, Zuwanderungen, gewerblichen Ansiedlungen oder Fördermittel, besteht das zwingende Erfordernis zur **Präzisierung des Alleinstellungsmerkmales** der Kommune.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Stadtentwicklungsplanung die planerische Erfassung und Steuerung der städtischen Entwicklung unter Beachtung der maßgeblichen raumwirksamen Faktoren verstanden wird. Dabei ist es Ziel, ein zeitlich und finanziell abgestimmtes Entwicklungskonzept zu erstellen, das in weiterführenden, kleinräumigeren Stadtentwicklungs- oder Fachkonzepten differenziert werden kann. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist ein auf politische Handlungsstrategien ausgerichtetes Programm, eine baurechtliche Bindung existiert nicht.

Aufgrund der Eigenständigkeiten beider Kommunen bis 2011 werden Daten und Angaben für den Zeitraum davor jeweils getrennt dargestellt.

# **Planungshorizont**

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept betrachtet die Entwicklung der Stadt über die künftigen 10 bis 15 Jahre (bis 2025). Dabei steht vorrangig der mittlere bis langfristige Planungshorizont als Gegenstand der Handlungsempfehlungen im Vordergrund. Die verwendeten Prognosedaten des Sächsischen Landesamtes für Statistik basieren auf den Ermittlungen der letzten zehn Jahre, wobei festzuhalten ist, dass die bisherigen demografischen Prognosen des Landesamtes zu einem hohen Anteil eintraten.

#### **Ausgangssituation**

Ebersbach-Neugersdorf befindet sich gemeinsam mit zahlreichen benachbarten Kommunen in einer für die Region ähnlichen wirtschaftlichen, demografischen und politischen Situation. Die untenstehende Abbildung verdeutlicht die räumliche Lage der Stadt zwischen Dresden, Bautzen, Görlitz, der Tschechischen Republik und der Republik Polen.

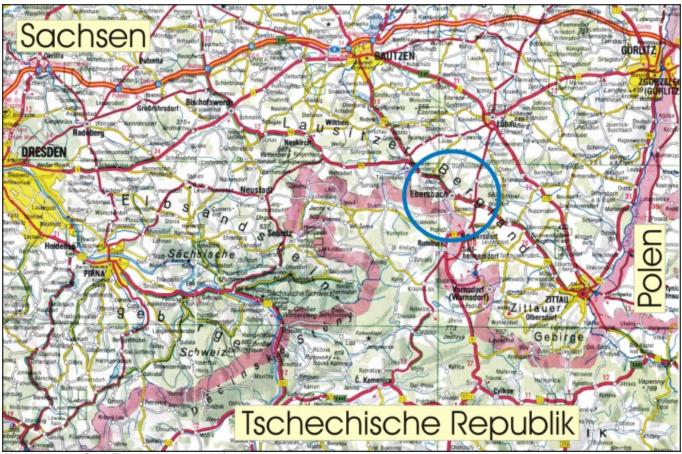


Abb. 1: Lage der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Der nach wie vor schwierige Anpassungs- und Umstrukturierungsprozess insbesondere in der ostdeutschen Wirtschaft stellt sich bei der besonderen Grenzlage der Stadt in verschärfter Form dar. Der sächsisch-böhmische Kultur- und Wirtschaftsraum, der bis zum 2. Weltkrieg einen hohen Entwicklungsstand erreichte, durchlebt weiterhin eine schwierige Phase. Der Niedergang der Industriezweige musste nach der 89er Wende auf beiden Seiten erduldet werden, die Konsolidierung von Wirtschaftsbranchen und die Neuausrichtung der Stadt ist mit den vergangenen 22 Jahren nicht abgeschlossen.

Die zweifelsohne positiv zu bewertenden, zahlreichen grenzüberschreitenden Initiativen beschränken sich meist auf kulturelle oder touristische Projekte. Der 'Erosions- und Alterungsprozess' der einst überdurchschnittlich zahlreichen Bevölkerung kam bis dato nicht zum Stillstand. Der Einsatz innovativer und materieller Investitionen in den vergangenen Jahren, sowohl in städtebaulichen als auch in sozialen Bereichen, konnte diese Trends zumindest mildern. Dennoch stellt das Kostengefälle gegenüber der Tschechischen Republik insbesondere für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gaststätten eine ungleiche Konkurrenzsituation dar.

#### 1.2. ZIELSETZUNG DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES

Die Ziele des InSEK Ebersbach-Neugersdorf sind:

- 1. Zur nachhaltigen Gebietsentwicklung sind Leitvorstellungen notwendig, die den künftigen Entwicklungsrahmen der Stadt abstecken. Diese Leitvorstellungen orientieren sich an den demografischen und städtebaulichen Grundlagen, den regionaltypischen und historischen Eigenarten und zeigen eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive auf. Die Entwicklung der Stadtstruktur muss auch im sinnvollen Kontext zu und mit den Nachbarorten erfolgen.
- 2. Prognosedaten und Programmvorgaben für politische Handlungsfelder und Handlungsprioritäten sind zu formulieren und aufeinander abstimmen.
- 3. Aus der Analyse der verfügbaren Bestandsdaten und Prognosen sowie dem Abgleich mit anderen Fachplanungen ergeben sich Schwerpunkte in bestimmten Entwicklungsbereichen (z.B. Wohnraumentwicklung, Gewerbeansiedlung, Bevölkerungsentwicklung), die zu benennen und detailliert darzustellen sind.
- 4. Der kommunalen Verwaltung soll mit dem InSEK ein Werkzeug an die Hand gegeben werden, dass ein integriertes Handeln auf sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Gebieten ermöglicht.

# 1.3. AKTEURE UND BETEILIGUNG

Zum InSEK Ebersbach-Neugersdorf wurden nachfolgende Termine durchgeführt:

Termin	Titel	Gremium / Akteur
27.09.2012	Beratung zu Städtebau und Wohnen	Stadtverwaltung, AG Leerstand,
		Anwesenheitsliste und Protokoll im Anhang
15.11.2012	Unternehmerstammtisch	Stadtverwaltung, Unternehmer der Stadt,
		Anwesenheitsliste und Protokoll im Anhang
27.11.2012	Sportstätten in der Stadt	Stadtverwaltung, Vereine,
		Anwesenheitsliste und Protokoll im Anhang
07.03.2013	Entwicklung der Wohnungswirtschaft	Stadtverwaltung, Stadtteilmanagerin Oberland, Geschäftsführer der Ebersbacher Wohnungsunternehmen GmbH und der Stadtwerke Oberland GmbH
08.03.2013	Entwicklung der Wohnungswirtschaft	Stadtverwaltung und Geschäftsführer der Wohnungsgenossenschaft
23.04.2013	Bürgersitzung - Ziele und Handlungs- schwerpunkte zur Stadtentwicklung	Stadtverwaltung, Stadtteilmanagerinnen, Öffentlichkeit



Bild 1: Beratung mit Unternehmern der Stadt am 15.11.12

Die Akteure der o.g. Beratungen waren Stadträte, Mitarbeiter der Stadtverwaltung, Vertreter der Vereine, Unternehmer sowie interessierte Bürger, die verschiedene Themen differenziert und offen diskutierten. Die Beratungen begannen im September 2012. Durch die ständige Teilnahme von Mitarbeitern der Verwaltung und Stadträten war immer eine Rückkoppelung mit der Stadtverwaltung und dem Entscheidungsgremium der Stadt gegeben.

Darüber hinaus gibt es in Ebersbach-Neugersdorf eine langjährige, gewachsene Beteiligungskultur, die sich u.a. in Veranstaltungen wie dem Bürgerstammtisch, Vereinsstammtisch und dem regelmäßig stattfindenden Unternehmerstammtisch zeigen. Diese Veranstaltungen werden parallel zum Prozess der Bearbeitung des INSEK von der Stadtverwaltung genutzt, aktuelle Fragestellungen mit den Beteiligten zu erörtern.

# 2. GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION

#### 2.1. LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN

Der Freistaat Sachsen erarbeitet zurzeit einen neuen Landesentwicklungsplan. Die öffentliche Anhörung zum Ent-

wurf fand im Mai 2012 statt. Die derzeitigen, wenn auch noch nicht rechtskräftigen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2012) [1], lauten:

- Der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wird keine übergeordnete zentralörtliche Bedeutung mehr zugeordnet. Kleinzentren werden im LEP 2012 nicht mehr ausgewiesen.
- Die Raumkategorie 'verdichteter Bereich im ländlichen Raum' bleibt für das Gebiet entlang der B 98 / B 96 von Bischofswerda bzw. Bautzen nach Zittau erhalten. Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen/ Görlitz / Hoyerswerda sowie die nächstgelegenen Mittelzentren Löbau und Zittau behalten ihren Status. Ebersbach-Neugersdorf wird dem Mittelzentrum Löbau zugeordnet.
- Aus der räumlichen Lage als "grenznahes Gebiet" ergibt sich ein besonderer landesplanerischer Handlungsbedarf in der gesamten Region. Damit befindet sich Ebersbach-Neugersdorf auch in der Ziel 3- Förderkulisse.

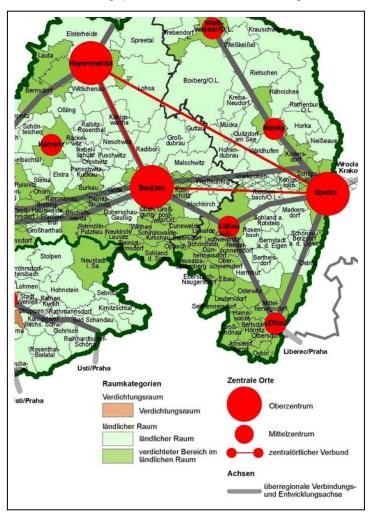


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf LEP 2012: Raumstruktur

- Die Stadt liegt in zwei grenzübergreifenden Verbindungskorridoren (Dresden Neustadt i. S. Neugersdorf; Bautzen – Löbau – Varnsdorf – Prag). Als Straßenneubaumaßnahme (mit Status Vorbehaltsgebiet) wird ein Korridor von Neugersdorf über Eibau in Richtung Ruppersdorf mit Anschluss an die B178 ausgewiesen. Damit würde eine verbesserte Erreichbarkeit der Autobahn von der S 142 bzw. B 96 geschaffen und eine Entlastung der Siedlung vom Transit- und Durchgangsverkehr möglich.
- Bezüglich der Umweltbelange sind im Landesentwicklungsplan bzw. im Landschaftsrahmenplan nur grobe Angaben enthalten. Hinsichtlich des Bodenschutzes gehört das Stadtgebiet zu einer Region mit mittlerer bis großer Erosionsgefährdung durch Wasser. Überregional bedeutsame bioklimatisch und lufthygienisch wirksame Räume existieren nicht. Ebenso gibt es im näheren Umfeld keine ausgewählten Schutzgebietskategorien und Gebietskulissen für die Ausweisung ökologischer Verbundsysteme nach europäischem Recht (Natura 2000).

#### 2.2. REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEN

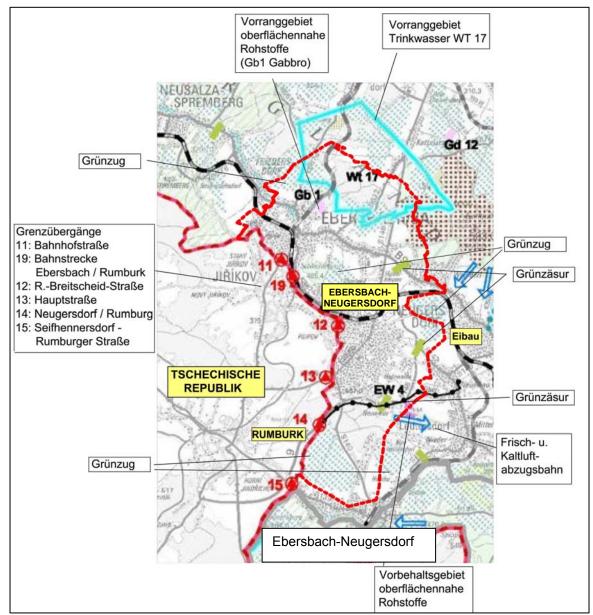
Der Regionalplan (1. Gesamtfortschreibung Stand 10/2009) [2] enthält noch für Ebersbach und Neugersdorf maßgebliche Aussagen. Bezüglich der Raum- und Siedlungsstruktur bzw. der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt wurden, in Anpassung an den Landesentwicklungsplan, neue und eindeutige Festlegungen getroffen.

- Gemäß Regionalplan 2009 Oberlausitz- Niederschlesien wird der Städteverbund Ebersbach/Sa./ Neugersdorf als Grundzentraler Verbund¹ eingestuft. "Mit der Ausweisung des grundzentralen Verbundes Ebersbach-Neugersdorf wird der siedlungsstrukturellen Situation in der südlichen Oberlausitz und der bestehenden Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung zwischen diesen Städten und Gemeinden Rechnung getragen".
- Im Anhang zu Kap. 2.1 (Zentrale Orte und Verbünde) werden dem 'Zentralen Ort' Ebersbach-Neugersdorf im Nahbereich vorrangig folgende Gemeinden zugeordnet: Eibau, Leutersdorf, Neusalza-Spremberg, Seifhennersdorf. Partiell zugeordnete Gemeinden sind Beiersdorf, Dürrhennersdorf, Obercunnersdorf, Oppach und Schönbach.
- Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb überregionaler Verbindungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf:
  - Bautzen Ebersbach Neugersdorf Zittau
  - Bernsdorf Kamenz Bischofswerda Neukirch/Lausitz Sohland a. d. Spree Ebersbach Zittau
  - Weißenberg Löbau Neugersdorf CeskáLípa (CZ)
- Zur Entwicklung des grenznahen Gebietes der Region Oberlausitz-Niederschlesien soll in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Aufgabenträgern in der Tschechischen Republik und der Republik Polen:
  - die Leistungsfähigkeit der **Eisenbahnstrecken** für den Güterverkehr über die **Grenzübergangsstellen** Ebersbach Rumburk/Rumburg und Zittau Hrádeknad Nisou/Grottau verbessert werden
  - ein Ausbau bzw. Wiederaufnahme des grenzüberschreitenden ÖPNV/Regionalverkehrs, insbesondere der Eisenbahnverbindungen Zittau - Liberec/Reichenberg, Görlitz – Jelenia Góra/Hirschberg und Ebersbach-Neugersdorf–Varnsdorf/Warnsdorf - Großschönau – Zittau erfolgen
  - zusätzliche **Straßen- und Wegeverbindungen** zwischen dem Freistaat Sachsen und der Tschechischen Republik sowie der Republik Polen konzipiert werden
  - das touristische Wegenetz an der Lausitzer Neiße, im Oberlausitzer Bergland und im Zittauer Gebirge grenzüberschreitend abgestimmt und ausgebaut werden
  - grenzüberschreitende Abstimmungen zu den Auswirkungen grenznaher **großflächiger Einzelhandelseinrichtungen** auf den Nachbarstaat erfolgen
  - ein grenzüberschreitender **Natur- und Landschaftsschutz** im Tal der Lausitzer Neiße, im Oberlausitzer Bergland und im Zittauer Gebirge erfolgen
  - entlang der Staatsgrenze eine **gemeinsame Abwasserbehandlung** von deutschen und tschechischen bzw. polnischen Gemeinden vorgenommen werden
- Die nicht für den Personenverkehr genutzte Eisenbahnstrecke Löbau Ebersbach/Sa., (...) soll für den Güterverkehr weiter genutzt werden.

.

Zentralen Ortes ausüben".

<sup>&</sup>quot;Begriff: Grundzentren sind Städte und Gemeinden, die auf Grund ihrer Lage im Raum das Netz der höherrangigen Zentralen Orte ergänzen und die Kriterien für die Ausweisung gemäß Ziel 2.3.12 LEP erfüllen. Verbünde von Grundzentren sind gemäß LEP (Kap. 2.3) zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhangs, ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung und einer verstetigten Zusammenarbeit nach § 204 Abs. 1 BauGB gemeinsam die Funktion eines



Karte 1: Auszug aus Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.

Für das Vorranggebiet für Trinkwasser Wt 17 "Ebersbach/ Sa." erfolgt die Angleichung an das neu festgesetzte Wasserschutzgebiet Ebersbach/Sa.. Das Vorranggebiet für Trinkwasser Wt 17 wird um das sich nördlich anschließende Wassereinzugsgebiet Dürrhennersdorf erweitert.

- Von der Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Grenznähe auf tschechischer Seite werden negative Auswirkungen auf das grenznahe sächsische Planungsgebiet befürchtet. Es werden grenzüberschreitende Abstimmungen angestrebt.
- An dem Bestreben die "Umgebindehausregion" als grenzüberschreitende (trinationale) Kulturlandschaft zu entwickeln, wird weiterhin festgehalten. Die Erholungspotenziale des Oberlausitzer Berglandes und des Zittauer Gebirges sollen in der Region über die Umgebindehausregion räumlich miteinander vernetzt werden. Mit der Umgebindehauslandschaft soll das große Potenzial des Erlebniswertes von Siedlungen und deren Architektur kombiniert mit den landschaftlichen Besonderheiten für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus nutzbar gemacht werden.

#### 2.3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG BIS 2011

Ebersbach und Neugersdorf haben trotz der engen Benachbarung bis zum Zusammenschluss 01.01.2011 in den letzten 300 Jahren **eigenständige Entwicklungen** vollzogen, die sich auch heute noch in der Siedlungsstruktur der neuen Stadt Ebersbach-Neugersdorf widerspiegelt.

Ebersbach gliederte sich, ausgehend von einem historischen Siedlungsband (Waldhufendorf) entlang der Oberspree, in weit auseinanderstrebende, teilweise dörflich geprägte Siedlungsteile. Das kleinflächige Stadtzentrum befand sich zwischen Bahnhof und B 96 entlang der Bahnhofstraße. Die einzelnen Siedlungsteile umschlossen im weiten Bogen den Schlechteberg, der damit einen zentralen Standort im Stadtgefüge einnahm. Neugersdorf, erst 1899 aus zwei Gemeinden zusammengeschlossen, stellte eine kompakte und dicht besiedelte Kleinstadt mit einem geradlinigen Straßennetz dar. Aufgrund der Gründungsgeschichte bildete sich kein kompaktes Stadtzentrum mit Marktplatz heraus. Der wirtschaftliche Aufschwung zu einer industriell geprägten Stadt war vor allem auf die Textilwirtschaft im 19. Jahrhundert zurückzuführen. Unwillkürlich entstanden im 20. Jahrhundert größere Betriebe im Maschinenbau und im verarbeitenden Gewerbe.

Zudem prägte die sächsisch-böhmischen Grenzregion in den vergangenen 100 Jahren die Stadt Ebersbach-

Neugersdorf. Der trennende Charakter der Staatsgrenze seit 1945, unterstützt durch die entstandene Sprach-barriere, die restriktive Politik der Ostblockstaaten bis 1990 hinsichtlich freiem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Austausch und das Fehlen eines Teils des wirtschaftlichen Umlandes beeinflussten die Entwicklung der Stadt in besonderer Weise. Bis1995 lagen die Städte an der EU-Außengrenze, auch mit dem Beitritt der Tschechischen Republik zur EU sind die spezifischen Fragen einer 'Stadt mit Grenzlage' von Bedeutung.



Bild 2: Gewerbebrachen auf tschechischer Seite, unmittelbar am Grenzübergang zum Stadtteilzentrum Ebersbach

Mit dem Zusammenschluss der Städte stellt sich die 'neue' Stadt als städtebaulich heterogen dar. Die Siedlungsentwicklung bis 2011 mündet in **einen als Gesamtheit zu entwickelnden Siedlungskörper**, der die historischen Merkmale natürlich unverkennbar beinhaltet (hierzu vgl. auch historische Karten). Um eine integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung von Ebersbach-Neugersdorf zu befördern, gilt es festzuhalten:

- dass die 'neue' Stadt nicht zweigleisig in den Stadtgrenzen bis 2011 zu betrachten und zu entwickeln ist, sondern vielmehr eine Gesamtkonzeption erforderlich ist
- dass die historische Siedlungsentwicklung als Potenzial und Chance für eine Schwerpunktsetzung in der Stadtentwicklung zu begreifen ist
- dass Ebersbach-Neugersdorf nach dem Zusammenschluss mit fast 14 000 Einwohnern einen regionalplanerisch höheren Stellenwert zwischen Bautzen, Löbau und Zittau einnimmt und diesen auch für ihr Umland darzustellen hat.

Die Karte 2 zeigt die Stadtstruktur mit den Siedlungsbereichen und der überwiegenden Flächennutzung.

Eine kurze Übersicht soll die historische Entwicklung der beiden Städte beleuchtet.

#### Ebersbach/Sa.

Ebersbach geht, wie fast alle Siedlungen der Region, auf eine Gründung im Zuge der Ostkolonisation zurück. Bauern aus Thüringen und Franken legen die Siedlung als **Waldhufendorf** um 1200 an. 1306 wird 'Eversbach' (oso. Habrachcicy) erstmals erwähnt. Noch im 15. Jahrhundert besteht der Ort aus ca. 20 Bauernhäusern, die im Hussitenkrieg 1429 zerstört und erst nach Jahrzehnten (1519 – 10 Häuser) wieder aufgebaut werden. Aus dem Bauerndorf entsteht allmählich ein **Häusler- und Weberdorf**, welches infolge der Gegenreformation, etwa ab 1650, böhmische Exulanten aufnimmt. Als Ratsdorf der reichen Stadt Zittau ab 1597 wird die Entwicklung des Weberhandwerkes gehemmt und die Bevölkerung durch die Stadt ausgebeutet.

Um 1700 setzt in Ebersbach eine rege Bautätigkeit ein. Von 1726 bis 1733 erhält die 1682 im böhmischen Barockstil erbaute evangelische Kirche etwa ihre heutige Gestalt. 1790 besteht das Oberlausitzer Dorf aus 715 Häusern, in denen etwa 4.000 Menschen leben. 1827 entsteht eine Post und 1844 richtet der Fabrikant Freude eine der ersten ländlichen Bibliotheken in Deutschland ein. 1856 wird Ebersbach Amtsgerichtsbezirk. Ab 1865 laufen Dampfmaschinen in den sich ausdehnenden mechanischen Webereien. Der Grenzbahnhof mit Georgswalde (Böhmen) entsteht 1873. Das Stadtrecht wird 1925 verliehen. Das Neubaugebiet 'Oberland' wird in den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet und ergänzt das städtische Erscheinungsbild von Ebersbach/Sa.. In den neunziger Jahren schließt ein ausgedehntes Gewerbegebiet die Lücke zwischen dem Oberdorf und dem Wohngebiet 'Oberland'.

#### Neugersdorf

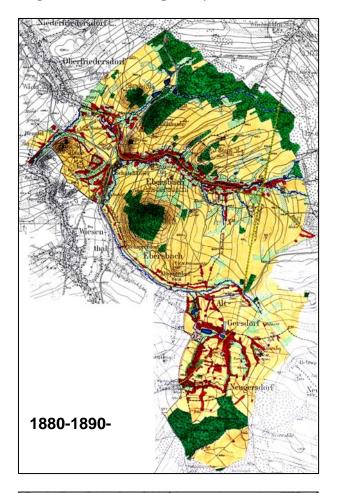
Die Entstehung der Ursiedlung von Neugersdorf erfolgte ebenfalls durch die 2. deutsche Ostexpansion im 12. und 13. Jahrhundert durch Siedler aus dem

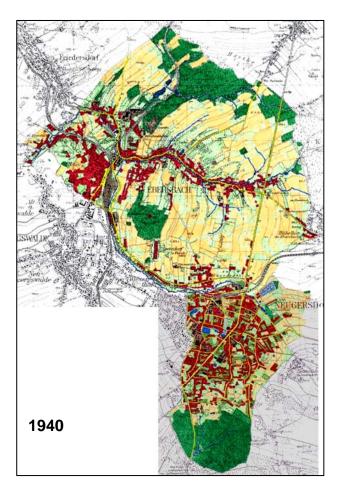
Westen. Das "Urgersdorf" wurde nicht als Waldhufendorf gegründet, sondern entstand als **Ansiedlung um eine kleine Wasserburg** in der Spreeniederung. Eine erste urkundliche Erwähnung ist für den 1.Mai 1306 mit dem Namen 'Gherardesdorpp' verbrieft. Bis zur Zerstörung von Gersdorf 1429 durch Hussiten war es höchstwahrscheinlich nur eine ärmliche Siedlung. Etwa zwei Jahrhunderte galt die Gemarkung Gersdorf dann als "Wüstung" bzw. ausgedehnte Waldfläche.

Die Neugründungen **zweier getrennter Siedlungen** durch verschiedene Herrschaften fanden in der Mitte des 17. Jahrhunderts statt, ebenfalls nicht im Stile eines Waldhufendorfes, da die Ländereien bereits aufgeteilt waren. Die Vereinigung der beiden Orte erfolgte am 1.1.1899 zu Neugersdorf.

Die neuen Siedler kamen hauptsächlich aus Böhmen und Mähren, die Wirtschaftsflächen waren jedoch häufig zu klein um davon existieren zu können, so dass die **Leinenweberei** Auftrieb erhielt.

Die Landwirtschaft ging weiter zu Gunsten der gewerblichen und industriellen Entwicklung zurück. Ende des 18. Jahrhunderts begann sich die Textilindustrie zu entwickeln, erste Manufakturen wurden von Fabrikanten betrieben, große Webereien und artverwandte Fabriken entstanden. Mitte des 19. Jahrhunderts beginnt mit der zunehmenden Mechanisierung die Hochzeit der Textilherstellung. Industriewirtschaftliche Eckpunkte für Neugersdorf sind: 1855: die erste Dampfmaschine, 1878: bereits 21 Dampfmaschinen in Betrieb, 1862: erste mechanische Webstühle durch Dampfmaschine angetrieben, 1874: großer Aufschwung durch Anschluss an das Eisenbahnnetz, 1880: Beginn der Bekleidungsindustrie, seit 1878: Maschinenbau (Webstuhlbau), Eisengießereien und Holzindustrie, Glasindustrie wandert aus Böhmen ein. Die Einwohnerzahl steigt ebenso stetig: von 3.500 im Jahre 1837 auf 7.900 (1885) bis gar 9.950 Einwohner 1895. Damit hatte sich die Zahl der Einwohner innerhalb von 58 Jahren nahezu verdreifacht.





2007

Abb. 3: Die Siedlungsentwicklung im Vergleich der historischen Karten

- o.l.: Sächsische Landesaufnahme (1880 1890)
- o.r.: Karte des Deutschen Reiches Hauptvermessungsabteilung III 1940,
- u.l.: Topographische Karte LVA Sachsen, Stand 2007

Hinweis: Karten sind nicht proportional und ohne Maßstab

# 3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Ebersbach-Neugersdorf stellt mit einer Einwohnerzahl von derzeit etwa 13.660 nach den Städten Görlitz, Zittau, Weißwasser und Löbau die fünftgrößte Kommune des Landkreises Görlitz dar. Bei einer Fläche von 2.042 Hektar ergibt sich damit eine Einwohnerdichte von ca. 670 EW/km². Somit ist Ebersbach-Neugersdorf ein überdurchschnittlich dicht besiedelter Ort im Landkreis. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt kann typisch für ostsächsische Kommunen gelten: dramatischer Rückgang von zusammen rund 20.270 Einwohner (Dezember 1990) auf 13.662 Einwohner (Dezember 2011).

## Bevölkerungsentwicklung, Analyse und Prognose

Grundlage der folgenden Analysen sind die Daten der Stadtverwaltung [16] und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen [15], Stand 10/2012. Die Ausführungen gelten für das gesamte Stadtgebiet, eine Untergliederung in Teilräume existiert nicht. Ergänzt werden die Daten des Sächsischen Landesamtes für Statistik mit den Daten der Bertelsmann Stiftung [5], die auch einen Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden zulassen, sowie durch Angaben aus den Stadtentwicklungskonzepten 2012 [6, 17, 18].

#### Gesamtbevölkerung

Die vorliegenden Daten belegen einen mit dem Landkreis Görlitz und dem Land Sachsen korrelierenden Bevölkerungsverlust der Gesamtstadt Ebersbach-Neugersdorf im Zeitraum 1990-2011.

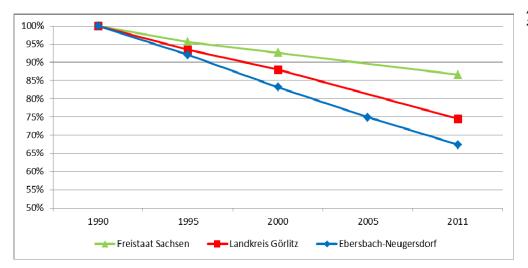


Abb. 4: Bevölkerungsabnahme zwischen 1990 und 2011

Die Gesamtbevölkerung nahm im ostsächsischen Raum von 1990 bis 2011 prozentual deutlich stärker ab als im Freistaat insgesamt. Während landesweit die großen Städte und deren Peripheriegemeinden weniger Einwohnerschwund zu vermelden haben, zeichnet sich der Bevölkerungsverlust in den Grenzregionen und damit in den 'Grenzkommunen' deutlich ab.

Im Vergleich zu 1990 ist die Bevölkerung bis Ende 2011 im Freistaat auf 86,6 %, im Landkreis auf 74,5 % und in Ebersbach-Neugersdorf auf 67,4 % gesunken. Für Ebersbach-Neugersdorf bedeutete dies ein Verlust von rund 6.600 Einwohnern in 20 Jahren, also durchschnittlich über 310 Einwohner pro Jahr. In den letzten 10 Jahren schwächte sich dieser Trend ab. Während von 2000 bis 2004 ein jährlicher Rückgang von 410 Einwohner bestand, nahm die Bevölkerung ab 2004 'nur' 257 EW im Durchschnitt pro Jahr ab.

#### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

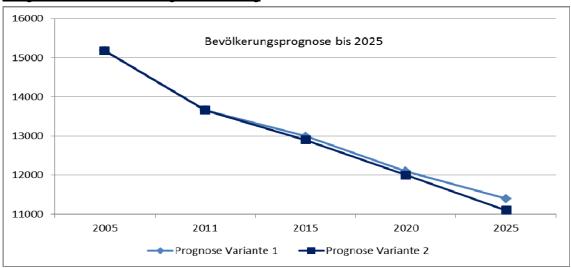


Abb. 5 Bevölkerungsprognose für Ebersbach-Neugersdorf bis 2025

Vom Statistischen Landesamt Kamenz wird ein weiterer drastischer Rückgang der Bevölkerung in Ebersbach-Neugersdorf auf 56,3 % (Variante 1) bzw. 54,8 % (Variante 2) bis 2025 im Vergleich zu 1990 prognostiziert<sup>2</sup>. Das würde einen weiteren Verlust von 2.200 bis 2.500 Einwohnern und eine Einwohnerzahl von unter 11.400 im Jahre 2025 bedeuten.

Die Prognose bis 2025 deutet gegenüber der letzten Dekade eine Verlangsamung des Bevölkerungsrückganges an, der aber weiterhin eine deutliche Richtung aufweist. Dieser Verlangsamungstrend ist bereits aus den absoluten Einwohnerzahlen von 2000 bis 2010 erkennbar.

#### Geburten- und Sterberate

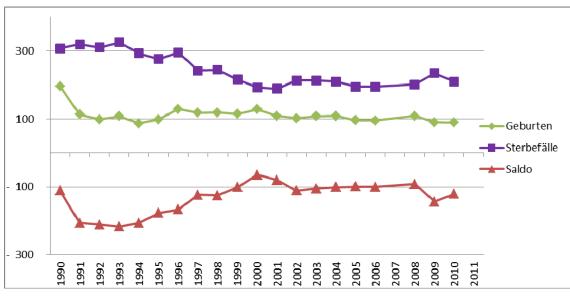


Abb. 6: Geburten und Sterberate in Ebersbach-Neugersdorf

Deutlich wird diese negative Einwohnerbilanz auch in den Salden aus Geburten und Sterbefällen.

-

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Zum Vergleich: Die Prognose von 2007 des Statistischen Landesamtes sagte bis 2010 für Ebersbach und Neugersdorf einen Rückgang auf 65,9% der Einwohner von 1990 voraus (Variante 1, 2007), tatsächlich waren es 67,4 %.

Während die **Geburtenrate** nach 1990 deutlich abknickte, ist sie seit 2000 relativ gleichmäßig. Im Schnitt wurden in den letzten 10 Jahren in Ebersbach-Neugersdorf 105 Kinder im Jahr geboren. Wenngleich festzustellen ist, das von 2000 bis 2004 mehr Kinder (111/Jahr) geboren wurden als ab 2005 (99/Jahr).

Die **Sterberate** der letzten 10 Jahre belegt, dass im Schnitt 204 Einwohner pro Jahr sterben. Damit ist das Saldo aus Geburten- und Sterberate mit rund -100 Einwohnern pro Jahr weiterhin stabil negativ. Der Trend der letzten 10 Jahre zeigt weiterhin aufgrund verringerter Geburten leicht nach unten.

Ein Einfluss der Sterbefälle in den Pflegeeinrichtungen in Ebersbach-Neugersdorf (158 Plätze in zwei Einrichtungen) auf die Quote ist sicher nicht zu leugnen, da durchschnittlich 46 Sterbefälle/Jahr insgesamt hier zu registrieren sind. Aufgrund des ca. 50- 70 % Anteils an Auswertigen aus umliegenden Gemeinden sind zwischen 20 und 30 Sterbefälle/ Jahr mehr zu registrieren. Allerdings tragen die zugezogenen Pflegefälle auch zum Anstieg der Bevölkerungszahl bei. Zudem unterliegen alle größeren Städte im ländlichen Raum, die ältere und immobilere Bürger aus den Umlandgemeinden aufnehmen, diesem Trend.

#### Zu- und Fortzügen

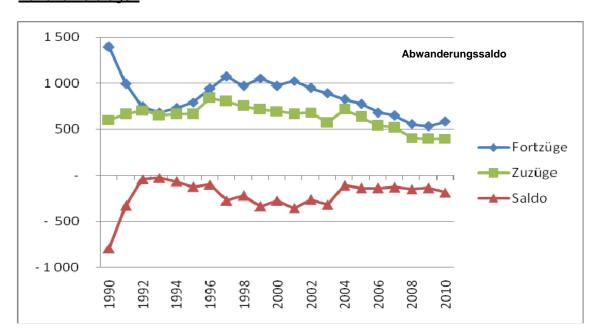


Abb. 7: Wanderungsbewegung in Ebersbach-Neugersdorf

Dem ersten Höhepunkt der **Abwanderung** im Wendejahr 1990 folgte neun Jahre später ein weiterer. In den letzten 10 Jahren sind insgesamt 8.220 Einwohner fortgezogen, von 2000 bis 2004 waren das 934 EW/Jahr, seit 2005 sind es durchschnittlich 'nur' 709 pro Jahr.

Bei den **Zuzügen** ist bei geringerer Gesamtzahl (6.115 EW von 2000-2012) der Trend ähnlich, gegenüber 2000-2004 zogen 667 Bürger pro Jahr zu, ab 2005 waren es 'nur' 555 Bürger im Jahr.

Im Saldo bedeutet dies, dass die Zahl der Zuzüge weiterhin kleiner als die Zahl der Fortzüge ausfällt, so dass mit rund 210 Einwohnern Verlust pro Jahr aus den Fortzügen zu rechnen ist.

Mit einem Anteil von durchschnittlich 45 % ist die Altersgruppe unter 25 Jahre am stärksten an der Abwanderung beteiligt, ebenso sind die 25 - 50jährigen mit einem Anteil von ca. 40 % von großer Bedeutung.

Die Bevölkerungsbilanz vom Juli bis Dezember 2011 belegt, dass in diesen 6 Monaten von den 308 Zuzügen 42 % weiblich sind, 128 weibliche Einwohner zuziehen, aber 129 fortziehen. Im Saldo von Zu- und Fortzüge dieser 6 Monate bleibt ein Überschuss von 19 männlichen Einwohnern bei Verlust von 1 weiblichen Einwohner.

Insgesamt entwickelte sich der Saldo zwischen Zu- und Abwanderung in den Nachwendejahren deutlich ungünstiger als in den Nachbarorten. Seit Ende der 90er Jahre nimmt zwar der die Zahl der Fortzüge stetig ab (deutlicher Rückgang der Abwanderung), jedoch gilt gleiches auch für die Zuwanderung.

# Anteil weiblicher Bevölkerung

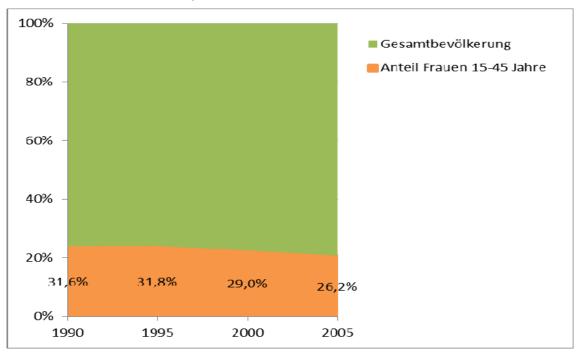


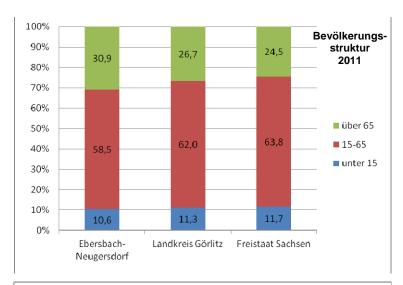
Abb. 8: Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung in Ebersbach-Neugersdorf

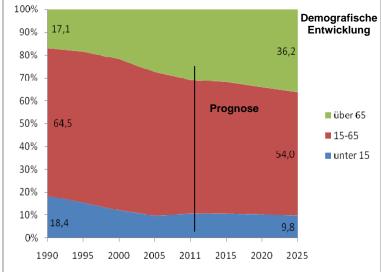
Dass in den nächsten Jahren nicht mit einer positiven Entwicklung der Geburtenzahlen zu rechnen ist, zeigt das Diagramm zur Entwicklung des weiblichen Bevölkerungsanteils im Alter zwischen 15 und 45 Jahren (s. Abb. 9).

Das Auseinanderdriften der weiblichen zur männlichen Bevölkerungsgruppe begann bereits 1994 und setzte sich bis in die Gegenwart fort. Die Abwanderung der Frauen verstärkte sich seit 1997 allerdings deutlich. Dieser Indikator prognostiziert die zukünftige Geburtenentwicklung. Im Vergleich zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung (2011 noch 67,4 %) liegt der Rückgang der Zahl der Frauen im Alter von 15 - 45 Jahren gegenüber 1990 noch darüber. Dieser verstärkte Fortzug der weiblichen Bevölkerung, insbesondere gut qualifizierter junger Frauen, konnte in den ländlichen Regionen der östlichen Bundesländer in den letzten Jahren überall beobachtet werden.

## <u>Altersstruktur</u>

Ebersbach-Neugersdorf			
Altersklasse	Einwohner	Anteil	
jünger 15 Jahre	1.500	10,6 %	
15 bis 65 Jahre	8.000	58,5 %	
älter 65 Jahre	4.200	30,9 %	





Die Verteilung der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung stellt sich zum 31.12.2011 wie folgt dar:

Die älteren Altersgruppen sind in Ebersbach-Neugersdorf gegenüber dem Landes- und Landkreisdurchschnitt überproportional vertreten. Das Durchschnittsalter beträgt **50,0 Jahre** und belegt die überdurchschnittliche Überalterung der Kommune.

Die prognostische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur anhand der Altersklassen bis 2025 zeigt sich in der links stehenden Grafik.

Deutlich wird die Zunahme der Altersgruppe der über 65jährigen. Lag der Anteil dieser Gruppe 1990 noch bei 17 %, so hat er sich bis heute bereits auf etwa 30 % vergrößert. Für 2025 rechnet das Statistische Landesamt mit einer weiteren Zunahme auf ca. 36 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich dann mehr als verdoppelt. Im Gegensatz dazu zeigt sich eine Abnahme der arbeitsfähigen Altersklassen. Der Anteil der bis 15-jährigen halbierte sich fast von 18,4 % (1990) auf nunmehr etwa 10,6 % und stagniert seit etwa 2005 auf diesem Niveau. Das bedeutet bei einer sinkenden Einwohnerzahl gleichwohl auch eine Abnahme der absoluten Zahl der jüngsten Altersklassen. Eine zunehmende Überalterung Einwohnerschaft ist damit auch Ebersbach-Neugersdorf klar absehbar.

## Bürger ohne deutsche Staatsbürgerschaft

Der Anteil der Bürger **ohne deutsche Staatsbürgerschaft** beträgt 2,2 % und liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt. Zum Vergleich beträgt der Ausländeranteil in der Partnerstadt Ebersbach/Fils 13,8 %.

#### **Fazit**

Zusammenfassend lässt sich zur zukünftigen demografischen Entwicklung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf sagen:

- Absehbar ist ein weiterer spürbarer Bevölkerungsrückgang; bis 2025 wird sich die Einwohnerzahl auf etwa 54 % gegenüber 1990 nahezu halbiert haben, der Bevölkerungsstand 2025 wird ca. 11.400 Einwohner betragen
- Sinkende Geburtenzahlen bei gleichbleibender Sterberate und eine höhere Abwanderung als Zuwanderung begründen die gleichbleibend negative Entwicklungstendenz
- Der Anteil von Frauen in gebärfähigem Alter hat seit 1990 um über 2.400 Frauen auf 62 % deutlich abgenommen
- Die Erhöhung der Lebenserwartung bewirken deutliche Veränderungen in der Altersstruktur der Stadt. Derzeit beträgt der Anteil der über 65jährigen ca. 31 % an der Gesamtbevölkerung, eine 'Überalterung' der Gesellschaft ist deutlich festzustellen. 2025 wird mehr als jeder Dritte (ca. 36 %) über 65 Jahre alt sein
- Die o.g. Entwicklungen sind gemeindeübergreifend und im gesamten ostsächsischen Raum erkennbar, daher sind Kooperationen mit Nachbargemeinden oder Städten zwingend erforderlich. Durch ein verstärktes Zusammengehen mit den tschechischen Nachbarn auf verschiedensten Gebieten (Gewerbe, Tourismus, Kultur, Bildung/Sprache) muss den Nachteilen der Grenzlage entgegen gewirkt werden.

# Demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Fachkonzepte

Die aufgezeigte demografische Entwicklung bis heute und die prognostizierte Entwicklung erfordern Handlungsempfehlungen hinsichtlich der kommunalen Stadtentwicklung bzw. der Fachkonzepte.

Kernaussage	Fach- konzept	erforderliche Auswirkung	andere betroffene Fachkonzepte
Bevölkerungs- rückgang durch Abwanderung junger Menschen	Wirtschaft	Verstärkte Vermittlung der Ausbildungsmöglichkeiten Arbeitsmöglichkeiten verbessern (Befristete u. Teilzeit)	Wohnen: Angebot für günstiges Wohnen
2. Zunahme älterer Menschen	Wohnen	Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten	Soziales: Altenbetreuung Angebot für die Seniorenfreizeitgestaltung und -bildung Gesellschaftliche Integration durch Förderung des Ehrenamtes
3. Rückgang der Einwohnerzahl durch anhaltendes Geburtendefizit	Städtebau und Denkmalpflege	Durch konsequenten Rückbau nicht mehr vitalisierbarer Bereiche eine Verschlechterung des Stadtbildes vermeiden	Wohnumfeldverbesserung: durch zunehmende Grünflächen auf ehemaligen Brachen Attraktivität der Stadt steigern für die hier wohnenden Bürger und Empfehlung für Zuzug  Verkehr, techn. Infrastruktur: kein Bau neuer Verkehrswege; keine neuen Baulanderschließungen; nur Erhaltungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen; Fußgänger- und Radverkehr fördern
4. Rückgang der Schülerzahlen	Bildung	Durch vermehrte attraktive Bildungsangebote (besonders grenzüberschreitend – Fördermöglichkeiten nutzen) Schüler aus dem Umland anziehen	Kultur und Sport: attraktive Angebote und Initiativen für Jugendliche fördern; grenzüberschreitende Initiativen anbieten

Die Ausgangssituation für die weitere Entwicklung der Gesamtstadt muss kritisch betrachtet werden. Strategien, Konzepte und Lösungsansätze, die helfen den Wohn-, Wirtschafts- und Kulturstandort Ebersbach-Neugersdorf aufzuwerten, sind von großer Wichtigkeit für die Zukunft. Hierzu sind Ideen gefragt; alternative Wege sind zu gehen.

# 4. FACHKONZEPTE

## 4.1. STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE

# 4.1.1. Bestandsanalyse und Prognose

#### Städtebauliche Analyse

Ebersbach-Neugersdorf verfügt heute über eine verschiedenartige Siedlungsstruktur und eine differenzierte Bebauung. Dabei differiert aufgrund der geschichtlichen Entwicklung nicht nur die Struktur des Stadtteils Ebersbach von der des Stadtteils Neugersdorf, sondern auch der Siedlungscharakter innerhalb der ehemalig selbständigen Städte. Allgemein lässt sich festhalten:

In Ebersbach sind die städtebaulich 'eigenständigen' Gebiete deutlich abzugrenzen, ihre teilweise dörflichen Ausprägungen bestehen weiterhin unabhängig voneinander. Das Ober- wie das Niederdorf sind durch ihre Gründung als Waldhufendorf und einer großen Dichte an Umgebindehäusern kulturhistorisch besonders gekennzeichnet und weitgehend homogen. In Neugersdorf besteht überwiegend ein kompakter Siedlungskörper; abseits der Hauptstraße erstrecken sich ausgedehnte Wohngebiete, durchsetzt mit historischen Fachwerkhäusern und stattlichen Villen, teilweise mit großen Grundstücken sowie in Kontakt zu verschiedensten Gewerbebetrieben.

Im Detail sind folgende kennzeichnende Strukturen vorhanden (vgl. Karte 2, Stadtstruktur)

## ► Stadtteilzentren von Ebersbach-Neugersdorf

Ein definiertes Zentrum oder ein Stadtkern der neuen Stadt Ebersbach-Neugersdorf existiert nicht. Vielmehr haben sich durch die Eigenständigkeit der Städte bis 2011 zwei Verdichtungsräume herausgebildet, so dass von zwei **Stadtteilzentren** oder Ortsmitten zu sprechen ist.

Im Stadtteil Ebersbach ist der 'funktionale Schwerpunkt' im Bereich der Bahnhofsstraße auszumachen, hier verdichten sich die verschiedensten öffentlichen und kommunalen Angebote. Das Stadtteilzentrum Ebersbach an der Bahnhofstraße bzw. am Spree-Eck basiert auf der historischen Entwicklung des kleinstädtischen Handels und der verkehrlichen Entwicklung (Bahnhof), beschränkt sich aber in seiner geringen Dimension weitgehend auf die Bahnhofstraße bis zum Grenzübergang nach Jiříkov. Die zentralen Abschnitte der Bahnhofs-, Markt- und Reichs-



straße sind daher als funktionales Stadtteilzentrum zu bezeichnen. Wichtige kommunale Funktionen werden hier abgesichert: Stadtverwaltung, Einkaufsmarkt, ÖPNV-Haltestellen, Geschäftsstraße, Park-möglichkeiten, Grünanlage, zentrumsnaher Grenzübergang. Mit der Freiraumgestaltung einer Industriebrache am Beginn der Bahnhofstraße (Spree-Eck) ergibt sich die Möglichkeit einer erweiterten Zentrumsgestaltung.

Bild 3: Handel- und Dienstleistungen entlang der Bahnhofsstraße im Ortsteil Ebersbach

Im Stadtteil Neugersdorf konzentrieren sich die Aspekte öffentlichen und kommunalen Lebens im Bereich der zentralen Entwicklungsachse entlang der Hauptstraße. Sie stellt das städtebaulich prägende Element dar, an dem sich Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe aneinander reihen. Ein kompaktes städtisches Zentrum existiert aufgrund der langgestreckten Ausdehnung nicht. Das Gebiet zwischen evangelischer Kirche, Ballsaal, Marktplatz, Post, entlang der Hauptstraße bis zur ehemaligen Stadtverwaltung, Ärztehaus (Fröbelstr.) und Einkaufszentrum kann ebenso als Stadtteilzentrum bezeichnet werden.

<u>Prognose</u>: Wenngleich zwei Stadtteilzentren aufgrund von Demografie und Wirtschaftskraft der Region untypisch sind, ergibt sich trotz des Städtezusammenschlusses die Notwendigkeit, auf kurzem Wege zu erreichende Versorgungsstrukturen für die Bürger der Stadt zu erhalten und zu entwickeln. Die heterogene, langgestreckte Siedlungsstruktur erfordert eine 'Zweigleisigkeit' hinsichtlich der Teilzentren. Das kompaktere Stadtteilzentrum in Ebersbach bietet ein hohes städtebauliches Potenzial, der langgestreckte 'Gewerbegürtel an der Hauptstraße' in Neugersdorf wird sich als Mischgebiet ohne Kompaktheit und Zentralität heterogen entwickeln.

# Historisches Siedlungsgebiet mit Altbausubstanz

Der Schwerpunkt der historischen Bebauung im Stadtteil Ebersbach befindet sich entlang des Siedlungsbandes an der B 96, insbesondere im **Oberdorf**. Mit dem **Niederdorf** und dem relativ kurzen Siedlungsband vom **Spreedorf** sowie dem Gebiet **Haine** kommen drei weitere Bereiche historischer Bebauung hinzu. Im Ober- und Niederdorf konzentrieren sich die ältesten geschützten Denkmalobjekte. Eine Durchmischung von Wohnbebauung mit kleinen gewerblichen und sonstigen Nutzungen ist aufgrund der geschichtlichen Entwicklung mehrfach zu erkennen. Kennzeichnend für die älteren Siedlungsgebiete ist die Dichte noch vorhandener Umgebindehäuser. Im Stadtteil Neugersdorf liegt der Schwerpunkt der historischen Bebauung im **Büttnerborn** sowie in den Wohnquartieren **Am Beerberg** und **Hutungsberg**.

<u>Prognose</u>: Leerstand und Sanierungszustand der Altbausubstanz erfordert dringendes städtebauliches Handeln, neben der weiteren Brachenbeseitigung ist die Aufwertung des Stadtbildes prioritär.

#### ► <u>Siedlungsgebiet mit Geschosswohnungsbau</u>

Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich in besonderem Maße auf das **Wohngebiet 'Oberland'**, das heute zentral in Ebersbach-Neugersdorf liegt. Es bietet einen städtebaulichen Kontrast mit typischen Geschoss- und Plattenbauten aus der Ära der industriellen Montagebauweise zwischen 1960 und 1980. Die Geschossbausiedlung



verfügt über geradlinige Baustrukturen und -formen und stellt ein in sich geschlossener Wohnstandort dar, der mit einer Größe von ca. 27 ha eine städtebauliche Prägnanz besitzt. Seit 1990 wurden verschiedene Aufwertungen des Wohnumfeldes sowie Infrastrukturprojekte durchgeführt. Verschiedene Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund der demografischen Entwicklung der letzten Jahrzehnte erforderlich, dennoch steht dieser Siedlungsteil aufgrund der geschichtlichen und gesellschaftlichen Entwicklung in starkem Kontrast zum Umfeld und stellt einen sozialen Brennpunkt der Stadt dar.

Bild 4: Plattenbauten Hofeweg [6]

Ein weiterer, aber weniger prägender Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau von ca. 12 ha Größe, 'Neue Sorge', ohne Montagebauweise und in starker Durchmischung mit kleineren Wohngebäuden, befindet sich an der Camillo-Gocht-Straße bzw. Lessingstraße am Fuß des Schlechteberges.

Im Stadtteil Neugersdorf konzentriert sich kleinflächiger Geschosswohnungsbau in einem Areal zwischen Volksbad-, Spreequell-, Lessing- und Humboldtstraße. Plattenbauten aus der Ära der industriellen Montagebauweise sind in geringem Umfang in der Lutherstraße und der M.-Kloß-Straße vorhanden. Die genannten Bereiche sind städtebaulich von geringer Prägnanz. Gebäudestrukturen und Verdichtungsgrad stellen keine gravierenden Fremdkörper im Siedlungsraum dar.

<u>Prognose</u>: im Wohngebiet Oberland entsteht weiterer Leerstand und erhöhter Sanierungsbedarf im Plattenbau; der Geschosswohnungsbau an der C.-Gocht-Straße befindet sich zentrumsnah in städtebaulich guter Lage.

## Siedlungsgebiet mit Eigenheimbebauung

Diese Siedlungsflächen entstanden verstreut im gesamten Stadtgebiet in den verschiedensten Stadtsteilen, hauptsächlich in den 20er und 30er sowie in den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts: 'Neue Sorge' teilweise, Mitteldorf, Gutberg, Niederdorf teilweise, 'Am Schlechteberg', A.-Weise-Siedlung, am Gewerbegebiet sowie im Stadtteil Neugersdorf die östlichen und südlichen Stadtrandgebiet, z.B. Lerchenbergsiedlung, Neuwalder Straße und Hutung. Die Gebiete sind weitgehend stabil in Bevölkerungsstruktur und Gebäudebestand.

#### ► Wohnbebauung nach 1990

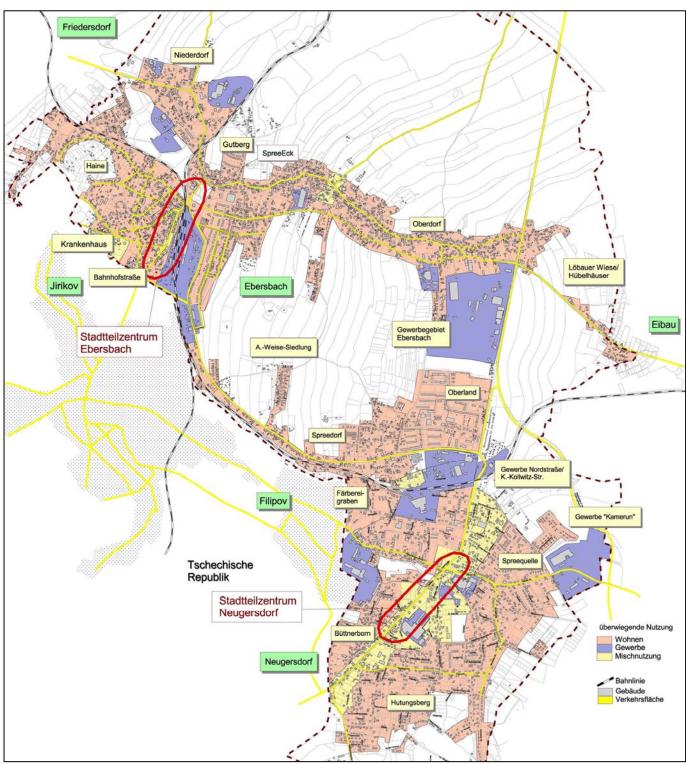
Im Gegensatz zu anderen Kommunen in der Region gab es nach 1990 in Ebersbach-Neugersdorf ein flächenhaftes Neubaugebiet. In Ebersbach wurde das Wohngebiet Steinstraße / Gutberg von 5 ha Größe entwickelt, in Neugersdorf der rechtskräftige Bebauungsplan 'Bräuerwiese' mangels Nachfrage nicht realisiert. In der Regel wurden Einzelvorhaben im Bebauungszusammenhang genehmigt, der überwiegende Teil sind Einfamilienhäuser, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

<u>Prognose</u>: Der Bedarf an Neubaufläche kann als gering eingestuft werden, die Stadt Ebersbach-Neugersdorf konnte sich in den meisten Gebieten damit ihren ursprünglichen Charakter erhalten.

#### Gewerbeflächen

In Ebersbach-Neugersdorf existieren in fast allen Siedlungsbereichen Gewerbeeinzelstandorte. Eine ausgesprochen enge Verzahnung von Wohnen und Gewerbe ist auch nach erfolgter Industriebrachensanierung typisch, wenngleich nicht mehr so stark. Kleingewerbeflächen und teilweise noch Industriebrachen verteilen sich über die Stadt. Im Stadtteil Neugersdorf besteht eine enge Verflechtung von Gewerbe und Wohnen, mit teilweise ausgedehnten Gewerbestandorten, zum Teil aber auch ungenutzten Altstandorten mit Leerstand oder Mindernutzung. Kennzeichnend sind der Bereich Nordstraße, A.-Bebel-Straße und R.-Breitscheid-Straße. Im Stadtteil Ebersbach finden sich gewerbliche Altstandorte im Nieder- und zwei im Oberdorf, weitere befinden sich in Bahnhofsnähe. Weiterhin besitzt Ebersbach-Neugersdorf zwei nach 1990 neu ausgewiesene, voll erschlossene Gewerbegebiete. Beide befinden sich an der S148: das Gewerbegebiet 'Rumburger Straße' mit ca. 40 ha und das Gewerbegebiet 'Kamerun' mit ca. 15 ha.

<u>Prognose</u>: Gewerbeflächen sind der derzeitigen Nachfrage entsprechend ausreichend vorhanden, im Gewerbegebiet 'Rumburger Straße' stehen noch unbelegte Flächen zur Verfügung.



Karte 2: Stadtstruktur

## Bauleitplanung / Bebauungsplanung / Satzungsgebiete

## ► Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Ebersbach liegt seit 2008, der von Neugersdorf seit 2004 als genehmigte Grundlage der bauleitplanerischen Entwicklung vor. Die Aussagen und Grundlagen der Planwerke entsprechen in Differenzierungsgrad und Aussageschärfe den bisherigen Anforderungen. Der Zusammenschluss zur gemeinsamen Stadt erfordert zeitnah ihre Überarbeitung zu einem Flächennutzungsplan.

Im gesamten Stadtgebiet sind Einzelflächen vorhanden, die im Rahmen der Innenverdichtung (Gebiete nach § 34 BauGB – im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Innenbereich) für den privaten Wohnhausbau oder für kleine Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Vorrangig soll die Reaktivierung leer stehender oder voraussichtlich leer fallender Bausubstanz für den Wohnbedarf sein oder die Innenverdichtung favorisiert werden.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept (als sog. informelle Planung) kann die nach § 1 (1) BauGB vorgeschriebene Bauleitplanung als verbindliche Planung nicht ersetzen oder verdrängen. Es dient der internen Entscheidungsvorbereitung ohne baurechtlich verbindlichen Charakter zu entwickeln.

## ▶ Bebauungspläne

In Ebersbach-Neugersdorf liegen folgende, verbindliche oder vorhabensbezogene Bebauungspläne vor.

Bezeichnung B-Plan	Fläche in ha	Gültigkeit / Rechtskraft	bauliche Nutzung
Ortsteil Ebersbach			
Wohngebiet Steinstraße / Gutberg	5,0	bestätigt	Allgemeines Wohngebiet
Verdichtung der Wohnbebauung im Bereich der Amtsgerichtsstraße	2,0		Allgemeines Wohngebiet
Wohnbebauung am Rand und im Bereich des Gewerbegebietes (Rumburger Straße)	2.0		Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Wohnbebauung Anhalter Straße	0,7		Allgemeines Wohngebiet
Wohnbebauung an der Dürrhennersdorfer Straße	0,3		Allgemeines Wohngebiet
Wohnbebauung Bereich Stammfabrik	0,2		Allgemeines Wohngebiet
Verdichtungsflächen im Bebauungszusammenhang (jährl. ca. 0,4 ha)	4,0		Allgemeines Wohngebiet
Gewerbegebiet 'Rumburger Straße'	ca. 40		Gewerbegebiet, teilw. Umwidmung in Mischgebiet wg. fehlender Investoren
Ortsteil Neugersdorf			
Mittlere Hauptstraße		05. 05. 98	Mischgebiet
Martin-Luther-Straße / Parkstraße		05. 03. 98	Allgemeines Wohngebiet
Kamerun 1. BA		16. 06. 97	Gewerbegebiet
Kamerun 2. BA		20. 04. 94	Gewerbegebiet
Kamerun 3. BA		11. 09. 95	Gewerbegebiet
Bräuerwiese			WA

Gegenwärtig werden keine Bebauungspläne für Wohnbebauung aufgestellt, die gültigen Pläne decken den Bedarf der Kommune ab. Für konkrete Investitionsabsichten im Gewerbe- und Industriebereich werden, soweit notwendig, bestehende B-Pläne geändert und ein neues B-Plangebiet aufgestellt.

#### ► Landschaftsplan / Umweltbericht

Der Landschaftsplan wurde für Ebersbach 2003, für Neugersdorf 2004 aufgestellt. Die Inhalte sind verknappt und auszugsweise im Fachkonzept Umwelt dargestellt. Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Aktualisierung des Landschaftsplanes erforderlich. Ein Umweltbericht zum Flächennutzungsplan existiert nicht.

# 4.1.2. Bisherige Handlungsschwerpunkte

## Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Derzeit existieren folgende geförderte Gebietskulissen innerhalb der Bund-Länder-Städtebauförderung [24]:

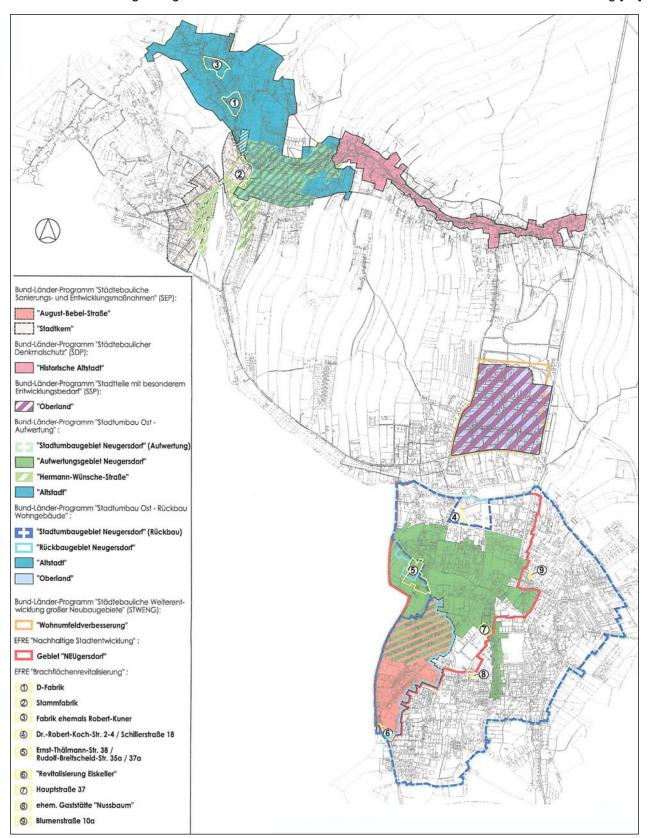


Abb. 9: Fördergebiete in Ebersbach-Neugersdorf [24]

## ▶ <u>"Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) Historische Altstadt", OT Ebersbach [17]</u>

Lage: an der B 96, Oberdorf

Flächengröße: ca. 24,5 ha

Programmaufnahme: 2008

Konzept-Beschluss: VU/NOK 2005, Fortschreibung durch [17]

Erhaltungssatzung: 05.09.2005

voraussichtliches Ende: 2020

- Zielstellung der Gebietskonzeption 2012 [17] ist die Erhaltung des historischen Siedlungskerns mittels behutsamer und denkmalgerechter Stadtreparatur sowie die Erhaltung und Umgestaltung von historischen Straßen- und Platzräumen. Das Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt" soll auf städtebaulich und kulturhistorisch relevante Objekte der 'zweiten Reihe' erweitert werden. Darüber hinaus wird im Programmjahr 2012 ein Rückbaugebiet mit einer Größe von 5,7 ha neu beantragt. Die weitere Förderung im SDP soll sich insbesondere auf den Siedlungskern um den leer stehenden 'Kretscham' sowie die Evangelisch-Lutherische Kirche konzentrieren. Durch die Förderung privater Eigentümer soll die charakteristische Substanz in Kernquartieren erhalten werden.
- Maßnahmen: Rückbau von 14 Hauptgebäuden an der Hauptstraße, an der Amtsgerichtsstraße und an der Unteren Viebiggasse. Dringende Sanierung von vier Gebäuden aufgrund starker bzw. substanzieller Mängel an der Amtsgerichtsstraße, der Hauptstraße 157 und der Schlossstraße sowie Teilsanierungen an fünf weiteren Objekten in diesem Bereich. Weiterhin Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerbe in diesen Bereichen.

#### ▶ Städtebauliche Sanierungs-und Entwicklungsmaßnahme (SEP) "Stadtkern", OT Ebersbach

Lage: Stadtteilzentrum Ebersbach

■ Flächengröße: ca. 21,0 ha

Programmaufnahme: 1995

Sanierungssatzung: 02.12.1996

voraussichtliches Ende: 2015,

Hierzu wurde kein Stadtentwicklungskonzept erstellt. Das Förderprogramm läuft aus.

# ► <u>Stadtumbau Ost - Rückbau "Altstadt" (SUO-R)</u> <u>Stadtumbau Ost - Aufwertung "Altstadt" (SUO-A), OT Ebersbach</u>

Lage: Bautzener Straße

Flächengröße: ca. 85,6 ha

Programmaufnahme: 2008

Konzept-Beschluss: 07.04.2008 im Rahmen SEKO-Gesamtstadt

Satzung: keine, durch Stadtratsbeschluss

voraussichtliches Ende: 2015

Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) 2011 für das Gebiet. Zielstellung ist die Beibehaltung der Gebietskulisse für den Rückbau und die Neuabgrenzung des Aufwertungsgebietes.

# <u> "Stadtumbau Ost -Rückbau (SUO-R) Oberland"</u> "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP) Oberland" OT Ebersbach [6]

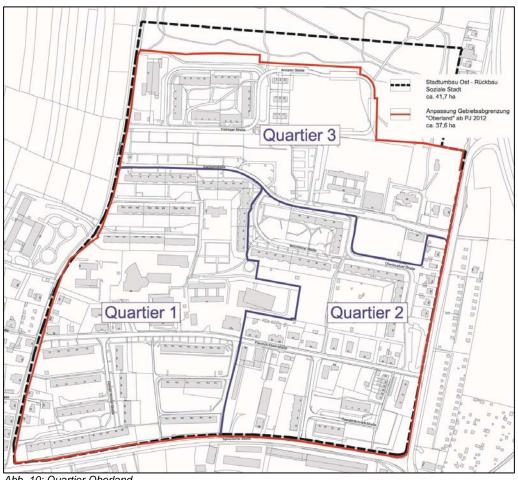


Abb. 10: Quartier Oberland

Lage: Plattenbaugebiet Oberland

Flächengröße: ca. 54,5 ha

Programmaufnahme: 1999 (SSP) und 2002 (SUO-R)

Konzept-Beschluss: IHAK-Beschluss 09.10.2000

Satzung: keine, durch Stadtratsbeschluss

voraussichtliches Ende: 2015 (SUO-R) / 2020 (SSP)

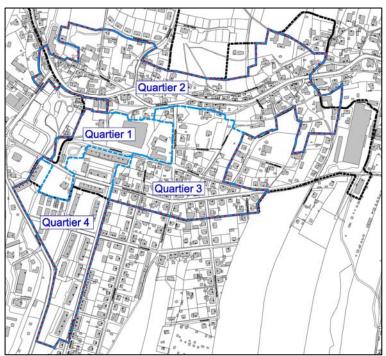
- Strategie: westlich gelegenes Quartierszentrum zwischen F.-Ebert-Straße und Sachsenstraße stärken, mindergenutzte und marode Plattenbauten im Randbereich zurückbauen, Flächen für mögliche Innenentwicklung mit selbstgenutztem Wohneigentum schaffen.
- Ordnungsmaßnahmen durch Freilegung kommunaler Grundstücke, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Aufwertungen von Grünund Freiflächen sowie Rückbau von Erschließungsanlagen. Voll- und Teilsanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden im Quartier 1 sowie

Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Turnhalle, Jugendeinrichtung C4, Jugendclub). Weiterhin **Stadtumbaumaßnahmen** sind der kurzfristige Rückbau von Plattenbauten, insbesondere an der Oberlausitzer und der Oswald Schmidt Straße (Quartier 2) mit insgesamt 350 Wohneinheiten.

# Stadtumbau Ost Aufwertung (SUO-A) "Hermann-Wünsche-Straße", OT Ebersbach [18]

Abb. 11: Entwicklungsgebiet Hermann-Wünsche-Straße

Lage: mittlerer Abschnitt der Hauptstraße (B96) bis nördlicher Abschnitt C.-Gocht-Straße



Flächengröße: ca. 28,6 ha

Programmaufnahme: Neuantrag 2/2012

Konzept-Beschluss: 26.03.2012

Satzung: keine, durch Stadtratsbeschluss

Strategie: Schaffung eines zentralen Bereichs am Unteren Kirchweg (Quartier 1) durch Aufwertung und Ergänzung vorhandener Nutzungen, attraktive Gestaltung der Quartiere durch Neuordnung von Erschließungen, Beseitigung von Brachen und Sanierung von Gebäuden sowie Neuordnungsmaßnahmen in Grundstücksbereichen mit städtebaulich bedeutender Wirkung.

**Maßnahmen**: Aufwertung von Erschließungsanlagen sowie von Grün- und Freiflächen, dringende Sanierung an etwa 66 Gebäuden und Teilsanierungen an weiteren 52 Gebäuden, Erneuerung der Kindertagesstätte in der Hermann-Wünsche-Straße 2.

# ► <u>EFRE "Nachhaltige Stadtentwicklung" 2007 bis 2013 (EFRE)</u> <u>"Nachhaltige Stadtentwicklung NEUgersdorf", OT Neugersdorf</u>

■ Lage: R-Breitscheid-Straße / E.-Thälmann-Straße

Flächengröße: ca. 135,8 haProgrammaufnahme: 2010

Konzept-Beschluss: Dezember 2009 mit Änderung vom 18.03.2010

Satzung: keine, durch Stadtratsbeschluss

voraussichtliches Ende: neu festgesetzt per Bescheid

• Strategie: Reduzierung der Nachteile im Gebiet durch gezielte Maßnahmen im Rückgriff auf bereits funktionierende Initiativen. Festlegung räumlich abgegrenzter, eng vernetzter Projektbereiche. Die Strategie der Maßnahmen basiert auf der Integration der Umgebindehauspark-Idee als übergreifendes Schlüsselprojekt.

#### Maßnahmen:

Handlungsfeld 1 - Infrastruktur / städtebauliche Situation: Kompetenzzentrum

Umgebindehausarchitektur, Erschließung Quartier E.-Thälmann-Straße, Schaffung eines Erlebnispfades Teichanlage, Kultur- und Bildungszentrum Wasserturm;

**Handlungsfeld 2 - Bürgergesellschaft**: Bauteilebörse und Umgebindehandwerk, Quartiersmanager - Bilden von Netzwerken;

Handlungsfeld 3 - Qualifizierte Freizeitgestaltung: Geschichte des Stadtteils - "Im Wandel der Zeit";

Handlungsfeld 4 - Wirtschaft: Unterstützung kleiner Unternehmen (KU);

**Handlungsfeld 5 - Programmbegleitung und Öffentlichkeitsarbeit**: Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (IHAK) Fortschreibung, Öffentlichkeitsarbeit "Kommunikation NEUgersdorf", Projektsteuerung.

# ► <u>Städtebauliche Sanierungs-und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)</u> "August-Bebel-Straße", OT Neugersdorf [24]

■ Lage: um Gründungsstätte von Neugersdorf: Am Büttnerborn, / A.-Bebel-Str., zwischen E.-Thälmann-Platz/ Hauptstraße/ ehemaliger Eiskeller/ Oberer Grenzweg

• Flächengröße: 35 ha

Programmaufnahme: 08.02.1994Konzept-Beschluss: 05.05.1995

Satzung: 30.04.1996

voraussichtliches Ende: 31.12.2016

Maßnahmen: 141private und 46 kommunale Maßnahmen umgesetzt

 voraussichtliches Ende: Programm läuft aus, voraussichtliche Aufhebung der Sanierungssatzung 31.12.2015

# Stadtumbau Ost - Aufwertung (SUO-A) "Stadtumbaugebiet Neugersdorf" Stadtumbau Ost - Rückbau (SUO-R)"Stadtumbaugebiet Neugersdorf" [23]

■ Lage Aufwertung: umfasst fast den gesamten OT Neugersdorf; zwischen Bahnhofstraße/ Volksbadstraße/ Neuwalder Straße/ An der Försterei/ Seifhennersdorfer Straße/ Oberer und Unterer Grenzweg, Rückbau: bis auf Areal Dr.-R.-Koch-Straße 1-4 und Areal westlich von R.-Breitscheid-/E.-Thälmann-Straße deckungsgleich mit Aufwertungsgebiet

• Flächengröße: Aufwertung: 280 ha, Rückbau: 264 ha

Programmaufnahme: 13.12.2002Konzept-Beschluss: 25.02.2006

Satzung: keine

voraussichtliches Ende: <u>Aufwertung</u>: Gebiet wird 2014 geschlossen, mit "SEKo Stadtumbau Neugersdorf"1 wurde 2012 neues Aufwertungsgebiet beschlossen und ins Programm aufgenommen, siehe "Aufwertungsgebiet Neugersdorf", <u>Rückbau</u>: von 2002 bis 2012 wurden 212 Wohneinheiten mit insgesamt 11.503 m² Wohnfläche zurückgebaut, Gebiet wurde 2012 geschlossen und wird 2013 abgerechnet, mit "SEKo Stadtumbau Neugersdorf" wurde 2012 neues Rückbaugebiet beschlossen und ins Programm aufgenommen, siehe "Rückbaugebiet Neugersdorf"

# Stadtumbau Ost - Aufwertung (SUO-A) "Aufwertungsgebiet Neugersdorf" Stadtumbau Ost - Rückbau (SUO-R) "Rückbaugebiet Neugersdorf" [24]

■ Lage: Aufwertung: Bleichenstraße/ Schillerstraße/ Hauptstraße/ K.-Liebknecht-Straße/ A.-Bebel-Straße bis Weststraße/ Oberer Grenzweg/ E.-Thälmann-Straße/ R.-Breitscheid-Straße; Rückbau: wie "Stadtumbaugebiet Neugersdorf" (Rückbau) erweitert um R.-Breitscheid-Straße 35a bis 43 und um Areal Dr.-R.-Koch-Straße 1-4 sowie verkleinert um SEP-Gebiet "August-Bebel-Straße"

■ Flächengröße: Aufwertung: 81,5 ha; Rückbau: 236,79 ha

Programmaufnahme: 27. und 28.09.2012

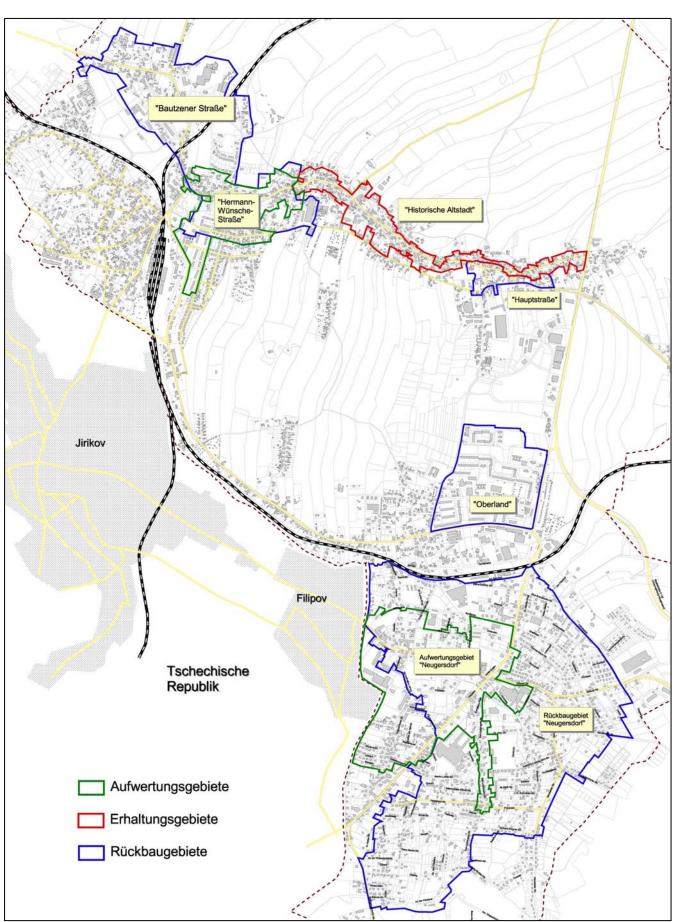
Konzept-Beschluss: 23.01.2013

Satzung: keine

Hinweise: mit dem "SEKo Stadtumbau Neugersdorf" wurden verbleibende Missstände im OT Neugersdorf analysiert, Schwerpunktbereiche abgeleitet und darauf aufbauend das "Aufwertungsgebiet Neugersdorf" bzw. das "Rückbaugebiet Neugersdorf" festgelegt, beschlossen und 2012 in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost - Aufwertung" bzw. "Rückbau" aufgenommen; Maßnahmen: 21 Erschließungsmaßnahmen, 10 Abbruchmaßnahmen, 7 Sanierungsmaßnahmen öffentlicher Gebäude, 50 Sanierungsmaßnahmen privater Gebäude; Rückbau: 2012 in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost - Rückbau Wohngebäude" aufgenommen; Rückbau von 107 Wohneinheiten.

# Förderung in den Programmen der Städtebaulichen Erneuerung

Gebiet	eingesetzte Finanzmittel Bund/Land bis Ende 2012	Eigenanteil der Stadt bis Ende 2012	gelaufene Maßnahmen bis Ende 2012 private kommunale		Beginn und voraussichtliches Ende der Maßnahmen	Bemerkungen
SEP	3.621.000 €	1.811.000€	78	33	1995 - 2016	
SDP	1.780.000€	637.000 €	21	6	2008 - 2020	
SSP	3.542.000 €	1.771.000 €	-	8	1999 - 2020	3 Modellvorhaben (soziale Maßnahmen)
SUO - Aufwertung	1.328.000 €	664.000 €	6	5	2008 - 2013	Gebietsname "Aufwertungsgebiet"
SUO - Aufwertung	1.485.000 €	734.000 €	106	20	2002 - 2008	verschiedene frühere Gebiete
SUO - Rückbau 'Oberland'	1.943.000 €	- €	9 Wohnblöcke abgebrochen	-	2002 - 2013	
SUO – Rückbau 'Altstadt'	169.000 €	- €	8 Wohnblöcke abgebrochen	-	2008 - 2013	
SEP "August- Bebel-Straße"	3.161.534 €	1.580.767 €	141	46	1994 - 2016	
SUO/A "Stadt- umbaugebiet Neugersdorf" (Aufwertung)	1.777.164 €	888.582 €	7	15	2002 - 2014	
SUO/R "Stadt- umbaugebiet Neugersdorf" (Rückbau)	681.240 €	0€	34	0	2002 - 2012	
SUO/A "Auf- wertungsgebiet Neugersdorf"	11.000€	5.500 €	1	0	2012 - 2020	
SUO/R "Rück- baugebiet Neugersdorf"	0€	0€	0	0	2012 - 2020	
Summe	19.498.939€	8.091.850 €				



Karte 3: Kulissen der Fördergebiete ab 2013

# 4.1.3. Kulturdenkmale

## **Baudenkmale**

In der Stadt Ebersbach-Neugersdorf stehen insgesamt ca. 1.010 Objekte unter Denkmalschutz, davon sind 933 Wohnhäuser bzw. 725 Umgebindehäuser (78 % aller Wohnhäuser). Eine Übersicht zeigt die folgende Abbildung.

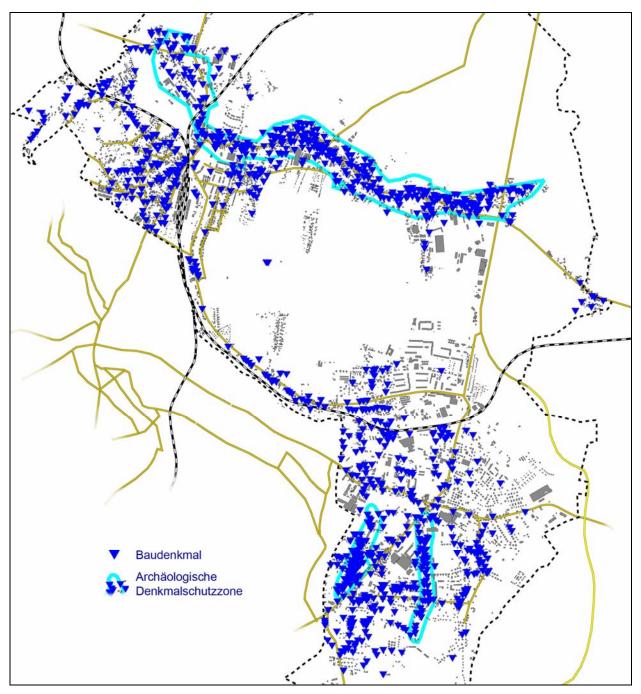


Abb. 12: Verteilung der Denkmalobjekte [7] der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

## ► <u>Stadtteil Ebersbach</u>

Im Stadtteil Ebersbach existieren 596 Kulturdenkmale, davon 550 Wohngebäude. Der Hauptteil sind 405 Umgebindehäuser (74%). Die Häufung der Kulturdenkmale findet sich entlang der B96, vom Niederdorf bis zum Oberdorf auf ca. 4 km Länge und etwas weniger dominant im Gebiet Bahnhofsstraße / Haine.

'Historische Altstadt' (Oberdorf)

Im Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt" sowie im Rückbaugebiet "Hauptstraße" sind über 150 Einzeldenkmale vorhanden [17]. Dazu gehören das ehemalige Amtsgericht, die Evangelisch-Lutherische Kirche sowie zahlreiche Wohngebäude an der Hauptstraße (B96).

'Hermann- Wünsche-Straße'

Im Aufwertungsgebiet 'Hermann-Wünsche-Straße' befinden sich 70 Einzeldenkmale, 55 weitere im Rückbaugebiet 'Altstadt' [18]

'Wohngebiet Oberland'

Im gesamten Plattenbaugebiet wurde nur ein Objekt als Denkmal ausgewiesen.

#### ► Stadtteil Neugersdorf

Im Stadtteil Neugersdorf existieren insgesamt 417 Denkmale [7], davon sind 383 Wohngebäude. Auch hier bilden 320 Umgebindehäuser den Hauptteil (84%) der denkmalgeschützten Wohnhäuser. Sie konzentrieren sich auf die Bereiche:

- August-Bebel-Straße / Am Büttnerborn (Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet),
- Karl-Liebknecht-Straße/Geschwister-Scholl-Straße,
- Am Beerberg,
- Hohe Straße / Heinrich-Heine-Straße/Liechtensteinstraße.

Die Bereiche August-Bebel-Straße, Am Büttnerborn und Karl-Liebknecht-Straße stellen historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutende Ensembles dar, an denen die Siedlungsgeschichte von Neugersdorf besonders ablesbar ist. Die besondere, ursprüngliche Bauweise der Umgebindehäuser ist hier in konzentrierter Form auch heute noch erlebbar. Entlang der Hauptstraße sind verstärkt repräsentative Villen und Geschäftshäuser, teilweise aus der Gründerzeit an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, anzutreffen, von denen Neugersdorf 29 aufweist.

Im Rückbaugebiet Neugersdorf befinden sich 389 Kulturdenkmale, davon 345 Umgebindehäuser. Im Aufwertungsgebiet sich insgesamt 188 Kulturdenkmale, davon 173 Umgebindehäuser, vorhanden.

## Archäologische Denkmalschutzzonen

In Ebersbach-Neugersdorf sind drei archäologische Denkmalschutzzonen ausgewiesen, wie in der vorangegangenen Abbildung mit blauer Linie umgrenzt.

- Bereich Büttnerborn (historische Ortsgründung)
- Bereich Karl- Marx- Platz / Karl- Liebknecht- Straße (historische Ortsgründung)
- Bereich Hauptstraße vom Oberdorf bis zum Niederdorf (historischer Dorfkern von Ebersbach),

#### Konflikte

Eine, für die Region typische, Problematik besteht in der zunehmenden Anzahl leerstehender oder mindergenutzter Baudenkmäler. Von den 933 denkmalgeschützten Wohnhäusern [7] stehen nach derzeitigem Kenntnisstand [8] 135 Gebäude leer, immerhin 14 % der Gesamtzahl. Einen Großteil der 135 Objekte stellen die 91 Umgebindehäuser (67%) dar.

Der dauerhafte Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz ohne gesicherte (Wohn-) Nutzung sollte nicht angestrebt werden. Eine Überarbeitung der Liste denkmalgeschützter Objekte hinsichtlich Schutzwürdigkeit scheint dringend erforderlich.

# 4.1.4. Konzeption Städtebau und Denkmalpflege

Durch den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Städte und der bis dato 'parallelen' Stadtentwicklungsplanungen ergibt sich nunmehr die Notwendigkeit zur Betrachtung des gesamten Stadtgebietes. Auch die einzelnen Sekos und Fördergebiete sind in den Gesamtzusammenhang zu setzen. Die bis 2012 erstellten Stadtentwicklungskonzepte für einzelne Stadtgebiete sind entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zu prüfen und deren Maßnahmen im Gesamtzusammenhang zu priorisieren.

Für Ebersbach-Neugersdorf sind folgende Stadtentwicklungsziele und Handlungsbedürfnisse zu formulieren:

#### ► Ziel 1: Entwicklung der Stadtteilzentren

Aufgrund der stark heterogenen Siedlungsstruktur der Stadt Ebersbach-Neugersdorf sind zwei städtebauliche Teilzentren zu definieren und weiter zu entwickeln. Sowohl die Identitätsprägung der Einwohner, das Erfordernis zur naheliegenden Grundversorgung und die historische Parallelentwicklung beider Teilzentren untersetzen die Notwendigkeit einer gleichwertigen Gewichtung.

Das Stadtteilzentrum Ebersbach ist zwischen Spree-Eck und Bahnhof zu verorten. Hier befinden sich einerseits Dienstleister, Händler sowie die Stadtverwaltung und andererseits stehen größere Flächen für eine stadtzentrale Entwicklung zu Verfügung. Das Stadtteilzentrum von Neugersdorf liegt im Bereich Hauptstraße/Zittauer Straße, da Handel und Dienstleistung in Neugersdorf hier bevorzugt angesiedelt sind.

Im Sinne einer strukturbestimmten Gesamtentwicklung der Stadt sind beide Stadtteilzentren zu entwickeln:

- Bahnhofsstraße zwischen Bahnhof und Spree-Eck im Stadtteil Ebersbach, verbesserte Anbindung an das Stadtzentrum von Jiříkov, zentrumsfunktionale Aktivierung der ungenutzten Flächen am Spree-Eck
- Hauptstraße zwischen Zittauer Straße und Rathenaustraße im Stadtteil Neugersdorf, Aufwertung des Aufenthaltsraums, Gestaltung der Straßenräume, insbesondere Kreuzung Parkstraße und K.-Marx-Platz.

Die Außenwirkung zweier Teilzentren stellt sich für Besucher und Zuwanderer als erklärungswürdig dar und sollte im Rahmen eines Stadtmarketings gezielt untersetzt werden.

#### ► Ziel 2: Erhalt der Stadtstruktur

Die historisch gewachsene Siedlungsform mit ihrer örtlichen Dominanz und ihren herausragenden Ensembles von Umgebindehäusern und ihrer städtischen Struktur der Stadtvillen und Bürgerhäuser ist zu erhalten. Sie stellt eine hohe städtebauliche Qualität dar und macht die besondere Identität der Stadt Ebersbach-Neugersdorf aus. Die Erhaltung der dörflich geprägten Stadtgebiete ist besonders zu beachten. Städtisch geprägte Neubauten und Nachverdichtungen sind in den dörflich geprägten Bereichen zu vermeiden.

Aus den Defiziten ergeben sich folgende Handlungsbedürfnisse:

- Sicherung der historischen Bausubstanz, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die durch die Fachgruppe 'Gebäudeleerstand' als erhaltungswürdig eingestuft wurden.
- Brachenbeseitigung und Ordnungsmaßnahmen in allen Stadtteilen, Entwicklung einer 'Rückbau-Kultur'

- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Wohnumfeldverbesserungen, insb. durch Rückbaumaßnahmen
- Hervorhebung privater und öffentlicher Erhaltungs- und Nutzungsmaßnahmen in Umgebindehäusern
- In leerstehenden Umgebindehäusern sind modellhaft neue Nutzungsformen (Mietwohnungen) zu etablieren.

# ➤ Ziel 3: Aufwertung des Stadtbildes / Heraushebung des Alleinstellungsmerkmales 'Umgebindehausstadt'

Neben dem Erhalt prägender, straßenbegleitender Bebauung als Aushängeschild der Stadt ist die Beseitigung von Leerständen zu forcieren. Die Auflockerung der Siedlungsstruktur und die attraktivere Gestaltung von Straßenräumen sind weitere Schritte. Ein Schwerpunkt dabei stellt die Erhaltung und Aufwertung der noch vorhandenen Ensembles der Umgebindehausarchitektur dar. Innerhalb dieser ist eine Neubebauung der Grundstücke nicht oder nur in angepasster Form zuzulassen.

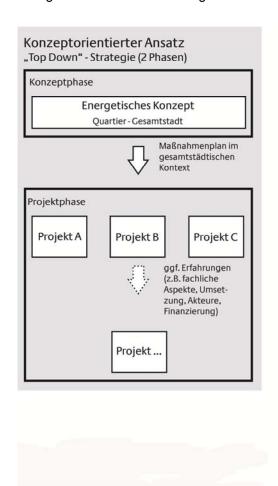
# ► Ziel 4: An der Demografie orientierte Stadtentwicklung

Zur Milderung der demografischen Folgen ist die Stadtentwicklung gezielt auszurichten:

- Schaffung kompakter Versorgungs- und Dienstleistungsteilzentren,
   mit besonderem Augenmerk z.B. auf Barrierefreiheit, Seniorenfreundlichkeit
- Anpassung des Wohnungsbestandes (siehe Kap. 4.2) an veränderte Bevölkerungsstrukturen
- Attraktivität der Stadt und Angebote in der Kommune für junge Familien / Zugezogene / Singles durch verschiedene Maßnahmen erhöhen (z.B. Aufwertung Stadtbild, prägnante Stadtteile, Kultur und Bildungsangebote, Freizeitmöglichkeiten)
- Aktive Innenstadt mit wechselnden Themen und attraktiven Angeboten
- Jugendangebote forcieren

# 4.1.5. Energetischen Stadterneuerung<sup>3</sup>

Neben dem Verkehrssektor nimmt der Energiebedarf der Haushalte ca. 29% des Gesamtverbrauchs ein. Entsprechend den formulierten Klimazielen in Deutschland und Sachsen [11], sind die Kommunen aufgefordert, geeignete Prozesse und Vorgehensweisen bei der energetischen Stadterneuerung zu strukturieren. Dabei spielen die Aspekte **Energieeffizienz** und **Energieeinsparung fossiler Energien** eine hervortretende Rolle. Zur Umsetzung der Energetischen Stadterneuerung werden verschiedene Umsetzungsansätze empfohlen (vgl. Abbildung).



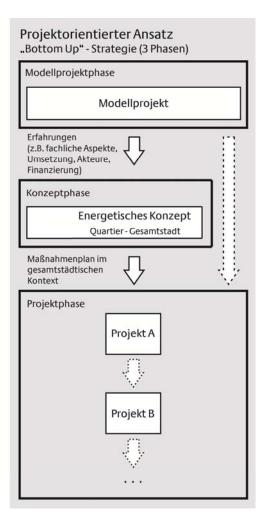


Abb. 13: Ansätze zur Umsetzung einer Energetischen Stadterneuerung (aus [11])

Für Ebersbach-Neugersdorf sind aufgrund der Verwaltungskapazität nach dem Städtezusammenschluss die Umsetzungsansätze **parallel** und **stufenweise** anzustreben. Dabei können in den kommenden Jahren erste Schritte mit projektorientiertem Ansatz initiiert werden und zugleich die Grundsteine für eine umfassendere Betrachtung mittels des Konzeptansatzes gelegt werden. Die stufenweise und parallele Umsetzung möglicher Maßnahmen zur energetischen Stadterneuerung (s.u.) erfordert ein hohes Maß an Akzeptanz und Realitätsbezug bei den Einwohnern, der Verwaltung und den Akteuren.

37

Def.: Die Energetische Stadterneuerung umfasst die strategische Ausrichtung und Koordination von Maßnahmen der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung und des Einsatzes erneuerbarer Energien. Sie ist eine interdisziplinäre Aufgabe, die auf den Ebenen Gebäude, Quartier und Gesamtstadt zu betrachten ist. [11].

# ► Konzeptioneller Ansatz für Ebersbach-Neugersdorf

- 'Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept' erstellen lassen
  - ▶ Allgemeine Analyse der Energieflüsse, u.a. zur technischen Infrastruktur, zur Mobilität, zu städtischen und regionalen Stoff- und Wirtschaftskreisläufen, zum potenziellen Einsatz von regenerativen Energien auf Stadt- bzw. Quartiersebene
  - ▶ Einbeziehen der relevanten Akteure, u.a. Energieversorger, Wohnungsunternehmen, Verwaltung, Gebäudemanagement, Hochschule Görlitz-Zittau Fachbereich Energie- und Umwelttechnik, sektorenübergreifende Abstimmungen durchführen
  - ► Formulierung eines **energetischen Leitbildes**, Ableitung von erreichbaren lokalen Zielen und eine Festlegung konkreter Umsetzungsmaßnahmen bzw. -prioritäten
  - ► Entwicklung einer **kompakten Stadt** zur effizienten Nutzung von Ver- und Entsorgungssystemen, Verzicht auf periphere Stadtrandbebauung
  - ▶ Stabilisierung des Kerngebietes im Wohngebiet Oberland durch effiziente Versorgungssicherheit bei Rückbau der Gebäude in den Randlagen
  - ► eindeutige Verantwortungen zur Umsetzung einrichten, Stadtbeauftragten zur energetischen Stadterneuerung benennen
- Mobilitätskonzept erstellen
  - ▶ energierelevante Untersuchungen auf Ebene der Stadt, u.a. zu Themen wie Verkehrsvermeidung und -minderung, Geschwindigkeitsreduzierung, Radwegekonzept, 'Stadt der kurzen Wege', Mitnahmemöglichkeiten Rad / ÖPNV, Elektrofahrradstationen (für Touristen).
- 'Energieoptimiertes Stadtentwicklungskonzept' INSEK<sup>e</sup>
  - ▶ INSEK nach Erstellung der o.g. Konzepte mit Prüfung der energetischen Plausibilität [11] fortschreiben, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen aller anderen Fachkonzepte auf Energieeffizienz prüfen und Gesamtkonzept mit integrierter, energetischer Ausrichtung fortschreiben.
- Energiekonzepte der Versorgungsunternehmen abwägen
  - ► Kommunikation mit Ver- und Entsorgungsunternehmen, insbesondere der Stadtwerke Oberland, hinsichtlich der Energieeffizienz und dem Erfordernis von Versorgungsinfrastrukturen, z.B. Stand der Technik von Anlagen, Effektivität der Energieerzeugung, Übertragungsverluste.
  - ► Konzept zur **Umstrukturierung der kommunalen Stadtwerke Oberland** von fossilen Brennstoffen zur Erhöhung des Anteils an regenerativen Energieträgern. Allgemeine Prüfungen, u.a. zu dezentralen Versorgungskonzepten, Einsatz von Geothermie, Wasserkraft, Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung, Wärmepumpen.

# ► Projektorientierter Ansatz für Ebersbach-Neugersdorf

- Projekte zur ressourcensparenden Mobilität, u.a.
  - ► Erleichterungen der nichtmotorisierten Mobilität, durch Schaffung direkter und attraktiver Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger, durch Anlage, Ausweisung, Ergänzung von Pfaden auf Brachen und (halb)öffentlichen Grundstücken, durch gezielte Beförderung und technische Ausstattung des Radverkehrs, z.B. durch Markierung einer eigenständigen Fahrtrasse auf der Hauptstraße im Stadtteil Neugersdorf, Busbevorrechtigungen an Ampeln
  - ▶ Verkehrsvermeidung durch Konzentration der Versorgungseinrichtungen, z.B. Stärkung der zentralen Wochenmärkte, mit gezielter Erreichbarkeit durch öffentlichen Nahverkehr und nichtmotorisiertem Individualverkehr.

- Kommunales Gebäudemanagement
  - ► Energetisches Management (Ökoprofit) aller stadteigenen Einrichtungen, um vergleichenden Überblick der Liegenschaften zu Energiebedarf, Tagesspitzen und Nutzungszeiten zu erlangen, Aufstellen von Energiesteckbriefen, Prüfung möglicher Energiesparmaßnahmen oder des Einsatzes von regenerativen, effizienten Energieformen
  - ► 'Erneuerbare Energie bei kommunalen Gebäuden': Einsatz von regenerativen und effektiven Energien bei langfristig zu bewirtschaftenden, kommunalen Gebäuden (Aspekte: Solarsporthalle, Bauhof, Feuerwehr)
- Modellprojekt 'Nahversorgungsnetz für Einfamilienhäuser' mit Blockheizkraftwerk
  - ➤ zur Untersuchung und Entwicklung kleiner, energieeffizienter Versorgungseinheiten bei alleinstehendenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern in Altbauweise
  - ▶ als öffentlichkeitswirksames Modellprojekt, z.B. der Stadtwerke Oberland, bei Gebäudegruppen, denkmalgeschützten Ensembles
- Wettbewerb 'Energieeffizientes Umgebindehaus'
  - ► Interdisziplinärer (architektonischer) Realisierungswettbewerb zur denkmalgerechten und energetischen Sanierung von Umgebindehäusern
  - ► Prämierung und Veröffentlichung beispielhafter Lösungen, mit Öffentlichkeitsarbeit und Informationsmöglichkeiten für Bauherren
- Energieeffiziente Straßenbeleuchtung
  - ► Einsatzprüfung verschiedener Techniken, Einsatzmöglichkeiten, Laufzeiten usw. Beratung durch SAENA [19], Erfahrungsaustausch mit 'Energiekommunen' oder 'Energieteam Landkreis Görlitz' [20], Umrüstungen auf energieeffiziente Varianten
- Energetisches Qualitätsmanagement der Stadt / Stadtverwaltung
  - ► Positionierung und beispielhaftes Handeln mit offensiver Kommunikation zum Umweltbewusstsein der Stadt/ der Stadtverwaltung (Vorbildfunktion)
    Handlungsfelder u.a.: gas- oder elektrobetriebene Fahrzeuge, Dachbegrünungen
  - ▶ Öffentlichkeitsarbeit und Energieberatung: durch Energiekonzept untersetzte Beratung durch einen Energiefachmann für Private, individuelle Fachberatungen und Weiterbildungen zum Umgang mit Energie und Umwelt (Einrichtung / Kooperationen mit externen Energieberatungen, Thermografie-Aktionen für Altbauten)

## 4.2. WOHNEN

# 4.2.1. Bestandsanalyse und Prognose

## Wohnungsbestand

Die nachstehende Grafik verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes [15]

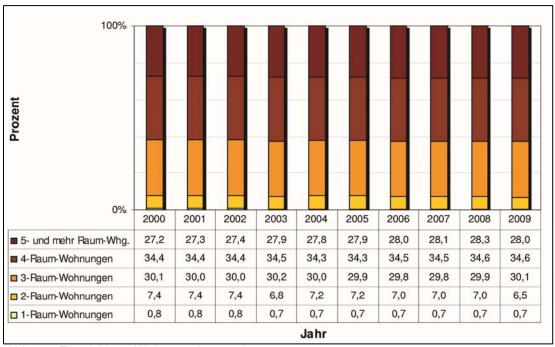


Abb. 14: Entwicklung Wohnungsbestand 2000-2009

Die Verteilung des **Wohnungsbestandes** in Ebersbach-Neugersdorf [nach 6] zeigt einen nahezu gleichbleibenden Anteil der jeweiligen Wohnungstypen am Gesamtbestand. Trotz des Rückbaus von ca. 420 Wohneinheiten von 2002 bis 2007 ergibt sich keine Veränderung in der Verteilung.

Den Bestand an Wohnungen zeigt folgende Tabelle:

Insgesamt	Summe	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 Räume und mehr
Anzahl	8.537	65	542	2.567	2.954	1.543	515	351
Anteil		0,8%	6,3%	30,1%	34,6%	18,1%	6,0%	4,1%
vgl. Stadt Löbau (SEKO 2008)	9.981	1%	5,9%	25,4%	38,6%		29,1%	

Tabelle Wohnungsbestand (StaLa 2012)

Die Gegenüberstellung der absoluten Zahlen an Wohnungen [15] zeigt eindrucksvoll die geringe Zahl an Ein- und Zweiraumwohnungen. Aber auch vergleichbare Städte wie Löbau weisen eine ähnliche Wohnungsstruktur [15] auf. Trotz des Rückbaus in Ebersbach-Neugersdorf, der vor allem in den 3- und 4-Raum-Wohnungen erfolgte, ist keine Verschiebung zugunsten kleinerer Wohnungen erkennbar.

In Ebersbach-Neugersdorf ist für das Plattenbaugebiet 'Oberland' festzuhalten, dass im Komplex O.-Schmidt-Straße 10-16 mit 72 WE fast die einzigen 1-Raumwohnungen vorhanden sind, gleichzeitig weist die Bausubstanz erhebliche Mängel auf und ein Teilleerstand ist zu verzeichnen [6]. Ein adäquater, günstiger Ersatz an Wohnungen wäre beim geplanten Rückbau in der Stadt selbst nicht zu finden.

## Haushaltsgrößen

Die Zahl der **Einpersonenhaushalte** nahm von 2003 bis 2011 in Sachsen um durchschnittlich 19,9% zu [10]. 2012 betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Sachsen 43%, der Zweipersonenhaushalte 37 % [15]. Im Kreis Görlitz liegt der Schnitt mit 40 % Einpersonenhaushalte und 39% Zweipersonenhaushalte ähnlich hoch. Für Ebersbach-Neugersdorf liegen keine Angaben vor, der Schnitt des Landkreises dürfte aber auf die Stadt anwendbar sein. Damit ist festzuhalten, das knapp 80% der Haushalte weniger als 2 Personen aufweisen, aber nur gut 37% der Wohnungen besitzen 1-3 Räume.

Die Zahl der Personen pro Haushalt im Landkreis Görlitz wird mit 1,9 angeben [15]. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen liegt ebenfalls bei 1,9 Personen/Haushalt (im Vergleich 2003: 2,04 [10]), nur in Chemnitz, Leipzig und Dresden liegt der Schnitt unter 1,9 Personen/Haushalt. Für Ebersbach-Neugersdorf liegen keine konkreten Zahlen vor, die Angaben aus Leerstand und Haushalten legen eine Haushaltsgröße von rechnerisch 1,85 Personen/Haushalt nahe.

Als Trend sind grundsätzlich die weitere Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte und dabei die Zunahme der Haushalte auszumachen. Die Haushaltsprognose [10] bis 2030 zeigt eine weitere Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bei sinkender Bevölkerungszahl insgesamt ein deutlicher Trend zur Singularisierung und Individualisierung der Wohnungsnehmer.

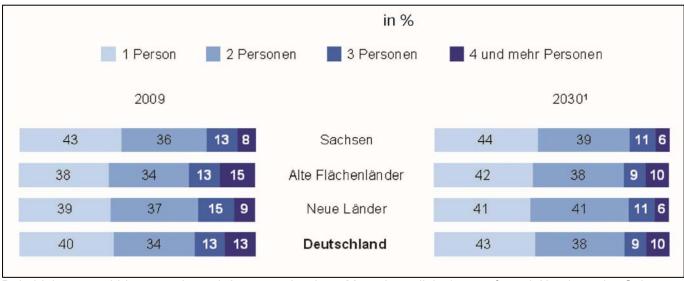


Abb. 15: Anteil und Prognose der Haushaltsgrößen in % [10]

Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein (u.a. aufgrund Abnahme der Geburten, Zunahme der Lebenserwartung). Demgegenüber erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte in Sachsen um weitere 3,3 % seit 2003 [10]. Es ist davon auszugehen, dass durch den steigenden Anteil älterer Menschen und die allgemeine Tendenz zu mehr Singlehaushalten in allen Altersgruppen der Bedarf an kleinen Wohnungen weiter steigt. Diese Entwicklung spiegelt sich im Wohnungsbestand in Ebersbach-Neugersdorf noch nicht wider.

Ein Bedarf an großen Wohnungen ist bei derzeitiger demografischer Verschiebung nicht zu erwarten. Die Vermietung von nicht bedarfsgerechten, größeren Wohnungen ist unwahrscheinlich. Ein Grund dafür sind die gestiegenen Energiekosten. Trotz des moderaten Mietniveaus in Ostsachsen (3,50 € bis 5,00 €/m²) steigen die Wohnungskosten aufgrund der gestiegenen Nebenkosten bis zu 30 %. Die Nachfrage nach saniertem, kleinem Wohnraum wird sich in naher Zukunft nicht decken lassen.

# Wohnungsneubau

In Ebersbach-Neugersdorf werden jährlich bis zu 10 Wohngebäude errichtet.

# Mietwohnungsmarkt

Großvermieter sind das kommunale Wohnungsunternehmen EWU, die 'Wohnungsbaugenossenschaft Oberland Neugersdorf' eG, die Stadtwerke Oberland GmbH und die Wohnungsbaugenossenschaft Demianiplatz e.G. Wilthen. Sie unterhalten insgesamt 2.960 Wohneinheiten, das sind 35 % aller Wohneinheiten in der Stadt.

Gebietstyp	Ebersbacher Wohnungs- unternehmen EWU	Wohnungsbau- genossenschaft Oberland WBG	Wohnungsbau- genossenschaft Demianiplatz Wilthen	Stadtwerke Oberland	Wohneinheiten der Großvermieter, Summe Gesamtstadt
Wohneinheiten WE	<b>1.284 WE</b> (43%)	<b>987 WE</b> (33%)	<b>305 WE</b> (10%)	<b>386 WE</b> (13%)	2.962 WE
DDR-Wohungsbau Blockbauweise Ziegelbau 1949-65	571 WE	677 WE 201 WE			1.449 WE (49%)
DDR-Wohnungsbau (Plattenbau)	396 WE	72 WE	265 WE 40 WE		773 WE (26%)
In sonstigen Gebäuden	317 WE	37 WE			

## Die Tabelle verdeutlicht, dass

- das kommunale Wohnungsunternehmen EWU den Großteil an Wohnungen verwaltet
- nur 26 % der Wohnungen in Plattenbauten vorhanden sind.

# Bestand Wohngebäude

Der Bestand an Gebäuden in Ebersbach-Neugersdorf wird nach Statistischem Landesamt [10] mit 3.376 angegeben. Die Verteilung der Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

Wohngebäude	Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen
3.376	1.591	1.000	785
	47%	30%	23%

Näherungsweise lassen sich nachfolgende Abschätzungen<sup>4</sup> (Zahlen gerundet!) tätigen:

	Wohngebäude	Wohneinheiten	Leerstand Gebäude	Leerstand Wohnungen
In der Gesamtstadt	3.376	8.537	270 16 teilleerstehende Blocks	Ca. 1.200
Im Stadtteil Ebersbach	ca. 1.850	ca. 5.300	150	800
Im Stadtteil Neugersdorf	ca. 1.550	ca. 3.200	120	400
Im Wohngohiot	100	1.700	16	370
Im Wohngebiet Oberland	davon 30 Blöcke	300 Wohneinheiten stehen leer	teilleerstehende Blocks	(bis 520)

Aufgrund fehlender oder vager Angaben nicht kommunaler Unternehmen kann der Leerstand nur ungenau abgeschätzt werden.

Die Tabelle verdeutlicht jedoch die in naher Zukunft entstehende dramatische Leerstandsproblematik, da der Wohnungsleerstand deutlich zunehmen wird.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Abschätzungen auf Basis der Stadtentwicklungskonzepte [6, 17, 18] und eigenen GIS-gestützten Auswertungen.

### Umgebindehäuser

Schätzungsweise 19.000 Umgebindehäuser existieren grenzübergreifend noch. "Die Hauslandschaft fließt im Dreiländereck von Deutschland, Polen und Tschechien von der Oberlausitz und Sächsischen Schweiz bis nach Niederschlesien und Nordböhmen" [9]. Ebersbach-Neugersdorf liegt mitten in dieser Umgebindehausregion und die als Holzfachwerk errichteten Gebäude prägen das Ortsbild beider Ortsteile in besonderer Weise.

Ebersbach-Neugersdorf, mit einem Bestand von derzeit ca. **718 Umgebindehäusern** (ca. 20 % von 3.400 Wohngebäuden), stellt eines der Zentren dieser historischen Architekturform dar. Im Stadtteil Ebersbach sind hauptsächlich die Bereiche entlang der Bundesstraße 96 im Ober- und Niederdorf sowie im Stadtteil Haine zu nennen, in Neugersdorf ist der Büttnerborn aufgrund seiner Dichte an Umgebindehäusern herauszuheben.

Der Erhalt und die Nutzung dieser Gebäude stellen sich zunehmend schwierig dar. Die Umgebindehäuser weisen häufig eine große Grundfläche auf, die Bauweise und Gebäudestruktur erschweren meist eine wirtschaftliche und fachgerechte Sanierung für die Vermietungswirtschaft.



Bild 5: unsaniertes leerstehendes Umgebindehaus [8]



Bild 6: Saniertes Umgebindehaus in der Martin-Niemöller-Straße 26 [8]

Eine fachgerechte Sanierung der Häuser stellt sich aufwändig dar und erfordert auf Grund hoher denkmalpflegerischer Anforderungen in der Regel besondere Fachkenntnisse und einen hohen Grad an Idealismus. Die Attraktivität als Vermietungsobjekt ist eingeschränkt, da eine Teilung in mehrere abgeschlossene Wohnungen umfangreiche Umbauten voraussetzt. Jedoch sind in Ebersbach-Neugersdorf und den umgebenden Kommunen gut gelungene Mietshausumbauten im Umgebindehaus zu finden. Wohnformen, wie 'Mehrgenerationenhaus' sind denkbar. Weiterhin sind Funktionsmischungen wie Wohnen/Mieten/Tourismus/Gewerbe zukünftig denkbar. Die gegenwärtig in Ebersbach-Neugersdorf beginnenden, privaten Investitionen in die Umnutzung großer Denkmalensembles müssen durch die Kommune höchste Priorität erhalten.

# Leerstand von Umgebindehäusern

Auf Grundlage der Erfassung der Arbeitsgruppe Leerstand [8] sind folgende Aspekte herauszuheben:

- 94 Umgebindehäuser stehen leer, 13% aller Umgebindehäuser, 35% des Gesamtleerstandes.
- 68 davon sind als erhaltungswürdig einzustufen, 56 davon in Privatbesitz,
   7 im Eigentum der Stadt Ebersbach-Neugersdorf oder ihrer Gesellschaften.
- 6 Umgebindehäuser sind nicht erhaltenswürdig (rotes Dreieck in der Abb.), bei 19 Häusern (gelbes Dreieck) ist der Zustand 2012 unklar, ein Verfall in den nächsten 10 Jahren aber zu befürchten bzw. offensichtlich.
- Der Leerstand der Umgebindehäuser verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet (siehe Abb.), natürlich sind nur die historischen Siedlungskerne betroffen.

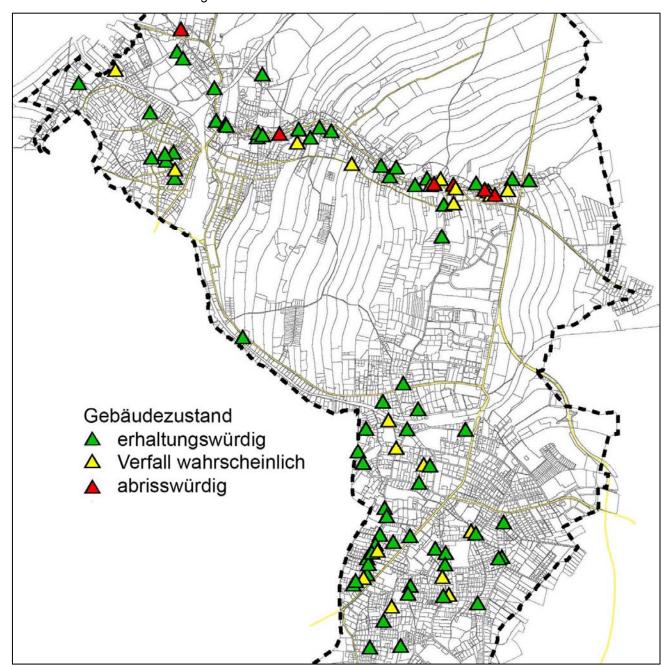


Abb. 16: Leerstehende Umgebindehäuser, Bauzustand klassifiziert nach [8]

Die Gebäude befinden sich überwiegend in Privatbesitz, zumeist im Eigentum älterer Bürger. Die Belegung der Häuser ist so niedrig wie nie, da sie für die heutige Familiengrößen zu groß sind.

Eine Rekonstruktion der Umgebindehäuser bzw. eine Investition in leer stehende Gebäude ist weitgehend nur bei entsprechender Förderung möglich. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf wurde 2007 in das Förderprogramm 'Städtebaulicher Denkmalschutz' aufgenommen und kann auch nach der Fusion beider Städte darüber die Sanierung wichtiger Umgebindehäuser unterstützen.

Erste Schritte für den Erhalt der leer stehenden Bausubstanz sind Notsicherungen und die Vermarktung der Objekte mit Hilfe der Internetplattform www.umgebindeland.de. Diese Seite wurde von der Kommune Ebersbach-Neugersdorf aufgebaut und wird jetzt von der Stiftung Umgebindehaus weitergeführt. Weitere Maßnahmen sind die Aufwertung der historischen Ensembles durch attraktive Straßenraumgestaltung und die Fertigstellung der Medienerschließung (Abwasseranschluss) 2008/09.

Ein Erhalt dieser regionstypischen und stadtprägenden Architekturform ist nur möglich, wenn besondere Anstrengungen seitens der Stadtplanung und der politischen Verantwortungsträger unternommen werden. Eine Initiative im Sinne einer 'Umgebindehausoffensive' ist erforderlich, um dem derzeitigen Leerstand und Verfall entgegenzuwirken, aber auch um den Gesamtbestand von über 700 Umgebindehäusern in der Stadt (bei hohem Bevölkerungsdurchschnittsalter) langfristig zu erhalten.

# Leerstand im Geschosswohnungsbau

Das Wohngebiet 'Oberland' wurde als Stadterweiterung im industriellen Geschosswohnungsbau vorrangig in den 1970ern und 1980ern erschlossen. Das Wohngebiet hatte in den letzten Jahren den größten Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerung sank von 5.657 im Jahre 1990 auf **2.871 Ende 2007** und reduzierte sich damit auf fast die Hälfte. Mit **Stand 2012** wird der Bestand an Wohnungen auf ca. **1.700 Wohnungen** geschätzt. Als fast ausschließliches Wohngebiet bildet es ein Bindeglied zwischen den Ortsteilen Ebersbach und Neugersdorf.

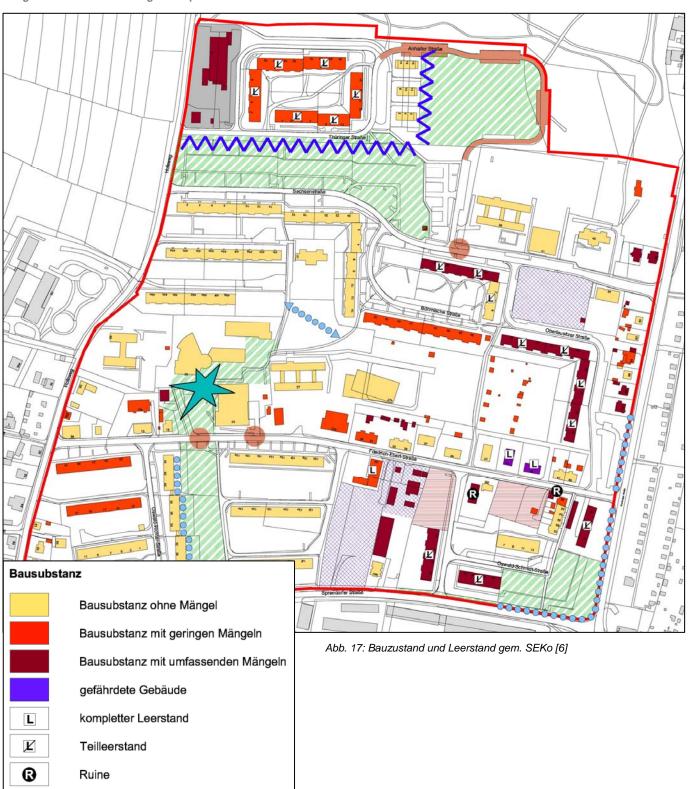
Haupteigentümer im Wohngebiet sind zum einen das städtische Ebersbacher Wohnungsunternehmen (EWU) mit ca. 57 % aller Wohnungen im Gebiet und die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) 'Oberland' Neugersdorf e.G. mit ca. 25% der Wohnungen. Darüber hinaus besitzt die Wohnungsbaugenossenschaft Demianiplatz e.G. Wilthen 18 % der Wohnungen, zudem sind kleinere Objekte im Einzeleigentum vorhanden.

In den Jahren 2003 bis 2010 wurden 520 Wohneinheiten im Rahmen des Stadtumbau-Ost in diesem Gebiet beseitigt. Insbesondere im nördlichen Bereich der Sachsenstraße und in der Oswald-Schmidt-Straße wurden Gebäude zurückgebaut. Am Hofeweg 49a-g entfielen durch Teil- und Komplettrückbau weitere Wohneinheiten. Insgesamt wurden seit 1990 ca. 35 Mio. € in die großen Mietsblöcke investiert. Diese Summe umfasst die Gebäudesanierungen und die Gestaltung des direkten Wohnumfeldes. Trotzdem ist der Anteil an Bausubstanz mit Sanierungsbedarf 2012 noch hoch, besonders im östlichen Quartiersbereich.



Bild 7: Ehemalige Abrissfläche zwischen Thüringer und Sachsenstraße, Blick auf Sachsenstraße 2-24 [6]

2012 sind noch 30 Blöcke im Wohngebiet vorhanden, der Wohnungsbestand kann auf ca. 1.700 Wohneinheiten (knapp 20 % der Gesamtstadt) abgeschätzt werden [6]. Im 'Oberland' betrug der Leerstand 5/2012 rund 360 Wohnungen, ca. 21 % des Gesamtwohnungsbestandes im Oberland. Dieser Leerstand verteilt sich auf 30 Wohnblocks, von unterschiedlicher Bauweise. Eine detaillierte Darstellung enthält das Städtebauliche Konzept [6].



Leerstand findet sich vor allem in der Sachsenstraße, der Oberlausitzer Straße und der Oswald-Schmidt-Straße. Die in nebenstehender Abbildung als von Teilleerstand betroffen und mit geringen bis umfassenden Mängeln gekennzeichneten Gebäude sind überwiegend im Eigentum der kommunalen Gesellschaft EWU.

Die Kenndaten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Gebäudebestandsdaten									
Zahl der Wohnungen	Anzahl	1720	1.720	1792	1.792	2.040	2.040	2.124	2.240
Wohnungsleerstand	%	21	20	20	21	21	19	22	23
Wohnungsleerstand	Anzahl	360	344	366	368	410	382	456	524
Unsanierte Bausubstanz	%	10	10	11	11	11	12	13	13
Unsanierte Bausubstanz	Anzahl	8	8	9	9	9	10	11	11
Gewerbeleerstand	%	33	28	22	22	22	22	17	11,1
Gewerbeleerstand	Anzahl	6	5	4	4	4	4	3	2

Ziel der gemeinsamen Bemühungen von Stadt und Wohnungsunternehmen muss es sein, den städtischen Wohnungsmarkt zu stabilisieren und die großen Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung der demografischen Entwicklung zu unterstützen. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der bereits derzeitigen Leerstände in der Stadt ist langfristig ein verstärkter Rückbau im Geschosswohnungsbau erforderlich. Auch wenn die Wohnungsunternehmen trotz des sich verstärkenden Leerstandes noch auskömmlich wirtschaften können, ist zum Erhalt der gesamtstädtischen Wohnungsstruktur und zur Beseitigung des Leerstandes auf dem Wohnungsmarkt eine Verringerung der Wohnungsanzahl nötig. Gerade den kommunalen Gesellschaften (EWU und Stadtwerke Oberland) kommen hierbei eine Steuerungsfunktion zu, die eine Änderung des Geschäftsfeldes von reinem Vermieter und Wärmelieferant hin zu einer gesamtstädtebaulichen und sozialen Verantwortung.



Bild 8: Hoffassade, Oberlausitzer Straße 20-28 [6]

# Abriss und weiterer Verfall

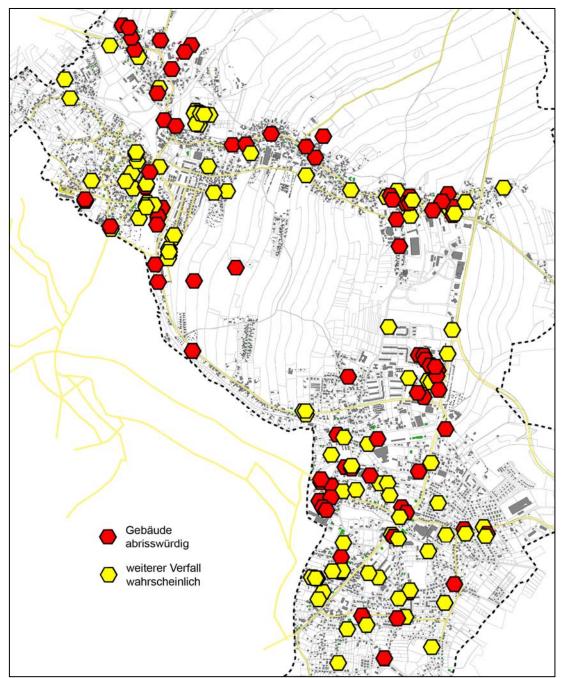


Abb. 18:
Auszug aus der
Kartierung der
Gebäudeleerstände [8]
mit Einschätzung
des Bauzustandes

Auf Grundlage der Erfassung [8, Stand 2012] und den Stadtentwicklungskonzepten [6, 17, 18] sind folgende Aspekte herauszuheben:

- 70 Einzelgebäude sind abrisswürdig, davon 21 Einfamilien- und 16 Mehrfamilienhäuser. Bei Beseitigung würden mindestens 53 Wohneinheiten entfallen.
- Weitere 112 Leerstände werden (ohne Sanierung) in den kommenden Jahren verfallen, weitere 150 Wohneinheiten wären damit verschwunden.
- 51 dieser 182 Einzelgebäude unterliegen dem Denkmalschutz, 154 stehen bereits leer.
- Für 10 Geschossbauten im Wohngebiet Oberland ist kurz- bis mittelfristig der Rückbau zu prüfen [6], damit könnten 350 Wohneinheiten beseitigt werden.

# Rückbaubedarf

Der Überhang an Wohnung ergibt sich aus dem Quotienten Einwohner pro Wohneinheit. Für die kommenden 12 Jahre ist abzuschätzen (2 Varianten):

	2012	20	25
Zahl der Einwohner	13.600 EW	11.400 EW	11.400 EW
Zahl der Wohneinheiten	8.537 WE	ca. 6.160 WE	ca. 7.600 WE
Derzeitiger Leerstand an Wohneinheiten	ca. 1.200 WE		
Belegungsquote EW / Haushalt	1,85	1,85 gleichbleibend	1,75 weiter gesunken
Prognose Leerstand an Wohneinheiten		ca. 2.370 WE	ca. 2.020 WE

Bei der rechnerischen Belegungsquote von 1,85 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich bei sinkender Bevölkerungszahl ein weiterer Leerstand an Wohneinheiten, der voraussichtlich zwischen 2.000 und 2.300 leeren Wohnungen liegt.

]



Bild 9: Leerstehendes Umgebindehaus Hauptstraße 153, OT Ebersbach [8]



Bild 10: Leerstand Hauptstraße 171, OT Ebersbach [8]



Bild 11: Leerstand Hauptstraße 177 [8]

# Fazit und Prognose

Ebersbach-Neugersdorf unterliegt den gleichen demografischen Tendenzen, wie sie in der gesamten Region anzutreffen sind, teilweise in noch verstärkter Form. Durch die stetige Abnahme der Bevölkerung und trotz leichtem Rückgang des Wohnungsbestandes steigt der Anteil der leer stehenden Wohnungen und Häuser weiter an.

- Es sind ca. 8.500 Wohneinheiten vorhanden, die Belegungsdichte beträgt rechnerisch ca. 1,6 Personen/Haushalt (im Vergleich: Sachsen 1,87, Deutschland 2,02 [10]).
- Im Plattenbaugebiet Oberland stehen ca. 300 von 1.700 Wohneinheiten leer (21 %), im sonstigen Stadtgebiet stehen 270 von ca. 3.400 Wohngebäuden (8%) mit ca. 400 Wohneinheiten leer, sie verteilen sich über alle Siedlungsteile. Der hohe Altersdurchschnitt der Bürger / Mieter insbesondere in einzelnen Plattenbauten wird in naher Zukunft zu weiter ansteigendem Leerstand führen.
- Insgesamt stehen 933 Wohnhäuser (darunter 725 Umgebindehäuser) unter Denkmalschutz, 135 Denkmale davon stehen leer (13 %).Von den Umgebindehäuser stehen 94 leer (13%).
- 70 Gebäude sind abrisswürdig, davon 21 Einfamilienhäuser und 16 Mehrfamilienhäuser mit ca. 53 Wohneinheiten insgesamt. 112 weitere Gebäude (mit ca. 150 Wohneinheiten) werden (ohne Sanierung) in den kommenden Jahren verfallen. Ca. 200 Wohneinheiten könnten damit entfallen.
- Sinkt die Bevölkerungszahl von derzeit 13.600 bis 2025 auf 11.400 Einwohner [15] ist bei weiter verringerter Belegungsdichte von 1,6 je Wohneinheit rechnerisch 2025 nur noch ein Bedarf von ca. 7.125 Wohneinheiten abzuschätzen. Das bedeutet, dass ca. 1.400 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren leer stehen würden, der derzeitige Leerstand sich also verdoppeln würde.
- Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird in den nächsten Jahren weiter steigen und fast
   80 % aller Haushalte einnehmen, das Angebot an entsprechendem Wohnraum mit 1-und 2 Raumwohnungen existiert nicht.
- Die historischen Wohnquartiere mit 1- oder 2-Familienhäusern (teilweise in denkmalgeschützter Bausubstanz) werden einen weiter steigenden Leerstand aufweisen, da Gebäudegröße und Wohnform nicht dem demografischen Trend entspricht. Damit zeichnet sich eine sukzessive 'Ausdünnung' der Wohnquartiere ab, die sich vermehrt im Entstehen von Brachen oder Baulücken verteilt über das gesamte Stadtgebiet niederschlägt.

# 4.2.2. Konzeption Wohnen

# A) Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Der Wohnungsüberhang beträgt derzeit ca. 700 Wohnungen und wird bis 2025 weit über 1.000 Wohnungen liegen. Aufgrund des bestehenden und zunehmenden Leerstandes im Geschosswohnungsbau aber auch in Einzelgebäuden und den vorhandenen Strukturen des Wohnungsbestandes werden folgende Ziele angestrebt:

# Ziel 1: Verringerung des Wohnungsbestandes

# Rückbau unsanierter Geschosswohnungsbauten

Konsequenter Rückbau der teilweise leerstehenden Geschossbauten gem. Seko Oberland [6], Verzicht auf Sanierungsmaßnahmen für den Geschosswohnungsbau. Statt dessen Konzentration des Wohnungsbestandes auf den Quartierskern im Oberland. Für die Bewohner der abrisswürdigen Blöcke sind stadtintern Wohnungsalternativen zu schaffen und anzubieten.

# ▶ Rückbau abrisswürdiger Gebäude im gesamten Stadtgebiet, insb. in Rückbaugebieten

Durch Ankauf seitens der Stadtverwaltung und Förderung Privater, zum konsequenten Abriss der Gebäude, sind der Wohnungsüberhang und die marode Bausubstanz zu beseitigen. Gleichzeitig wird das Stadtbild aufgewertet.

# Ziel 2: Verschiebung des Wohnungsbestandes

# Umbau der Wohnungsstruktur

Erforderlich ist die Anpassung des Wohnungsmarktes aufgrund des Bedarfes zum verstärkten Angebot an kleinen Mietwohnungen für den Ein- und Zweipersonenhaushalt. Zu prüfen ist der wirtschaftliche Umbau von großen Wohnungen in kleinere Einheiten. Um Ersatzwohnungen der vom Gebäudeabriss betroffenen Bürger im Oberland zu sorgen, dürfte zudem ein weiterer Bedarf an Ein- und Zweiraumwohnungen bestehen. Um die Mieter als Einwohner der Stadt zu behalten, ist ihre Umsiedelung mit einer vorbereiteten Strategie innerhalb der Stadt zu bewerkstelligen. Kleinere Wohneinheiten sollten auch durch Umbau in Plattenbauten geschaffen werden.

# ► <u>Wohnungsangebot für ältere Alleinstehende, Finanzschwache und</u> von Altersarmut Betroffener schaffen

Die steigende Zahl der im Alter finanziell ungenügend ausgestatteten Bürger in Verbindung mit der allgemein höheren Lebenserwartung bringt einen erhöhten Bedarf an bezahlbaren Wohnungen mit einfachem Standard mit sich. Der Umbau im Quartier Oberland [6] ist im Sinne des sozialen Wohnungsbaus auf diese Anforderung auszurichten.

Der Anteil älterer Einwohner wird in Ebersbach-Neugersdorf weiter zunehmen. Um das Leerfallen von Gebäuden zu bremsen, sollte bei der Sanierung von Einzelgebäuden und Geschosswohnungsbauten ein besonderes Augenmerk auf barrierefreies Wohnen gelegt werden. Der Anteil an altersgerechten kleinen Wohnungen (1-/2-Raum) ist zu erhöhen, die historische Bausubstanz dabei zwingend mit einzubeziehen.

# Ziel 3: Wohnen im Umgebindehaus verstärken

# **▶** Wohnraumoffensive Umgebindehaus

Dem Verfall und Verschwinden der regionstypischen Bauform ist entgegenzuwirken. Verschiedene fachübergreifende Maßnahmen sollen den Stellenwert des Umgebindehauses wieder stärken. Im Wohnungsbau sollen u.a. durch verstärktes Marketing, gezielte finanzielle und inhaltliche Unterstützung sowie beispielhafte Sanierungen verschiedene Mietwohnungsangebote geschaffen und leerstehende Umgebindehäuser vor dem Verfall gerettet werden. Die Einrichtung eines Managements für die 'Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf' ist zu prüfen.

Der Begriff: 'Ebersbach-Neugersdorf - die Umgebindehausstadt' oder 'Die Stadt der Umgebindehäuser' ist als städtebauliches Entwicklungsziel zu prüfen und durch Stadtmarketing weiter zu entwickeln. Für Ebers-

bach-Neugersdorf könnte folgendes Motto gelten:

- Leben im Umgebindehaus
- Lernen im Umgebindehaus
- Museum im Umgebindehaus
- Hotel im Umgebindehaus
- Kultur im Umgebindehaus
- Café im Umgebindehaus
- Neubau mit Umgebindehaus
- Zentrum für Umgebindehaus



Bild 12: Eiscafé gegenüber dem Spree-Eck.

# ► <u>Modellsanierung von Umgebindehäusern</u>

Um den städtebaulichen und stadtcharakteristischen Bestand an Umgebindehäusern zu erhalten, sind verstärkte Anstrengungen für den Umbau und die Sanierung prägnanter Häuser und Häuserensembles erforderlich. Hier sind private Initiativen zu unterstützen und kommunale Modellsanierungen in Verbindung mit

den lokal agierenden Initiativen als Anreiz und Hilfestellung für Dritte durchzuführen. Sanierungen zu Mietwohnungen sind dem Bedarf entsprechend zentrumsnah in Einund Zweiraumwohnungen (max. Dreiraumwohnungen) zu realisieren. Die im Besitz der kommunalen Gesellschaften befindlichen Umgebindehäuser sollen modellhaft saniert werden und als Anschauungs-objekt für Dritte dienen. Dabei sind auch neue, alternative Wohnformen in Betracht zu ziehen.



Bild 13: Beispielhafte Sanierung Hauptstraße 112, OT Ebersbach [17]

# B) Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Aus der vorliegenden gesamtstädtischen Betrachtung in Verbindung mit den verschiedenen quartiersbezogenen Betrachtungen [6, 17, 18] ergeben sich die Notwendigkeit der Priorisierung von Maßnahmen und die Festlegung von Schwerpunkten.

# ► Schwerpunkt 1: Rückbau Wohnungen im Plattenbaugebiet Oberland

Dezidierte Maßnahmen sind im SEKo Oberland [6] für verschiedene Teilquartiere benannt und dargestellt. Das kommunale Wohnungsunternehmen EWU und die 'Wohnungsbaugenossenschaft Oberland' Neugersdorf, besitzen über 70 % des Wohnungsbestandes im Gesamtquartier.

Der Kommune kommt im Wohnungsbau bzw. in der Wohnungswirtschaft verstärkt eine soziale Aufgabe zu. Das Wohngebiet 'Oberland' muss daher weiterhin in verschiedenen Entwicklungsprogrammen enthalten sein:

- -> Stadtumbau Ost -Rückbau (SUO-R) und
- -> Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf Die Soziale Stadt (SSP)

# ► Schwerpunkt 2: Oberdorf (SEKo 'Historische Altstadt' [17])

Das Oberdorf wird im Förderprogramm 'Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)' geführt.

- **Zielstellung** der Gebietskonzeption 2012 [17] ist die Erhaltung des historischen Siedlungskerns mittels behutsamer und denkmalgerechter Stadtreparatur sowie die Erhaltung und Umgestaltung von historischen Straßen- und Platzräumen. Das Erhaltungsgebiet "Historische Altstadt" soll auf städtebaulich und kulturhistorisch relevante Objekte der zweiten Reihe erweitert werden. Darüber hinaus wird im Programmjahr 2012 ein Rückbaugebiet mit einer Größe von 5,7 ha neu beantragt. Die weitere Förderung im SDP soll sich insbesondere auf den Siedlungskern um den leer stehenden 'Kretscham' sowie die Evangelisch-Lutherische Kirche konzentrieren. Durch die Förderung privater Eigentümer soll die charakteristische Substanz in Kernquartieren erhalten werden.
- Maßnahmen: Rückbau von14 Hauptgebäuden an der Hauptstraße, an der Amtsgerichtsstraße und an der Unteren Viebiggasse. Dringende Sanierung von 4 Gebäuden aufgrund starker bzw. substanzieller Mängel an der Amtsgerichtsstraße, der Hauptstraße 157 und der Schlossstraße sowie Teilsanierungen an fünf weiteren Objekten in diesem Bereich. Weiterhin Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb in diesen Bereichen.
- Auflockerung durch Erwerb und Rückbau nicht prägender, leerstehender Gebäude
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Anpassung der Infrastruktur

# Schwerpunkt 3: Stadtumbaugebiet Neugersdorf

Das 'SEKo Stadtumbau Neugersdorf' belegt umfangreich die Erfordernisse zum Stadtumbau. Das Gebiet zwischen Oberer Grenzweg / Schillerstraße / K.-Liebknecht-Straße ist als Aufwertungsgebiet im Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung (SUO-A) angegeben, das Rückbaugebiet (Fachteil Rückbau (SUO-R)) in Neugersdorf hingegen etwas größer abgegrenzt.

Ziele Aufwertungsgebiet: Aufwertung des Stadtbildes und Behebung funktionaler Missstände durch konsequente Beseitigung von großdimensionierten Industriebrachen ohne Nutzungsperspektive, qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums und Wohnumfeldes durch Gestaltung von Freiflächen und Definition eines Ortsteilzentrums, Sicherung zentraler Versorgung im OT Neugersdorf durch Erhalt und Ausbau zentraler Gemeinbedarfseinrichtungen und des Gewerbeangebotes, Erhalt genutzter und Wiedernutzbarmachung leerstehender, historisch wertvoller und stadtbildprägender Bausubstanz, insbesondere von Umgebindehäusern und Denkmalen.

**Ziele Rückbaugebiet**: Abbau des Wohnungsüberhangs und Verringerung des Wohnungsleerstands durch quantitative Angebotsanpassung, Rückbau leer stehender Bausubstanz mit fehlender Nutzungsperspektive.

**Maßnahmen**: Abbruch von 10 Industriebrachen, Umgestaltung Freiraum Blattbinderteich, Instandsetzungen von 5 öffentlichen Einrichtungen (Kompetenzzentrum Umgebindehausarchitektur, Kulturzentrum Wasserturm, Grundschulzentrum J. Gottlieb Fichte, Gemeindehaus Lutherhof, Bürgerbüro), Rückbau: von 14 Wohngebäuden

Für die gesamtstädtische Gewichtung gilt:

# **Rückbaugebiet Neugersdorf**

- → Umsetzung der vorgeschlagenen Rückbaumaßnahmen nach [17]
- → Weitere Umsetzung des Brachenkonzeptes

# **Aufwertungsgebiet Neugersdorf**

- → Das Gebiet soll durch eigenstädtische Initiative und privates Engagement weiter aufgewertet werden.
- → Konzentration auf die analysierten Schwerpunktbereiche (Karte 11)

# 4.3. WIRTSCHAFT, HANDEL, TOURISMUS

Karte 4 zeigt den Bestand an Gewerbeflächen, Einzelhandelseinrichtungen sowie touristische Einrichtungen.

# 4.3.1. Bestandsanalyse und Prognose

Die wirtschaftliche Lage von Ebersbach-Neugersdorf ist eng mit der Gesamtsituation im Landkreis bzw. in der sächsischen Oberlausitz verbunden. Bedingt durch die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen nach 1990 und die auch weiterhin ungünstige Grenzlage der Stadt waren erhebliche wirtschaftliche Umbrüche zu verzeichnen. Die Wirtschafts- und Industriekultur änderte sich mit der politischen Wende wesentlich. Wenige historisch gewachsene Wirtschaftsstandorte und viele kleine Unternehmen hielten dem Konkurrenzdruck nach der Wiedervereinigung nicht stand und unterlagen im 'Verdrängungswettbewerb' nach 1990. Die großen Betriebe, die historische Gewerbestandorte belegten, waren vor allem im Bereich Textilverarbeitung und -veredelung angesiedelt. Auch sie besaßen in der Nachwendezeit keine Zukunft mehr.

Das Wirtschafts- und Wohlstandsgefälle zwischen Ebersbach-Neugersdorf / Deutschland und seinen tschechischen Nachbargemeinden schwächte sich gemäß der Wirtschaftsstudie der IHK Dresden [21] in den letzten Jahren ab. Empirisch haben sich die Lebens-, Wirtschafts- und Einkommensverhältnisse in den vergangenen Jahren angeglichen.

# Wirtschaft

Strukturell war insbesondere Neugersdorf ein exponierter Industriestandort, heute stellt Ebersbach-Neugersdorf einen typisch, mittelständisch geprägten Wirtschaftsstandort dar. In der Stadt existieren in fast allen Siedlungsbereichen Gewerbestandorte. Eine ausgesprochen enge Verzahnung von Wohnen und Gewerbe ist auch nach erfolgter Industriebrachensanierung für die Stadt typisch. Das trifft insbesondere für den Stadtteil Neugersdorf zu Wohn- und teilweise ausgedehnte Gewerbestandorte liegen häufig eng benachbart. Dazu kommen ungenutzte Altstandorte mit Leerstand oder Mindernutzung. Kennzeichnend sind der Bereich Nordstraße, A.-Bebel-Straße und R.-Breitscheid-Straße. Im Stadtteil Ebersbach finden sich gewerbliche Altstandorte im Nieder- und zwei im Oberdorf.

Typische Mischgebiete im Sinne der BauNVO sind in Ebersbach-Neugersdorf deutlich und allgegenwärtig. Zu nennen sind Bereiche am Bahnhof Ebersbach und im Niederdorf, Einzelflächen parallel der Hauptstraße in Neugersdorf sowie an der R.-Breitscheid- Straße und E.-Thälmann-Straße.

In der Stadt Ebersbach-Neugersdorf finden Sie verschiedene Wirtschaftsbranchen, u.a.:

- Maschinen- und Anlagenbau, Metallbau
- Kunststoffindustrie
- Büromöbelproduktion
- Elektroanlagenbau
- Textilbeschichtung
- Straßen- und Tiefbau

Zur Zeit sind 1.242 Gewerbebetriebe angemeldet, die Mehrzahl davon als Einzelbetriebe. Neben den klein- und mittelständischen Unternehmen sind aber auch größere Unternehmen vertreten, die Mitarbeiterzahlen liegen in Einzelfällen hoch.

Unternehmen	Anzahl der Mitarbeiter, ca.
MBN Maschinenbaubetriebe Neugersdorf GmbH	236
OKA Büromöbel GmbH & Co. KG	167
EAB Elektroanlagenbau Neugersdorf GmbH	143
Stahlbau Oberlausitz GmbH	125
Heytex GmbH Neugersdorf	65
HFS Hoch- und Tiefbau GmbH	50
Wettertrotz Baugesellschaft mbH	40
FWH Federnfabrik Wilhelm Hesse GmbH	34
Stadtwerke Oberland GmbH	30
Klaus Riedel GmbH Hightech in Feinblech	25
Metallwaren - Kempe	20
Ebersbacher Straßen- und Tiefbau GmbH	20
Ebersbacher Kerzenfabrik GmbH	16
HKM Kunststoffverarbeitung GmbH	15
Metallveredlung Blümich GmbH	15
Wagenknecht Werkzeug- und Vorrichtungsbau GmbH	15
HZ Straßen und Tiefbau GmbH	15
Herzog Grünflächen- und Straßenservice GmbH	13
Linke Fruchtsäfte GmbH	12 und Saisonarbeiter
Dachdeckerei Keil & Ziesche GmbH	12

Weiterhin ist eine große Anzahl von Arbeitnehmern im Kreiskrankenhaus 'Klinik Ebersbach/Sa.' beschäftigt, sowie im 'Pflegestift der Feierabendheime Sachsen GmbH' und weiteren Einrichtungen des 'Betreuten Wohnens'.

Seit 1990 wurden bauplanerisch die Voraussetzungen geschaffen, Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln. Die neu entwickelten Gewerbegebiete 'Kamerun 1 bis 3' an der S 148 (Ortsumgehung) wurden rasch durch Gewerbeneubauten belegt. Die Wiederbelebung bestehender Altstandorte im Stadtgebiet konnte nicht realisiert werden. Mit dem Gewerbegebiet an der 'Rumburger Straße' konnte eine Fläche von ca. 38 ha vorbereitet werden, ca. 25 ha davon sind voll erschlossen. Neben Betrieben produzierenden Gewerbes sind hier bisher auch großflächige Handelseinrichtungen angesiedelt. Es stehen noch ca. 19 ha zur Bebauung bereit. Das aktuelle Interesse an Gewerbeansiedlungen in Ebersbach-Neugersdorf ist, der gesamtwirtschaftlichen Situation folgend, eher verhaltend.

Durch **Betriebsschließungen** und **Verlagerungen** sind verschiedene großflächigere Industriebrachen oder deutlich minder genutzte Flächen in der Stadt entstanden. Der umfangreiche Gebäudebestand ließ sich nur schwierig einer Nutzung zuführen, Alternativnutzungen sind selten realisierbar. Verschiedene großflächigere Industriebrachen, von über 55.000 qm Fläche, stellen für das Stadtbild eine bedeutende Belastung dar. Insbesondere Brachen in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sind als störend einzuordnen, so dass sowohl in Ebersbach als auch in Neugersdorf im Rahmen von Brachensanierungen umfangreiche Abbrüche durchgeführt worden sind.

## Übersicht über Gewerbeflächen

Bezeichnung	Nutzung	Gesamtfläche	Stand der Belegung / der Veräußerung		
Gewerbe Bleichstraße	G	5 ha			
Gewerbe Seitenstraße Georgswalder Straße	G	7 ha			
Gewerbe Hofeweg	G	2,7 ha			
Gewerbegebiet	G	24 ha			
Rumburger Straße / Ries / Schubert Straße	G	40 ha			
B-Plan Kamerun 1 bis 3	GE	14,3 ha	75 %		
Gewerbestandort an der Seifhennersdorfer Straße	GE	1,2 ha	100 % Bestand		
Gewerbegebiet an der E Thälmann- Str. / R Breitscheid -Straße	GE / GE eingeschränkt	8,9 ha 1,0 ha	15 – 30 %, hoher Brachenanteil, da Altstandort		
Gewerbegebiet zwischen Parkstraße / M Luther Str. / K Liebknecht Str.	GE eingeschränkt	3,50 ha	100 % Bestand		
Gewerbegebiet an der E Thälmann- Str. / K Kollwitz- Str. / Schillerstr.	GE GE eingeschränkt	3,8 ha 1,4 ha	100 % Bestand		
Gewerbe- und Industriegebiet Nordstraße	GI/ GE	9,1 ha	90 %		

## **Handel**

Als Kleinstadt im ländlichen Raum bieten die Stadtteilzentren von Ebersbach-Neugersdorf Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs. Durch Errichtung von großflächigen Einzelhandelsläden außerhalb der Zentren reduzierte sich der private Einzelhandel qualitativ und quantitativ in den Kernbereichen der Bahnhofstraße und der Hauptstraße. Die Bemühungen zur Stärkung der Stadtteilzentren werden fortgesetzt. Es besteht der städtebauliche Anspruch, den Schwerpunkt für Handel, Versorgung und Dienstleistung weiter zu entwickeln.



Bild 14: Bahnhofstraße im Stadtteil Ebersbach, mit Wochenmarktständen

# Flächen mit Sondernutzungen

Drei bedeutende Flächen mit Sondernutzungen existieren im Stadtgebiet.

Bezeichnung	Nutzung	Fläche
'Sonderbaufläche Zentrum' im OT Ebersbach Unterer Kirchweg / Goethestraße	Einzelhandel	ca. 1,5 ha
Sonderbaufläche Klinikum im OT Ebersbach	Medizinische Einrichtung	ca. 2 ha
Sonderbaufläche im Gewerbegebiet Rumburger Straße im OT Ebersbach	Einzelhandel	ca. 3 ha
Sonderbaufläche Spreequellstr. / Goethestraße im OT Neugersdorf	Einzelhandel	ca. 1,6 ha

#### Leerstand

Der Leerstand an Gewerbebauten wird durch teilweise erhebliche Flächengrößen und noch bestehende Bebauung bestimmt. Im Rahmen der Industriebrachensanierung der letzten Jahre sind die städtebaulich schwierigsten, leer stehenden Fabriken abgerissen worden, u.a. die Stammfabrik und die D-Fabrik im Niederdorf. Reaktivierungen von ehemaligen Gewerbebrachen sind im Stadtteil Neugersdorf u.a. am Standort 'Berufliches Bildungszentrum', 'ehemalige Gummierfabrik' und am Eiskellerberg gelungen.

Städtebaulich sinnvolle Maßnahmen zur Reaktivierung größerer Gewerbeflächen werden durch fehlende Handlungsmöglichkeiten gegenüber den Eigentümern oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse behindert.

Diese Gesamtsituation wird sich aufgrund der dargelegten demografischen Entwicklung in der Zukunft weiter verschärfen. Neuerschließungen in größerem Umfang zu Wohn- oder Gewerbezwecken auf derzeit unbebauten Flächen sind daher aufgrund der Vielzahl an Brachen oder Ruinen städtebaulich nicht zu vertreten.

Auch der Leerstand im privaten Handel ist erheblich, sowohl im Stadtteilzentrum Ebersbach als auch in der Plattenbausiedlung. Die EWU verzeichnete in ihrem Gewerbebestand über 20 % Leerstand, trotz erhöhter Eigennutzung. Insgesamt werden ca. 35 % der Handelsflächen und 20 % der Kleinbetriebe nicht genutzt.

Bedeutende leerstehende Wirtschaftsgebäude und -flächen sind [16]:

Objekt- Nummer	Objektbezeichnung der ehemaligen Betriebsstätte	Anschrift	Flurstück- Nummer	Flurstücksgröße in m²
01	Holzwarenfabrik	Rudolf-Breitscheid-Straße 36	26/001 38/001	413 14.027
02 – 04	Holzwarenfabrik, Wohnhaus, Vulkanisierwerkstatt	Ernst-Thälmann-Straße 16 b Ernst-Thälmann-Straße 16 Ernst-Thälmann-Straße 16 a	91/001 92/000 93/000 94/000	2.277 1.290 540 860
05	Gebäudekomplex der Textil- und Bekleidungsindustrie	Auenstraße 17 a	109/009	6.550
06	Betriebsanlagen der kunststoffverarbeitenden Industrie	Rudolf-Breitscheid-Straße 37 c	115/003	16.381
07	Betriebsanlagen der Flachglasveredlung	Rudolf-Breitscheid-Straße 37 a	120/000	3.100
08	Wohn- und Nebengebäude einer Betriebsstätte für Fahrzeugteile	Rudolf-Breitscheid-Straße 37 b	121/000 122/000 123/000	1.230 710 780
09	Gebäudekomplex der Textilindustrie	Ernst-Thälmann-Straße 38 (Teilbereich)	124/003	7.210
10	Gebäude einer Betriebsstätte für Fahrzeugteile	Rudolf-Breitscheid-Straße 37 b	125/000	2.300
11	Gebäudekomplex eines Konfektionsbetriebes	Rudolf-Breitscheid-Straße 35 a	126/000	3.890
12	Gebäudekomplex der Textilindustrie	Schillerstraße 18	228/002	8.166
13	Maschinenhaus innerhalb eines Gebäudekomplexes der Textilindustrie	Nordstraße 2	277/012	1.502
14	Gebäudeteile eines Konfektionsbetriebes	Blumenstraße 10 a	444/001	560
15	Gebäudekomplex der Textilindustrie	Ernst-Thälmann-Straße 38 (Teilbereich)	1795/009	6.175



Bild 15: ehemaliges Fabrikgebäude in der Wiesenstraße, OT Ebersbach [18]

### Landwirtschaft

In Ebersbach-Neugersdorf bestehen noch zwei Landwirtschaftsbetriebe im Haupterwerb und mehrere Nebenerwerbsunternehmen in kleinster Betriebsform. Für die Zukunft besteht Handlungsbedarf zwischen den Landwirten und der Kommune. Gemeinsames Ziel wird es sein, weiterhin eine effektive Bewirtschaftung zu ermöglichen, aber auch dringende Projekte des Naturund Klimaschutzes umzusetzen. Planerische Grundlagen dafür sind in den Landschaftsplänen enthalten.

#### Tourismus- und Gaststättengewerbe

Das **Tourismus- und Gaststättengewerbe** entwickelt sich in Ebersbach-Neugersdorf zögerlich. Private Unternehmen haben vereinzelt in eine zeitgemäße Sanierung investiert. Eine nennenswerte Tourismuswirtschaft als 'Zugpferd' fehlt gänzlich. Eine Tourismusinformation befindet sich in der Weberstraße 22.

#### Tourismusschwerpunkte

Schwerpunkte der touristischen Nutzung und der Naherholung sind:

- der Schlechteberg, als Hausberg, mit Aussichtsturm, Spielplatz und Museum in der Humboldt-Baude. Wanderwege aus verschiedenen Stadtteilen binden ihn in das Stadtgeschehen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Skihang.
- Zwei historisch gestaltete Spreequellen (Spreeborn im Spreedorf, Fassung am Volksbad)
- die historische Bausubstanz / Umgebindehäuser, insbesondere im Oberdorf und im Büttnerborn im OT Neugersdorf.
- die Dorfkirche im Oberdorf (OT Ebersbach) im Stil des böhmischen Barock, gelegen am historischen Dorfplatz mit 'Alter Schule' und 'Kretscham' (Ruine),
- Rad- und Wanderwege mit regionalem oder überregionalem Anschluss, z.B. an den 'Bieleboh' und den 'Kottmar', zudem an 'Spreequellradweg', 'Umgebindehausradweg', 'Handwerkerstraße' sowie den 'Spreeradweg'
  nach Berlin.

# 4.3.2. Konzeption Wirtschaft, Handel, Tourismus

## Die Wirtschaftsentwicklung misst sich an nachfolgenden Maximen:

- Aktive Bestandspflege der vorhandenen, überwiegend mittelständischen Unternehmen, Dialoge und Kooperationen suchen (Bildung eines Wirtschafts- bzw. Unternehmerstammtisches in Verantwortung des Bürgermeisters unter Einbeziehung des Gewerbevereines)
- Gezielte Wirtschaftsförderung etablieren und mit verantwortlicher Person
- Entwickeln eines positiven Images für die Stadt als Einzelstandort im binationalen Wirtschaftsraum Oberland/Rumburk.
- Pflege und weiterer Ausbau der weichen Standortfaktoren (Stadtgestaltung, Denkmalschutz, Naherholung, Gastronomie, Freizeit- und Dienstleistungsangebote, Kultur, Vereinskultur)
- Weitere Belegung der Gewerbegebiete mit vorrangig produzierenden Gewerbe und Beseitigung der vorhandenen leer stehenden Gewerbebausubstanz in der Stadt durch Wiederbelebung oder konsequenten Abriss
- Anpassen der Bauleitplanung an aktuellen Gewerbebedarf
- Aktivierung der Gewerbe- und Handelseinrichtungen im Stadtzentrum und Reaktivierung oder Vermarktung brachliegender Industrie- und Gewerbestandorte
- Ausbildung von Fachpersonal in der Region und Zusammenarbeit im binationalen Wirtschaftsstandort Oberland / Rumburk
- Entwicklung des Umgebindehauszentrums mit Baustoffbörse

## **Handel**

Konkrete erste städteplanerische Projekte sind der Ausbau der Hauptgeschäftsstraße im Stadtteilzentrum Ebersbach zu einer Einkaufs- und Erlebnismeile mit Anbindung an das Historische Stadtzentrum in Jiříkov. Zweisprachigkeit, zwei Kulturbereiche und das Einbinden von Kunst, Kultur und Erholung ermöglichen über ein einfaches Dienstleistungsangebot hinaus die Ansiedlung verschiedener privater Unternehmen. Zwei umfassende Studien zur Revitalisierung des Stadtzentrums liegen seit 2007 der Verwaltung vor.

Kurze Wege als bilateraler, mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort können zukünftig ein Standortvorteil für die Oberlandstädte sein. Die sich hieraus ergebenden Potenziale sind zu entwickeln und sollten durch die übergeordnete Verwaltungsebene gefördert werden.

# Tourismus / Naherholung

Grundlagen und Ansätze der Tourismusentwicklung werden im Tourismuskonzept [22] erläutert.

Die Entwicklung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf von Dörfern zur Industriestadt verlief im 19./ 20. Jahrhundert beschleunigt und ursprünglich nicht unter dem Gesichtspunkt einer touristischen Eignung. So ist die heutige Situation der Stadt – im Vergleich zu historisch gewachsenen Fremdenverkehrsorten im Zittauer Gebirge oder im Spreewald – mit einem zerstreuten Siedlungscharakter, ohne historisch gewachsenes Zentrum, auf neue

Projektideen angewiesen.

Dazu gehören das 'Architekturmuseum' oder das 'bilaterale Kino-Kulturzentrum mit Plakat-ausstellung', die Weiterführung des künstlerischen Bankprojektes oder die Erweiterung des Tourismuszentrums 'Alte Mangel'. Auch die Abstimmung privater Investitionen untereinander und mit kommunalen Aktivitäten wird Grundlage für ein ganzheitliches Tourismuskonzept sein.

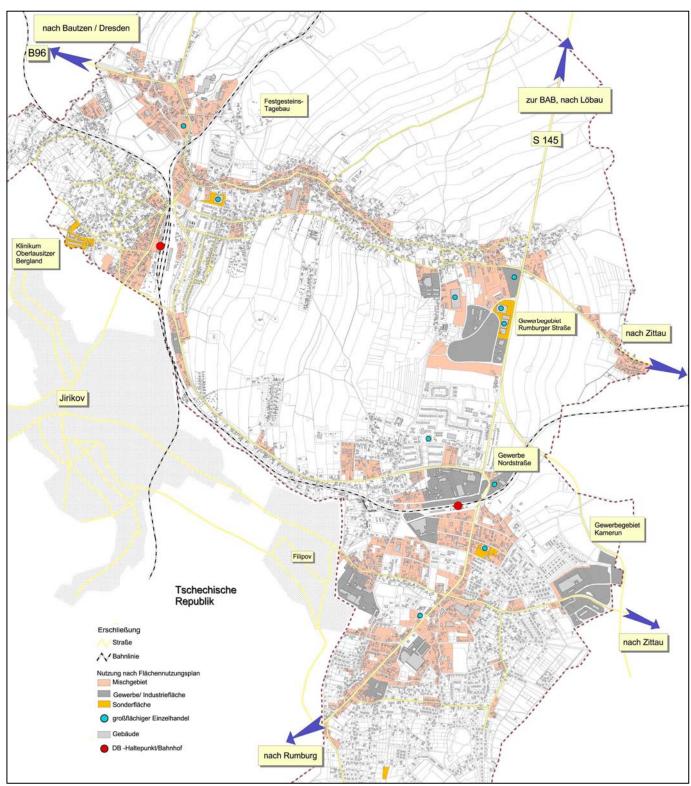


Bild 16: Tourismuszentrums 'Alte Mangel,' Georgswalder Straße 1

Potenzial der weiteren Entwicklung liegt in der zentralen Lage in der Umgebindehausregion und der unmittelbaren Umgebung der Stadt mit dem landschaftlich reizvollen Lausitzer Gebirge auf böhmischer Seite. Zur Standortfindung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf innerhalb der überregional bekannten Touristenregionen 'Oberlausitzer Bergland' und 'Zittauer Gebirge' ist das Potenzial der Kommune gezielt zu befördern. Hinsichtlich der Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung ist die Aufenthaltsqualität von Verkehrsflächen und öffentlichen Flächen weiterhin für verschiedene Zielgruppen, insbesondere für Jugend und Senioren neu zu gestalten.

## Folgende **Schwerpunkte** sind zu nennen:

- das Potenzial der Umgebindehausregion erkennen und nutzen
- Bekanntheitsgrad der Stadt erhöhen, als Einzelstadt und in verschiedenen Themenverbänden, z.B. Umgebindehausregion, Oberlausitzer Bergland, Oberland, Spreequellstadt, Sachsen. Hierzu ist die Einbindung in "Tourismusnetzwerke" zu empfehlen.
- ergänzendes Einbinden der Ebersbacher Wege in überregionale Themenwege, Revitalisierung der Radwege und Wanderwege in örtlich angepasster Qualität,
- intensivere Vermarktung eigener Besonderheiten, z.B. Hausberg, Brunnenstadt, Stadtgeschichte. Aufwertung des Fremdenverkehrsbüros und Etablierung einer modernen, attraktiven Tourismusinformation [22],
- Schaffung eines örtlichen Reitwegenetzes und Einbindung des Ortes in das bereits bestehende regionale Reitwegenetz (Richtung Kottmar/Kottmarsdorf, Richtung Friedersdorf, Neusalza-Spremberg, Dürrhennersdorf),
- Analyse touristisch relevanter Einrichtungen, statistische Auswertung hinsichtlich Beherbergung usw. und Vorschlag zur Erstellung eines Aktionsplanes zur Tourismusentwicklung.



Karte 4: Wirtschaft

# 4.4. VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

# 4.4.1. Bestandsanalyse Verkehr

#### <u>Autobahn</u>

Nächste Anschlüsse an die Autobahn BAB 4 sind in Weißenberg oder Bautzen, ca. 36 bzw. 40 km entfernt. Verbindungen bestehen über die Bundesstraße B 96 oder die Staatsstraße S 148, allerdings führen beide durch zahlreiche Ortschaften, so dass eine verringerter Geschwindigkeit einzuhalten ist. Der Ausbau der B 178 (Weißenberg-Zittau, z.T. fertiggestellt) wird die Erreichbarkeit der Autobahn ab Löbau deutlich verbessern.

## Bundesstraße / Staatsstraßen

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraße B 96 (Zittau-Saßnitz) und die Transitachse S 148 mit Grenzübergang nach Tschechien. Beide sind wichtige Anbindungen der Stadt an die Region und weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Gewerbegebiete 'Kamerun' und 'Rumburger Straße' werden unmittelbar durch die S 148 erschlossen.

## **Knotenpunkte**

- Der wichtigste Knotenpunkt im Straßennetz der Stadt ist die Kreuzung Hauptstraße mit der Rumburger Straße (Kreuzung am 'Goldenen Löwen'). Sie befindet sich außerhalb des verdichteten Siedlungsgebietes.
- Durch die Aufhebung der Grenzkontrollen ab Dezember 2007 entsteht ein verkehrlich und funktional bedeutender Knotenpunkt mit Anschluss an die tschechische Nachbargemeinde an der Bahnhofsstraße.
   Die Ausgestaltung dieses Kontenpunktes ist für die wirtschaftlichen Funktionen der Bahnhofstraße (OT Ebersbach) und des (weiter zu entwickelnden) Bahnhofsareals von Bedeutung.
- Der Kreisverkehr Bahnhofs-/ Reichsstraße bildet das Bindeglied zwischen der Bahnhofsstraße und dem Entwicklungsbereich 'Spreeeck'. Zudem liegt das Rathaus der Stadt unmittelbar an diesem Knotenpunkt.
- Der provisorische Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Volksbadstraße mit der Hauptstraße im OT Neugersdorf wurde ursprünglich zur Ableitung des Lkw-Transitverkehrs zum Zollplatz angelegt. Sowohl der
  Transitverkehr durch Neugersdorf als auch der Zollplatz existiert seit Bau der Umgehungsstraße 2000 nicht
  mehr, das Verkehrskonzept der Stadt Neugersdorf sah den Rückbau der Anlagen vor. Trotz verkehrsrechtlich schwieriger Situation mit 6 Zufahrten hat dieses Provisorium bis heute Bestand.

## Ruhender Verkehr

Im Bereich der Stadtzentren und der Hauptstraße im Ober- und Niederdorf bestehen zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten als öffentliche Parkplätze (ohne Gebührenpflicht) und private Parkplätze (Kunden, Gäste). Das Angebot wird als ausreichend benannt.

## Schienenverkehr



Durch Ebersbach-Neugersdorf verläuft die Bahnstrecke der Süd-Lausitzer Bahn Dresden – Bischofswerda – Zittau – Liberec (– Tanvald). Während in Ebersbach noch ein Bahnhof besteht, befindet sich in Neugersdorf nur ein Haltepunkt. Auf dieser Strecke verkehren auch Züge der České dráhy, der tschechischen Bahngesellschaft. Regelmäßig verkehren Züge der Regionalexpress-Linie RE2 (Dresden – Liberec (– Tanvald)) als auch die Regionalbahnen der Linie RB61 (DD – Zittau).

Bild 17: Bahnhof in Ebersbach

Auf der Nordseite des Bahnhofs Ebersbach/Sa. zweigt die nicht fahrplanmäßig befahrene Bahnstrecke Ebersbach-Löbau ab und auf der Südseite, Richtung Haltepunkt Neugersdorf, die Bahnstrecke Bakov nad Jizerou-Ebersbach nach Rumburk in Tschechien.

# Öffentlicher Nahverkehr

Die Stadt wird gegenwärtig von 9 Buslinien versorgt, die 22 Haltestellen anfahren, wobei in diese Linien auch der Schülerverkehr integriert ist. Zusätzlich verkehren noch 3 Schülerlinien.

- Bus 3 (Olbersdorf Oppach)
- Bus 48 (Neugersdorf Seifhennersdorf)
- Bus 49 (Eibau Ebersbach)
- Bus 50 (Löbau Neugersdorf)
- Bus 51 (Zittau Ebersbach)
- Bus 53 (Löbau-Dürhennersdorf Ebersbach)
- Bus 54 (Ebersbach Herrnhut)
- Bus 55 (Löbau Neugersdorf)
- Bus 56 (Löbau Neugersdorf)

Der Busverkehr wird durch den Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien abgedeckt. Der geplante Stadtverkehr in Ebersbach-Neugersdorf existiert derzeit nicht, hierzu laufen noch Vorbereitungen.

#### Nicht motorisierter Verkehr

Die Bedingungen für den Radverkehr entlang der Haupterschließungsstraßen, wie z.B. Haupt- und Rumburger Straße sind nicht zufriedenstellend. Die Spreedorfer Straße, als wichtigste Verbindung des Wohn- und Gewerbegebietes mit dem Stadtzentrum, wurde mit einem Radweg ausgestattet. Das Stadtgebiet kann auf Nebenstraßen entlang des Spreeradweges vom Kottmar in Richtung Friedersdorf gequert werden.

In aktuellen Radwanderkarten (z. B. Übersichtskarte der Wander- und Radwanderregion Oberlausitz-Niederschlesien; Radtourenvorschläge Oberlausitzer Bergland) und in Informationsbroschüren (z. B. Panorama-

karte Oberlausitzer Bergland, Oberlausitzer Bilderbogen / Internetseiten) wird Ebersbach-Neugersdorf selbst selten genannt bzw. endet die Darstellung oft am Stadtrand.

Verschiedene Wanderwege sind ausgeschildert, so unter anderem der Ebersbacher Rundwanderweg und der Spreeradweg.

# 4.4.2. Bestandsanalyse Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### Trinkwasser

Die Versorgung erfolgt durch die Südoberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH - SOWAG. Die kontinuierliche Versorgung aller Haushalte wird gewährleistet durch:

- Fassungsgebiet Ninive (Oberoderwitz) mit mehreren Brunnenanlagen
- Einspeisung oder Entnahme aus Fernwassernetz (Wasserwerk Sdier)

Trinkwasserschutzgebiete der Zonen 1, 2 und 3 befinden sich in den Waldgebieten 'Raumbusch' und 'Kühler Morgen'. Die Zonen 1 liegen im Bereich des 'Bleichewassers' und 'Hartheteiches'.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist nur für den Erstangriff vorgesehen, die weitere Versorgung wird durch Feuerlösch- und andere Teiche sichergestellt.

#### Abwasser

## Schmutzwasserkanalisation

Das Entwässerungssystem wurde überwiegend als Trennsystem ausgeführt.

#### Kläranlage

Eine Kläranlage des 'Abwasserzweckverbandes Spreequellen' für 33.000 Einwohnergleichwerte befindet sich in der Spreeaue an der Grenze zu Friedersdorf.

# <u>Abfall</u>

Zuständig für die Erfassung und ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen aller Art (Hausmüll, Bauschutt, Abraum, Sondermüll) ist der Landkreis Löbau - Zittau. Die Entsorgung in Ebersbach-Neugersdorf wird durch die Entsorgungsgesellschaft Löbau-Zittau mbH (EGLZ) abgesichert. Die Kommune hält ausreichende Sammelplätze vor, welche teilweise noch sanierungsbedürftig sind.

Im Stadtgebiet werden keine Deponien mehr betrieben.

#### Energie

- Hochspannung Die Versorgung der Stadt mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der Energie Sachsen Ost GmbH (ENSO). Im Stadtgebiet existieren keine Freileitungen über 10 kV.
- Mittelspannung Das Stadtgebiet ist zu 100 % durch ein Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen versorgt. Der Normalbedarf ist damit abgesichert.
- Gasversorgung Das Stadtgebiet ist an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen, Versorgungsunternehmen ist die ENSO Erdgas GmbH.

#### **Fernwärme**

Durch die Stadtwerke Ebersbach-Neugersdorf mit Sitz in der Nordstraße wird Fernwärme und Warmwasser produziert und damit u. a. das Wohngebiet 'Oberland' versorgt. Die Abnahme ist entsprechend dem Rückgang der Bevölkerung auch rückläufig. Wichtige Infrastruktureinrichtungen der Kommune im Wohngebiet Oberland beziehen auch weiterhin Fernwärme. Durch energetische Sanierung und Rückbau reduzierte sich der Bedarf.

#### Nachrichtenwesen

 Das Stadtgebiet ist vollständig mit einem Festnetz zur Telekommunikation ausgestattet. Es ist jedoch Ziel, die DSL-Übertragungsrate im gesamten Stadtgebiet zu erhöhen. Leitungsbetreiber ist die Deutsche Telekom AG.

# 4.4.3. Konzeption Verkehr und technische Infrastruktur

## Verkehr

#### 1.1. Bundesstraßen/ Staatsstraßen

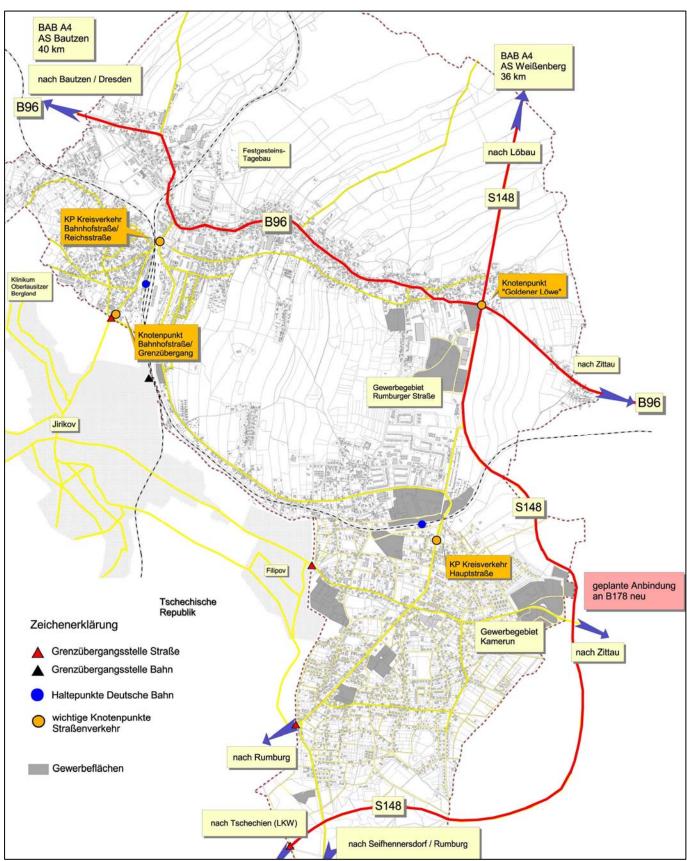
- Eine Anbindung der S 148 an die B 178neu ist im Landesentwicklungsplan Sachsen aufgeführt (siehe Kap. 2.2). Diese Straßenneubaumaßnahme mit einem Korridor über Eibau in Richtung Ruppersdorf würde eine verbesserte Erreichbarkeit der Autobahn BAB4 von der S 142 bzw. B 96 schaffen und eine Entlastung der Siedlung vom Transit- und Durchgangsverkehr ermöglichen.
- Der grundhafte Ausbau der Bundesstraße Kreisstraßen im Territorium der Stadt Ebersbach-Neugersdorf einschließlich begleitender Rad-/Gehwegbau wird von der Stadt unterstützt.

# 1.2. Kommunalstraßen

- Das Kommunalstraßennetz wird weiter saniert, wobei insbesondere die Problematik der Brücken und Uferbefestigungen zu berücksichtigen ist.
- Der Ausbau der Kommunalstraßen erfolgt weiterhin ohne Umlage auf die Anlieger (keine Straßenbaubeiträge erheben).

#### 1.3. Radwege

 Neben den überregionalen Radwegen (Spreeradweg, Fernwanderweg E 10, tschechischer Wanderweg Nr. 3043 (siehe Karte 5.2) soll das bestehende Radwegenetz im Stadtterritorium Ebersbach-Neugersdorf weiter durchgängig entwickelt werden. Dabei sollen wichtige Sehenswürdigkeiten oder Anlaufpunkte der Stadt miteinander verbunden und die Radwege abseits des motorisierten Straßenverkehrs ausgebaut werden.



Karte 5: Verkehr, Infrastruktur

# 4.5. UMWELT

Der Landschaftsplan für den Ortsteil Neugersdorf wurde 2001, der für den Ortsteil Ebersbach im Jahr 2003 erarbeitet. In ihm werden ausführlich zahlreiche Entwicklungsziele (u.a. Biotop- und Artenvielfalt, Schutz von Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Lufthygiene, Erholungseignung) formuliert und Nutzungskonflikte aufgezeigt, die nach wie vor ihre Aktualität besitzen. Daraus ergeben sich Leitlinien der Entwicklung des Stadtgebietes sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen. Kernpunkte des Landschaftsplanes werden nachfolgend wiedergegeben.

# 4.5.1. Bestandsanalyse und Prognose

Durch die Kultur des Menschen wurden sowohl einzelne Standorte als auch die Regionen der Oberlausitz verändert oder gar extrem umgestaltet. In der Region existieren keine natürlichen Wälder mehr, die intensive Siedlungsentwicklung einerseits und eine forstwirtschaftlich bestimmte Waldnutzung andererseits sind die bestimmenden Faktoren für das Orts- bzw. Landschaftsbild der Stadt. Damit einher ging und geht die Einflussnahme auf die Vegetation im Stadtgebiet, insbesondere auf ihre Zusammensetzung.

Unter den Baumarten der realen Vegetationsbestände tritt im Waldbereich die **Fichte** hervor, die (neben anderen Nadelbäumen) die bestimmende Baumart ist. Naturnahe Mischwaldreste sind auf wenige kleine Flächen zusammengeschrumpft. In diesen Bereichen sind die **Stieleiche und die Rotbuche** die bestimmenden Baumarten, etwa auf den sickerwasserbestimmten Standorten. Als häufige Begleitarten kommen Bergahorn, Bergulme, Hainbuche und Esche vor. Im bebauten Stadtgebiet sind in Gärten und Park- und Grünanlagen sowie an Straßen ein breites Spektrum an Laub- und Nadelgroßgehölzen anzutreffen.

Schutzgebiete und -objekte (Naturdenkmale / Besonders Geschützte Biotope § 26 SächsNatSchG) nach Sächsischem Naturschutzgesetz sind in den Landschaftsplänen dargestellt und näher erläutert sowie auszugsweise in der Karte 6 dargestellt.

Nachfolgende Schutzgebiete nach Sächsischem Naturschutzrecht sind vorhanden:

- In das nordöstliche Stadtgebiet reicht das LSG 'Kottmar' mit einer Fläche von ungefähr 60 ha hinein.
- Im Ortsteil Ebersbach befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal 'Kux' (ca. 1,4 ha) nördlich des Friedhofes, das FND 'Fritzens Büschel' (ca. 4,6 ha) am Westhang des Bauernberges und das FND 'Molchtümpel' (ca. 0,3 ha) bei den Kleingärten an der Amtsgerichtsstraße. Des Weiteren finden sich drei Naturdenkmale: ND 'Rotbuche' Bahnhofsstraße 44; ND 'Vier Buchen' Reichsstraße 1; ND 'Gemeine Esche' Oberer Kirchweg.
- Im Ortsteil Neugersdorf befinden sich: ND 222: Esche an der Breitscheidstraße; ND 223: Eschenahorn an der Breitscheidstraße; ND 225: Blutbuche an der Hauptstraße; ND 226: Winterlinde an der Bergstraße; ND 228: Eiche an der Kellerstraße; ND 229: Winterlinde an der Liechtensteinstraße; ND 230: Spitzahorn an der Zittauer Straße; ND 231: Tulpenbaum an der Schillerstraße; ND 232: Silberahorn am Rathaus.

Neben den genannten Objekten zeigt Karte 6 alle im Rahmen der sächsischen Biotopkartierung festgestellten, besonders geschützten Biotope (insbesondere naturnahe Feldgehölze, Streuobstwiesen, Feuchtbiotope u. a.) in Neugersdorf.

## 4.5.2. Konzeption Umwelt

Für die Komplexe 'Siedlungsentwicklung', 'Arten- und Biotopschutz', 'Boden-, Wasser-, Ressourcenschutz' sowie 'Erholung' werden in den beiden Landschaftsplänen Ziele benannt, die eine ökologische und umweltschonende Entwicklung der Stadt unterstützen und die Belange von Natur und Landschaft integrieren. Den im Rahmen der Landschaftsplanung analysierten Fehlentwicklungen oder Defiziten soll entgegen gesteuert werden. Die Inhalte der Landschaftspläne der beiden Ortsteile sind bei der Umsetzung aufeinander abzustimmen.

Die Entwicklungsvorschläge zielen auf einen Ausgleich wirtschaftlicher Interessen der Kommune mit den Belangen und Bedürfnissen des Naturhaushaltes hin. Hierzu zählen:

- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Gehölzpflanzungen und Reduzierung von Verkehrsflächen
- brachliegende Bereiche für die Innenentwicklung oder Erweiterung begrünter Freiflächen nutzen
- innerörtliche Freiflächen aufwerten, entwickeln und (wo möglich) vernetzen
- bestehende Gehölzbestände durch Satzung schützen
- besondere Lebensräume (§ 26 Biotope) schützen und entwickeln
- Gewässer abschnittsweise renaturieren
- Versiegelungsmaßnahmen reduzieren
- Regenwasser-Versickerungsmulden schaffen
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung des Kfz-freien Verkehrs durch Ausweisung von Rad- und Fußgängerstreifen auf Kosten der Kfz-Verkehrsfläche
- Förderung von Ortsrandeingrünungen
- Erhalt ortsbildprägender Freiflächen auch für die Kaltluftproduktion

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Neuregelungen des BauGB können Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben mit Eingriffstatbestand zeit- und ortsunabhängig durchgeführt werden. Die Darstellung potenzieller Ausgleichsflächen im Stadtgebiet stellt eine Angebotsplanung dar, die als Gebietskulisse für Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung zu sehen ist. Im Flächennutzungsplan werden Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 dargestellt. Diese Entwicklungsbereiche sind aus landschaftspflegerischer Sicht als Defizitgebiete mit Aufwertungsnotwendigkeit und -potenzial erachtet worden. Sie können als potenzielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB herangezogen werden. Im Bereich dieser, in den Landschaftsplänen ausgewiesenen Flächen bieten sich – aus gesamtlandschaftsplanerischer Sicht – gute Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verringern und die ökologischen Bedingungen aufzuwerten.

Gebiet	Größe	Bezeichnung des Entwicklungszieles
Ortsteil Neugersdorf		
Gebiete westlich und östlich Umgehungsstraße, Nähe Lerchenberg	ca. 9,6 ha	Strukturierung und Aufwertung des Landschaftsbildes und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit der ungegliederten Ackerflächen im Bereich Lerchenberg
Gebiet zwischen Ziegel- und Oststraße	ca. 1,8 ha	Verbesserte Ortsrandeingrünung und Pufferung zum Gewerbegebiet und zur Umgehungsstraße
Gebiet zwischen 'An der Försterei' und Umgehungsstraße	ca. 3,0 ha	Aufwertung wertvoller Biotopflächen, benachbarte Trocken- und Feuchtstandorte
Quellbach des Kaltbaches	ca. 6,6 ha	Entwicklung naturnaher Bachabschnitte in Forstgebieten
Ortsteil Ebersbach		
Ackerflächen mit extremen Hangneigungen:	64 ha	Umwidmung in extensiv bewirtschaftetes Grünland
zwei Flächen am Nord- und Südhang des Schlechteberges mit ca. 7,6 bzw. 7,2 ha.		
Weiterhin sind 9,3 ha am Klunstberg und 27,7 ha am Bauernberg im Bereich FND 'Fritzens Büschel' in Grünland umzuwandeln		
Flächen für den Biotopverbund (Erosionsschutz, Landschaftsbild)		Biotopverbund, Erosionsschutz, Landschaftsbild
Ackerschläge nördlich des Oberdorfes und östlich des Schlechteberges		
Ackerfluren östlich des Schlechteberges	6,7 ha	Erosionsgefährdete Flächen aufforsten
Landwirtschaftliche Flächen um den Schlechteberg		Landschaftsbild, Naherholung

Insgesamt wurden damit ca. 124 ha potenzielle Ausgleichflächen in den Landschaftsplänen benannt.

Um Spekulationen vorzubeugen und Auswahlmöglichkeiten offen zu halten, sollte sich die Stadt vorsorglich um potenzielle Ausgleichsflächen bemühen. Zudem steht der Stadt die Möglichkeit zu, sich gemeindeübergreifend über erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu verständigen und so zusammenhängende, großräumig wirksamere Maßnahmen durchzuführen. Hier empfiehlt sich die Einführung eines gemeinsamen Flächenpools, um so für verschiedene Eingriffe Ausgleichspotenziale bereitzustellen.

## Projekte aus ILE Region Kottmar / Ebersbach/Sa.

Neben der Förderung der ländlichen Bausubstanz werden folgende Projekte durch die Integrierte Ländliche Entwicklung angestrebt:

Projekt Wirtschaftswegenetz	ökologisch verträgliche Gestaltung des Wirtschaftswegenetzes im Stadtgebiet und über die Gemarkungsgrenze hinaus
Projekt Renaturierung	ökologische Aufwertung der Forstflächen durch naturnahe Gestaltung der Waldränder
Projekt Biotopnetzwerk	drohende Entwertung isolierter Einzelbiotope stoppen, Realisierung geeigneter Pflegemaßnahmen z.B. Anlegen von Schutzstreifen
Projekt Grundwassersicherung	Wiederherstellen von Fließ- und Stillgewässern, Regenwasserversickerung sichern u. a.
Projekt Regional- und Kommunalpolitik	größeres Gewicht dem Natur- bzw. Umweltschutz beimessen, umweltgerechte Landwirtschaft fördern
Projekt Entsiegelung	Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen, Restriktionen bei geplanten Versiegelungsmaßnahmen u. a.
Projekt Pflegepatenschaft im öffentlichen Raum	ungenutzte Kleinflächen pflegen und entwickeln

## Boden-, Gewässer- und Klimaschutz

Vorrangig ist die Stoffbelastung der Gewässer durch häusliche und gewerbliche Einleitungen zu vermindern. Zur Stärkung der Selbstreinigungskräfte ist die Renaturierung von Teilabschnitten von Spree und Färbereigraben zu fördern. Die Pufferkapazitäten des Waldbodens und damit die Grundwasserqualität sollte durch einen schrittweisen Umbau der Fichten-Monokulturen hin zu naturnahen Laubmischwäldern verbessert werden.

Vorhandene Versiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen (Rückbau; Teilversiegelung) zu reduzieren. Bei Neuplanungen ist das Schutzgut Boden nur im unvermeidbaren Umfang zu beeinträchtigen. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Dach- und Fassadenbegrünungen vor allem im Bereich der Gewerbeansiedlungen anzustreben.

## Hochwasser

Unterhalb des Zusammenflusses der beiden Spreearme (Oberspree entlang der Bundesstraße B96 und Spree aus Richtung Spreedorf/OT Neugersdorf) kommt es regelmäßig zu teilweise schweren Überschwemmungen (zuletzt im August 2010). Der Bereich zwischen Erlenweg/Mühlstraße und Bautzener Straße (B96)/Wiesenweg sowie Flächen am Spree-Eck sind daher als Überschwemmungsgebiete eingestuft worden<sup>5</sup>.

Dieser Umstand ist bei geplanten Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Gebiet zu beachten. An den Spreearmen oberhalb sowie an den zulaufenden Bächen und Einleitungen sind Maßnahmen zu
entwickeln, die den raschen Abfluss von Niederschlagswasser drosseln und den schnellen Pegelanstieg der Spree
verhindern können.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> LfULG Sachsen, Gebiets-Nr. U-5821005

#### Gestaltung Siedlungsränder

Gegliederte Baum- und Strauchpflanzungen schirmen großproportionierte Neu- und Gewerbebauten zur umgebenden Landschaft ab und verbessern den Gesamteindruck der Ortslage. Beispielhaft sei der Mehrfamilienhausstandort an der Neueibauer Straße bis hin zum Gewerbegebiet um die Zittauer Straße erwähnt.

## Grünzüge in der Siedlung

Die ortsbildprägenden Grünflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

In den planerisch verzeichneten Defizitbereichen ist die Durchgrünung der Siedlung zu verbessern. Das betrifft vor allem dichtbesiedelte, zentralörtliche Abschnitte sowie größere Gewerbestandorte. Hier können auch günstigere Bedingungen für das lokale Kleinklima geschaffen werden.

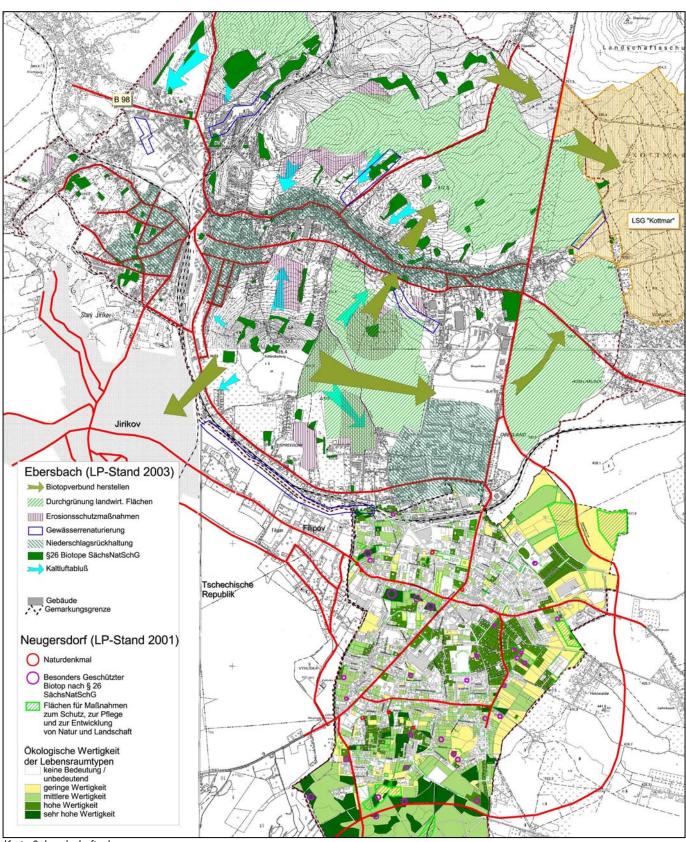
Das bestehende Netz an Grünflächen mit Gärten, Parks usw. sollte durch den mittelfristig erforderlichen Rückbau von bislang baulich beanspruchter Fläche ausgeweitet werden. Damit wird der 'grüne Charakter' der ehemaligen Industriestadt gemäß Leitbild weiter aufgewertet.



Bild 18: Wegeverbindung 'im Grünen' auf einem ehemaligen, revitalisierten Industriestandort

## **Fazit**

Die Anforderungen zum Natur- und Landschaftsschutz werden durch den Landschaftsplan ausreichend und grundlegend für die Stadtentwicklung festgehalten. Die ökologische Wertigkeit der Landschaftsräume wird in Karte 6 des Stadtentwicklungskonzeptes dargestellt.



Karte 6: Landschaftsplanung

## 4.6. SPORT

Grundlage des Fachkonzeptes Sport sind die Leitplanung zu den Sportfreianlagen in Ebersbach und Neugersdorf (2009) [12] sowie die Magisterarbeit 'Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf' (2011) [13]. Weiterhin wurden Angaben aus den Stadtentwicklungskonzepten 2008 aktualisiert und die Sportvereine der Stadt im November 2012 einbezogen.

## 4.6.1. Bestandsanalyse und Prognose

## **Sportvereine**

In Ebersbach-Neugersdorf sind zahlreiche Sportvereine aktiv, die eine breite Palette von Sport- und Freizeitangeboten bieten. Sie repräsentieren den 'organisiert Sport treibenden Teil 'der Bevölkerung und sind neben den Schulen die Hauptnutzer der öffentlichen Sportanlagen. Sie rücken daher in den Fokus des InSEK.

Nachfolgende Sportvereine und Sportarten (mit den jeweiligen Mitgliederzahlen) sind aktiv<sup>6</sup>:

Verein	Sportarten	Mitglieder	Mitglieder gesamt
ESV Lokomotive Ebersbach e.V.	Tischtennis	54	54
Spielvereinigung Ebersbach e.V.	Fußball Schach	98 25	123
Turn- und Sportverein Ebersbach e.V.	Kegeln Leichtathletik Rhönrad Ski	21 60 10 107	120
	Turnen	274	472
Billardclub Neugersdorf e.V.	Billard	16	16
Fußballclub Oberlausitz Neugersdorf e.V.	Fußball	264	264
Kegelsportverein 90 Neugersdorf e.V.	Kegeln	100	100
Pop-Gruppe Neugersdorf e.V.	Pop-Gymnastik	70	70
Skiclub Kottmar e.V.	Ski	143	143
Sportvereinigung Sportlust Neugersdorf e.V.	Faustball Fitness/ Aerobic Schwimmen Volleyball	5 23 22 15	65
Tennisclub Neugersdorf e.V.	Tennis	102	102
Tischtennisverein 1990 Neugersdorf e.V.	Tischtennis	56	56
Turn- und Ballspielverein Neugersdorf e.V.	Handball Turnen	205 111	316
Privilegierte Schützengesellschaft Neugersdorf. e.V	Schießsport	o.A.	1.781
TSC Metropol Ebersbach-Neugersdorf e.V	Tanzen	o.A.	

Insgesamt sind damit über 1.700 Mitglieder in den Vereinen der Stadt organisiert, was einer Quote von ca. 13 % aller Bürger entspricht, wenngleich nicht alle Vereinsmitglieder aus der Stadt Ebersbach-Neugersdorf kommen. Beim mitgliederstarken FC Oberlausitz Neugersdorf etwa kommen ca. 40 % der Mitglieder aus Nachbargemeinden, dies unterstreicht die überörtliche Bedeutung und Anziehungskraft der Stadt und des Vereins.

Die Mitgliederzahlen wurden der Erhebung zum Sportstättenkonzept [12] entnommen.

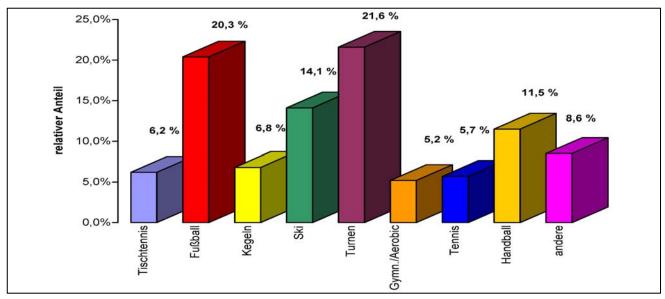


Abb. 19: vereinsorganisierte Sportarten in Ebersbach-Neugersdorf 2011 [13]

Aus den Mitgliederzahlen ergibt sich die in obiger Abbildung dargestellte Gewichtung der Sportarten in den Vereinen. Fußball und Turnen sind die dominierenden Sportarten, gefolgt vom Skisport und Handball.

## Sportaktive Bevölkerung

Über den Anteil der nichtorganisierten Bevölkerungsteile, die regelmäßig Sport treiben, liegen keine Zahlen vor, er ist in der Regel deutlich größer als der Anteil an Vereinsmitgliedern. Es ist von einem Anteil von ca. 54 % der Bevölkerung<sup>7</sup> auszugehen, also ca. 7.000 Menschen, die nicht vereinsgebunden sportlich aktiv sind. Nachfolgende Abbildung zeigt den Bestand und prognostisch die Abnahme der Sportaktiven, bezogen auf die jeweiligen Altersgruppen. Insgesamt wird bis 2020 eine Abnahme auf insgesamt ca. 6.000 Sporttreibende prognostiziert [12]. Drastisch stellt sich die Abnahme der mittleren Altersgruppe von 15-65 Jahren im Gegensatz zu den weitgehend stabilen Anteilen der Kinder und Jugendlichen sowie der über 65 Jährigen dar. Der relative Anteil der sportaktiven Senioren an der Gesamtbevölkerung wird daher zunehmen.

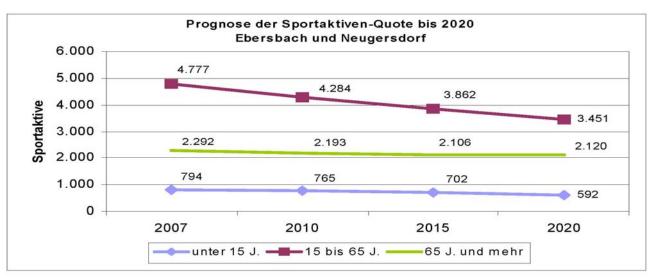


Abb. 20: Bestand und Prognose der Sportaktiven [12]

Anteil der Sportaktiven nach Angabe des Sächs. Staatsministerium des Kultus (2009) in Ebersbach-Neugersdorf.

78

In Ebersbach-Neugersdorf besuchen rund 1.500 Kinder und Jugendliche die Schulen, Kindergärten und Krippen der Stadt [16], rund 1.450 Einwohner unter 15 Jahren sind in der Stadt gemeldet. Trotz dieser ca. 1.500 Kinder und Jugendlichen sind derzeit nur rund 800 Kinder in die Vereine der Stadt eingebunden. Ihr Anteil wird entsprechend der demografischen Entwicklung bis 2025 um ca. 15 % abnehmen [12]. Nachteilig für die Zukunft der Vereine wirken sich zunehmend lange Fahrzeiten der Schüler sowie der Ganztagsunterricht aus.

## Bestand Sporteinrichtungen

Ebersbach-Neugersdorf verfügt über eine Vielzahl verschiedener Sporteinrichtungen. Die Zustandsbeurteilung erfolgte im Sportstättenkonzept [13] und im Kurzkonzept zu den Sportfreianlagen [12]:

(Auszug aus [13])	Ausstattung	Bewertung Bauzustand <sup>8</sup>
Sporthallen / gedeckte Anlag	en	
Turnhalle Jahn-Grundschule	Einfeldhalle Nutzbare Sportfläche: 416 m²Fußboden: Parkett	Einige Mängel (Stufe 2)
Turnhalle Andert-Mittelschule	Einfeldhalle Nutzbare Sportfläche: 427 m² Fußboden: Parkett	Wenige Mängel (Stufe 1-2)
Turnhalle Schkola	Nutzbare Sportfläche: 240 m² Fußboden: Parkett	Geringe Mängel (Stufe 2)
Sport- und Freizeithalle FSZ Oberland	Zweifeldhalle Nutzbare Sportfläche: 968 m² Fußboden: Linoleum	Neubau 2011 (Stufe 1)
Jahnturnhalle in der Jahnsportanlage	Einfeldhalle Nutzbare Sportfläche: 634 m² Fußboden: Parkett	Schwerwiegende Mängel (Stufe 3)
Tischtennishalle OT Neugersdorf	Nutzbare Sportfläche: 44 m² Fußboden: Parkett	Schwerwiegende Mängel (Stufe 3)
Turnhalle Fichte-Grundschulzentrum	Einfeldhalle Nutzbare Sportfläche: 209 m² Fußboden: Parkett	Wenige Mängel (Stufe 2)
Sportfreianlagen/ ungedeckt	e Anlagen	
Großspielfeld Rasenplatz Stadion 'Am Schlechteberg'	Nutzbare Sportfläche: 6.256 m² (+ ca. 3.500 m² Laufbahn) Ausstattung: Flutlichtanlage, 400 m-Rundlaufbahn (Kunststoff), 4-bahnig, 100 m-Kurzstreckenlaufbahn (Kunststoff), 4-bahnig, Anlagen für Weitsprung, Hochsprung, Kugelstoßen	Neubau 2011 (Stufe 1)
Großspielfeld Rasenplatz Jahnsportanlage	Nutzbare Sportfläche: 7.140 m2 (+ 5.420 m2 Laufbahn), 400 m-Rundlaufbahn (Asche), 6-bahnig, Weitsprunganlage	Einige Mängel (Stufe 2)
Großspielfeld Kunstrasenplatz DrKülz-Straße	Nutzbare Sportfläche: 5.220 m² Flutlichtanlage, 1 Geräteraum (Container), Gelände komplett eingezäunt	Gut erhalten (Stufe 1)
Kleinspielfeld Sportplatz Jahn-Grundschule	Nutzbare Sportfläche: 1.125 m² Belag: Tartan	Wenige Mängel (Stufe 2)
Kleinspielfeld Sportplatz Andert-Mittelschule	Nutzbare Sportfläche: 1.200 m² (+156 m² Laufbahnen), Hartplatz, Ausstattung: 3 Kurzstreckenlaufbahnen (1,20 x 130 m), Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage, Beachvol- leyballfeld (12 x 20 m), Streetball-Anlage (Asphalt – ca. 250 m²), 2 Tischtennisplatten	Schwerwiegende Mängel (Stufe 3)
Kleinspielfeld Bolzplatz im Wohn- gebiet Oberland	Nutzbare Sportfläche: 1.000 m² (+ ca. 1.000 m² Skater- Anlage) Ausstattung: Skater-Anlage, 4 Basketballkörbe	Schwerwiegende Mängel (Stufe 3)

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Sportstättenkonzept Ebersbach-Neugersdorf, 2011

Kleinspielfeld	Nutzbare Sportfläche: 800 m²	Deutliche Mängel (Stufe 2)
Kunstrasenplatz	Ausstattung: Flutlichtanlage	
Jahnsportanlage		
Kleinspielfeld	Nutzbare Sportfläche: 760 m² (+400 m² Rasenfläche),	Gut erhalten (Stufe 1)
Sportplatz	Belag: Tartan, Ausstattung: Weitsprunganlage, 2 Laufbah-	
Fichte-Grundschulzentrum	nen (1,20 x 60 m), angrenzende Rasenfläche mit Volleyballnetz (ca. 400 m²)	
Kleinspielfeld	Nutzbare Sportfläche: 210 m²	Deutliche Mängel (Stufe 2)
Volksbad	Belag: Rasen	
Freibad OT Ebersbach	Nutzbare Sportfläche: 856 m² Bauweise: Erdreich mit Folienversiegelung Ausstattung:, Hauptbecken: 25 x 34 m, Nebenbecken: 2 x 3 m, 1m- und 3m-Sprungbrett, 2 Geräte- und 1 Mehrzweckraum, Beachvolleyballplatz (12 x 20 m), Caravan-Stellplätze	Wenige Mängel (Stufe 2)
Volksbad OT Neugersdorf	Nutzbare Sportfläche: 5.500 m², Bauweise: Beton Ausstattung: Wasserbecken 110 x 50 m, 1m-Sprungbrett und 3m-Plattform, Beachvolleyballplatz (12 x 20 m) und Kleinspielfeld (ca. 210 m²)	Schwerwiegende Mängel (Stufe 3)
Tennisplätze im Volksbad	Nutzbare Sportfläche: 2.592 m², 4 Plätze	Gut erhalten (Stufe 1)
	Belag: Sand, Ausstattung: 1 Geräteraum, 1 Mehrzweckraum	
Sonstige Anlagen		
Kegelsportanlage (Jahnsportanlage)	Nutzbare Sportfläche: 160 m², Belag: Asphalt 4 Bahnen	
Skipiste mit Skilift	Nutzbare Sportfläche: ca. 7.500 m²	Nicht funktionstüchtig
Schlechteberg	290 m Streckenlänge	
	Ausstattung: Flutlichtanlage, 1 Skischlepplift	
Kegelbahnen im Schützenhaus am Freibad	Private Anlage	
Schießsportanlage	Bahnen für Kurz- und Langwaffe, Kleinkaliber sowie für Luftdruckwaffen	

## Bedarf für den Schulsport

Anhand der Wochenstunden wurden im Sportstättenkonzept [13] Auslastung und Bedarf an Sportanlagen für die öffentlichen Schulen in Ebersbach-Neugersdorf berechnet. In der Annahme umfasst eine Halleneinheit eine nutzbare Sportfläche von 15 x 27 m. Bei den Sportfreianlagen steht eine Einheit für ein Kleinspielfeld (27 x 45 m) mit zugehöriger Leichtathletikanlage.

Bedarf an Freisportanlagen für den Schulsport							
Schule	Klassenb	estand	Sport-	Nutzbare	Sport-	Bedarf	
	2010/	2015/	stunden	Wochen-	platz-	2010/	2015/
	2011	2016		stunden	größe	2011	2016
Jahn-Grundschule	12	11	3	30	1125 m <sup>2</sup>	1,1	1,0
Fichte-Grundschule	9	10	3	30	1100 m <sup>2</sup>	0,9	1,0
Andert-Mittelschule	15	18	3	30	1200 m <sup>2</sup>	1,5	1,8
Förderschule Oberland	25	25	3/2	30	In Planung		2,2

Abb. 21: Bedarf an Freisportanlagen für den Schulsport [13]

Der schulische Bedarf wird durch den Bestand an Freisportanlagen in Ebersbach-Neugersdorf abgedeckt.

Schule	Klassenb	estand	Sport-	Nutzbare	Sport-	Hallen-	Bedarf	
	2010/ 2011	2015/ 2016	stunden	Wochen- stunden	hallen- größe	teile	2010/ 2011	2015/ 2016
Jahn-Grundschule	12	11	3	30	416 m <sup>2</sup>	1	1,1	1,0
Fichte-Grundschule	9	10	3	30	209 m <sup>2</sup>	1	0,9	1,0
Andert-Mittelschule	15	18	3	30	427 m <sup>2</sup>	1	1,5	1,8
Förderschule Oberland	25	25	3/2	30	968 m²	2		2,2

Abb. 22: Bedarf an Sporthallen für den Schulsport [13]

Bis auf ein Defizit bzgl. der Sporthallenfläche bei der Andert-Mittelschule sind alle Schulen in Ebersbach-Neugersdorf mit bedarfsgerechten Sporteinrichtungen ausgestattet. Durch den Neubau der Sport- und Freizeithalle an der Förderschule im Stadtteil Ebersbach, in unmittelbarer Nähe der Andert-Mittelschule, wird das rechnerische Defizit für den Schulsport ausgeglichen.

Eine, für den Schulsport nutzbare Schwimmhalle existiert in Ebersbach-Neugersdorf nicht.

## Allgemeiner Bedarf

Für den Breitensport stellt sich der Bedarf an Sportstätten für Kernsportarten wie folgt dar [13, ergänzt]:

	Sportl	nallen	Sport	olätze	Freib	äder	Hallen	bäder	Tennis	plätze	Tennis	hallen
	Sport- fläche	in %	Sport- fläche	in %	Sport- fläche	in %	Sport- fläche	in %	Sport- fläche	in %	Sport- fläche	in %
Richtwert	0,355 m2/EW		4,30 m2/EW		0,10 m2/EW		0,023 m2/EW		0,70 m2/EW		0,115 m2/EW	
Bedarf	4.905m 2	100	59.413 m2	100	1.382 m2	100	318 m2	100	9.672 m2	100	1.589 m2	100
Bestand 2011	3.492 m2	84,2	42.657 m2	71,8	6.356 m2	460			2.592 m2	26,8		
Fehl- bestand 2011	-1.413 m2	-48,5	-16.756 m2	-28,2	+4.974 m2	+360	-318 m2	-100	-7.080 m2	-73,2	-1.589 m2	-100
Fehl- bestand 2025	- 656 m2	-15,8	-7.913 m2	-15,6	+5.156 m2	+430	-270 m2	-100	-5.476 m2	-67,9	-1.364 m2	-100

Abb. 23: Bedarf an Sportstätten für Kernsportarten für 2011 und 2025 [13, ergänzt]<sup>9</sup>

Das Sportstättenkonzept [13] stellt für 2011 Defizite bei der Versorgung dar, die in der Prognose bis 2025 aufgrund der Bevölkerungsabnahme abnehmen, aber dennoch weiter bestehen werden. Durch den Neubau der Sport- und Freizeithalle am Förderschulzentrum, der in obiger Aufstellung bereits eingerechnet wurde, konnte das Defizit bis 2011 bereits deutlich verringert werden. Ein weiterer Neubaubedarf für eine **Sporthalle** besteht damit nicht mehr zwingend.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Richtwerte nach [13] entsprechend dem 'Goldenen Plan Ost'

Eine **Schwimmhalle** besitzt Ebersbach-Neugersdorf nicht. Schulen, Vereine und Bevölkerung nutzen die Hallenbäder in Großschönau (ca. 16 km Entfernung), Zittau (ca. 22 km) und Hirschfelde (ca. 30 km). Die Schulen haben ihren Schwimmunterricht entsprechend auf die Sommermonate verlegt und führen diesen im Freibad durch. Aufgrund des beschriebenen rechnerischen Bedarfs wäre die Errichtung einer Schwimmhalle plausibel.

Bei den **Freibädern** besteht ein deutlicher Flächenüberhang, dieser resultiert aus der besonderen Größe der Wasserfläche im Volksbad. Da beide Freibäder unterschiedliche Ausrichtungen besitzen und die entstehenden Kosten für die Stadt tragbar sind, stellt sich ein Fortbestand beider Freibäder derzeit nicht in Frage. Beim Volksbad besteht ein Sanierungsrückstand, Attraktivität und Sanitäreinrichtungen sind zu verbessern.

Gemäß Darstellung der organisierten Sportarten in Ebersbach-Neugersdorf spielt der **Tennissport** in der Stadt eine eher untergeordnete Rolle. Ein Defizit besteht nach Angabe des Vereins bei den Sportfreianlagen nicht, da vier Plätze vorhanden sind. Lediglich die Spiel- und Trainingsmöglichkeiten im Winter stellen sich als aufwendig und kostenintensiver dar: die Sportler nutzen i.d.R. die Tennishallen in Löbau und Zittau.

## 4.6.2. Bisherige Schwerpunkte

Die verschiedenen Sport- und Vereinseinrichtungen werden durch die Vereinsmitglieder belebt und im Rahmen der Möglichkeiten des Vereins unterhalten. Die **ehrenamtlichen Tätigkeiten der Sportvereinsmitglieder** decken einen hohen Anteil des Aufwandes für den Spielbetrieb ab. Das Ehrenamt und persönliche Engagement vieler Vereinsmitglieder trägt einen großen Beitrag zur sportlichen und sozialen Landschaft in Ebersbach-Neugersdorf bei. Finanzielle Belastungen sowie verwaltungstechnische Aufgaben der Vereine und Sportstätten werden in unterschiedlichem Maße durch die Stadt übernommen oder unterstützt. Eigenständige Bewirtschaftung erfolgt an der Kegelsportanlage, am Kunstrasenplatz Am Schlechteberg, dem Kunstrasenplatz an der Dr.-Külz-Straße, der Tischtennishalle, der Schießsportanlage am Wasserturm und den Tennisplätzen im Volksbad. Das Volksbad mit Kleinspielfeld wird von den Stadtwerken Oberland GmbH bewirtschaftet.

In Ortsteil Ebersbach wurde das **Freibad** bereits modernisiert und in seiner Nutzungsvielfalt ergänzt. Es ist mit vier Wettkampfbahnen ausgestattet. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Freibäder der Region wird das Freibad als Traditionseinrichtung für die alltägliche Freizeitgestaltung der Bürger und für den Schulsport erhalten bleiben. Insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit für Jung und Alt aufgrund der zentralen Lage ist ausschlaggebend für den Erhalt der Anlage. Das Umfeld des Freibades wird stetig als attraktiver Freizeitstandort (u.a. Caravan-Stellplatz) weiter entwickelt.

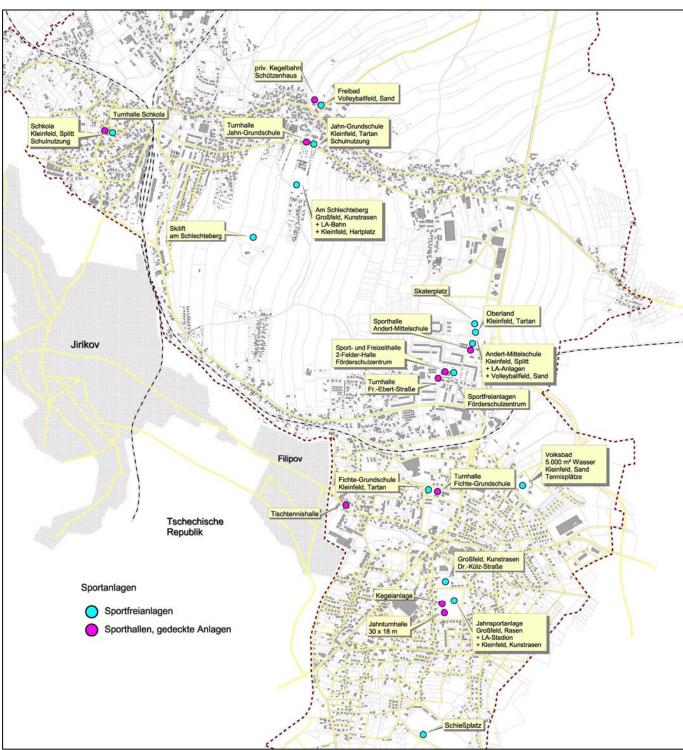
Die **Sportanlagen am Schlechteberg** wurden 2010/11 grundlegend erneuert und mit einem Kunstrasen-Großfeld sowie einer Leichtathletikanlage versehen. Die Anlage dient mehreren Vereinen und dem Schulsport als ganzjährige Trainings- und Wettkampfstätte.

Durch den Neubau der **Sport- und Freizeithalle** am Förderschulzentrum Oberland 2010/11 konnte der dringende Bedarf an Hallenflächen in ausreichender Größe weitgehend gedeckt werden. Aufgrund der typischen Ballung von Nutzungszeiten (vormittags Schulsport, abends Vereinssport) in den Sporthallen, ist weiterhin von einer unwirtschaftlichen, aber unvermeidlichen, Betreibung der Hallen auszugehen.

Die Schaffung einer **zentralen Sport- und Freizeitanlage** für 10 bis 17jährige mit dem Schwerpunkt **'Trend-Sport' (Freizeitinsel Oberland)** erfolgte durch die Gestaltung eines wohnungsnahen Freizeitbereichs mit Bolzplatz, Skateranlage, Bergrad-Geländestrecke.

## 4.6.3. Konzeption Sport

- Die Sicherung der (Schul-) Sportanlagen steht an oberster Priorität. Sowohl die Schulen als auch die Vereine werden als bedeutende Bestandteile bei den Standortfaktoren für die Bleibebereitschaft und für Zuziehende betrachtet. Die Gründung eines gemeinsamen, stadtübergreifenden Schul- und Sportausschusses zur Koordinierung und Abstimmung wird als notwendig erachtet.
- Der (demografisch) absehbare Mitgliederschwund bei den Vereinen erfordert in der Zukunft ein stärkeres Miteinander der verschiedenen Vereine und der Stadtverwaltung. Hierzu sind neue Strukturen im Vereins- und Breitensport zu prüfen. Auch um dem stetigen Mangel an Nachwuchskräften in allen Sportarten zu begegnen, sind attraktivere Angebote für die Jugend zu schaffen, z.B. allgemeine Bewegungsgruppen für die Stadt ohne eine enge Vereinsbindung. Auch eine Zusammenführung bisher eigenständiger Vereine und Gruppen ist zu prüfen.
- Da in Ebersbach-Neugersdorf neben der neuen Zweifelderhalle mehrere kleine Turnhallen existieren, besteht ein stetiger Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf. Obwohl diese kleinen Hallen i.d.R. nicht den technischen Anforderungen an einen modernen Wettkampfbetrieb erfüllen, tragen sie aber zur Absicherung der Trainingszeiten bei. Ihre dezentrale Lage und die hohe Identifikation der jeweiligen Vereine mit den Kleinhallen bedeuten einen hohen Stellenwert in der Sportlandschaft. Um den technischen Zustand aufrecht zu erhalten und insbesondere für Kinder und Jugendliche attraktiv zu bleiben, sind verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (auch an Nebenanlagen) erforderlich. Dringende Fassadesanierungen stehen an der Jahnturnhalle im OT Neugersdorf an, die private Turnhalle der Schkola ist zu modernisieren. Erhalt und Modernisierung privater Vereinsanlagen sind durch die Stadt zu unterstützen.
- Die öffentlich zugänglichen Sportanlagen sind dem aktuellen Bedarf und Trend entsprechend zu pflegen und anzupassen. Eine soziale Betreuung oder die Einbeziehung der Vereine ist zu prüfen.
- Die Unterhaltung der Skianlage am Schlechteberg erfolgte bislang durch die Vereine. Aufgrund der Konkurrenz der naheliegenden, tschechischen Wintersportgebiete und der Mobilität der Bürger empfiehlt sich nur bedingt die Entwicklung eines Wintersportzentrums am Schlechteberg durch die Kommune.
- Die Errichtung einer **Schwimmhalle** mit 25-m-Bahnen für den Schul- und Schwimmsport würde dem aufgezeigten Bedarf und dem Generationentrend (ganzjährige Schwimmfitness und -gymnastik) entsprechen. Eine Konkurrenz zu den benachbarten Schwimm- und Freizeitbädern ist zu vermeiden, die Tragfähigkeit einer nur auf lokale Bedürfnisse zugeschnittenen Schwimmsporthalle mit der Ausrichtung auf Fitness und Gesundheit (nicht Wellness) ist zu prüfen. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass die Stadt mit dem stadteigenen Wärmeversorger 'Stadtwerke Oberland' und einem umfangreichen Fernwärmenetz über günstige Voraussetzungen verfügt, den Energiebedarf eines Bades zu decken. Zudem stehen durch stetigen Rückbau von Geschosswohnungsbauten in unmittelbarer Nähe der Stadtwerke stadteigene Flächen mit Fernwärmeanschluss zur Verfügung. Aufgrund des Freibadbetriebs verfügt die Stadt bereits über Fachpersonal und Schwimmmeister, die in den Wintermonaten berufsfremd eingesetzt werden.
- Das Volksbad weist mit ca. 5.500 m² Wasserfläche eine erhebliche Größe auf; der Unterhaltungs- und Sanierungsbedarf wurde bereits festgestellt.
- Für die Schkola im Ortsteil Haine ist ein in Qualität und Größe ausreichendes Kleinspielfeld zu schaffen.



Karte 7: Sport

## 4.7. BILDUNG

Die Karte 8 stellt die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen der Stadt Ebersbach-Neugersdorf dar.

# 4.7.1. Bestandsanalyse und Prognose

## Kindereinrichtungen

Nachfolgende Kindereinrichtungen sind vorhanden:

- Bewegungskindergarten 'Hüpfburg', Oststraße 22
- DRK-Kindertagesstätte 'Knirpsenvilla', Hermann-Wünsche Straße 2
- Integrative Kindertagesstätte 'Spreequellspatzen', Rudolf-Breitscheid-Str. 22
- Integratives Johanniter-Kinderhaus, Hofeweg 55, 12 behinderte Kinder integriert
- Kindertagesstätte 'Knirpsenland', Fröbelstraße 9
- Kindertagesstätte 'Oberlandknirpse', Sachsenstraße 45
- Kindertagespflegestelle Neugersdorf, Hohe Straße 6
- Hort Jahn-Grundschule, Ludwig-Jahn-Straße 1
- Hort Fichte-Grundschule, Schillerstr. 1a
- Hort Schkola Oberland, Schulstraße 13

Die Auslastung zeigt nachfolgender Überblick [16]:

Zahl		Kapazität	Kinder	Auslastung
6	Kitas mit Krippen- und Kindergartenkindern	490	470	96%
1	Kindertagespflegestelle	5	5	100%
3	Horte	370	343	93%

Die Auslastung der Kindereinrichtungen ist gut, die Zahl der Hortplätze wurde ab September 2012 um weitere 45 Plätze erhöht. Trotz der sinkenden Einwohnerentwicklung ist zu erwarten, dass es bei der Auslastung in absehbarer Zeit zu keinen wesentlichen Änderungen kommen wird. Die Gebäude befinden sich in einem guten Zustand, die Einrichtungen werden entsprechend der Betreuungskonzepte geleitet.

## Bildungseinrichtungen

In Ebersbach-Neugersdorf existieren folgende allgemeinbildende Schulen:

Andert-Mittelschule	Sachsenstraße 41	405 Schüler
		dreizügig
		Ganztagsschule
Förderschulzentrum Oberland	Friedrich-Ebert-Straße 27	ca. 250 Schüler
'Albert Schweitzer'		Träger Landkreis Görlitz
Fichte-Grundschule	Schillerstraße 1	192 Schüler

Jahn-Grundschule	Ludwig-Jahn-Straße 1	ca. 190 Schüler
		umfassende Sanierung zwischen 2008 und 2012
Schkola Oberland	Schulstraße 13	Träger Freie Schulträger e.V. seit 2007 freie gymnasiale Oberstufe

#### Weitere Bildungseinrichtungen:

- Kreismusikschule Löbau Außenstelle Ebersbach-Neugersdorf, Bleichstraße 9
   Träger ist die Kultur- und Weiterbildungsgesellschaft mbH
- Volkshochschule Dreiländereck, Außenstelle Ebersbach-Neugersdorf, Bleichstraße 9
   Träger ist die Kultur- und Weiterbildungsgesellschaft mbH

Die Belegung der öffentlichen Schulen stellt sich aktuell und prognostisch wie folgt dar<sup>10</sup>:

	zur Zeit	Prognose 15/16 It. Schulnetzplan		
Schulen	4	4	+ Förderschule	
Schüler	969	987	Schüler der Förderschule	253

Zusammen werden heute 1.240 Schüler in Ebersbach-Neugersdorf unterrichtet.

Die Andert-Mittelschule wird als durchgehend dreizügiges Mittelschulzentrum der Region auch in Zukunft weiter betrieben.

Der Bauzustand der Mittelschule wurde in den letzten Jahren deutlich verbessert. Gleiches gilt für die Sanierung der Jahn-Grundschule und des Förderschulzentrums Oberland.

Der Wegfall des Gymnasiums Ebersbach stellt für die Stadt eine deutliche Reduzierung des Bildungsangebotes dar. Durch die Einführung einer gymnasialen Oberstufe durch die Schkola seit 2007 wurde dieses Defizit zum Teil wieder aufgehoben. Im Nachbarort Seifhennersdorf und in Löbau sowie in Herrnhut befinden sich weitere Gymnasien (in Herrnhut in freier Trägerschaft).

## Berufsausbildung

Bildungszentrum Oberland, Hauptstraße 59

Betreiber: Zittauer Bildungsgesellschaft gGmbH

Kapazität 300 Auszubildende

Räumlichkeiten 3 Häuser mit Maschinen-, Technik- und Computerkabinetten, Werkstätten und Unterrichtsräumen

Bauzustand Neubau 2006 / 07

Mit dem Firmenausbildungsring Oberland e.V. und dem Bildungszentrum Oberland sind zwei bedeutende Träger bzw. Akteure der betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildung in Ebersbach-Neugersdorf tätig. Die Bildungsgesellschaft ist eine Einrichtung des Landkreises Görlitz, der Stadt Zittau und des Firmenausbildungsringes Oberland

-

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Angaben der Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, 02.08.2012

e.V.. Das Bildungszentrum bietet firmenübergreifend praktische Aus- und Weiterbildung in verschiedenen Fachbereichen.

Motiv für diese Initiative der Unternehmen war die Schaffung guter Zukunftschancen für junge Menschen und die Ausbildung qualifizierter Fachkräfte in der Region. Erklärtes Ziel ist es, noch nicht ausbildende Betriebe aller Branchen für die Aufnahme beruflicher Erstausbildung zu gewinnen und damit zusätzlich Ausbildungsplätze zu schaffen. Mit der Fertigstellung des Bildungszentrums Oberland in Neugersdorf am 26. Februar 2007 (auf einer ehemaligen Gewerbebrache) sind die Ausbildungsmöglichkeiten in der Stadt wesentlich erweitert worden. Schwerpunkte der Ausbildungen liegen im Metallbereich, in den Bau- und Baunebengewerken, in der Elektrobranche, aber auch kaufmännische Berufe und die Gastronomie sind vertreten.

Damit ergibt sich neben dem verbesserten Ausbildungsangebot für die Stadt auch eine gestiegene Bedeutung als Wohnort sowie bei Handel und Dienstleistungen.

## 4.7.2. Konzeption Bildung

## Kindereinrichtungen:

Auf Grund neuer Erziehungs- und Betreuungskonzepte sind bei gleich bleibender Kinderzahl mehr Räume zur Betreuung der Kinder erforderlich. Ruhebereiche, Spielräume und Essensbereiche wurden fortlaufend differenziert. Somit sind stetige Erweiterungen der Einrichtungen erforderlich. Es gibt oft noch keinen Platz für 'Labore' und Werkräume.

Die Erweiterungsmöglichkeiten von Kommunalen Einrichtungen sind zu untersuchen, Vorplanungen im Jahn-Hort weiterzutreiben. Dem Bedarf nach flexiblen Öffnungszeiten muss auch in kommunalen Einrichtungen entsprochen werden.

#### Bildungseinrichtungen

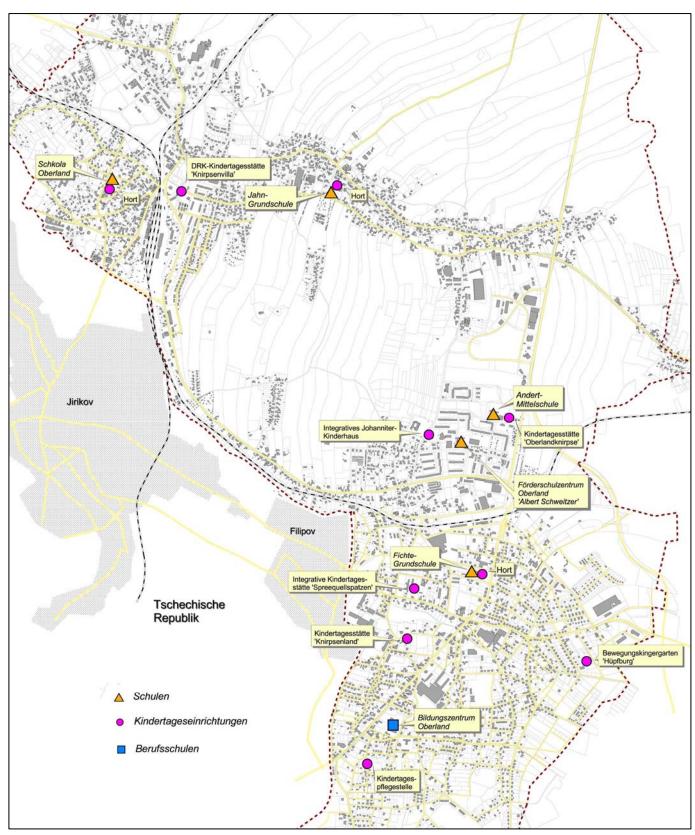
Im Gegensatz zur schwierigen Realisierung grenzüberschreitender Wirtschaftsprojekte sind die Bedingungen zur Zusammenarbeit auf dem Bildungssektor günstiger.

Hier besitzt die Schkola ein Alleinstellungsmerkmal. Ein hoher Stellenwert der Nachbarsprache tschechisch im Lehrplan führt bei den Grundschülern zu einer besonderen Kompetenz, insbesondere bei der Entwicklung des Kulturraumes 'Dreiländereck'. Zudem bestehen seitens der Schkola Kontakte zu einer polnischen Grundschule. Die erfolgreiche Realisierung derartiger grenzübergreifender Bildungsprojekte sollte auch Initialzündung für andere Bereiche sein.

Vernetzung aller Bildungseinrichtungen miteinander

## Sonstige Bildungsprojekte

- Einrichtung eines trilateralen Zentrums / Begegnungszentrum; Als Ort bietet sich der Generationentreff an (bauliche Erneuerungen sind zu pr
  üfen)
- Stärkung des Schulzentrums als überregionaler Standort
- Angebot einer Elternschule, Bildungseinrichtungen für alle Bürger öffnen
- Weiterführung der Bibliothek mit Außenstelle, Aufbau neuer Trägerstrukturen für die jetzige Bibliothek im Generationentreff



Karte 8: Bildung

## 4.8. SOZIALES / MEDIZINISCHES

## 4.8.1. Bestandsanalyse und Prognose

Die medizinischen und sozialen Einrichtungen der Stadt sind in der Karte 9 verzeichnet.

## Medizinische Einrichtungen

In Ebersbach-Neugersdorf treten zwei medizinische Einrichtungen besonders hervor:

- Das 'Klinikum in Ebersbach-Neugersdorf' ist gemeinsam mit dem Klinikum in Zittau Teil des 'Klinikum Oberlausitzer Bergland' und von regionaler Bedeutung. In Ebersbach sind vorhanden:
  - Klinik für Innere Medizin, 4 Stationen, 133 Betten
  - Klinik für Chirurgie, 2 Stationen
  - Klinik für Frauenheilkunde und Geburtshilfe, 2 Stationen
  - Klinik für Anästhesie- und Intensivmedizin
  - sowie weitere Institute und medizinische Abteilungen
- Das 'Medizinische Versorgungszentrum Neugersdorf' (MVZ) in der Fröbelstraße ist eine fachübergreifende, ärztlich geleitete Einrichtung mit den Fachrichtungen Chirurgie, Neurologie, Allgemeinmedizin und Innere Medizin. Weitere Fachärzte in der näheren Umgebung ergänzen das Spektrum.

Insgesamt sind 2012 in Ebersbach-Neugersdorf 45 Fachärzte aller Fachrichtungen ansässig. Die medizinische Grundversorgung durch die niedergelassenen Haus- und Fachärzte ist demnach in der Stadt als ausreichend zu erachten. Problematisch wird sich zukünftig der hohe Altersdurchschnitt der Ärzteschaft erweisen.

## Sozial- und Pflegeeinrichtungen

In der Stadt sind nachfolgende Einrichtungen vorhanden:

- Pflegestift 'Oberland', 119 Plätze, Hofeweg 52
- Pflegestift an der Bleichstraße, 38 Plätze, Bleichstraße 11
- DRK Seniorenwohnanlage 'Dreiseithof', August-Bebel-Str. 10 14
- DRK Pflegedienst, Fröbelstraße 10
- Senioren Wohnanlage 'Am Büttnerborn', August-Bebel-Str. 11
- Sozialstation Johanniter Unfallhilfe, Hofeweg 55
- verschiedene Einrichtungen für Physiotherapie, Logopädie
- verschiedene private Ambulante Pflegedienste

Die gegenwärtig bestehenden Pflegeeinrichtungen sind nach Aussage der Betreiber ausgelastet. Aufgrund der demografischen Überalterung der Bevölkerung wird sich der Bedarf nach Pflege- und Betreuungsplätzen in der Stadt weiter erhöhen. Hinzu kommt ein verstärkter Bedarf an mobiler Betreuung durch Pflegedienste.

#### Sonstige Einrichtungen und soziale Beratungsstellen

- Arbeitslosenberatung, Arbeitslosenkreisverband, Bergstraße 6
- Bürgerberatung / Soziales, Stadt Ebersbach-Neugersdorf, Weberstr. 22
- Bürgerberatung / Soziales, Stadt Ebersbach-Neugersdorf, Hauptstraße 39
- Beratung für Schwangere, Paare und Familien, Diakonie, Hofeweg 47
- Beratungsstelle f
  ür Suchtprobleme, Come back e.V., Karl-Liebknecht-Stra
  ße 46
- Erziehungs- und Familienberatungsstelle, Diakonie Löbau-Zittau, Oswald-Schmidt-Straße 22
- Familienberatungsstelle Initiative 'Offene Tür', Sachsenstraße 45
- Jugendberatung f
  ür Jugendliche und Eltern, Sachsenstraße 36
- Kinder-, Jugend- und Familienzentrum Oberland, KINDERLAND-Sachsen e.V., Hofeweg 47
- DRK Kleiderkammer, Thüringer Straße 13
- Oberlausitzer Tafel, Tafel e.V., Hofeweg 13
- Psychosoziale Kontakt- und Beratungsstelle Albatros, Psychosozialer Trägerverein, Hofeweg 47
- Selbsthilfebüro / Coaching Agentur, CVJM Lebensraum e.V., Anhalter Str. 4
- Sozialer Möbelmarkt, ABS Robur, Hofeweg 11
- Sozialpsychiatrischer Dienst, ASB Ortsverband Löbau, Weberstraße 22
- Soziale Schuldnerberatung, Diakonie Löbau-Zittau, Hofeweg 47
- Spreequelltauschring, Hauptstraße 39
- Weißer Ring e.V., Kriminalitätsopferhilfe

## sowie als 3 Stadtteilmanagements:

- Stadtteilbüro Oberland, Hofeweg 47
- Quartiersbüro NEUgersdorf, Hauptstraße 39
- Drehpunkt, Bürgeranlaufstelle der Stadt Ebersbach-Neugersdorf, Bahnhofstraße 25

Die Stadt verfügt damit über ein breites Spektrum an Beratungsund Betreuungseinrichtungen. Mithilfe der drei Stadtteilmanagements können in städtebaulichen Schwerpunkten bzw. sozialen Brennpunkten die Betreuungen von Bürgern wahrgenommen werden.



Bild 19: Sozialtreff mit Stadtteilbüro, Hofeweg 47

## 4.8.2. Konzeption Soziales / Medizinisches

## Medizinisches / Pflege:

Insgesamt kann man von einer ausreichenden bis überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung in Ebersbach-Neugersdorf sprechen. Das Klinikum ist hierbei ein qualitativ wie quantitativ entscheidender Faktor. Ergänzt wird dies durch das medizinische Versorgungszentrum im OT Neugersdorf.

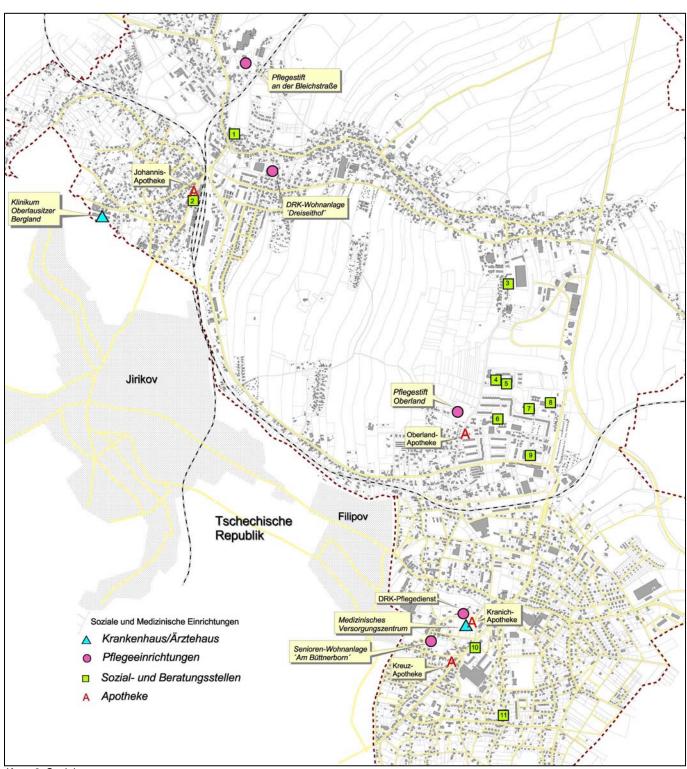
Nachteilig stellt sich die Überalterung der niedergelassenen Ärzte dar. Daher sind Bestrebungen, verstärkt junge Ärzte zur Niederlassung in der Stadt zu bewegen, zu unterstützen.

Die **Pflegeeinrichtungen** weisen derzeit eine gute Auslastung auf, der Bedarf ist weiterhin hoch mit steigender Tendenz. Beim betreuten Wohnen sind die Kapazitäten in der Stadt begrenzt, hier übersteigt der Bedarf bereits jetzt das Angebot.

## **Soziales**

Schwerpunkt der Entwicklung stellt das **altersgerechte Wohnen in der Stadt** dar, mit dem Ziel, Senioren im gewohnten Umfeld verbleiben zu lassen oder in zentrumsnahen Wohnungen zu betreuen. Die derzeitige Betreuung älterer Menschen erfolgt zum Großenteil durch private Pflegedienste. Dazu ist es erforderlich, **behinderten und altengerechten Wohnraum** auch durch die Großvermieter in der Stadt vorzuhalten. Bisher erfolgen derartige Baumaßnahmen überwiegend nur auf Wunsch der Mieter. Auch die Errichtung von Aufzügen an mehrgeschossigen Häusern ist dazu erforderlich.

Im Wohngebiet Oberland ist die Zahl der **Leistungsempfänger von Arbeitslosengeld**-II besonders hoch. Eine Entwicklung ist nicht abschätzbar, eine Entlastung allerdings nicht zu erwarten. Dem entsprechend sind Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten eine wichtige Voraussetzung zur 'Pflege der Kommunikation' der Bürger.



Karte 9: Soziales

## 4.9. KULTUR UND FREIZEIT

## 4.9.1. Bestandsanalyse und Prognose

In der Stadt sind zahlreiche kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote vorhanden.

#### Kultur- und Freizeiteinrichtungen

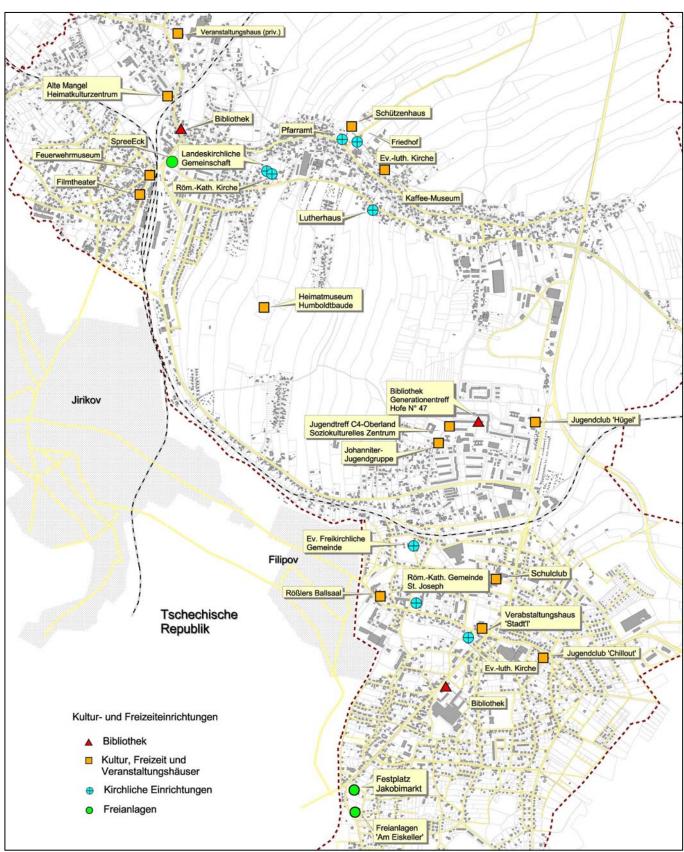
Der Bestand stellt sich wie folgt dar:

- Alte Mangel, Heimatkulturzentrum im historischen Faktorenhaus, Fremdenverkehrsverein, Georgswalder Str. 1
- Stadtbibliothek Ebersbach-Neugersdorf (Hauptstraße 39; Weberstraße 22, Hofeweg 47)
- Feuerwehrmuseum, Freiwillige Feuerwehr Ebersbach-Neugersdorf, Bahnhofstraße 8
- Filmtheater Ebersbach-Neugersdorf, Film-Theater und Kulturverein e.V., Bahnhofstraße 14
- Heimatmuseum Humboldtbaude mit Aussichtsturm, Schlechteberg 1
- Jugendclub 'Chillout' e.V., Kinderland e.V., Kantstr. 6
- Jugendclub 'Hügel' e.V., Sachsenstraße 47
- Jungschartreff, Ev. Freikirchliche Gemeinde, Wilhelm-Lucke-Weg 1
- Jugendtreff C4-Oberland, Soziokulturelles Zentrum, Christl. City Club Center-Oberland e.V., Hofeweg 41
- Johanniter-Jugendgruppe, Johanniter Kreisverband, Hofeweg 55
- Kaffeemuseum, Oberer Kirchweg 26
- Rößlers Ballsaal, Oberlausitzer Karnevalsgesellschaft/ TTV e.V., R.-Breitscheid-Str. 32
- Schulclub, Oberlausitzer Familienhilfswerk e.V., Sachsenstr. 41, Schillerstr. 1
- Treff No. 47, Generationentreff der Stadt Ebersbach-Neugersdorf, Hofeweg 47
- Bismarckturm und 'Eiskeller', Naherholungsbereiche, Seifhennersdorfer Straße 14

Die kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen sind auf umfangreiche Leistungen im Ehrenamt der Bürger von Ebersbach-Neugersdorf zurückzuführen. Von kommunaler Seite unterstützt, ist ein nachhaltiger Erhalt dieser Einrichtungen, nur durch die verstärkte Würdigung des Ehrenamtes und eine vermehrte Einbeziehung einer breiten Bürgerschaft möglich.

## 4.9.2. Konzeption Kultur

Die 'Alte Mangel' als Heimatkulturzentrum wird regelmäßig für Veranstaltungen genutzt und stellt einen beliebten Treffpunkt dar, vor allem der älteren Generation. Heimatmuseum und Bibliotheken werden von den Bürgern angenommen. Im Bereich der Jugendarbeit gibt es großen Nachholbedarf. Eine Vielzahl von Vereinen bietet eine breite Palette von Freizeitangeboten an. Auch hier macht sich jedoch die demografische Entwicklung mit Überalterung und Nachwuchssorgen bemerkbar. Der Generationentreff benötigt wegen der unzureichenden Nutzung ein neues Konzept (Begegnungszentrum).



Karte 10: Kultur

## 4.10. FINANZEN

Der Entwurf des Haushalts- und Finanzplanes für das Haushaltsjahr 2013, der die für die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde voraussichtlich anfallenden Erträge und entstehenden Aufwendungen sowie eingehenden Einzahlungen und zu leistenden Auszahlungen enthält, sieht nachfolgende Haushaltsansätze vor:

## Haushalts- und Finanzplan

Im Ergebnishaushalt	lm	Ero	ebr	nish	aus	halt
---------------------	----	-----	-----	------	-----	------

Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge

Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen

Saldo aus den ordentlichen Erträgen und Aufwendungen (ordentliches Ergebnis)

	2013	2014	2015	2016
	15.127.645 €	15.344.360 €	14.996.480 €	14.802.130 €
	16.065.263 €	14.591.893 €	14.324.581 €	14.229.577 €
-	937.618 €	752.467 €	671.899 €	572.553 €

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Zahlungsmittelüberschuss oder -bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit als Saldo der Gesamtbeträge der Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

- 1.126.152	€ 494.070 €	434.090 €	439.845 €
16.253.847	14.850.340 €	14.562.440 €	14.362.335€
15.127.695	15.344.410 €	14.996.530 €	14.802.180 €

#### Im Ergebnishaushalt:

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit

Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Finanzierungsmittelüberschuss oder Fehlbetrag als Saldo aus dem Zahlungsmittelüberschuss oder -fehlbetrag aus laufender Verwaltungstätigkeit und dem Saldo der Gesamtbeträge der Einzahlungen und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit

Saldo aus Finanzierungsmittelüberschuss oder fehlbetrag und Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit als Änderung des Finanzmittelbestands

-	2.400.569 €	- 684.353 €	- 456.475 €	201.325 €
	9.352.183 €	3.761.663 €	2.700.835 €	941.305€
	6.951.614 €	3.077.310 €	2.244.360 €	1.142.630 €

-	3.526.721 €	-	190.283 €	-	22.385 €	641.170 €

	-€		415.570 €		-€		-€
-	579.960 €	-	991.810 €	-	566.270 €	-	581.260 €
-	579.960 €	-	576.240 €	-	566.270 €	-	581.260 €

-	4.106.681 €	-	766.523 €	-	588.655 €	59.910 €

## Realsteuer

	Jahresrechnung	vorl. Jahresrech- nung	Haushaltsplan	Finanzplan	Finanzplan	Finanzplan
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Grundsteuer A	11.535 €	11.154 €	11.400 €	11.400 €	11.400 €	11.400 €
Hebesatz	OT Ebb.: 320	320	320	320	320	320
	OT Ngdf.: 340					
Grundsteuer B	1.255.236 €	1.219.632 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €
Hebesatz	OT Ebb.: 420	420	420	420	420	420
	OT Ngdf.: 450					
Gewerbe- steuer	4.213.852 €	3.031.107 €	3.000.000€	3.000.000 €	3.000.000€	3.000.000€
Hebesatz	OT Ebb.: 420	400	400	400	400	400
	OT Ngdf.: 380					

# Verschuldung

Der Schuldenstand der Stadt Ebersbach-Neugersdorf bzw. die Haushaltsplanung zeigt nachfolgende Bilanz:

Stand am:	Jahresrech- nung 2011	vorl. Jahres- rechnung 2012	Haushaltsplan 2013	Haushaltsplan 2014	Haushaltsplan 2015	Haushaltsplan 2016
31.12.2011 31.12.2012 31.12.2013 31.12.2014 31.12.2015	6.609.220,81 €	6.059.069,50 €	5.479.109,50 €	4.902.869,50 €	4.336.599,50 €	
31.12.2016					4.000.099,00 €	3.755.339,50€
Einwohner (Stichtag EMA)	14.019 (30.06.2010)	13.705 (30.06.2011)	13.590 (30.06.2012)	13.470 It. Hochrechnung	13.350 It. Hochrechnung	13.230 It. Hochrechnung
Schulden je Einwohner am 31.12.des HHJ	471,45 €	442,11 €	403,17 €	363,98 €	324,84 €	283,85 €

## 5. GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE

## 5.1. IDENTITÄT, PROFIL UND IMAGE

Die Stadtentwicklungen von Ebersbach und Neugersdorf durchliefen seit 1990 verschiedene Planungs- und Entwicklungsschritte und wurde durch stadtplanerische Instrumente mehrfach vertieft. Hierzu zählen u. a. das gemeinsam erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (2002) und das 'Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept - Region Kottmar' [4] (2007), die eigenständigen Stadtentwicklungskonzepte beider Städte (2008), jeweils mit leicht differierenden Zielsetzungen und Leitbildern.

Zur nachhaltigen Gebietsentwicklung sind Leitvorstellungen notwendig, die den Rahmen der künftigen Entwicklung der Stadt abstecken. Diese Leitvorstellungen haben sich an den naturräumlichen und städtebaulichen Grundlagen, den regionaltypischen Eigenarten sowie den historischen Prägungen zu orientieren und eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Ein gemeinsames Leitbild für die Stadt erfordert eine Klarstellung ihrer Stärken und Chancen, die Beschreibung der Identität. Diese ist durch ein differenziertes Profil zu untersetzen. Das bestehende und das angestrebte Image der Stadt sind im nächsten Schritt zu differenzieren.

SWOT: Die Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken der Stadt sind:

Stärken	Schwächen
<ul> <li>Aktive und engagierte Vereine</li> <li>traditionsreiche Branchen und mitarbeiterstarke Unternehmen</li> <li>dichte medizinische und soziale Versorgung</li> <li>alle Schulformen vertreten</li> <li>stetige Beteiligungs- und Kommunikationskultur mit der Regiëller und Versuelbung</li> </ul>	<ul> <li>Gebäudeleerstand (Wohnen und Gewerbe) im straßennahen Bereich, tw. erheblicher Sanierungsbedarf erkennbar</li> <li>Kompaktheit der Siedlung nicht gegeben</li> <li>Grenzimage, vermeintlich hohe Kriminalitätsrate</li> <li>Tourismus unterentwickelt</li> </ul>
der Bevölkerung durch Politik und Verwaltung  Chancen	<ul> <li>Eigenwahrnehmung und Identität als gemeinsame Stadt nach Vereinigung gering ausgebildet</li> <li>Risiken</li> </ul>
<ul> <li>Willkommenskultur für Bürger, Gäste und Unternehmen entwickeln</li> <li>Große Dichte an Umgebindehäusern</li> <li>Austausch und Zusammenarbeit mit tschechischer Seite, z.B. in kommunalen, schulischen oder sozialen Bereichen</li> </ul>	<ul> <li>Abwanderung von Bürgern und Unternehmen</li> <li>Bevölkerungsrückgang / Fachkräftemangel</li> <li>Weiterer Verfall leerstehender Bausubstanz</li> </ul>

#### Profil

Das Profil der Stadt, also Ihre verkürzte, verbale Darstellung, dient ihrer Präsentation nach 'außen' und 'innen'. Sowohl gegenüber anderen Städten und Regionen muss sich die Stadt positionieren, als auch innerhalb der Stadt und seiner Bürger das eigene Profil stärker herausstellen.

Für Ebersbach-Neugersdorf sind gerade die umfangreichen Angebote auf medizinischem und sozialem Sektor zu betonen sowie deren günstige Erreichbarkeit auf kurzen Wegen:

Ebersbach-Neugersdorf ist eine vielseitige Kleinstadt der Oberlausitz, als Teil der Umgebindehausregion bietet die Stadt Tradition und Identität. Auf kurzen Wegen ist bei uns alles zu erreichen:

- von umfangreiche Sport- und Freizeitangeboten bis zu generationsübergreifenden Betreuungsangeboten
- von der mehrsprachigen Grundschule bis zur integrativen F\u00f6rderschule
- vom traditionellen Handwerksmeister bis zu vielseitigen Großbetrieben

umfassende Gesundheitsfürsorge durch zahlreiche Fachärzte und das Klinikum

Ebersbach-Neugersdorf bietet alle städtischen Versorgungseinrichtungen in einem ländlichen Umfeld

## Image

Das Image der Stadt, also Ihr Gesamteindruck nach außen, wird durch die eigene Darstellung in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft aber auch durch die Außenwirkung, zum Beispiel gegenüber Gästen und Unternehmen geprägt.

## **Bisheriges Image**

Grenzstadt mit hoher Kriminalität, langes Straßendorf, historische Webereien und industrielle Großbetriebe, verfallene Gebäude und zunehmender Leerstand

## **Angestrebtes Image**

Attraktiver Lebens- und Wohnort in traditioneller Umgebindehausregion im Oberlausitzer Bergland mit umfangreichen und vielseitigen Dienstleistungsangeboten und intensiver Bürgernähe – eine Stadt in der man mitreden kann.

Die Leitbilddiskussion wurde in verschiedenen Foren, u.a. bei den Bürgerstammtischen der Stadt, aufgenommen und soll stetig unter der Maßgabe der Entwicklung des Stadtimages fortgeführt werden. Aufgrund des noch jungen Städtezusammenschlusses 2011 ist die Identitätsfindung erschwert und die Bildung eines gemeinsamen Leitbildes nicht kurzfristig abzuschließen. Die Leitbildentwicklung wird als Prozess gesehen, in den die Ergebnisse dieses INSEKS mit seinen Zielen und Handlungsprämissen mit einfließen soll.

Grundsätzlich ist ein Leitbild zum Stadtentwicklungskonzept <u>als mittel- bis langfristig erreichbar erscheinende Vision</u> anzusehen und ist daher von einem Marketingslogan etwa für den Tourismus zu differenzieren. Mit dem Attribut Spreequellstadt Neugersdorf setzte die Stadt auf einen touristischen Akzent, der – auf einer örtlichen Besonderheit basierend – eine überregionale Wirkung erzielen soll.

# 5.2. ERGEBNISSE AUS DEN FACHKONZEPTEN

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den Analysen der Fachkonzepte stichpunktartig, zusammenfassend dargestellt. Die Übersichten zeigen einseitige oder wechselseitige Beeinflussungen unter den Fachkonzepten, um Schwerpunkte, Konfliktpotentiale oder Synergien darzulegen.

# 5.2.1. Städtebau und Denkmalpflege

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
1.	Entwicklung zweier	Gleichwertige Entwicklung gewachsener	Wohnen
	Stadtteilzentren zwischen Spree-Eck und Bahnhof	teilzentren zwischen Teilzentren, um jeweils eine 'städtische Mitte'	
	im OT Ebersbach	befördern	Verkehr
	sowie Bereich Hauptstraße /	-> verstärkte Anbindung an das Stadtzent-	Soziales
	Zittauer Straße im OT Neugersdorf	rum von Jiříkov, zentrumsfunktionale Ak- tivierung der ungenutzten Flächen am Spree-Eck	Kultur
		-> Aufwertung des Aufenthaltsraums der Hauptstraße, Gestaltung der Straßenräume, insb. Kreuzung Parkstraße und KMarx-Platz.	
2.	Erhalt der Stadtstruktur	Sicherung historischer Bausubstanz in	Wohnen
	durch aktives und gezieltes Eingreifen der Stadt	ortsbildprägenden Ensemble und Konzentration der Städtebaumittel auf	Wirtschaft
	9	Umgebindehäuser und Denkmalobjekte	Verkehr Infrastruktur
		<ul> <li>Erwerb und Beseitigung leerstehender, ortsbildstörender Gebäude</li> </ul>	
		<ul> <li>Einbeziehung der städtischen Woh- nungsunternehmen zum Erhalt ortsbild- prägender, historischer Bausubstanz</li> </ul>	
		<ul> <li>Unterstützung privater Maßnahmen bei Instandsetzung historischer Gebäude oder Abriss störender Leerstände</li> </ul>	
		<ul> <li>Ordnungsmaßnahmen in allen Stadtteilen</li> </ul>	
		<ul> <li>In leerstehenden Umgebindehäusern sind modellhaft neue Nutzungsformen (Mietwohnungen) zu etablieren. Keine Wohngebietsentwicklung an der Grenze zum Außenbereich</li> </ul>	
		Aufwertung des öffentlichen Raumes	
		<ul> <li>Ausweitung der städtebaulich geförder- ten Rückbaugebiete auf das gesamte Stadtgebiet</li> </ul>	

3.	Aufwertung des Stadtbildes / Heraushebung des	Beseitigung von Leerständen forcieren	Wohnen
	Alleinstellungsmerkmales	<ul> <li>Erhalt und Aufwertung noch vorhandener Ensembles der Umgebindehausarchitek-</li> </ul>	Wirtschaft
	'Umgebindehausstadt'	tur	Tourismus
		<ul> <li>Gründung einer gemeinnützigen GmbH mit dem lokalen Zweck des Erhalts der Stadtstruktur und der Umgebindehaus- region, u.a. unter Einbeziehung der Wohnungsunternehmen.</li> </ul>	
4.	An der Demografie orientierte Stadtentwicklung	<ul> <li>Schaffung kompakter Versorgungs- und Dienstleistungsteilzentren (insb. mit Bar-</li> </ul>	Wohnen
	Stautentwicklung	rierefreiheit, Seniorenfreundlichkeit)	Wirtschaft
		Erhalt der dezentralen Stadtteilmanage-	Verkehr
		ments	Infrastruktur
		<ul> <li>Anpassung des Wohnungsbestandes</li> </ul>	
		<ul> <li>Attraktivität der Stadt und Angebote in der Kommune für junge Familien / Zuge- zogene / Singles erhöhen</li> </ul>	
		<ul> <li>Jugendangebote forcieren</li> </ul>	
5.	Stufenkonzept zur	<ul> <li>'Kommunales Energie- und Klimaschutz- konzept' erstellen</li> </ul>	Wohnen
	Energetischen Stadterneuerung	Mobilitätskonzept erstellen	Wirtschaft
		'Energieoptimiertes Stadtentwicklungs-	Verkehr
		konzept' INSEK <sup>e</sup>	Infrastruktur
		<ul> <li>Energiekonzepte der Versorgungsunternehmen abwägen</li> </ul>	Umwelt
		Kommunales Gebäudemanagement	
		<ul> <li>Modellprojekt 'Nahversorgungsnetz für Einfamilienhäuser' mit Blockheizkraftwerk</li> </ul>	
		<ul> <li>Wettbewerb 'Energieeffizientes Umge- bindehaus'</li> </ul>	
		Energieeffiziente Straßenbeleuchtung	
		<ul> <li>Energetisches Qualitätsmanagement der Stadt / Stadtverwaltung</li> </ul>	

#### Wohnen 5.2.2.

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
7.	Rückbau unsanierter Geschosswohnungsbauten  Rückbau abrisswürdiger	<ul> <li>Verringerung des Wohnungsbestandes</li> <li>Verzicht auf Sanierungsmaßnahmen für den Geschosswohnungsbau, Konzentration des Wohnungsbestandes auf den Quartierskern im Oberland</li> <li>'Umsiedlungsstrategie' für Bewohner der abzureißenden Plattenbauten im Oberland</li> <li>Übernahme seitens der Stadtverwaltung</li> <li>Förderung Privater zum Abriss</li> </ul>	Städtebau Infrastruktur Soziales Städtebau Infrastruktur
0	Gebäude im gesamten Stadtgebiet, insb. in Rückbaugebieten	Aufwertung Stadtbild	
8.	Umbau Wohnungsstruktur	<ul> <li>Erhöhung des Anteils an</li> <li>1- bis 2-Raumwohnungen</li> <li>Errichtung von Mietwohnungen in Umgebindehäusern</li> </ul>	Städtebau Wirtschaft Infrastruktur
9.	Wohnungsangebot für ältere Alleinstehende, Finanzschwache und von Altersarmut Betroffener schaffen	<ul> <li>Angebot an bezahlbaren Wohnungen mit einfachem Standard erhöhen</li> <li>Umbau Quartier Oberland auf sozialen Wohnungsbau ausrichten</li> <li>Sanierung von Einzelgebäuden und Geschosswohnungsbauten zu barrierefreiem Wohnen</li> <li>Anteil an altersgerechten kleinen Wohnungen (1-/2-Raum) erhöhen</li> </ul>	Wirtschaft Verkehr Infrastruktur Soziales
10.	Wohnraumoffensive Umgebindehaus	<ul> <li>Verschwinden der regionstypischen Bauform entgegenwirken</li> <li>verstärktes Marketing</li> <li>gezielte finanzielle und inhaltliche Unterstützung durch die Kommune</li> <li>Sanierungen durch Wohnungsunternehmen</li> <li>Einrichtung eines Managements für die 'Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf'</li> </ul>	Städtebau Wirtschaft Infrastruktur
11.	Modellsanierung von Umgebindehäuser	<ul> <li>Unterstützung privater Initiativen</li> <li>kommunale Modellsanierungen in Verbindung mit den lokal agierenden 'Umgebindehausgruppen' als Anreiz und Hilfestellung für Dritte durchführen</li> <li>Mietwohnungen zentrumsnah und zu Ein- und Zweiraumwohnungen sanieren</li> <li>Umgebindehäuser durch kommunale Gesellschaften modellhaft sanieren</li> </ul>	Städtebau Wirtschaft Infrastruktur

# 5.2.3. Wirtschaft, Handel, Tourismus

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
12.	Aktive Bestandspflege der vor- handenen, überwiegend mittel- ständischen Unternehmen	Dialoge und Kooperationen weiter entwickeln	Verkehr Infrastruktur
13. 14.	Image als 'binationaler Wirtschaftsraum' entwickeln  Pflege und weiterer Ausbau der	<ul> <li>Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen fördern</li> <li>Wirtschaftsmarketing als Teil des Stadtmarketing entwickeln</li> <li>Stadtgestaltung, Denkmalschutz,</li> </ul>	Städtebau Verkehr Infrastruktur Städtebau
	weichen Standortfaktoren	Naherholung, Gastronomie, Freizeit- und Dienstleistungsangebote, Kultur, Vereinskultur verstärkt entwickeln	Wohnen Umwelt Bildung Kultur
15.	Reduzierung leer stehender Gewerbebausubstanz durch Wiederbelebung oder Abriss	<ul> <li>Aufwertung Stadtgestalt</li> <li>Steuerung der Flächenentwicklung für Gewerbe oder Wohnen</li> </ul>	Städtebau Wohnen Infrastruktur
16.	Aktivierung der Gewerbe- und Handelseinrichtungen im Stadt- zentrum	Belebung der Stadtteilzentren	Städtebau Wohnen Verkehr Infrastruktur
17.	Ausbildung von Fachpersonal in der Region und Zusammenarbeit im binationalen Wirtschaftsstandort Oberland / Rumburk	<ul> <li>Unterstützung der Unternehmen bei der Abwendung bzw. Bewältigung des dro- henden Fachkräftemangels</li> <li>Unterstützung von Projekten der Schnitt- stellen Schule/Berufsfindung</li> <li>Bildung eines Ausbildungspool- Netzwerkes zwischen Unternehmen, Schulen, Verwaltung, Vereinen u. a.</li> </ul>	Wohnen Bildung
18.	Potenzial der Umgebindehaus- region nutzen	<ul> <li>Bekanntheitsgrad der Stadt erhöhen</li> <li>Entwicklung eines positiven Images der Stadt durch aktives Marketing</li> </ul>	Wohnen Verkehr Kultur
19.	Tourismusangebot verbessern	<ul> <li>Intensivierung des Angebotes (in der Region) in Abstimmung mit Nachbarorten</li> <li>Aufbau bilateraler Tourismuskonzepte Ebersbach-Neugersdorf/ Jiříkov/ Rum- burk und Gestaltung der dafür notwendi- gen städtebaul. Rahmenbedingungen.</li> </ul>	Wohnen Umwelt Kultur

## 5.2.4. Verkehr und technische Infrastruktur

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
20.	Entwicklung eines Stadtteilzent- rum Bahnhofs- / Marktstraße im OT Ebersbach	<ul> <li>Schaffung einer attraktiven 'Stadtmeile' mit Durchgrünung und Parkmöglichkeiten</li> </ul>	Städtebau Wirtschaft
21.	Grenzübergang an der Bahnhofstraße als Kreisverkehr ausbauen	<ul> <li>Verbesserte Verbindung zur tschechi- schen Nachbarstadt</li> </ul>	Städtebau
22.	Ausbau der Straßenräume in Qualität und Quantität dem ab- sehbaren Bedarf anzupassen	<ul> <li>Rückbau ungenutzter Infrastruktur</li> <li>Entsiegelung überdimensionierter Straßen- und Stadträume</li> <li>in untergeordneten Bereichen nur Teilversiegelung</li> </ul>	Städtebau Wohnen Umwelt
23.	Sanierung Brücken	<ul> <li>Instandsetzung entsprechend ihrer ver- kehrstechnischen Bedeutung</li> </ul>	

Die Prioritäten zur Sanierung / zum Ausbau müssen in Verbindung mit der jeweiligen <u>wirtschaftlichen</u> Nutzung gesetzt werden. Ausbau / Sanierung von Anliegerstraßen (mit Wohnbebauung) soll nur verhalten erfolgen

# 5.2.5. Umwelt

Das Fachkonzept enthält einen umfangreichen und durch den bestätigten Landschaftsplan begründeten Maßnahmekatalog für die weitere Entwicklung von Natur- und Umwelt im Projektgebiet. Die Entwicklungsmaßnahmen stehen im Einklang mit den wirtschaftlichen Bedürfnissen und Erfordernissen der Kommune.

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
24.	Aufwertung des Wohnumfeldes	Gehölzpflanzungen und Reduzierung von Verkehrsflächen	Wohnen
		<ul> <li>brachliegende Bereiche für die Innen- entwicklung oder Erweiterung begrünter Freiflächen nutzen</li> </ul>	Verkehr
		Förderung von Ortsrandeingrünungen	
25.	Schutz von Lebensräumen	Gehölzbestände durch Satzung schützen	Wohnen
		<ul> <li>besondere Lebensräume (§ 26 - Biotope) schützen und entwickeln</li> </ul>	
26.	Hochwasserschutz	Gewässer abschnittsweise renaturieren	Städtebau
		<ul> <li>Versiegelungsmaßnahmen reduzieren</li> </ul>	Verkehr
		<ul> <li>Regenwasser-Versickerungsmulden schaffen</li> </ul>	
		<ul> <li>Förderung von Dach- und Fassadenbe- grünung</li> </ul>	
27.	Förderung des	Ausweisung von Rad- und Fußgänger-	Städtebau
	nichtmotorisierten Verkehrs	streifen und -wegen zu Lasten der Kfz- Verkehrsfläche	Verkehr

#### 5.2.6. Sport

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
28.	Gründung Schul- und	Sicherung der (Schul-) Sportanlagen	Soziales
	Sportausschuss	<ul> <li>Koordinierung und Abstimmung Vereine / Schulen</li> </ul>	
29.	Neue Strukturen im Vereins-	Mangel an Nachwuchskräften begegnen	Wohnen
	und Breitensport prüfen	<ul> <li>attraktivere Angebote für die Jugend schaffen, z.B. Bewegungsgruppen</li> </ul>	Soziales
		<ul> <li>Zusammenführung bisher eigenständiger Vereine und Gruppen</li> </ul>	
30.	Sanierungs- und Instandhaltung	<ul> <li>kleine Hallen erhalten und modernisieren</li> </ul>	Wohnen
	der Sportstätten	<ul> <li>Fassadesanierung Jahnturnhalle (OT Neugersdorf),</li> </ul>	Infrastruktur
		Turnhalle Schkola modernisieren	
31.	Errichtung einer Schwimmhalle	Ausrichtung auf Fitness und Gesundheit	Wohnen
	mit 25-m-Bahnen für den Schul-	Wärmeversorger Stadtwerke Oberland	Infrastruktur
	und Schwimmsport	einbeziehen	Soziales
32.	Volksbad modernisieren	Reduzierung nutzbare Wasserfläche	Wohnen
			Infrastruktur

#### 5.2.7. Bildung

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffenes Fachkonzept
33.	Aktive Jugendarbeit in Zusam- menarbeit von Stadt, Unterneh- men, Vereinen, Schulen usw.	<ul> <li>Anreize für Auszubildende des Ortes schaffen (Arbeit, Wohnung, Freizeitange- bote u. ä. m.)</li> </ul>	Wohnen Wirtschaft Soziales
34.	Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Schulen und Kommune	<ul> <li>Verbindung Verwaltung – Schulen in der Umgebung, u. a. Gymnasium Seifhen- nersdorf, verbessern</li> </ul>	Soziales
35.	Förderung des außerschuli- schen und lebenslangen Ler- nens	<ul> <li>Gezielte Angebote für aktive Senioren zur Unterstützung von bürgerschaftlichem En- gagement bieten</li> <li>Kooperationen mit Verbänden, Volkshoch- schulen und karitativen Trägern aufbauen</li> </ul>	Wohnen Kultur
36.	Netzwerk der Bildungspartner	Effizienz der Bildungsangebote steigern	Wirtschaft Bildung Soziales

# 5.2.8. Soziales / Medizinisches

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffe-
			nes Fachkonzept
37.	Erhaltung des hohen Versor-	Sicherung der bestehenden Einrichtungen	Wohnen
	gungsniveaus im medizinischen	und des Facharztangebotes, insbesondere des Klinikums im Ortsteil Ebersbach, durch	Wirtschaft
	Bereich	Verbesserung der Standortfaktoren	Verkehr
			Infrastruktur
38.	Maßnahmen zur Bewältigung	Qualitätssicherung und Erhalt des Angebo-	Wohnen
	des demografischen Wandels	tes an betreutem Wohnen	Wirtschaft
		<ul> <li>Aktive Beförderung eines positiven Klimas insbesondere für Familien, Jugend, Senio- ren und Frauen</li> </ul>	Soziales
		<ul> <li>Unterstützung von Bürgerinitiativen zur Be- wältigung des demografischen Wandels (z. B. durch Managementleistungen)</li> </ul>	
		<ul> <li>Sicherung des sozialen Netzwerkes der Förder- und Beratungsstellen (Selbsthilfebü- ro, Schuldnerberatung, Mütterberatung usw.)</li> </ul>	
		<ul> <li>Weiterführung des Stadtteilmanagements im sozialen Brennpunkt 'Oberland'</li> </ul>	
39.	Aktive Jugendarbeit	Förderung von Jugend- und Sozialeinrich-	Wohnen
		tungen	Wirtschaft
		<ul> <li>Kooperation mit den Nachbarkommunen zur 'Jugendpflege' / zum Streetworking</li> </ul>	Bildung
40.	Erhöhung des Sicherheitsemp-	in Zusammenarbeit mit Bundesgrenzschutz	Wohnen
	findens von Einwohnern und	Fortführung der Zusammenarbeit mit tsche-     Schap Kannannan	Wirtschaft
	Gästen in der Stadt an der	chischen Kommunen	
	Grenze		
41.	Erhöhung der Auslastung des Treff N°47	<ul> <li>Konzeption zum Generationentreffpunkt erstellen</li> </ul>	Kultur

# 5.2.9. Kultur und Freizeit

Nr.	Kernaussage / Maßnahmen	Folgen/Auswirkungen	Anderes betroffe- nes Fachkonzept
42.	Entwicklung der Stadt zu einem Zentrum der Umgebindehausarchitektur	<ul> <li>Etablierung des Umgebindehauszentrums an der EThälmann-Straße mit Ausstellungen, Beratung und Bauteilebörse</li> <li>Unterstützung der Reaktivierung leerstehender Umgebindehäuser</li> <li>Modellhafte Umsetzung von Projekten am und im Umgebindehaus</li> </ul>	Städtebau Wohnen Wirtschaft
43.	Verbesserung des touristischen Angebotes	<ul> <li>Einbeziehung touristischer Angebote in Tschechien (z.B. Wallfahrtskirche, Kloster Rumburg, Burg Tollenstein, Lausitzer Gebirge</li> </ul>	Wohnen Wirtschaft Umwelt
44.	Stärkung der Vereine	<ul> <li>Verbesserung der Zusammenarbeit der Vereine untereinander (Vereinsstammtisch) und mit Vereinen der angrenzenden Kom- munen</li> </ul>	Wohnen Sport Soziales
45.	Stärkung des Angebotes der Stadtbibliothek	<ul> <li>Konzept für einen kommunalen Bibliotheks- verbund gemeinsam mit den Nachbarorten forcieren.</li> </ul>	Wohnen Bildung

den Nutzung (Handel, öffentliche Einrichtungen, Wohnen).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

## 5.3. ZUKÜNFTIGE STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIE

In Karte 11 sind die zukünftigen Schwerpunktthemen und -gebiete dargestellt.

## Schwerpunkt 1: prioritäre Standorte und Flächen der Stadtentwicklung

Fördermittel und Arbeitskapazitäten der öffentlichen Verwaltung sollen auf den prioritären Flächen und Standorten gezielt eingesetzt werden. Einzelstandorte und -flächen zur Umsetzung prioritärer sektoraler Zielstellungen von besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind:

Entwicklung Stadtteilzentrum Spree-Eck / Bahnhof
 Durch eine gezielte Ansiedlungsunterstützung sind Dienstleister und Handel in die Bahnhofstraße zu führen. Die
 Nachverdichtung bzw. Bebauung der Brachflächen am Spree-Eck mit einer, die stadtzentrale Lage unterstützen-

Die Verfügbarkeit von Brachflächen und/oder leestehenden Bahn Immobilien auf

Die Verfügbarkeit von Brachflächen und/oder leestehenden Bahn-Immobilien auf der Ostseite der Bahnhofstraße (vor allem des Bahnhofsgebäudes) ist zu prüfen.

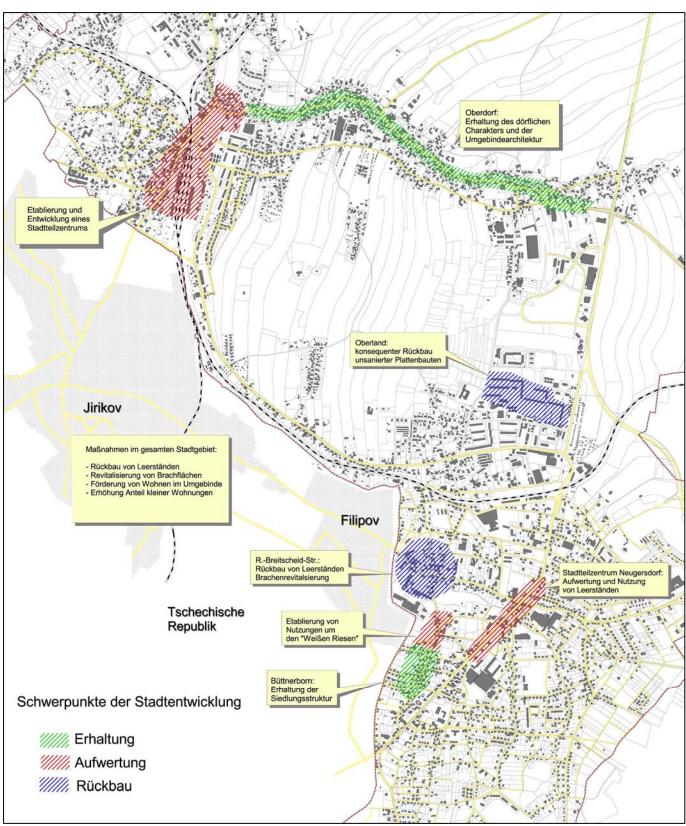
- Entwicklung Stadtteilzentrum Zittauer Straße / Rathenaustraße Durch eine Aufwertung des Straßenraumes, z.B. K.-Marx-Platz und Parkstraße, sind Dienstleister und Handel im Gebiet zu stärken und die stadtzentrale Lage zu untersetzen.
- Aufwertung der historischen Stadtteile Oberdorf (Historische Altstadt), Niederdorf (Bautzener Straße), Büttnerborn
   Der dörfliche Charakter dieser Wohn-Gebiete ist mit besonderem Augenmerk auf die ortsbildprägenden Umgebindehäuser zu erhalten. Gebietseigene Dienstleister und Handwerker bleiben erhalten.

Insbesondere die durch Umgebindehäuser geprägte Bebauung entlang der Hauptstraße (B 96) soll durch Rückbau und Sanierung erhalten und aufgewertet werden. Grünstrukturen sind weiter zu entwickeln.

Rückbau im Wohngebiet Oberland

Das Plattenbaugebiet Oberland weist im Geschosswohnungsbau Leerstände und erhebliche Sanierungsrückstände auf. Die grundlegende Prämisse bei den Plattenbauten mit Sanierungsrückstau heißt Abriss vor Sanierung. Durch den Gebäuderückbau in den Randlagen des Gebietes und die Aufwertung der Freiflächen soll das Wohngebiet schrittweise kompakter und kleiner gestaltet werden. Die Belegung der verbliebenen, sanierten Gebäude und die Wohnumfeldqualität sollen verbessert werden.

Wohn- und Dienstleistungsachse Stadtteil Neugersdorf
Die Hauptstraße im Stadtteil Neugersdorf ist aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Hierzu sind Maßnahmen zur abschnittsweisen Umgestaltung von Teilflächen erforderlich sowie und Begrünung anzustreben. Die Erhöhung der Wohnqualität und der Erhalt örtlicher Händler und Dienstleister wird angestrebt.



Karte 11: Schwerpunkte der Stadtentwicklung

## Schwerpunkt 2: Handlungsschwerpunkte in der Gesamtstadt

- Reduzierung und Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen Hierzu wird der Erwerb und die Reduzierung von leerstehenden Altbauten angestrebt, bevorzugt werden flächenintensive Gewerbebrachen beseitigt sowie das Ortsbild an den Hauptverkehrsachsen beeinträchtigende, verfallene Wohngebäude.
- Förderung privater Sanierungs- und Umnutzungsinvestitionen Die Förderung privater Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen ist hinsichtlich ihrer Eignung zur Unterstützung der prioritären Entwicklungsziele abzuwägen (Lage in Schwerpunktgebieten, Bedeutung für das Ortsbild usw.)

## Schwerpunkt 3: Öffentlichkeitsarbeit der Stadtverwaltung

Die beschlossenen Ziele und Maßnahmen sind weiterhin der Einwohnerschaft nahezubringen. Vor allem in Bezug auf die Etablierung eines funktionalen Stadtzentrums und die Umsetzung der ortsbildprägenden Maßnahmen in den verschiedenartigen Stadtgebieten ist eine Identitätsbildung erforderlich, die über die gewachsene Betrachtung der Teilstädte Ebersbach und Neugersdorf hinausgeht. In der Außenwahrnehmung des Handelns der Stadtverwaltung in Bezug auf die Stadtentwicklung darf eine nach den beiden Stadtteilen getrennte Betrachtung nicht mehr erkennbar sein. Wichtig sind

- Eine serviceorientierte, bürgerfreundliche Stadtverwaltung
- Eine umfassende Stadtkommunikation zur Identitätssteigerung und Imageverbesserung

## 5.4. UMSFTZUNG UND PRIORITÄTEN

Das vorliegende **Stadtentwicklungskonzept** stellt die grundlegende Strategie mit umfassenden Zielsetzungen für die Entwicklung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf bis 2025 dar. Zur Umsetzung von Maßnahmen wird die Erstellung eines **Konkreten Handlungskonzeptes** empfohlen. In diesem Handlungskonzept sind den übergeordneten Zielen (aus dem InSEK) für die verschiedenen Handlungsfelder und Fachkonzepte konkrete und umsetzungsbezogene Maßnahmen zuzuordnen. Eine Abstimmung und Priorisierung der Maßnahmen mit verschiedenen Akteuren ist dabei grundlegend. Nachstehendes Schema verdeutlicht die Stellung der Konzepte zueinander, die Angaben zu den Handlungsfeldern beim Handlungskonzept sind beispielhaft dargestellt:

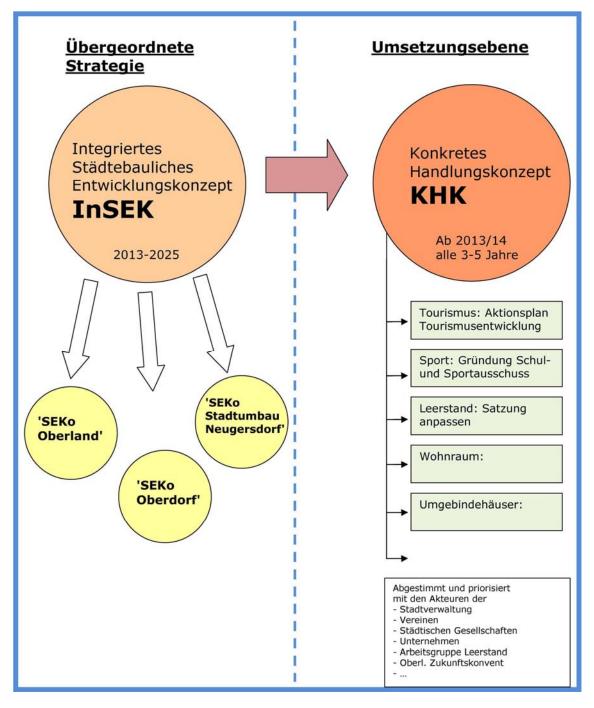


Abb. 24: Schema InSEK - Handlungskonzept der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Zielgruppen im Beteiligungsprozess zum 'Konkreten Handlungskonzept' sind neben der Stadtverwaltung auch die bereits bestehenden Arbeitsgruppen und Initiativen in der Stadt. Mit einer breiten und intensiven Beteiligung der Akteure wird ein gemeinsames und umfassendes Handeln vorbereitet. Voraussetzung für ein erfolgreiches Handlungskonzept ist, die machbaren Maßnahmen abzustimmen und mit den Akteuren zu priorisieren. Hierbei sind die Umsetzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zu beachten.

In den verschiedenen Handlungsfeldern sollten nur maximal drei konkrete Maßnahmen je Handlungsfeld gelistet sein, die der Strategie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen oder ihm entstammen. Die Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern sind für ihre Umsetzung zu untersetzen mit

- einer Zeitachse für die Umsetzungsvorbereitung und Durchführung, ggf. auch für Teilschritte
- dem konkreten Finanzbedarf und den Finanzierungsmöglichkeiten
- den an der Umsetzung beteiligte Akteuren / Partnern.

Eine Evaluierung der Maßnahmenliste sollte spätestens alle 3 bis 5 Jahre erfolgen, um den Umsetzungsstand festzuhalten und die weitere Ausrichtung des Handlungskonzeptes im Abgleich mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept zu prüfen. Maßnahme, die aus finanziellen oder sonstigen Gründen nach 3 Jahren nicht umsetzbar waren, sind aus der Prioritätenliste zu nehmen.

Für die Handlungsfelder "Städtebauliche und denkmalpflegerische Entwicklung der Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf" sowie "Wohnen in der Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf" wurde bereits während der Bearbeitung des vorliegenden InSEKs mit den beteiligten Akteuren intensiv zur Festlegung von Zielen und prioritären Maßnahmen beraten. Im Ergebnis werden diese Ziele und Maßnahmen beispielhaft als erster Schritt für das Konkrete Handlungskonzept festgehalten:

<u>Handlungsfeld "Städtebauliche und denkmalpflegerische Entwicklung der Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf"</u>

Priorität	Maßnahme im Konkreten Handlungskonzept
1.	Sanierung und Sicherung historisch bedeutsamer Denkmalensembles durch private und kommunale Investitionen
	<ul> <li>Entsprechend der Empfehlung der Arbeitsgruppe "Gebäudeleerstand" sind ortsbildstörende, ruinöse Objekte gezielt durch die Stadt zu erwerben, zu sichern und zu entwickeln</li> </ul>
	Die Stadt unterstützt private Sanierungsmaßnahmen finanziell bei der Entwicklung von Denkmalen und Umgebindehäusern
	<ul> <li>nicht weiter zu entwickelnde Lücken in Ensembles sind zu Grünflächen oder Gartengrundstücke zu entwickeln, vorzugsweise als Grundstückserweiterung für Nachbarn</li> </ul>

2.	Zielgerichteter Abriss von Ruinen, bei denen mittelfristig keine Aussicht auf Nachnutzung besteht
	<ul> <li>ein strategisches Flächenmanagement ist aufzubauen, um eigentumsrechtliche Restriktionen durch Ankauf zu mindern und förderungstechnische Voraussetzungen zu schaffen</li> </ul>
	<ul> <li>Zur Nachnutzung sind folgende Varianten zu favorisieren: Baulandangebot für Gewerbeflächen,</li> <li>Wohnungsbau im Mischgebiet, Grün- und Freizeitflächen für Naherholung, Renaturierungsmaßnahmen (Entsiegelungen und Regenwasserrückhaltung als Hochwasserschutzmaßnahmen)</li> </ul>

# Handlungsfeld "Wohnen in der Umgebindehausstadt Ebersbach-Neugersdorf"

Priorität	Maßnahme im Konkreten Handlungskonzept
1.	Das Wohngebiet `Oberland` ist zu einem kompakten Wohngebiet mit deutlich verkleinertem Miet-
	wohnungsbestand entwickeln, durch
	• verstärkten Rückbau oder Abriss von Wohnungen / Gebäuden, insbesondere in den Randlagen
	intensive Durchgrünung der Randlagen
	Anpassung des Dienstleistungsangebot durch kommunale und private Aktivitäten entsprechend
	dem verringerten Allgemeinbedarf
2.	Gegensteuerung zu dem stetig wachsenden Wohnungsleerstand in der Stadt, durch
	Abriss von nicht sanierungswürdigen Wohngebäuden in der ganzen Stadt, insbesondere konse-
	quenter Abriss im Geschosswohnungsbau
	Beseitigung (in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde) von Denkmalruinen ohne herausra-
	gende städtebauliche Bedeutung oder Ensemblewirkung
3.	Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsgrundrisse, durch
	Herstellen von vorzugsweise altersgerechten Ein- und Zweiraumwohnungen bei Sanierungen
	durch städtische Gesellschaften
	Entwickeln von familienfreundlichen Vier- oder Fünfraumwohnungen in attraktiver, historischer
	Bausubstanz und an wenig verdichtetem Standorten

# 6. ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf reagiert mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept auf die Erfordernisse aus der Demografischen Entwicklung. Der zunehmende Einwohnerrückgang würde ohne kompensierende und gegensteuernde Maßnahmen zu einer Stadt mit hohem Gebäudeleerstand, großem Verfall in der historischen Bausubstanz und somit zu einem unattraktiven Stadtbild führen. Es gilt jetzt die Weichen für eine Bewahrung und gezielte Entwicklung der Stadt Ebersbach als attraktive Stadt in der Umgebindehausregion zu stellen.

Das vorliegende Entwicklungskonzept ist die Grundlage für das erfolgreiche und gesamtstädtische Handeln der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Die Interessen der ortsansässiger Unternehmen, der Vereine sowie weiterer stadtentwicklungsrelevanter Akteure sind in den Planungsprozess eingeflossen. Die im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept benannten Entwicklungsziele und Handlungsfelder basieren auf den Analysen der einzelnen Fachkonzepte und den Potenzialen der Stadt, um den demografischen Wandel zu bewältigen.

Die zukünftigen Handlungsschwerpunkte der Stadt Ebersbach-Neugersdorf liegen vor allem in den Bereichen

- Stadtgestalt und Stadtentwicklung der 'Umgebindehausstadt'
- Stärkung der Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Handels- und Kultureinrichtungen in den Stadtteilzentren
- Bewältigung der Probleme des Wohnungsmarktes.

Eine besondere Bedeutung für die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung besitzt auch die Sicherung und Entwicklung der weichen Standortfaktoren, etwa der Ausbildungsmöglichkeiten und die Sicherung der Schulstandorte, der medizinischen Versorgung und der sportlichen sowie kulturellen Angebote.

Mit den Zielsetzungen des vorliegenden Konzeptes werden wichtige Weichenstellungen für die Arbeit der nächsten Jahre aufgezeigt. Es gilt nun dieses Integrierte Stadtentwicklungskonzept ohne große Zeitverluste in einen konkreten Handlungsrahmen mit und für alle Akteure in der Stadt zu bringen.

## 7. ANHANG

## 7.1. LITERATUR / QUELLEN

- [1] Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 01.01.2003. sowie das Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Sächs-LPIG) vom 24.12.2001 (SächsGVBI Nr. S. 716), geändert d. Artikel 5 des Gesetzes vom 14.11.2002 (SächsGVBI Nr. S. 307, 310). Anhörungsverfahren Mai 2012
- [2] Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien. Erste Gesamtfortschreibung gemäß & 6 Abs. 5 SächsLPIG. Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium des Innern durch Bescheid vom 27.10.2009, in Kraft getreten am 04. Februar 2010
- [3] Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Löbau-Zittau seit 1995; letzte Aktualisierung 10. Mai 2006
- [4] ILEK Kottmar: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region Kottmar. 18.03.2011
- [5] Daten und Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung. www.wegweiser-kommune.de. 2012
- [6] SeKO Oberland. Städtebauliches Entwicklungskonzept "Oberland" als Grundlage "Stadtumbau Ost-Rückbau (SUO-RWG)" sowie "Soziale Stadt (SSP)". STEG GmbH, Februar 2012
- [7] Denkmalliste der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf 2012
- [8] Kartierung der gefährdeten, unbewohnten und zum Verkauf angebotenen Objekte in Ebersbach-Neugersdorf. Datenbank der 'Arbeitsgruppe Leerstand'. Ebersbach-Neugersdorf: 14.03.2012
- [9] Stiftung Umgebindehaus. www.stiftung-umgebindehaus.de
- [10] Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1, 2011
- [11] Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadtsanierung 2011. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Berlin 6/2011
- [12] Vorgezogene Kurzfassung für Sportfreianlagen als Fachbeitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ebersbach/Sa., 2009
- [13] Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Reichelt, André, Magisterarbeit am Institut für Sportwissenschaften der TU Chemnitz, 2011.
- [14] Leitfaden für die Sportstätten-Entwicklungsplanung. Schriftenreihe des Bundesinstitut für Sportwissenschaft, Band 103. Bundesinstitut für Sportwissenschaft. Köln, 2000
- [15] Statistisches Landesamt Kamenz: Gemeindedaten der Stadt Ebersbach-Neugersdorf zu den Fachteilen Bevölkerung und Wohnen für die Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Kamenz, Oktober 2012
- [16] Angaben u.a. zu Einwohnerzahlen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Gewerbeanmeldungen. Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, August 2012
- [17] Fortschreibung Sanierungskonzept "Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) Historische Altstadt" sowie Grundlage "Stadtumbau Ost-Rückbau (SUO-RWG) Hauptstraße". STEG GmbH, Februar 2012
- [18] "Städtebauliches Entwicklungskonzept Hermann-Wünsche-Straße" als Grundlage Stadtumbau Ost-Aufwertung (SUO-A) ". STEG GmbH, Februar 2012
- [19] Empfehlung Energieeffiziente Straßenbeleuchtung Leistungs- und Verbrauchs-Grenz- und Zielwerte. Sächsische Energieagentur SAENA GmbH. Dresden
- [20] Energieteam Landkreis Görlitz: Der European Energy Award im Landkreis Görlitz. Dokumentation 2008 2011. Amt für Kreisentwicklung, Görlitz, Juni 2011
- [21] IHK Dresden: Wirtschaftsatlas Sachsen. www.wirtschaftsatlas-sachsen.de
- [22] "Der Weg zum Ziel: Tourismuskonzept für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ", Bachelor-Arbeit v. D. Schieback, Eberswalde 2012.

- [23] Städtebauliches Entwicklungskonzept "SEKo Stadtumbau Neugersdorf", Stadt Ebersbach-Neugersdorf, GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG, Zschopau, 2013.
- [24] Angaben gem. GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG, Zschopau, 2013.

# 7.2. ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage der Stadt Ebersbach-Neugersdorf	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf LEP 2012: Raumstruktur	7
Abb. 3: Die Siedlungsentwicklung im Vergleich der historischen Karten	12
Abb. 4: Bevölkerungsabnahme zwischen 1990 und 2011	13
Abb. 5 Bevölkerungsprognose für Ebersbach-Neugersdorf bis 2025	14
Abb. 6: Geburten und Sterberate in Ebersbach-Neugersdorf	14
Abb. 7: Wanderungsbewegung in Ebersbach-Neugersdorf	15
Abb. 8: Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung in Ebersbach-Neugersdorf	16
Abb. 9: Fördergebiete in Ebersbach-Neugersdorf [24]	25
Abb. 10: Quartier Oberland	27
Abb. 11: Entwicklungsgebiet Hermann-Wünsche-Straße	28
Abb. 12: Verteilung der Denkmalobjekte [7] der Stadt Ebersbach-Neugersdorf	33
Abb. 13: Ansätze zur Umsetzung einer Energetischen Stadterneuerung (aus [11])	37
Abb. 14: Entwicklung Wohnungsbestand 2000-2009	40
Abb. 15: Anteil und Prognose der Haushaltsgrößen in % [10]	41
Abb. 16: Leerstehende Umgebindehäuser, Bauzustand klassifiziert nach [8]	45
Abb. 17: Bauzustand und Leerstand gem. SEKo [6]	48
Abb. 18: Auszug aus der Kartierung der Gebäudeleerstände [8] mit Einschätzung des Bauzustandes	50
Abb. 19: vereinsorganisierte Sportarten in Ebersbach-Neugersdorf 2011 [13]	78
Abb. 20: Bestand und Prognose der Sportaktiven [12]	78
Abb. 21: Bedarf an Freisportanlagen für den Schulsport [13]	80
Abb. 22: Bedarf an Sporthallen für den Schulsport [13]	81
Abb. 23: Bedarf an Sportstätten für Kernsportarten für 2011 und 2025 [13, ergänzt]	81
Abb. 24: Schema InSEK – Handlungskonzept der Stadt Ebersbach-Neugersdorf	110

#### 7.3. **BILDER**

Bild 1: Beratung mit Unternehmern der Stadt am 15.11.12	6
Bild 2: Gewerbebrachen auf tschechischer Seite, unmittelbar am Grenzübergang Stadtteilzentrum Ebersbach	10
Bild 3: Handel- und Dienstleistungen entlang der Bahnhofsstraße im Ortsteil Ebersbach	20
Bild 4: Plattenbauten Hofeweg	21
Bild 5: Saniertes Umgebindehaus in der Martin-Niemöller-Straße 26	44
Bild 6: unsaniertes leerstehendes Umgebindehaus	44
Bild 7: Ehemalige Abrissfläche zwischen Thüringer und Sachsenstraße, Blick auf Sachsenstraße 2-24	47
Bild 8: Hoffassade, Oberlausitzer Straße 20-28	49
Bild 9: Leerstehendes Umgebindehaus Hauptstraße 153, OT Ebersbach	51
Bild 10: Leerstand Hauptstraße 171, OT Ebersbach	51
Bild 11: Leerstand Hauptstraße 177	51
Bild 12: Eiscafé gegenüber dem Spree-Eck	54
Bild 13: Beispielhafte Sanierung Hauptstraße 112, OT Ebersbach	54
Bild 14: Bahnhofstraße im Stadtteil Ebersbach, mit Wochenmarktständen	60
Bild 15: ehemaliges Fabrikgebäude in der Wiesenstraße, OT Ebersbach	62
Bild 16: Tourismuszentrums 'Alte Mangel,' Georgswalder Straße 1	64
Bild 17: Bahnhof in Ebersbach	67
Bild 18: Wegeverbindung 'im Grünen' auf einem ehemaligen, revitalisierten Industriestandort	75
Rild 19: Sozialtreff, mit Stadtteilhürg. Hofeweg 47	90