

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. Landkreis Görlitz



Vorbereitende Untersuchungen (VU) Sanierungsgebiet III „Boulevard/Görlitzer Straße“, 2. Erweiterung (als Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“ beschlossen)



Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.
Landkreis Görlitz

Vorbereitende Untersuchungen (VU)
Sanierungsgebiet III „Boulevard/Görlitzer Straße“
2. Erweiterung

(als Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“ beschlossen)



Auftraggeber: Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.
Marktplatz
02943 Weißwasser

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 93433

Bearbeitung: Martin Neumann
Bernd Große
Cornelia Gillis
Kathrin Fasold
Juliane Büttner

Endbericht: 20. März 2021

Bildnachweis Titelseite: die STEG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
2	Grundlagen	3
2.1	Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB (Schema).....	3
2.2	Inhalte einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB.....	4
2.3	Allgemeine Zuwendungsbestimmungen.....	6
2.4	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen und weitere Termine	7
3	Rahmenbedingungen Gesamtstadt	8
3.1	Lage und Funktion	8
3.2	Stadtbild / Stadtstruktur	9
3.3	Historische Entwicklung.....	10
3.4	Übergeordnete Planungen.....	11
3.5	Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.....	13
3.6	Demografische Entwicklung	15
3.7	Wohnraumentwicklung.....	19
3.8	Energetische Situation	20
4	Bestandsaufnahme Untersuchungsgebiet	22
4.1	Lage und Abgrenzung.....	22
4.2	Siedlungsstruktur / Bebauung.....	23
4.3	Kulturdenkmale	24
4.4	Nutzungsstruktur.....	25
4.5	Erschließung	26
4.6	Grün- und Freiflächen	28
4.7	Energetische Situation	29
4.8	Eigentumsverhältnisse.....	31
5	Städtebauliche Missstände und Potenziale	32
5.1	Darstellung nach Teilgebieten	34
5.2	Zusammenfassung nach Handlungsfeldern	37
6	Fotodokumentation.....	38
7	Beteiligung der Betroffenen	42
7.1	Vorbemerkungen	42
7.2	Fragebögen.....	42
7.3	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	45
7.4	Wohnungs- und Gebäudezustand	49
7.5	Wohnumfeld und Wohnqualität.....	52
7.6	Gebäudenutzung	58
7.7	Gewerbliche Struktur	59
7.8	Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft.....	60
7.9	Gesamtbewertung.....	62

8	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	63
9	Strategien der Neuordnung.....	66
9.1	Sanierungsnotwendigkeit.....	66
9.2	Fördergebietsabgrenzung.....	66
9.3	Leitbild und Leitlinien der Sanierung.....	67
9.4	Sanierungsziele	69
9.5	Neuordnungskonzept.....	70
10	Umsetzung der Maßnahmen	74
10.1	Einzelmaßnahmen	74
10.2	Energetische Stadterneuerung	76
10.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	77
11	Sozialplan	78
11.1	Grundsätze	78
11.2	Problemgruppen	78
11.3	Zielsetzungen.....	79
12	Durchführungsempfehlungen.....	81
12.1	Förmliche Festlegung	81
12.2	Auswahl des Sanierungsverfahrens	81
12.3	Rechtskraft.....	82
12.4	Weiteres Vorgehen	83
12.5	Abschluss der Sanierungsmaßnahme.....	83
13	Anhang.....	85
13.1	Indikatoren der Zielerreichung	85
13.2	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	86
13.3	Planteil	117

1 Einführung

Vorwort

Die Stadt Weißwasser/O.L. wurde mit dem Sanierungsgebiet „Boulevard/Görlitzer Straße“ im Jahr 2000 in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt (SSP)“ aufgenommen. Um in dem Gebiet außerdem die gesamten Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung zu haben, wurden Anfang des Jahres 2003 Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im Stadtrat am 28.05.2003 wurde die **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III "Boulevard/Görlitzer Straße"** mit einer Fläche von ca. 41,04 ha beschlossen.

Da sich im bisherigen Gebietsumgriff des Sanierungsgebietes nur wenige Gemeinbedarfseinrichtungen befinden, diese aber expliziter Maßnahmenschwerpunkt des Programms der Sozialen Stadt sind, hat der Stadtrat Anfang des Jahres 2006 die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Gebietserweiterung beschlossen. Die beiden Erweiterungsgebiete umfassen eine Fläche von rund 18,67 ha. Parallel zur VU wurde ein Integriertes Handlungskonzept (IHAK) mit gleichem Gebietsumgriff als Grundlage für die Erweiterung des Städtebaufördergebietes der Sozialen Stadt (SSP) erarbeitet. Am 27.10.2006 wurde die Satzung zur **Gebietserweiterung** des Sanierungsgebietes III "Boulevard/Görlitzer Straße" und des Gebietes der Sozialen Stadt mit gleicher Bezeichnung beschlossen. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt nunmehr ca. 59,71 ha.

Diese laufende **Gesamtmaßnahme** musste wie alle SSP-Fördergebiete in Sachsen mit dem Programmjahr **2015 abgeschlossen** werden, da das Programm Soziale Stadt 2016 im Freistaat Sachsen mit einer aktualisierten Schwerpunktsetzung neu gestartet wurde.

Durch die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) 2015/2016 wurde eine an die neuen Schwerpunktsetzungen **angepasste Gebietskulisse** mit einer Größe von ca. 69 ha näher untersucht und die Grundlage für eine **Fortsetzung des Programmes Soziale Stadt** gelegt. Mitte 2016 erfolgte die Bestätigung der neuen Zielsetzungen und Gebietsgrenzen durch die Fördermittelstellen und damit die Weiterführung des Programms in Weißwasser/O.L. Das neue Fördergebiet wird unter der Bezeichnung Weißwasser „Südost“ geführt

Für den ca. 47 ha großen Gebietsteil des neuen Fördergebietes, der nicht die alte Gebietskulisse beinhaltet und nicht als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist, hat der Stadtrat mit Datum vom 25.05.2016 den Beginn vorbereitender Untersuchungen zu Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die vorliegende Dokumentation belegt die umfangreich vorhandenen städtebaulichen und sozialen Missstände in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes. Am 26.05.2021 wurde die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlich der Lutherstraße“ beschlossen. Eine Bezeichnung des Sanierungsgebietes als „Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes III 'Boulevard/Görlitzer Straße'“ gemäß Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen vom 25.05.2016 erfolgt nicht, da das Sanierungsgebiet III „Boulevard/Görlitzer Straße“ sich in Teilen bereits in der Abrechnung befindet und es deswegen zu Verwechslungen kommen kann.

Die Gesamtfläche des förmlich festgelegten Gebietes beträgt nunmehr etwa 33 ha (im Plan 1 als „Abgrenzung ‚Östlich der Lutherstraße‘, Fläche ca. 33 ha“ dargestellt).

Rahmenbedingungen

Die künftige Entwicklung von Weißwasser und dem Quartier ist durch die Rahmenbedingungen geprägt: Innerhalb von 29 Jahren (1990 bis 2019) hat sich die Bevölkerung mehr als halbiert (55 % Rückgang)¹, bis 2035 wird ein weiterer Rückgang um 19 % prognostiziert². Der Altersdurchschnitt hat sich in der bisherigen Entwicklung (1990 bis 2019) um etwa 59 % erhöht³. Durch den massiven Strukturwandel weisen die Sozialdaten negative Spitzenwerte auf: Landesweit höchste Arbeitslosendichte und höchste Quote an Empfängern von Leistungen der sozialen Mindestsicherung (Stand 2013); in der Folge eine der niedrigsten Kaufkraftquoten deutschlandweit. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist von Unsicherheiten geprägt, da ein weiterer Strukturwandel durch das Ende der Braunkohlenutzung absehbar ist. Bereits heute führt dies zu Belastungen im kommunalen Haushalt, da die Gewerbesteuererinnahmen deutlich zurückgehen.

Ablesbar sind die strukturellen Veränderungen insbesondere an den Leerständen im Untersuchungsgebiet. Dies betrifft insbesondere Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau und Geschäftsleerstände in der Lutherstraße.

Ziele

Die genannten enormen Belastungen und städtebaulichen Missstände machen deutlich, dass die Stadtstruktur weiterhin baulich und infrastrukturell angepasst werden muss. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich soll zur Stärkung des Quartiers beitragen. Durch Mittel aus der Städtebauförderung sollen städtebauliche Missstände beseitigt und private Investitionen angeschoben werden. Gleichzeitig sind die Lebensbedingungen der Bürger zu sichern und zu verbessern, um eine zusätzliche Abwanderung zu verhindern.

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, in Verbindung mit § 137 und § 139 BauGB, schaffen beurteilungsfähige Unterlagen zur Notwendigkeit der weiteren Sanierung, für die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Durchführung von weiteren Sanierungsmaßnahmen. Die sozialen, strukturellen sowie städtebaulichen Verhältnisse werden untersucht und es werden stadterneuerungsrelevante Zusammenhänge analysiert. Dazu werden Eigentümer und Gewerbetreibende befragt sowie die Träger öffentlicher Belange und die Mieter beteiligt.

Darüber hinaus werden die Ziele für die Sanierung des Quartiers formuliert. Die Maßnahmen werden konkretisiert, die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen wird festgestellt. Weiterhin werden auch eventuell nachteilige Auswirkungen auf von der Sanierung unmittelbar Betroffene dargestellt und bedarfsweise Hilfestellungen aufgezeigt

¹ StaLa 2011: 35 430 Einwohner 1990, StaLa 2020: 15 886 EW 2019,

² StaLa 2020: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 12 990/12 560 EW 2035

³ StaLa 2020: 32,2 Jahre (31.12.1990), 51,2 (31.12.2019)

2 Grundlagen

2.1 Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB (Schema)

Arbeitsphasen	Bearbeitungsinhalte
Phase 1	Durchführung von Voruntersuchungen
	• Grobanalyse der städtebaulichen Missstände • Grobkonzept zur städtebaulichen Neuordnung • Maßnahmenplan • Kosten- und Finanzierungsübersicht
Stadtratsbeschluss	Durchführung vorbereitender Untersuchungen
Phase 2	Durchführung vorbereitender Untersuchungen
	• Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände • Gespräche mit beteiligten Bürgern zur Mitwirkungsbereitschaft • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange • Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten einer Sanierung • Grundaussagen zum Sozialplan • Neuordnungskonzept als städtebauliche Rahmenplanung • Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht • Aufnahmeantrag zur Städtebauförderung
Stadtratsbeschluss	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Phase 3	Sanierungsdurchführung
	• Beratung und Förderung von Sanierungswilligen • Stadtplanerische Konkretisierungen (z. B. mittels Wettbewerben, Bebauungsplänen, Objektplanungen) • Finanzielle Abwicklung (bspw. mittels Treuhandvermögen) • Durchführung sanierungsbedingten Grunderwerbs • Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden • Umsetzung von Bewohnern und Betrieben • Durchführung von sanierungsbezogenen Erschließungen • Anpassung der Anträge zur Städtebauförderung • Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Stadtratsbeschluss	Aufhebung förmliche Festlegung Sanierungsgebiet

Grafik: Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB (Schema)

Quelle: STEG

2.2 Inhalte einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB

Die Grundlage für die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme sowohl in rechtlicher als auch verfahrenstechnischer Sicht bildet das 2. Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB, Stand: November 2017, zuletzt geändert im August 2020). Im Folgenden werden daher einige relevante Auszüge aus dem BauGB zum "Besonderen Städtebaurecht" zusammengefasst dargestellt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 2 BauGB)

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

Städtebauliche Sanierungsmerkmale (§ 136 Abs. 3 BauGB)

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g. die vorhandene Erschließung,
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB Abs. 1)

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich."

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden."

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB Abs. 1)

"Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. [...] Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden."

Fragestellungen für die vorbereitenden Untersuchungen vor Satzungsbeschluss

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen zwei Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität einer Sanierung
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungs-chancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit.

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Mitwirkungsbereitschaft bezüglich einer Sanierung für die überwiegenden Teile der untersuchten Erweiterungsbereiche.

Die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in den zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Bereichen kann mit der Übernahme in das bereits für das vorhandene Sanierungsgebiet genutzte Bund-Länder-Sanierungsprogramm gesichert werden.

2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die übergeordneten Rechtsgrundlagen der Sanierungsförderung sind:

**Gesetzliche
Bestimmungen
Vorschriften**

Das Baugesetzbuch (BauGB) und
die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die
Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen
(RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE)

Grundsätzlich wird nur eine Gesamtmaßnahme gefördert, das heißt, dass für die städtebauliche Erneuerung eines als Einheit abgegrenzten Gebietes ein Bündel an Einzelmaßnahmen notwendig ist (öffentliche und private Maßnahmen). Bei der Abgrenzung des Gebietes sind die dafür geltenden Grundsätze zu beachten.

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.
Empfänger der Zuwendung ist grundsätzlich und ausschließlich die
Kommune. Diese kann aber auch einen Teil der Fördermittel
zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger
Einzelmaßnahmen von Dritten verwenden.

2.4 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen und weitere Termine

Datum	Inhalt
25. Mai 2016	Beschluss des Stadtrates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) (Beschluss Nr. RAT/5-46/16)
17. Juni 2016	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses und Beginn der VU (Amtsblatt 07/2016)
Mai bis Juni 2017	Trägerbeteiligung
März/April 2018	Betroffenenbeteiligung durch Fragebögen
12. April 2018	Betroffenenbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung im Vereinspavillon, Sorauer Platz 2
Mai bis August 2018	Auswertung Rückläufer Fragebögen aus Betroffenenbeteiligung
bis 20. März 2020	Erarbeitung Entwurf VU
11. Mai 2021	Bau- und Wirtschaftsausschuss: Vorberatung Entwurf VU und Sanierungssatzung
26. Mai 2021	Stadtrat: Beschluss VU, förmliche Festlegung Sanierungsgebiet und Beschluss Sanierungssatzung

Antragsverfahren auf Städtebauförderung

26. Februar 2016	Förderantrag für Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP) bei Fördermittelstelle (Sächsische Aufbaubank)
27. April 2016	Beschluss Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Weißwasser Östlich der Lutherstraße“ nach § 171e Abs. 4 BauGB als Fördergebietskonzept und Fördergebietsbeschluss durch Stadtrat
1. Juli 2016	Zuwendungsbescheid für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP)
1. März 2021	Überführung der Gesamtmaßnahme in das Nachfolgeprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP) aufgrund der Neuausrichtung der Städtebauförderung ab 2020

3 Rahmenbedingungen Gesamtstadt

3.1 Lage und Funktion

Die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L., obersorbisch Bela Woda, liegt im Nordosten von Sachsen und ist die drittgrößte Stadt im Landkreis Görlitz. Die Stadt liegt in einer braunkohlereichen Heidellandschaft zwischen dem Lausitzer Seenland und der deutsch-polnischen Grenze.

Die Stadt nimmt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines **Mittelzentrums** wahr. Gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Gemeinden Groß Düben, Gablenz und Bad Muskau ist die Stadt der Gebietskategorie „Verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Weißwasser liegt an der überregionalen Verbindungsachse Görlitz-Cottbus.

Das bäuerlich geprägte Heidedorf (erstmalig 1552 urkundlich erwähnt) entwickelte sich in hoher Geschwindigkeit zur Industriestadt. Die naturräumliche Lage mit den reichhaltig vorkommenden Ressourcen Sand, Kohle und Holz machten Weißwasser bereits Anfang des 20. Jahrhunderts zum größten Glasproduktionsstandort der Welt. Der zweite Schwerpunkt lag in der Braunkohleindustrie: 6 000 Beschäftigte waren zur politischen Wende in der Braunkohle tätig. Mit dem Strukturwandel seit 1990 setzte jedoch ein umfassender demografischer und sozialer Wandel ein. Viele Bürger verließen auf der Suche nach Arbeit die Stadt.

Innerhalb eines Zeitraums von weniger als 20 Jahren war die Bevölkerung von 19 000 Einwohnern (1971) auf über 38 000 (1988) angewachsen. Innerhalb von 12 Jahren fiel sie nun wieder auf 19 000 (2010) zurück. Aktuell liegt die Einwohnerzahl bei 15 886 (2019). Entsprechend hoch war und ist der Anpassungsdruck auf die gebaute Stadtstruktur und die Belastung für die Stadtgesellschaft.

Seit 30 Jahren ist es daher eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung, die **Stadtstruktur** an die enormen Auswirkungen **baulich und infrastrukturell anzupassen**. Gleichzeitig sind die **Lebensbedingungen für die Bürger zu sichern und zu verbessern**, um eine zusätzliche Abwanderung zu verhindern.

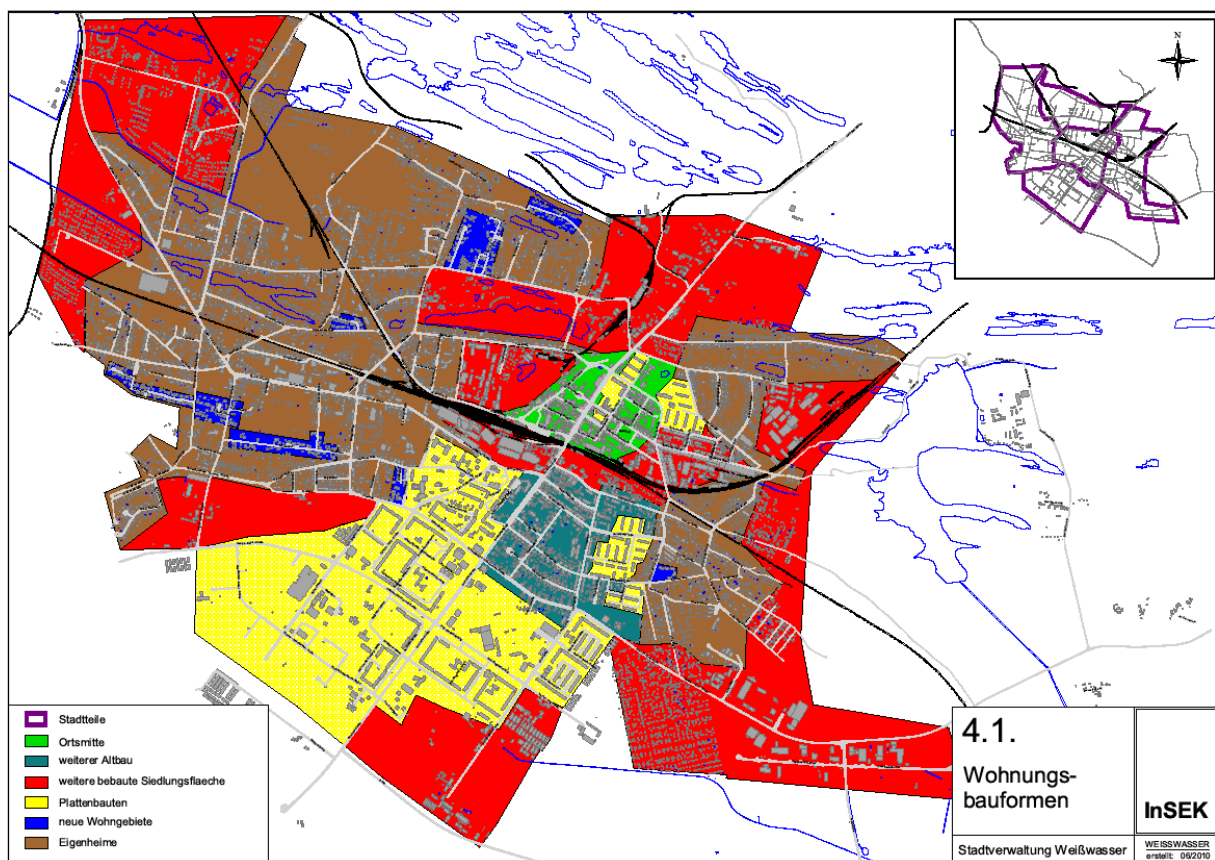
In Folge der bisherigen Anstrengungen der Stadt Weißwasser/O.L. hat sich ein positiver Entwicklungstrend für das Stadtzentrum eingestellt. Die Zahl der Bewohner in diesem Stadtbereich steigt. Das seit Jahren forcierte Stadtentwicklungsziel: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zeigt positive Effekte. Insbesondere die Sanierung privater Gebäude und der öffentlichen Infrastruktur ist weit fortgeschritten. Wesentlicher Erfolgsgarant war eine auf die strategische Entwicklungsplanung aufbauende Städtebauförderung.

3.2 Stadtbild/Stadtstruktur

Die Entwicklung der Stadtstruktur Weißwassers ist ein Abbild der sehr schnellen wirtschaftlichen Entwicklung seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Die städtebaulichen Folgen dieser Entwicklung sind heutiges Stadtbild nach wie vor ablesbar:

- fehlender historischer Stadtkern
- Brüche in der baulichen Nutzungsintensität: Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise neben freistehenden Einfamilienhäusern, extensiv genutzte Gewerbeflächen neben großflächigen Garagenhöfen, Zeilenbebauungen aus mehrgeschossigen Gebäuden neben Flachbauten,
- zweigeteilte Haupteinkaufsstraße durch die trennende Bahntrasse mit enger Straßenbrücke,
- schwach ausgeprägtes Stadtzentrum durch Zerstörungen des 2. Weltkrieges und einen Wiederaufbau zu DDR-Zeiten, der die baulichen Schwerpunkte auf Neubaugebiete mit dezentralen Versorgungsfunktionen setzte,
- hoher Anteil industrieller und gewerblicher Brachflächen sowie leerstehender Gebäuden im inneren Stadtbereich als Folge der historischen Stadtentwicklung, des Strukturwandels seit 1990 und teilweise schwierigen Eigentumsverhältnissen,
- ausgedehnte Neubaugebiete in industriell vorgefertigter Großtafelbauweise aus den 70er- und 80er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck der Stadtstruktur mit ihren Wohnbauformen.



Karte: Wohnungsbauformen Gesamtstadt Weißwasser

Quelle: InSEK Weißwasser, 2011

3.3 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung der heutigen Stadt Weißwasser ist geprägt von der sehr schnellen wirtschaftlichen Entwicklung seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Geprägt ist dieser Zeitraum von vier Entwicklungsphasen:

- **1860-1913:** Aufschluss von Braunkohlevorkommen (1860), Bau der Bahnlinie Görlitz-Berlin (1876), Gründung von 11 Glashütten (seit 1873), 4 000 Glasarbeiter (1913), sprunghafter Bevölkerungsanstieg, größter Glasstandort der Welt. Errichtung stadtbildprägender Gebäude (Bahnhof, Rathaus, Amtsgericht, Schulen, Geschäftshäuser, Villen).
- **1914-1945:** zwei Weltkriege verhindern eine geordnete Weiterentwicklung, durch den Bombenangriff von 1945 werden 40 % des Stadtgebietes zerstört
- **1945-1989:** Weißwasser wird Kreissitz des gleichnamigen Kreises im neugebildeten Bezirk Cottbus. Entwicklung des Braunkohletagebaus, der Energiewirtschaft (Kraftwerk Boxberg) und der Glasindustrie. In der Region Weißwasser werden 60 % des Wirtschafts- und Bleiglases und 20 % der Elektroenergie der DDR produziert.

Verdopplung der Einwohnerzahl (19 000 EW im Jahr 1970 auf 37 388 EW im Jahr 1987); Neubau von 5 300 Wohnungen in industrieller Plattenbauweise und der dazugehörenden Infrastruktur, 1987 erreicht Weißwasser seine historisch höchste Einwohnerzahl.

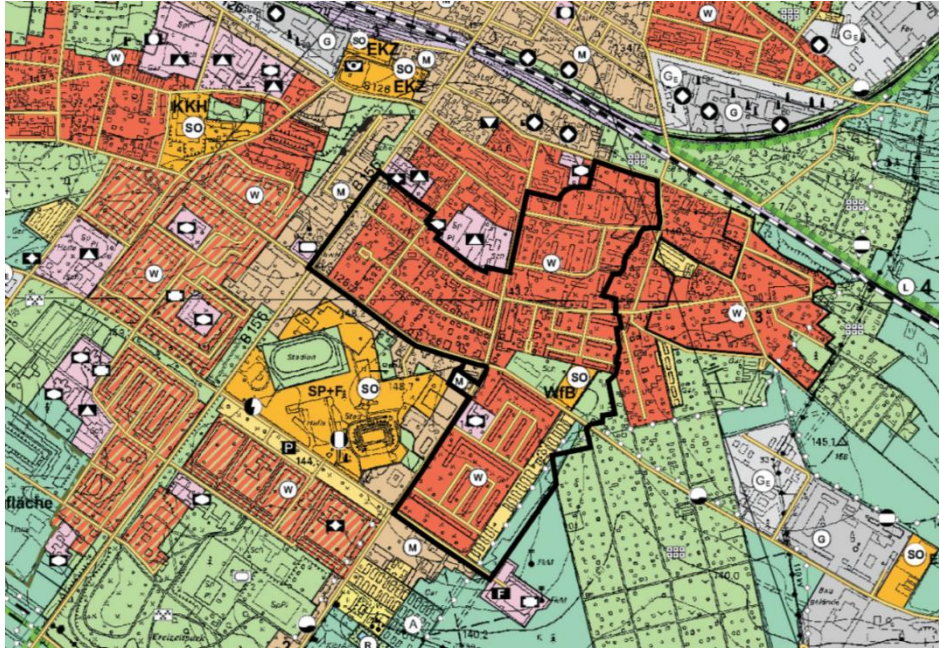
- **seit 1989:** Rückgang der Industrie in erheblichem Umfang, Leerstand von gewerblichen Gebäuden und Wohnhäusern. In Folge der Kreisgebietsreform wird aus den Kreisen Weißwasser und Niesky der Niederschlesische Oberlausitzkreis gebildet. Der Kreissitz wird nach Görlitz, später nach Niesky verlegt. Einweihung einer modernen Eisarena in Weißwasser.

Abwanderung von jungen Einwohnern besonders aus den Plattenbauquartieren nach 1990 auf der Suche nach neuen Arbeitsplätzen vor allem in den alten Bundesländern. Rückgang der Bevölkerung von 35 430 Einwohner 1990 auf 15 886 Einwohner 2019. Damit hat sich die Bevölkerung innerhalb von 29 Jahren mehr als halbiert (55 % Rückgang).

3.4 Übergeordnete Planungen

Die Stadtentwicklung wird durch die Vorgaben der überörtlichen Planungen und ihre Umsetzung in städtische Fach- und Rahmenplanungen gesteuert.

Planwerk	Kernaussagen/Bezug zum Untersuchungsgebiet
Überörtliche Planung	
2010 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung) Hinweis: Der Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung befindet sich aktuell (Stand 04/2021) im Beteiligungsverfahren.	Gewerbliche Wirtschaft, Handel und Dienstleistung Z 5.1.1 Die wirtschaftsnahe Infrastruktur ist in allen zentralen Orten, insbesondere in [...] Weißwasser/O.L. [...] auszubauen. Handel und Dienstleistung G 5.2.1 Die Innenstädte und Stadtteilzentren des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Verkehr / Schienenverkehr Z 9.10 Nicht mehr benötigte Eisenbahnverkehrsflächen innerhalb von Siedlungsflächen sollen umgehend städtebaulich integriert bzw. in innerörtliche Renaturierungsmaßnahmen einbezogen werden.
2013 Landes- entwicklungsplan Sachsen	Raumstrukturelle Entwicklung Die Stadt Weißwasser nimmt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Gemeinden Groß Düben, Gablenz und Bad Muskau ist die Stadt der Gebietskategorie „Verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Weißwasser liegt an der überregionalen Verbindungsachse Görlitz-Cottbus. (vgl. Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP Sachsen). Aus den Folgen des Braunkohleabbaus sowie aus der grenznahen Lage ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf für die Region. Zentrale Orte und Verbünde Z 1.3.7 „Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Regionalentwicklung Z 2.1.3.1 „Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken [...].“ Länderübergreifende Zusammenarbeit und Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Zu Grundsatz 1.6.5 „Darüber hinaus sollen auch peripher gelegene Mittelzentren durch leistungsfähige Verkehrsverbindungen besser an die Oberzentren angebunden werden, wie zum Beispiel [...] Weißwasser/O.L./Běla Woda an Dresden.“

Planwerk	Kernaussagen/Bezug zum Untersuchungsgebiet
Gesamtstädtische Planungen / Konzeptionen	
2006 Flächen-nutzungsplan	Die Stadt Weißwasser verfügt seit 16. Juni 2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Untersuchungsgebiet ist als FNP Ausschnitt im Bereich Berliner Straße/Bautzener Straße/Görlitzer Straße und Schweigstraße/Bautzener Straße/Heinrich-Heine-Straße unten wiedergegeben. 
2011 Integrierte Stadt-entwicklungs-planung (INSEK)	Der Stadtrat der Stadt Weißwasser hat am 30.11.2011 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK 2011) für die Gesamtstadt beschlossen. 2015 erfolgte eine Ergänzung um den Fachteil Brachen. Aussagen zum Untersuchungsgebiet: Siehe Kapitel 3.5
2014 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	Das Energie- und Klimaschutzkonzept der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. betrachtet die Gesamtstadt energetisch und leitet eine realistische Strategie für die Zukunft der Stadt heraus, die alle Einzelaktivitäten berücksichtigt und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen so viel wie möglich regionalen Bezug herstellt. Aussagen zum Untersuchungsgebiet: Siehe Kapitel 3.8
2016 Klimaschutz-Teilkonzept eigene (kommunale) Liegenschaften	Im Rahmen der Vorbereitungen einer Zertifizierung der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. für den European Energy Award (eea) wurde ein Klimaschutz-Teilkonzept für kommunale Immobilien erarbeitet. Mit dem Teilkonzept wurden Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden und Anlagen zum Erreichen der Klimaschutzziele definiert. Für das einzige kommunale Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes, die ehemalige Kita Regenbogen, wurden jedoch keine Ziele definiert, da der Rückbau des Gebäudes geplant ist.
2016 Vision Weißwasser/O.L. 2035	Unabhängig vom INSEK wurden Leitlinien durch die Hochschule Lausitz und die TU Kaiserslautern in Zusammenarbeit mit Einwohnerinnen und Einwohnern erarbeitet. Die Vision Weißwasser/O.L. 2035 als Ergebnis dieses Prozesses wurde 2016 als Leitlinie für die weitere Entwicklung der Stadt beschlossen. Sie enthält neben den Leitlinien auch Handlungsempfehlungen und Umsetzungsvorschläge.

3.5 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Das 2001 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. wurde ab 2006 fortgeschrieben und 2011 durch den Stadtrat beschlossen. Im Jahr 2015 erfolgte eine Teilfortschreibung durch die Erarbeitung des Fachteils „Brachen“.

Nachfolgend werden die Kernaussagen des INSEK 2011/2015 in Bezug auf das Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

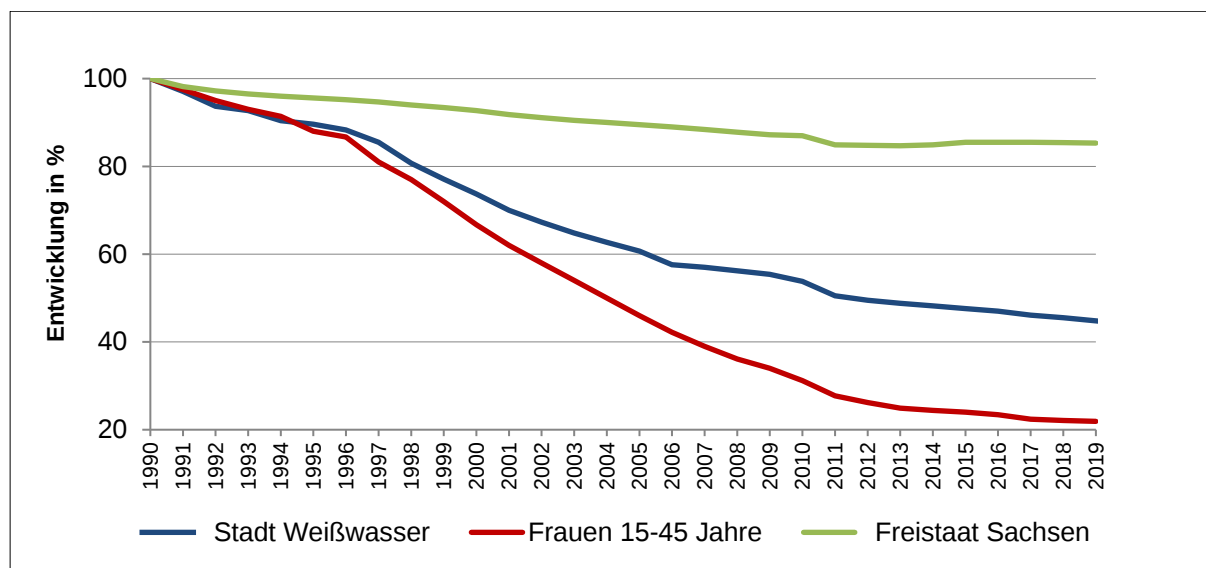
Fachkonzept/Kernaussage	Handlungsansätze im Untersuchungsgebiet
Städtebau und Denkmalpflege	
Rückbau in den Stadtrandbereichen	• Erhalt des Wohnungsangebotes im Zentrum/ Innenstadt • Rückbau schwerpunktmäßig am Stadtrand
Stärkung der Zentrumsfunktion	• räumliche Konzentration öffentlicher Einrichtungen im Zentrum/Innenstadt • Stabilisierung des noch vorhandenen Einzelhandelsangebotes • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Sanierung von Fuß- und Radwegen
Erhaltung von Baudenkmalen bei wirtschaftlicher Nachnutzbarkeit	• Abriss wirtschaftlich nicht nachnutzbarer Baudenkmale • Sanierung wirtschaftlich nachnutzbarer Baudenkmale
Wohnen	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	• Bereitstellung von innerstädtischen Wohnbauflächen • Freilegung von innerstädtischen Entwicklungsflächen
Vorhaltung nicht sanierten preiswerten Wohnraumes	• Erhalt von preiswertem Wohnraum
Energetische Optimierung von Alt- und Neubauten	• energetische Sanierung von bestehenden Wohngebäuden und Neubau nach ENEC 2009
Familienfreundliches Wohnungsangebot	• Erhalt und Bereitstellung von familienfreundlichen Wohnungsangeboten
Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Wohnen, ...	• Fortführung der Sanierung der Altbaubestände
Ausbau des Dienstleistungsangebotes	• Bereitstellung von erforderlichen Flächen
Stärkung der örtlichen Wirtschaft	• Verbesserung der erforderlichen Rahmenbedingungen • Sanierung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur
Verkehr / Technische Infrastruktur	
Ausbau des Fernwärmenetzes	• Versorgung unversorgter Wohngebiete mit Fernwärme, wenn wirtschaftlich sinnvoll (Wärmedichte ausreichend)
Anpassung der technischen Infrastruktur	• Erneuerung der technischen Infrastruktur in Verbindung mit Straßensanierungen
Ausbau örtliches Straßennetz	• Ausbau und Sanierung der innerstädtischen Fuß- und Radwegeverbindungen

Fachkonzept/ Kernaussage	Handlungsansätze im Untersuchungsgebiet
Umwelt	
Reduzierung des CO₂-Ausstoßes	• energetische Sanierung des Gebäudebestandes
Nutzung erneuerbarer Energien	• Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikanlagen und Solarthermie)
Kultur und Sport	
bedarfsgerechte Kultur- und Sportstätten	• bedarfsgerechte Sanierung und Umbau von Kultur- und Sportstätten • Abriss nicht mehr benötigter Einrichtungen/ Gebäude
Ansiedlung von Einrichtungen für präventive Jugendarbeit im Innenstadtbereich	• Erhalt und Sanierung von geeigneten öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen
Bildung und Erziehung	
Bündelung von Kinder- und Jugendeinrichtungen	• Konzentration verschiedener Einrichtungen in zentraler Lage • Abriss und Umnutzung nicht mehr benötigter Einrichtungen/Gebäude
Ausbau Bildungs- und Freizeitangebot für Senioren	• Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen • Funktionsanreicherung in vorhandenen Einrichtungen
Soziales	
Anteil sozial schwacher Bevölkerung sehr groß	• Sicherung eines entsprechenden Wohnungsangebotes
bedarfsgerechte Kinder- und Jugendeinrichtungen	• Anpassung des Angebotes an Kindereinrichtungen an die Bevölkerungsprognose • Sicherung, Modernisierung und bei Bedarf Neubau langfristig erforderlicher Einrichtungen • Abriss und Umnutzung nicht mehr benötigter Einrichtungen/Gebäude
wachsender Seniorenanteil an der Bevölkerung	• Sicherung eines entsprechenden Wohnungs- und Dienstleistungsangebotes • Schaffung entsprechender Wohnungen und Einrichtungen
Finanzen	
weniger Einnahmen durch Bevölkerungsrückgang und Strukturwandel	• zielgerichteter Einsatz verfügbarer Mittel • Einbeziehung Privater (Projektpartner etc.)
Nachnutzung leer stehender kommunaler Einrichtungen	• Verkauf der Einrichtung bei fehlender kommunaler Nutzungsperspektive • Vermietung an Büro- und Gewerbenutzer

3.6 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt

Die Stadt Weißwasser hatte in den letzten 29 Jahren einen **Einwohnerverlust von 55,2 %**. Dies bedeutet in absoluten Zahlen einen Rückgang um 19 300 Einwohner von 35 430 im Jahr 1990 auf nur noch 15 886 Einwohner am 31. Dezember 2019. Die Stadt hat also mehr als die Hälfte ihrer Bevölkerung und somit jeden zweiten Einwohner verloren.



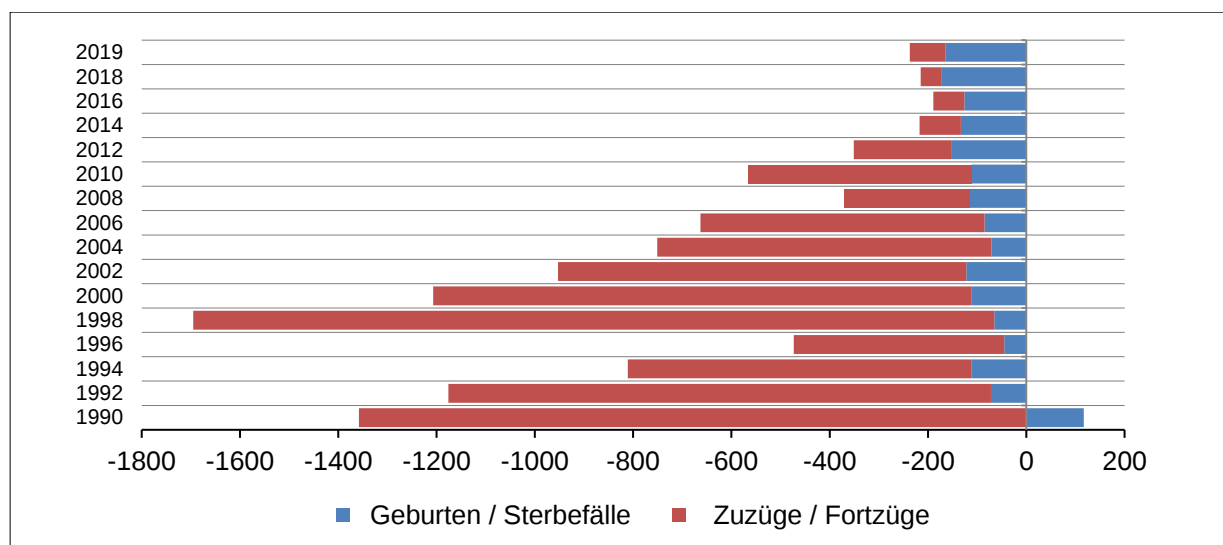
Grafik: Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2019 Weißwasser/Freistaat Sachsen

Datenquelle: StaLa Sachsen, 2021

Auffallend ist der erst leichte Rückgang bis 1996 um 11,7 % auf 88,3 % der Bevölkerung von 1990, dann der sehr starke Rückgang bis zum Jahr 2006 um weitere 30,7 Prozentpunkte auf 57,6 % und dann der weitere abgeschwächte Rückgang bis 2019 um 12,7 Prozentpunkte auf 44,8 % der Bevölkerung von 1990.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist von den Geburten abhängig. Der **Anteil der Frauen**, die sich **im gebärfähigen Alter von 15 bis 45 Jahren** befinden, ist maßgeblich für die künftige Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Im Zeitraum 1990 bis 2019 **reduziert** sich der Anteil dieser Frauen **um ca. 78 %** auf nur noch 22 %. In Verbindung mit einer seit einigen Jahren stagnierende Geburtenrate auf niedrigem Niveau wird deutlich, dass sich die Bevölkerung von Weißwasser aus der eigenen Population heraus nie mehr derart erholen kann und dass es in absehbarer Zeit keinen ausgeglichenen Altersaufbau der Bewohnerschaft geben wird. Die Bevölkerung wird zunehmend von einer älteren Struktur geprägt, welche auch einen besonderen Anspruch an ihr Umfeld und die Stadt stellen.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

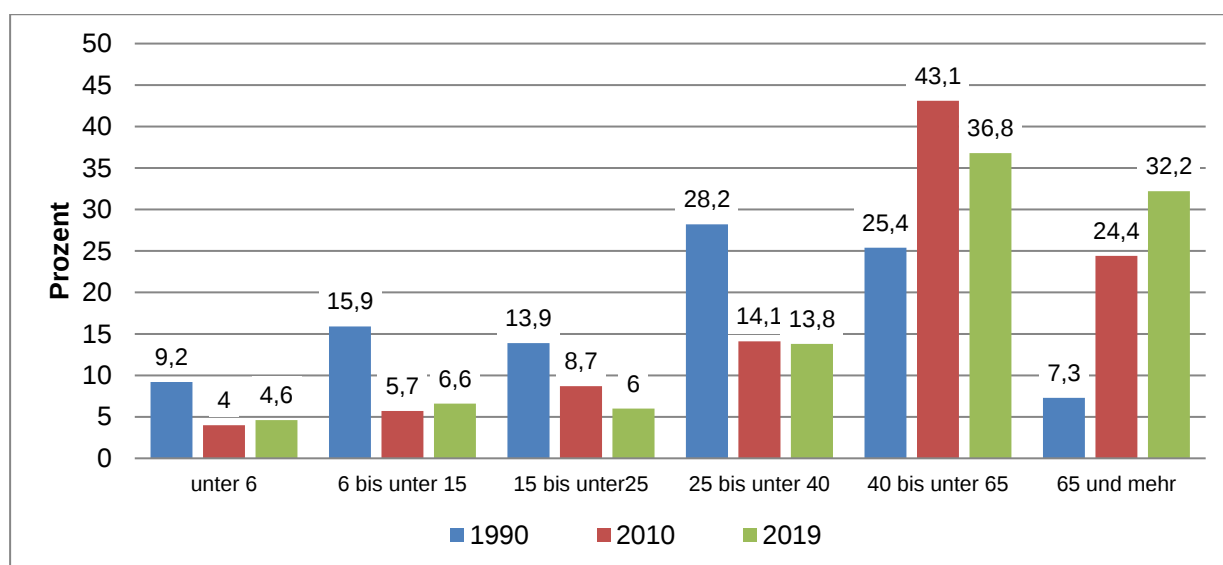


Grafik: Salden der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung

Datenquelle: StaLa Sachsen, 2021

Die natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung hat einen klaren negativen Trend innerhalb der letzten 29 Jahre. **Seit 1992** sind die **Salden der Zu- und Fortzüge** als auch der **Geburten und Sterbefälle** durchgängig **negativ**. Der Sterbeüberschuss pendelt um das langjährige Mittel von rund 100. Bei gleichzeitig sinkender Einwohnerzahl bedeutet dies jedoch einen kontinuierlichen Anstieg der Sterbequote. Die Wanderungsverluste bewegten sich bis 2010 auf einem sehr hohen Niveau. Dies hing vorrangig mit dem Niedergang der ortsansässigen Industrie zusammen. Dieser **Trend schwächt** seit den letzten Jahren jedoch **deutlich ab**. Inzwischen sind die Wanderungsverluste geringer als der Sterbeüberschuss.

Altersstruktur



Grafik: Vergleich des prozentualen Anteils der Alterskohorten 1990/2010/2019

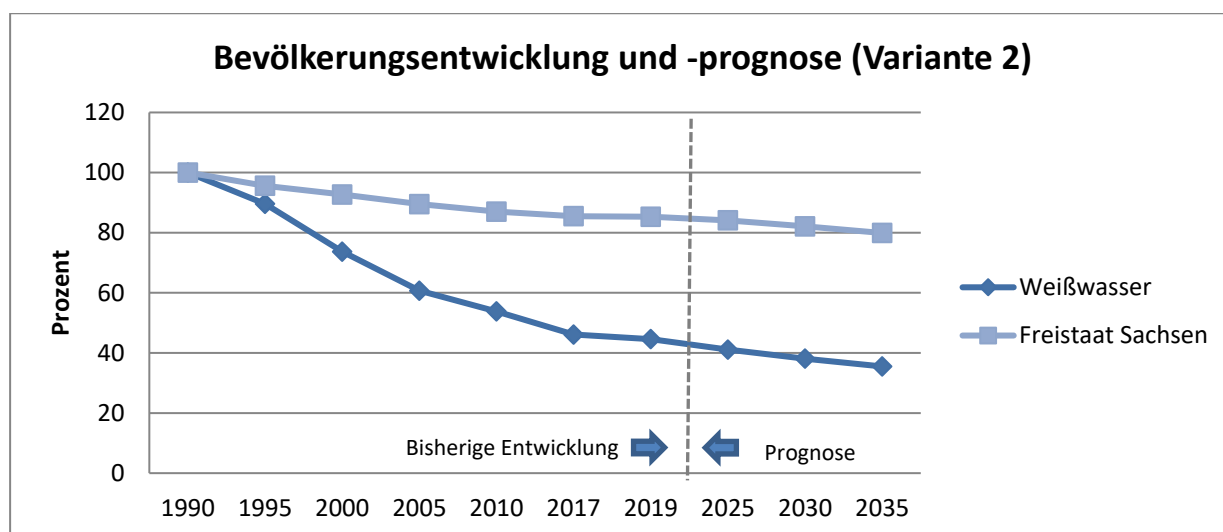
Datenquelle: StaLa Sachsen, 2021

Im Vergleich der Alterskohorten (= Altersgruppen) der Jahre 1990, 2010 und 2019 werden die Verschiebungen in der altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung in Weißwasser deutlich sichtbar. Die Bevölkerungszusammensetzung verändert sich in allen Alterskohorten. Der **Trend zur alternden Bevölkerung** ist klar abzulesen. Alle Altersgruppen unter 40 Jahren haben sich seit 1990

mehr als halbiert. Alle Altersgruppen ab 40 Jahren sind im Anteil gestiegen. Beträgt der Anstieg bei den 40- bis 65-Jährigen noch fast 50 %, sind es bei den **ab 65-Jährigen** über 400 % (**Vervierfachung seit 1990**). Diese Zahlen belegen, wo zukünftig die Schwerpunkte einer an die Bevölkerungsentwicklung orientierten Stadtentwicklungspolitik zu setzen sind.

Bevölkerungsprognose

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen weist für die Stadt Weißwasser, ausgehend vom Jahr 2019, einen weiteren Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 um 18 bis 20 % aus. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 2900 bis 3300 Personen auf nur noch 12990 bzw. 12560 Einwohner im Jahr 2035 (je nach Prognosevariante, Basisjahr 2019 mit 15886 Einwohnern). Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rund 65 % innerhalb von 40 Jahren (seit 1990).



Grafik: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Quelle: StaLa Sachsen, 2021, eigene Darstellung

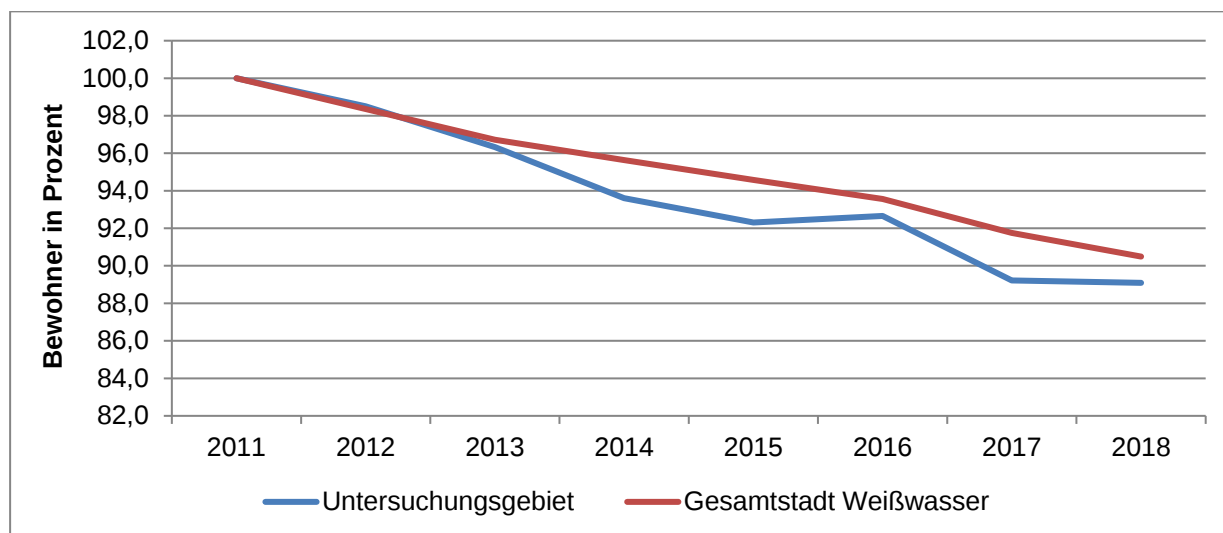
Ausschlaggebend für diese negative Annahme sind die bisherigen hohen Verluste in der Bevölkerungsgruppe der Frauen im gebärfähigen Alter sowie die geringen Geburtenzahlen der vergangenen 20 Jahre. Sowohl die derzeitige als auch die künftige Elterngeneration ist bereits soweit dezimiert, dass auch ein Anstieg der Fertilitätsrate keine nennenswerte Milderung des prognostizierten Verlaufs oder gar eine Trendwende herbeiführen könnte.

Die anhaltende Schrumpfung wird mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zur weiteren Verschiebung der Altersstruktur führen. In der Folge nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen weiter ab, während der Anteil der alten und hochbetagten Einwohner weiter deutlich ansteigen wird. Eine Folge dieser Entwicklung wird ein weiteres Absinken der Erwerbsfähigenquote sein, welche wiederum direkten Einfluss auf die Steuereinnahmen der Stadt und der Kaufkraft der Bevölkerung in Weißwasser haben wird.

In den vergangenen Jahren verfolgte die Stadt Weißwasser das Ziel, sich als Wohn- und Einkaufsstandort auch für die umliegenden Kommunen zu profilieren und die sich abzeichnenden Bevölkerungsverluste durch Halten der eigenen Bevölkerung und durch Zuwanderungen aus den vom Bergbau betroffenen Kommunen auf niedrigerem Niveau zu stabilisieren. Investitionen in die Stadtsanierung und in umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt haben eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bewirkt. Es konnte eine Abschwächung des Abwanderungsverhaltens erwirkt werden, jedoch blieben die erhofften Wanderungsgewinne bisher aus.

Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Zur Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet wurden durch die Stadtverwaltung Gebietsdaten für die Jahre 2011 bis 2018 zugearbeitet. Bevölkerungsdaten aus vorhergehenden Jahren zuvor liegen nicht vor, wodurch ein Vergleich mit der Gesamtstadt erst ab 2011 möglich ist.



Grafik: Bevölkerungsentwicklung 2011-2018

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, eigene Darstellung 2019

Im Untersuchungsgebiet lebten 2011 3 080 Einwohner und 2018 noch 2 744. Somit ist die Einwohnerzahl innerhalb von sieben Jahren um 336 Einwohner bzw. um 10,9 % zurückgegangen. Die Gesamtstadt Weißwasser weist im gleichen Zeitraum einen Rückgang um 9,5 % auf.

Während der Einwohneranteil des Erweiterungsgebietes an der Gesamtbevölkerung 2011 rund 17,0 % betrug, lag der Anteil am Bevölkerungsrückgang der Gesamtstadt von 2011 bis 2018 bei rund 19,7 %. Damit liegt seit zumindest 2012 eine negativere Entwicklung gegenüber der Gesamtstadt vor (siehe Grafik).

3.7 Wohnraumentwicklung

In Weißwasser gab es 1990 noch 15 640 Wohnungen bei einer Bevölkerung von 35 430 Einwohnern. Daraus ergab sich bei 13 627 Haushalten eine Haushaltsgröße von 2,6 Einwohnern je Haushalt. Im Jahr 2000 gab es noch 14 640 Wohnungen bei 26 107 Einwohnern, was bei 10 878 Haushalten eine Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern je Haushalt bedeutete. Schließlich gab es im Jahr 2010 nach umfangreichen Rückbaumaßnahmen und einem weiteren starken Bevölkerungsrückgang noch 10 618 Wohnungen bei 19 055 Einwohnern, was bei 9 701 Haushalten eine Haushaltsgröße von 1,96 Einwohnern je Haushalt ergab. Während also innerhalb von 20 Jahren die Bevölkerung um 46,2 % zurückging, wurde der Wohnungsbestand um 32,1 % verringert, um den durch den Bevölkerungsrückgang verursachten Wohnungsleerstand abzubauen.

Weniger Personen je Haushalt in einer Wohnung sind aber auch zum einen ein Zeichen für die Überalterung der Bevölkerung und zum anderen ein Zeichen für das Fehlen von Kindern, wie es schon im Abschnitt Demografie bei den Alterskohorten aufgezeigt wurde. Es gibt immer mehr Single-Haushalte und Haushalte, in welchen nur noch zwei Personen auf einer Fläche für ursprünglich fünf Personen wohnen.

Im Stadtgebiet Innenstadt, zu welchem das Untersuchungsgebiet gehört, gibt es 2010 bei einer Bevölkerung von 10 971 Einwohnern noch 6 570 Wohnungen, was bei 4 540 Haushalten eine Haushaltsgröße von 2,42 Einwohnern je Haushalt bedeutet. Damit liegt das Stadtgebiet Innenstadt mit einer Haushaltsgröße von 2,42 Einwohnern deutlich über der Haushaltsgröße von 1,96 Einwohnern der Gesamtstadt.

Von den 6 570 Wohnungen im Stadtgebiet Innenstadt (100 %) sind 930 Wohnungen (14,1 %) 1-Raum-Wohnungen, 1 698 Wohnungen (25,8 %) 2-Raum-Wohnungen, 3 378 Wohnungen (51,4 %) 3-Raum-Wohnungen, 526 Wohnungen (8,0 %) 4-Raum-Wohnungen und nur 38 Wohnungen (0,6 %) 5- und mehr Raum-Wohnungen. Diese Zahlen untersetzen die obigen Aussagen zur Bevölkerungsstruktur und geben einen Aufschluss darüber, welche Wohnungsgrößen zukünftig in Weißwasser noch benötigt werden.

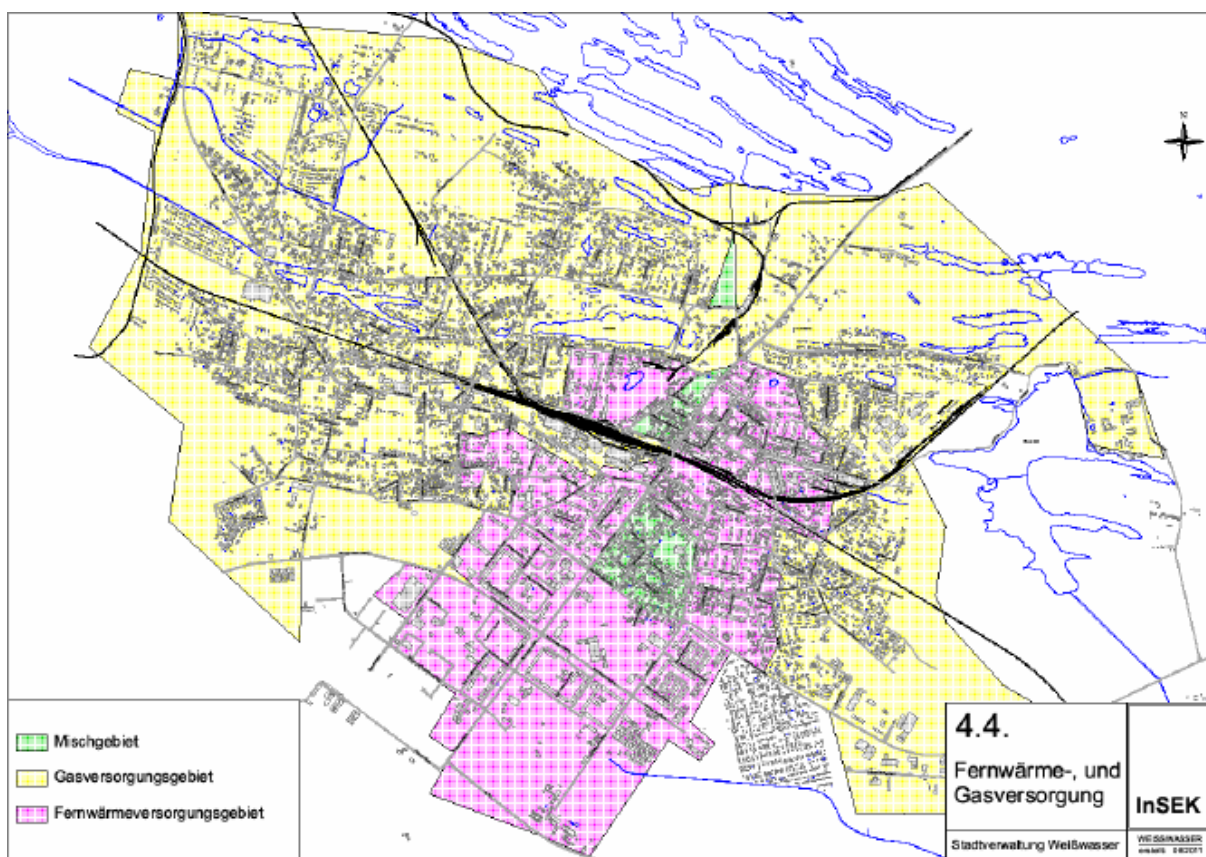
Bei zunehmenden Single-Haushalten und zunehmender Altersarmut sind dies 1- und 2-Raumwohnungen zu moderaten Preisen und bei einer gewollten Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern in der Innenstadt sind dies 5-Raum-Wohnungen in verdichteter Baustruktur zu ebenfalls moderaten Preisen.

3.8 Energetische Situation

Wärmeversorgung Gesamtstadt

Die Energieversorgung zu Heizzwecken in der Stadt Weißwasser und auch in der Innenstadt mit dem Untersuchungsgebiet lässt sich der unten folgenden Karte mit den Gebieten mit Fernwärme- und Gasversorgung entnehmen.

Bedingt durch die ehemals sehr dichte und hohe Bebauung am südlichen Stadtrand mit den dortigen Plattenbausiedlungen (Fernwärme/Nahwärme mit dezentralen Kohleheizkraftwerken in Weißwasser bis 1996) und durch die Nähe zum Kraftwerk Boxberg (Fernwärmeversorgung durch das Kraftwerk Boxberg ab 1996/1997), gibt es in Weißwasser eine fast komplette flächenmäßige Abdeckung mit Fernwärme und damit sehr gute Anschlussmöglichkeiten bis in die Innenstadt und das Stadtzentrum. Im Rest des Stadtgebietes liegt vollständig Gas an.



Karte Fernwärme- und Gasversorgungsgebiete

Quelle: INSEK Weißwasser, 2011

Bedingt durch den Rückbau von Wohngebäuden in Plattenbauweise am südlichen Stadtrand und auch in der Innenstadt mussten bereits umfangreiche Anpassungsmaßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur und hier insbesondere beim Fernwärmenetz vorgenommen werden. Dementsprechend werden auch der weitere Rückbau von Wohnungen und die energetische Sanierung von Wohngebäuden in den Fernwärmeversorgungsgebieten eine weitere finanzintensive Anpassung und Modernisierung des Fernwärmenetzes erforderlich machen.

Energie- und Klimaschutzkonzept

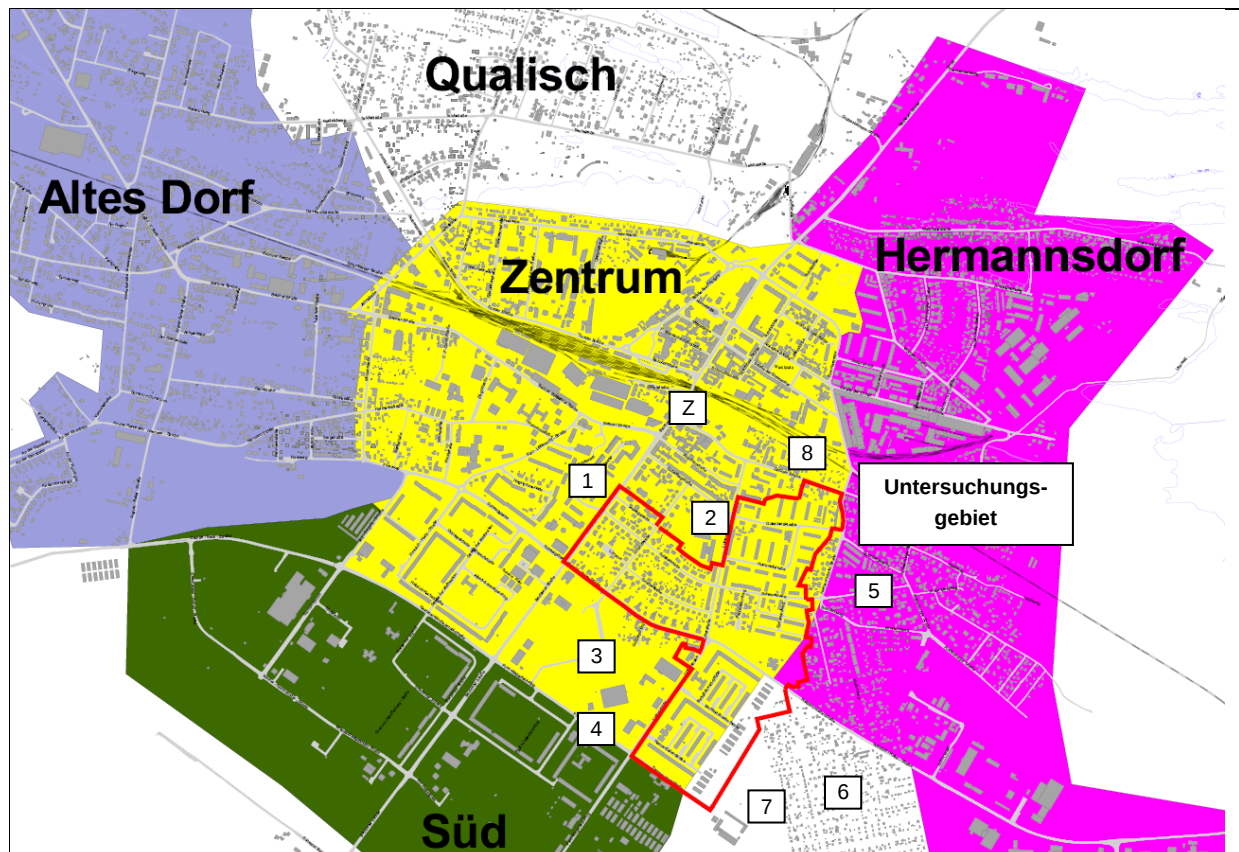
Das Energie- und Klimaschutzkonzept der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. von 2014 hat aus der energetischen Analyse der Gesamtstadt eine realistische Strategie für die Zukunft der Stadt abgeleitet. Die folgenden Ziele daraus haben einen Bezug zum Untersuchungsgebiet:

- Rückbau und die Entwicklung von Wohnraum erfolgen stets unter - auch energetischen - Nachhaltigkeitsgesichtspunkten.
- Die (Weiter)Entwicklung von Grünzügen und -strukturen sichert ein hochwertiges Wohnumfeld und wirkt der sommerlichen Aufheizung versiegelter Bereiche entgegen.
- Im eigenen Einflussbereich der Stadt sollen bei Sanierungs- und Umbauvorhaben konsequent die Energieeffizienz, die ökologische Verträglichkeit und der Einsatz erneuerbarer Energien im Vordergrund stehen, mit dem Ziel langfristig den Energieverbrauch und damit die CO₂ -Emissionen zu reduzieren.
- Energieeffizienz, Ökologie und Klimaschutz sind zunehmend wichtige Entscheidungskriterien bei Investitionsvorhaben.
- Controlling für den Bereich der kommunalen Liegenschaften soll Einsparmöglichkeiten aufzeigen. Dafür erfolgt die regelmäßige Erfassung und Auswertung der Verbrauchswerte von Strom, Wärme und Wasser der städtischen Gebäude und Anlagen.
- Die Stadtverwaltung geht in Sachen Energieeffizienz in ihrem Handeln mit gutem Beispiel voran. Regelmäßige Informationen und Aktionen für die Bürgerinnen und Bürger sollen dazu führen, die Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung hinsichtlich Energieeffizienz/-einsparung zu forcieren und das Nutzerverhalten positiv zu beeinflussen.
- Die Energieversorgung auf Basis von im Stadtgebiet erzeugter erneuerbarer Energie, insbesondere aus Photovoltaik-, Kraft-Wärme-Kopplungs- und Geothermieranlagen, ist zentrales Ziel der Stadt, um so viel wie möglich Wertschöpfung in der Region zu erhalten. Insbesondere die Nutzung geeigneter Dach- und Brachflächen für Photovoltaik-/Solarthermieranlagen und z. B. zur Biomasseproduktion in Form von Kurzumtriebsplantagen wird von der Stadt befördert.
- Der ÖPNV wird in seiner Struktur gesichert. Insbesondere das Busliniennetz wird mit Unterstützung der Stadt stetig bedarfsgerecht weiterentwickelt bzw. angepasst. Die Fahrradinfrastruktur soll in der Stadt verbessert und ausgebaut werden. Das betrifft sowohl Fahrradwege, u. a. für Fahrradfreizeitaktivitäten, als auch das Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten.
- Um der sommerlichen Aufheizung versiegelter Bereiche entgegenzuwirken, sorgt die Stadt dafür, dass ausreichend Durchlüftung der Stadtgebiete erfolgen kann und das Grün in der Stadt zielgerichtet ausgebaut und miteinander vernetzt wird.
- Die Einflussmöglichkeiten der Stadt in der Bauleitplanung und bei städtebaulichen Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz werden dabei ausgeschöpft.

4 Bestandsaufnahme Untersuchungsgebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 44 ha große Untersuchungsgebiet liegt südlich der Bahnlinie, schwerpunktmäßig im südöstlichen Teil des als „Zentrum“ bezeichneten Stadtgebietes.



Karte Stadtgebiete mit Lage Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2016

Der zu untersuchende Bereich wurde flurstücksgenau abgegrenzt. Die detaillierte Abgrenzung kann dem Plan 1 „Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen“ im Anhang entnommen werden.

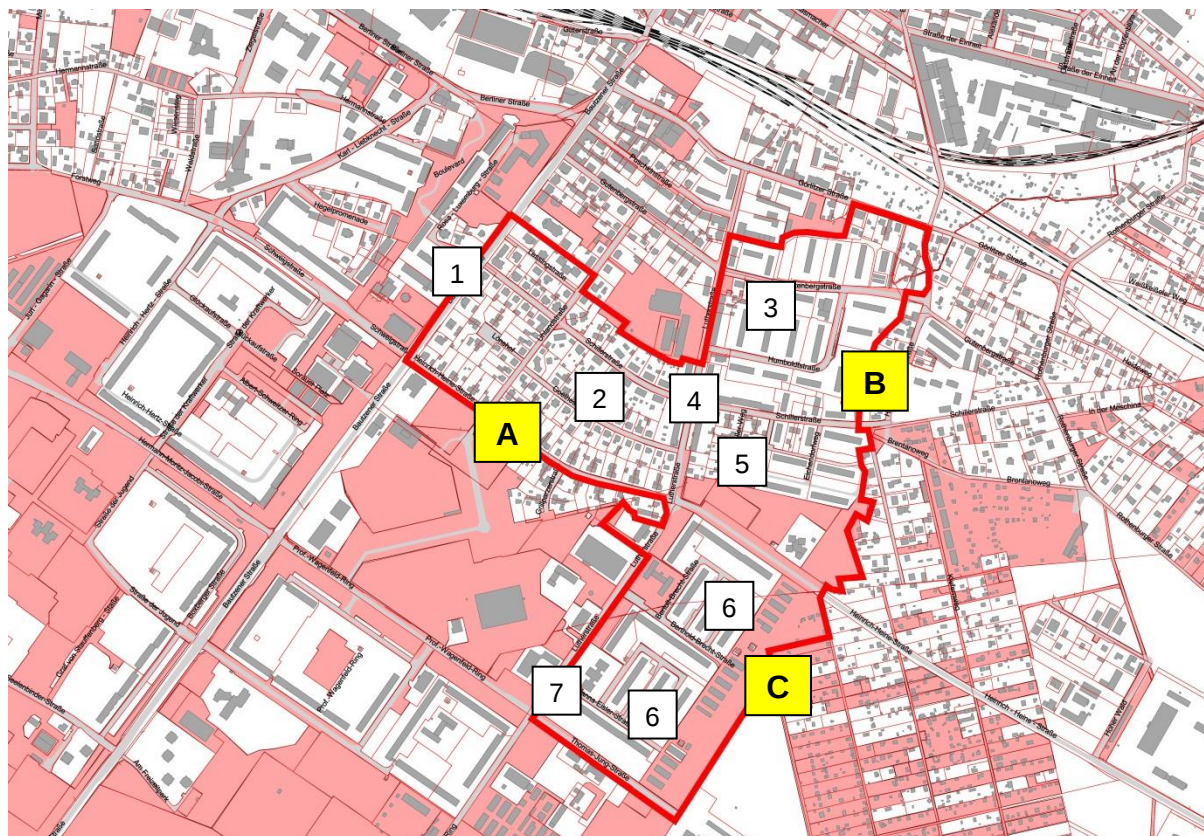
An das Untersuchungsgebiet grenzen westlich Plattenbaugebiete (1, „Boulevard“) sowie die Bruno-Bürgel-Oberschule (2) an. Südwestlich befindet sich der Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (3) mit der Eissporthalle (4), östlich Einfamilienhausbereiche (5) sowie Kleingärten (6) und Wald (7). Am nördliche Rand grenzen gewerbliche Nutzungen und Gartenparzellen an (8). Das Stadtzentrum ist etwa 500 Meter entfernt (Z).

Siehe dazu auch Plan 1 – Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen

4.2 Siedlungsstruktur/Bebauung

Siedlungsstrukturell entwickelte sich das Untersuchungsgebiet von West nach Ost. Die ältesten Gebäude aus der Gründerzeit befinden sich ganz im Westen, an der Bautzener Straße. Die jüngste Bebauung besteht aus Plattenbauten der 70er-Jahren im Süden des Untersuchungsgebietes.

Die Entstehungsjahre lassen sich gut an den Gebäudetypologien der folgenden Abbildung erkennen. Im Osten des Untersuchungsgebietes dominieren Plattenbauten mit großen Gebäudegrundflächen, im Westen hingegen dominieren Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit kleinen, einzeln stehenden Gebäudegrundflächen (in Rot sind die städtischen Grundstücke dargestellt).



Karte: Bebauung im Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2016, eigene Ergänzungen

Das Teilgebiet West (A) prägen ein- und mehrgeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 20er/30er-Jahren (2), villenartige Gebäude der Gründerzeit an der Bautzener Straße (1).

Im Teilgebiet Nord (B) prägen viergeschossige Wohngebäude in Mauerwerksbau oder *Großtafel-* bzw. *Großblockbauweise* der 50er/60er Jahre das Erscheinungsbild (3). Entlang der Lutherstraße stehen zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in Reihensbauweise (4), im Paul-Keller-Weg und der Schillerstraße gibt es 1½-geschossige Doppelhäuser (5) aus den 1920er-Jahren. Im Gebiet befinden sich weiterhin an den Rändern Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1930er-Jahren, welche vornehmlich teilsaniert sind. Im Teilgebiet Süd (C) prägen fünfgeschossige Plattenbauten aus den 1970er-Jahren (6) und ein zweigeschossiger Geschäftsbau (7) aus den 1990er-Jahren das Erscheinungsbild. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist, bis auf die Bebauung entlang der Lutherstraße, durch die offene Bebauungsstruktur geprägt. Zwischen den Baukörpern der mehrgeschossigen Wohngebäude und nördlich der Heinrich-Heine-Straße befinden sich großen Freiflächen.

Siehe dazu auch Plan 2 – Stadtbild.

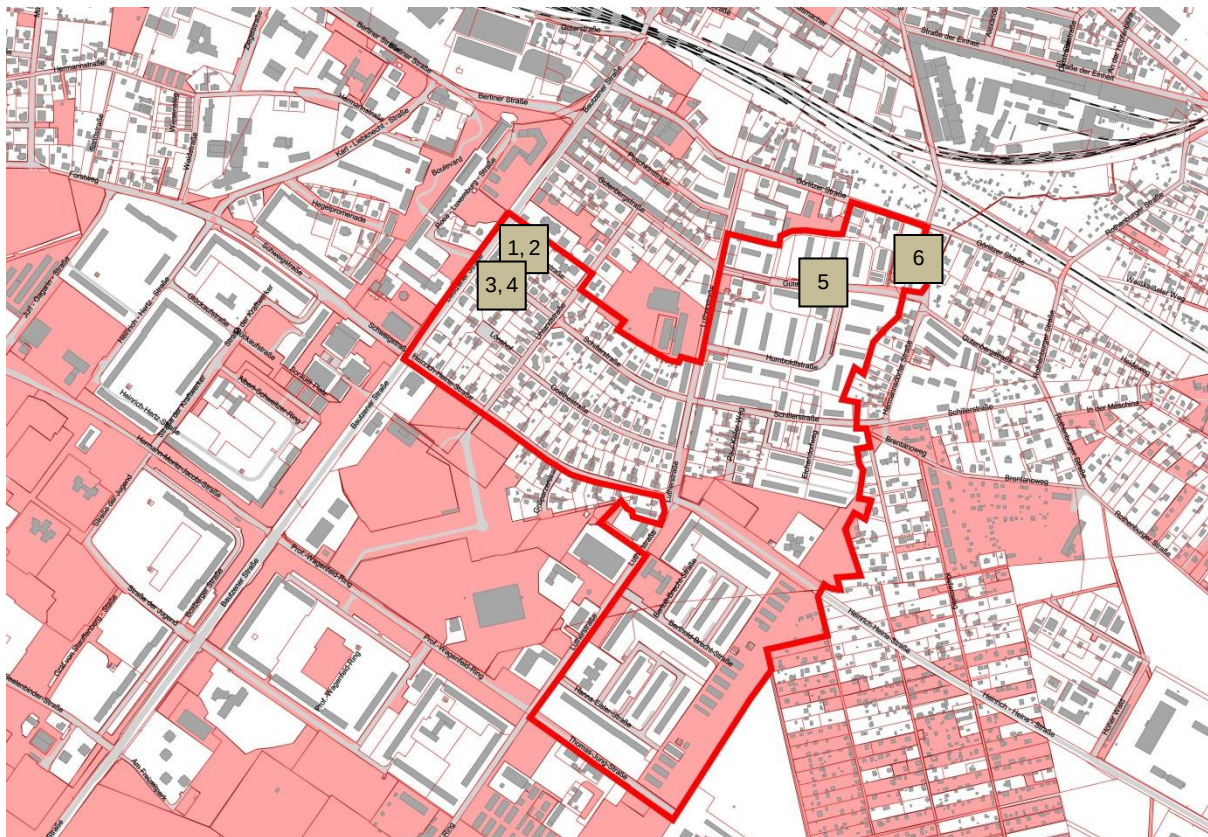
4.3 Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet gibt es nur sechs Kulturdenkmale. Es handelt sich dabei um fünf Wohnhäuser und eine Skulptur.

Die Denkmaldichte ist so gering, da die Bereiche im Osten des Untersuchungsgebietes mit Geschosswohnungsbauten erst ab den 50er/60er Jahren erstmalig bebaut wurden und damit relativ jung sind. Überdies weisen die Gebäude keine individuellen Besonderheiten auf, sondern sind häufig vorkommende Typenbauten.

Die Ein-/Zweifamilienhausbebauung im Westen des Untersuchungsgebietes wiederum entstand in den 30er-Jahren. Auch handelt es sich um Typbauten, die als Siedlungsbauten auch häufig vorkommen und keine spezifischen Besonderheiten aufweisen.

Die Bebauung der Bautzener Straße, an der westlichen Grenze des Gebietes, besteht aus individuell geplanten Gebäuden, teilweise aus der Gründerzeit. Hier besteht die höchste Denkmalsdichte.



Karte: Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2016, eigene Ergänzungen

Im Untersuchungsgebiet sind mit folgende sechs Denkmale vorhanden (Stand 03/2020)

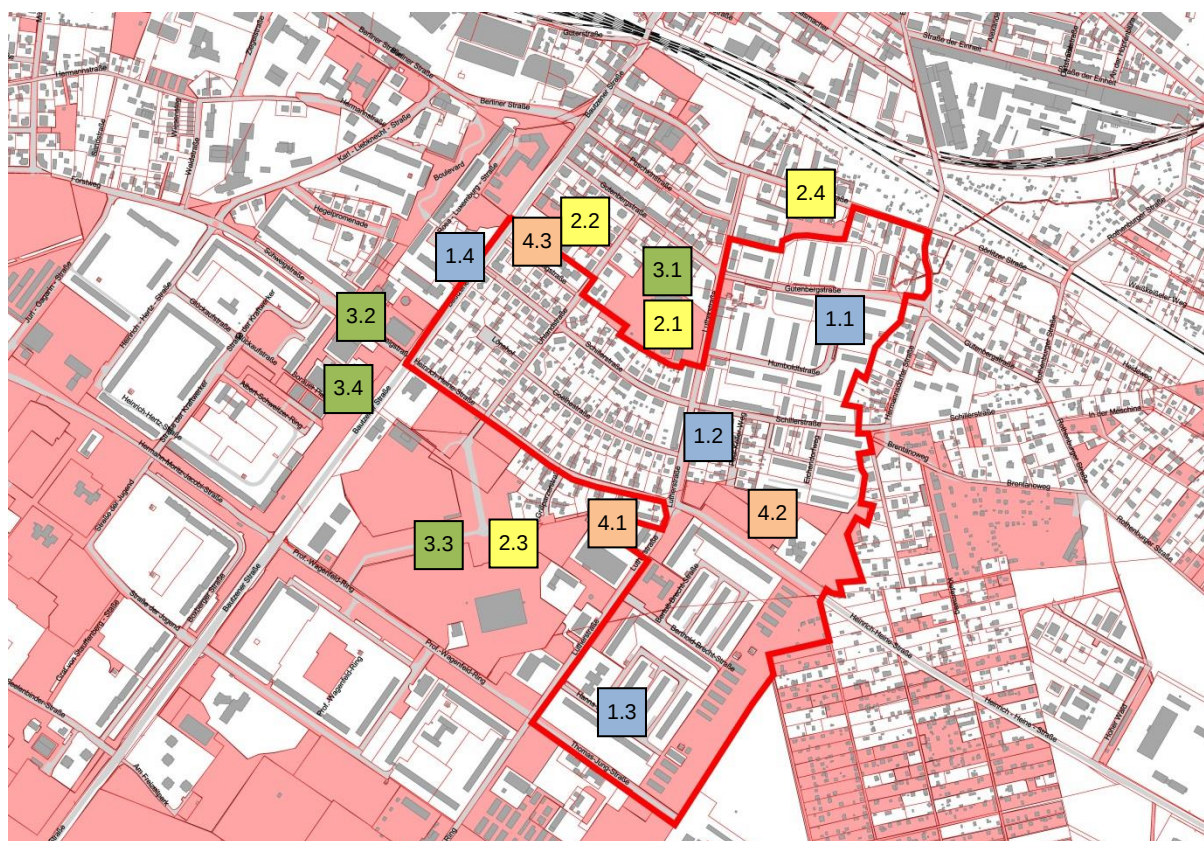
- 1, 2: Bautzener Straße 38, Villa; Lessingstraße 2, Villa
- 3, 4: Schillerstraße 1, Wohnhaus in offener Bebauung und Ecklage; 2.5: Schillerstraße 4, Villa
- 5: Gutenbergstraße/Humboldtstraße, Skulptur (Sandsteinplastik)
- 6: Görlitzer Straße 36, Wohnhaus in offener Bebauung und Nebengebäude

Siehe dazu auch Plan 5 – Bausubstanz und Denkmalschutz

4.4 Nutzungsstruktur

Entlang der Bautzener Straße, im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes, dominieren Handelseinrichtungen, gewerbliche Dienstleister und öffentliche Einrichtungen. Eine weitere Konzentration mit Handelseinrichtungen und gewerblichen Dienstleistern ist entlang der Lutherstraße im Zentrum des Untersuchungsgebietes. An der Ecke Gutenbergstraße/Humboldtstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Die sonstigen Bereiche des Untersuchungsgebietes werden durch Wohnnutzungen geprägt. Handwerkliche Gewerbebetriebe sind kaum vorhanden.

Leerstände konzentrieren sich in den Großwohngebietes im Osten. Ein dominierender Komplettleerstand ist das Gebäude der ehemalige Kita Regenbogen an der Bertolt-Brecht-Straße.



Karte: Nutzungen Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2016, eigene Ergänzungen

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit	Kita, Schule
1.1 EDEKA, Nah & Gut, Humboldtstraße 39a	2.1 Bruno-Bürgel-Oberschule, Lutherstraße 22*
1.2 Geschäfte und Dienstleistungen an der Lutherstraße	2.2 Geschwister-Scholl-Grundschule, Bautzener Str. 44*
1.3 Gesundheitszentrum, Lutherstraße 71	2.3 Kita Regenbogen, Martin-Schulz-Straße 1*
1.4 Dienstleistungen an der Bautzener Straße	2.4 Kita Sankt Johannes, Görlitzer Str. 22*
Sport, Freizeit	Soziales, Senioren, Familien, Kirche
3.1 3-Feld-Sporthalle, Lutherstraße 22*	4.1 Haus der Begegnung e.V., Lutherstraße 64a
3.2 Schwimmhalle, Schweigstraße 27*	4.2 Betreutes Wohnen Diakonie, Heinrich-Heine-Str. 44
3.3 Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark*	4.3 Kath. Kirche mit Gemeindezentrum, Bautzener Str. 40*
3.4 Vereinspavillon Sorauer Platz 2*	

* Einrichtung außerhalb des Untersuchungsgebietes

Siehe dazu auch Plan 4 – Nutzungsstruktur und funktionale Bestandsanalyse

4.5 Erschließung

Verkehrsnetz

Das verkehrstechnische Grundgerüst des Untersuchungsgebietes bilden die Lutherstraße als Nord-Süd-Achse und die Heinrich-Heine-Straße als West-Ost-Achse. Den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes bildet die Bautzener Straße (Staatsstraße 156), den nördlichen Rand bildet die Lutherstraße.

In den vergangenen Jahren wurden Erschließungsstraßen im Gebiet saniert. Im Zuge der Sanierungen wurde in der Regel auch die Straßenbeleuchtung erneuert und auf LED-Technik umgestellt. Für etwa 70 % aller Straßen und Wege im Gebiet besteht jedoch Handlungsbedarf, da diese noch unsaniert oder nur teilsaniert sind:

- Teilgebiet West: Uhlandstraße, Lönshof, Goethestraße, Lutherstraße
- Teilgebiet Nord: Gutenbergstraße, Humboldtstraße, Eichendorffweg
- Teilgebiet Süd: Heinrich-Heine-Straße, Bertolt-Brecht-Straße, Hanns-Eisler-Straße

Ruhender Verkehr

Straßenbegleitend und auf den privaten Grundstücken befinden sich Stellplatzanlagen für Pkw. Innerhalb der Großwohngebiete kann die Nachfrage nicht durch die vorhandenen Stellplätze befriedigt werden. An der Hanns-Eisler-Straße und der Bertolt-Brecht-Straße wird deswegen auf unbefestigten Grünflächen entlang der Straßen geparkt. Große öffentliche Stellplatzanlagen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet; viele direkt an den Straßenraum angrenzende Stellplätze befinden sich im Eigentum der Wohnungsunternehmen. An der Gutenbergstraße und entlang der südöstlichen Gebietsgrenze befinden sich große Garagenanlagen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Weißwasser/O.L. durch den Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien (ZVON) betrieben. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Haltestellen „Ambulanz“, „Heinrich-Heine-Straße“ und „Humboldtstraße“. Die Haltestellen werden durch die Stadtbus-Linie 77 (Weißwasser Busbahnhof) und die Regionalbuslinien 262 (Niesky Busbahnhof) sowie S99 (Weißwasser Friedenseiche) erschlossen.

Ab Weißwasser Busbahnhof besteht über den benachbarten Bahnhof Weißwasser Anschluss an das überregionale Schienennetz in Richtung Cottbus bzw. Görlitz/Zittau. Buslinien verkehren von dort in Richtung Bad Muskau, Hoyerswerda, Uhyst, Niesky und Rothenburg/O.L.

Siehe dazu auch Plan 6 – Städtebauliche Missstände.

Öffentliche Erschließungsanlagen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf		
		
Uhlandstraße	Lönshof	Goethestraße
		
Lutherstraße	Gutenbergstraße	Humboldtstraße
		
Heinrich-Heine-Straße	Bertolt-Brecht-Straße	Hanns-Eisler-Straße

Quelle: die STEG

4.6 Grün- und Freiflächen

Wie im Plan Stadtbild in der Anlage ersichtlich, ist das Untersuchungsgebiet in allen Teilgebieten durch viele Grün- und Freiflächen geprägt. Diese befinden sich in der Regel in privatem Eigentum.

In den Grünflächen mit öffentlichem Charakter (städtisches und privates Eigentum im Großwohngbiet) sind die gestalterischen Defizite auffällig. Es fehlen Angebote, insbesondere Begegnungsbereiche wie Spielplätze und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen unter den Gesichtspunkten Mehrgenerationswohnen und sozialer Integration.

Einige Grünfläche sind kaum gegliedert: großflächige Rasenflächen weisen keine Bepflanzung auf und schöpfen damit ihre Potenziale zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas (Mikroklima) nicht aus.

Problematisch ist auf einigen Grün- und Freiflächen auch die fehlende Barrierefreiheit, die dadurch Bewegungsräume für Menschen mit Behinderungen oder ältere Bewohner stark einschränken

Grün-, Frei-, Spiel- und Sportflächen		
		
Grünfläche Gutenbergstraße	Spielplatz WGW eG	Grünfläche Thomas-Jung-Str.
		
Grünfläche Heinrich-Heine-Str.	Spielplatz Heinrich-Heine-Str.	Sportfeld Heinrich-Heine-Str.

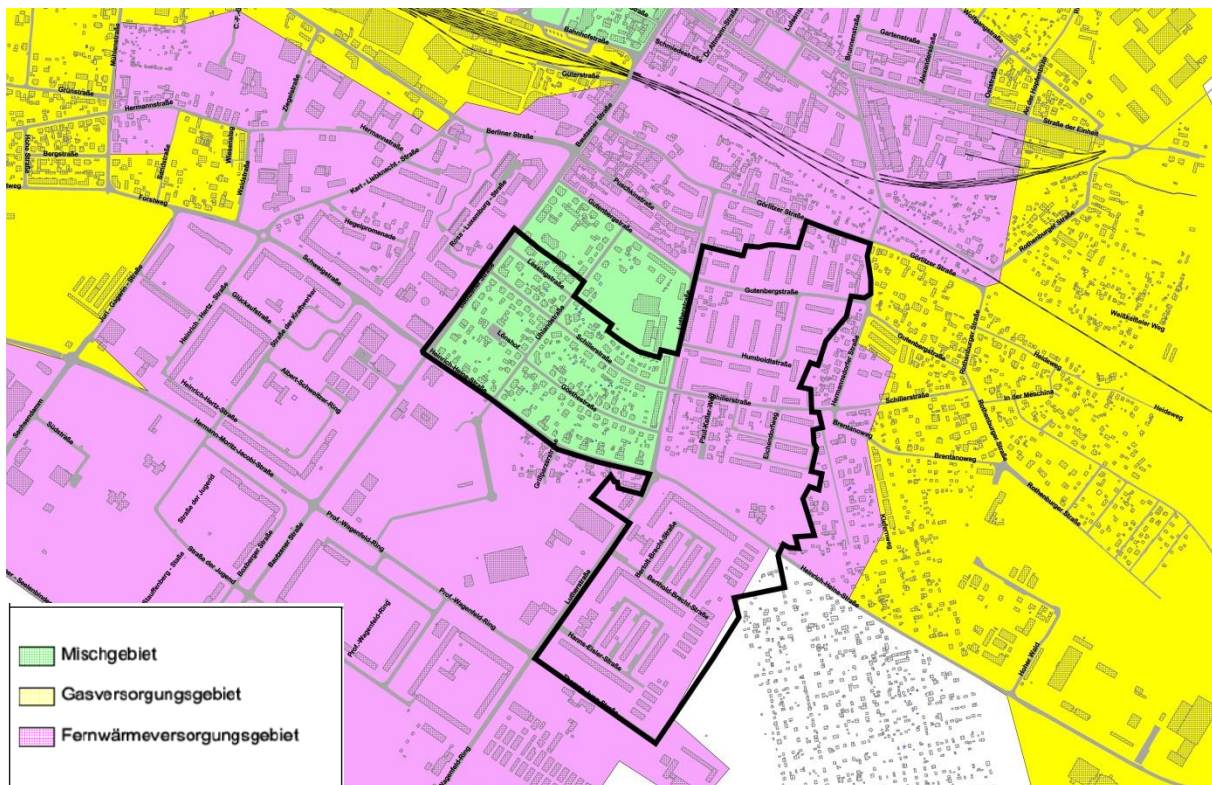
Quelle: die STEG

Siehe dazu auch Plan 2 – Stadtbild.

4.7 Energetische Situation

Wärmeversorgung Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet gibt es in den östlichen Bereichen, die durch Geschosswohnungsbauten geprägt sind, eine flächendeckende Fernwärmeversorgung (siehe violette Einfärbung im Plan unten). In den westlichen Bereichen, die vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt sind, besteht eine Mischversorgung (Gas-, einzelne Fernwärmeanschlüsse sowie auch individuelle Lösungen). Aufgrund der nur geringen Bau- und Bewohnerdichte sind diese Bereiche für eine wirtschaftliche Fernwärmeversorgung nicht geeignet.



Karte Heizenergieversorgung Untersuchungsgebiet und Umfeld

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser 2016

Energetischer Sanierungsstand der Gebäudesubstanz

Der Wohnungsbestand zeichnet sich durch einen hohen Anteil gedämmter Fassaden und erneuerter Fenster aus. Auffällig sind jedoch auch viele nur teil- und unsanierte Gebäude. Dies deckt sich mit der Angabe der Gebäudeeigentümer aus der Befragung: Nur 81 % der Teilnehmer bezeichnen den Gebäudezustand von Dach und Fassade als saniert (12 % teilsaniert, 7 % unsaniert).

Inwieweit von außen nicht sichtbare energetische Sanierungen an der Heizungsanlage, im Dach oder an Geschossdecken/-böden erfolgt sind, wurde über die Fragebögen ermittelt. 89 % der Hauseigentümer bezeichnen das Heizsystem als saniert. Viele der in den Jahren nach der Wende sanierten Heizungsanlagen sind inzwischen jedoch verschlissen und energetisch nicht mehr zeitgemäß und müssen ersetzt werden.

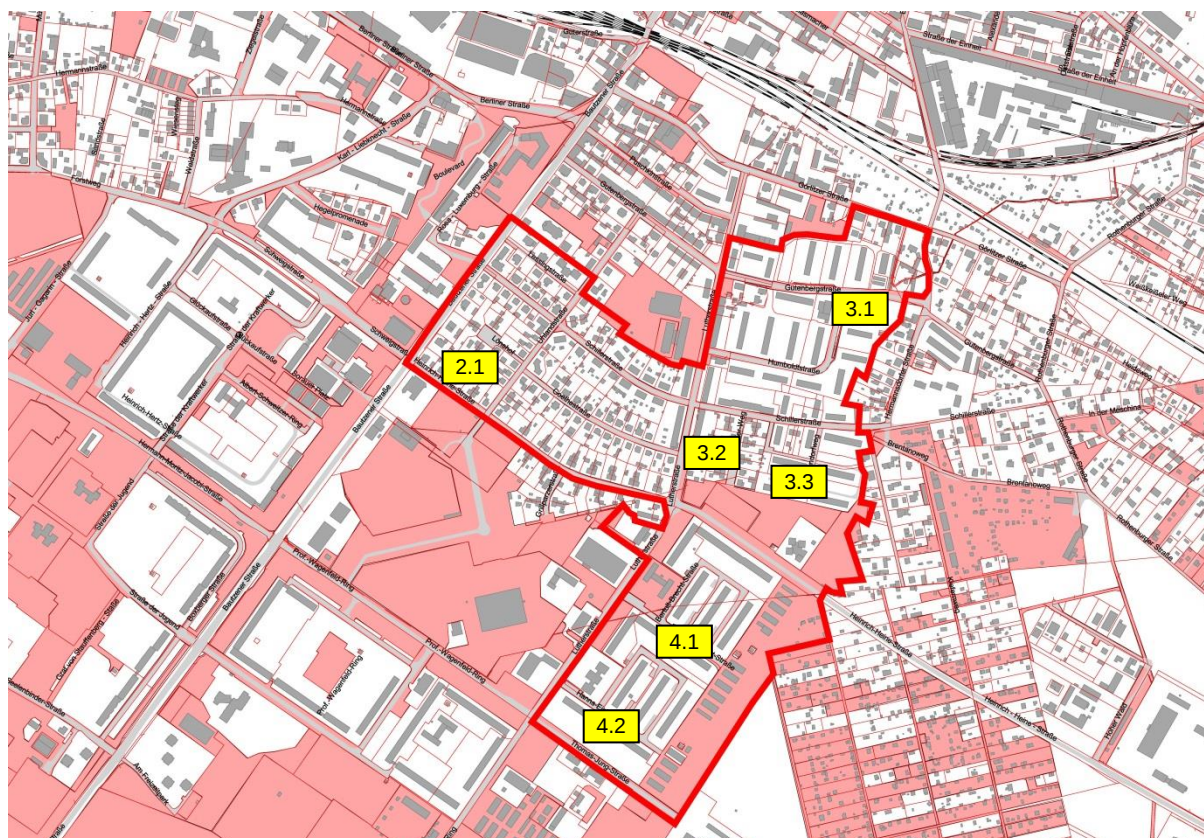
Im Ergebnis ist der **Handlungsbedarf für eine weitere energetische Sanierung der Gebäudesubstanz** deutlich.

Siehe dazu auch Plan 5 – Bausubstanz und Denkmalschutz.

Straßenbeleuchtung

Die folgende Karte gibt einen Überblick über Straßenzüge, an denen noch keine Umrüstung auf energiesparende Straßenbeleuchtung erfolgte:

- 2.1 Lönshof,
- 3.1 Gutenbergstraße, 3.2 Paul-Keller-Weg, 3.3 Eichendorfweg,
- 4.1 Bertolt-Brecht-Straße, 4.3 Hanns-Eisler-Straße



Karte: Sanierungsbedarfe Straßenbeleuchtung

Quelle: die STEG

Straßenbeleuchtung



2.2 Schillerstraße
Straßenbeleuchtung (alt)



3.1 Gutenbergstraße
Straßenbeleuchtung (alt)



4.2 Bertolt-Brecht-Straße
Straßenbeleuchtung (alt)

Quelle: STEG

4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich in Privateigentum. Die Wohngebäude in Plattenbauweise sind mehrheitlich im Eigentum von Wohnungsgesellschaften. Dabei handelt es sich um die

- WBG Wohnungsbaugesellschaft mbH Weißwasser
- WGW Wohnungsbaugenossenschaft Weißwasser eG
- WGO Wohnungsbaugenossenschaft in der Oberlausitz eG

Wohnungen in neun Wohnblöcken an der Schillerstraße, dem Eichendorffweg und der Gutenbergstraße wurden teilweise oder vollständig an Selbstnutzer oder sonstige Private veräußert.

Das Grundstück der ehemaligen Kita Regenbogen an der Bertolt-Brecht-Straße, das Grundstück der Garagenhöfe zwischen Heinrich-Heine- und Thomas-Jung-Straße sowie die Parkanlage nördlich der Heinrich-Heine-Straße befinden sich in städtischem Eigentum, ebenso wie sämtliche Erschließungsstraßen. Eine Ausnahme bilden Teilbereiche der Lessingstraße (FSt. 156, 157 sowie Teilflächen von FSt. 148 und 149).

Die Flurstücke der Bautzener Straße sind Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Aufgrund der Eigentümerverteilung und der Eigentumsverhältnisse sind **sehr günstige Voraussetzungen für die Sanierungsdurchführung** gegeben. Im Einzelnen werden diese in dem Plan Eigentumsverhältnisse in der Anlage dargestellt.

Siehe dazu auch Plan 3 – Eigentumsverhältnisse.

5 Städtebauliche Missstände und Potenziale

Der Gesetzgeber formuliert städtebauliche Missstände in § 136 BauGB wie folgt:

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder an die **Sicherheit** der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des **Klimaschutzes** und der **Klimaanpassung** nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Nachfolgend werden die städtebaulichen Missstände und Mängel aufgeführt, welche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Ortsbild und die Funktion wesentlich beeinträchtigen. Die Angaben beruhen auf der örtlichen Bestandsaufnahme im November 2019. Die genaue Lage einzelner Missstände kann dem Plan 6 - Städtebauliche Missstände - entnommen werden.

Bausubstanz

Das Untersuchungsgebiet weist einen mittleren Sanierungsgrad auf. Ca. 50 % der Mehrfamilienhäuser (in Massiv-, Block- und Plattenbauweise) und ca. 70 % der Ein-/Zweifamilienhäuser sind ohne bauliche Mängel.

Als Hauptmängel an der Bausubstanz sind zu nennen:

- erhebliche Mängel an der ehemaligen Kita Regenbogen (Bertolt-Brecht-Straße 1)
- erhebliche Mängel an der Kaufhalle EDEKA nah & gut (Humboldtstraße 39a)
- teilweise erhebliche Mängel am Haus der Begegnung e.V., Lutherstraße 64a
- Wohngebäude mit teilweise erheblichen Mängeln: Humboldtstraße 2/4/6 und 8/10/12, Görlitzer Straße 36, Schillerstraße 10
- geringe Mängel Hauptgebäude weisen 21 Mehrfamilienhäuser in Massiv-, Block- und Plattenbauweise und ca. 30 Ein-/Zweifamilienhäuser auf

Gebäudeleerstand

Leerstände bzw. Teilleerstände befinden sich nicht nur in Gebäuden mit geringem Sanierungsgrad. Räumliche Schwerpunkte der Wohnungsleerstände befinden sich in den Geschosswohnungsbauten der Wohnungsunternehmen im Bereich der Humboldt- und Gutenbergstraße sowie der Bertolt-Brecht- und Hanns-Eisler-Straße.

Gewerbliche Leerstände konzentrieren sich auf die Gebäude an der Lutherstraße.

Funktionale und gestalterische Mängel im Erschließungsbereich

- Straßen: die Fahrbahnbeläge der Uhlandstraße, der Goethestraße, der Lutherstraße, der Gutenbergstraße, der Humboldtstraße (nördlicher Teil), des Eichendorffweges, der Heinrich-Heine-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße, der Hanns-Eisler- und der Thomas-Jung-Straße weisen teilweise erhebliche bauliche Mängel auf.

- Fuß- und Gehwege (nicht straßenbegleitend): funktionale, bauliche und gestalterische Mängel gibt es insbesondere auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Heinrich-Heine-Straße. Auch weisen die Wege innerhalb der Großwohngebiete Missstände auf. Die Barrierefreiheit bei Wegen und in Platzbereichen ist nur unzureichend ausgeprägt.
- Kreuzungsbereich Gutenbergstraße/Humboldtstraße: Der Kreuzungsbereich weist funktionale Mängel auf und stellt insbesondere für Fußgänger und Radfahrer einen Gefahrenbereich dar. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Straßen ist eine grundlegende Umgestaltung notwendig.
- Stellplatzangebot: für PKW besteht innerhalb der Großwohngebiete eine mangelhafte Parkplatzsituation, von der hier insbesondere die Anwohner betroffen sind.

Öffentliche und öffentlich genutzten Grünflächen

Instandsetzungsbedarf bzw. gestalterische Mängel weisen diverse öffentliche bzw. öffentlich genutzte Grünflächen im Untersuchungsgebiet auf. Häufig gehen diese mit funktionalen Mängeln einher (Spielplätze, Treffpunkte für Jugendliche, Bewegungsangebote, Sitzbereiche etc.). Insbesondere betrifft diese die

- öffentliche Grünfläche nördlich der Heinrich-Heine-Straße

Immissionsbelastung

- Lärm- und Luftverschmutzung: durch das überregionale Straßennetz entlang der Meißner Straße sowie den Bahnverkehr der Deutschen Bahn
- Verkehrsbelastung: hohes Verkehrsaufkommen auf der Bautzener Straße und der Heinrich-Heine-Straße

Öffentliche Einrichtungen/Versorgungsinfrastruktur

- Funktionale Mängel an öffentlichen und öffentlich genutzten Gebäuden: am Haus der Begegnung e.V., Lutherstraße 64a
- Einzelhandel: leer stehende Ladengeschäfte in der Lutherstraße

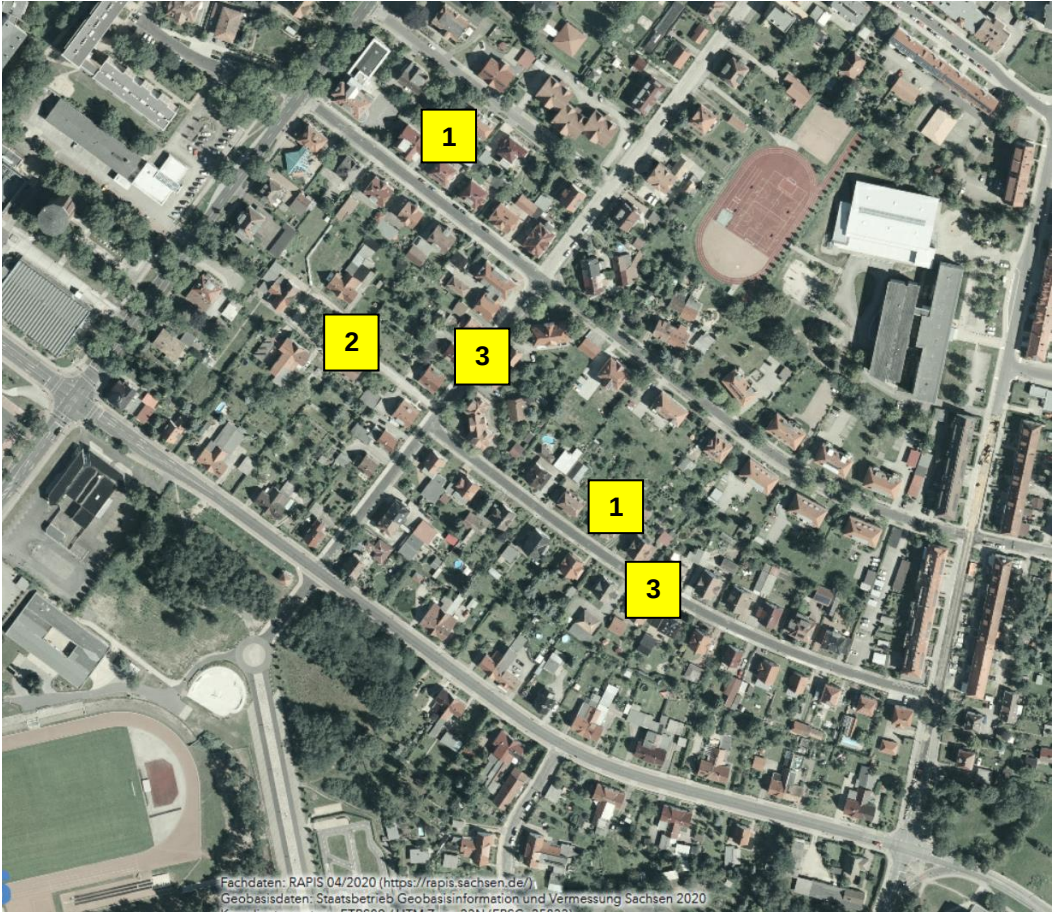
Ortsbild

- Baulücken: Lutherstraße 15 (Flurstück 326/4)
- Fehlende Raumkanten: Nordseite der Heinrich-Heine-Straße
- Ungenutzte/leer stehende Grundstücke: Bertolt-Brecht-Straße 1 (Komplettleerstand ehemalige Kita Regenbogen), Lutherstraße 15 (Freifläche), Nordseite der Heinrich-Heine-Straße (Grünfläche, ehemals teilweise bebaut mit der 5. Grundschule (bis 1991 6. POS "Hans Beimler")
- Gestaltungsmängel im Grundstücksbereich: Garagenhöfe zwischen der Heinrich-Heine-Straße und der Thomas-Jung-Straße

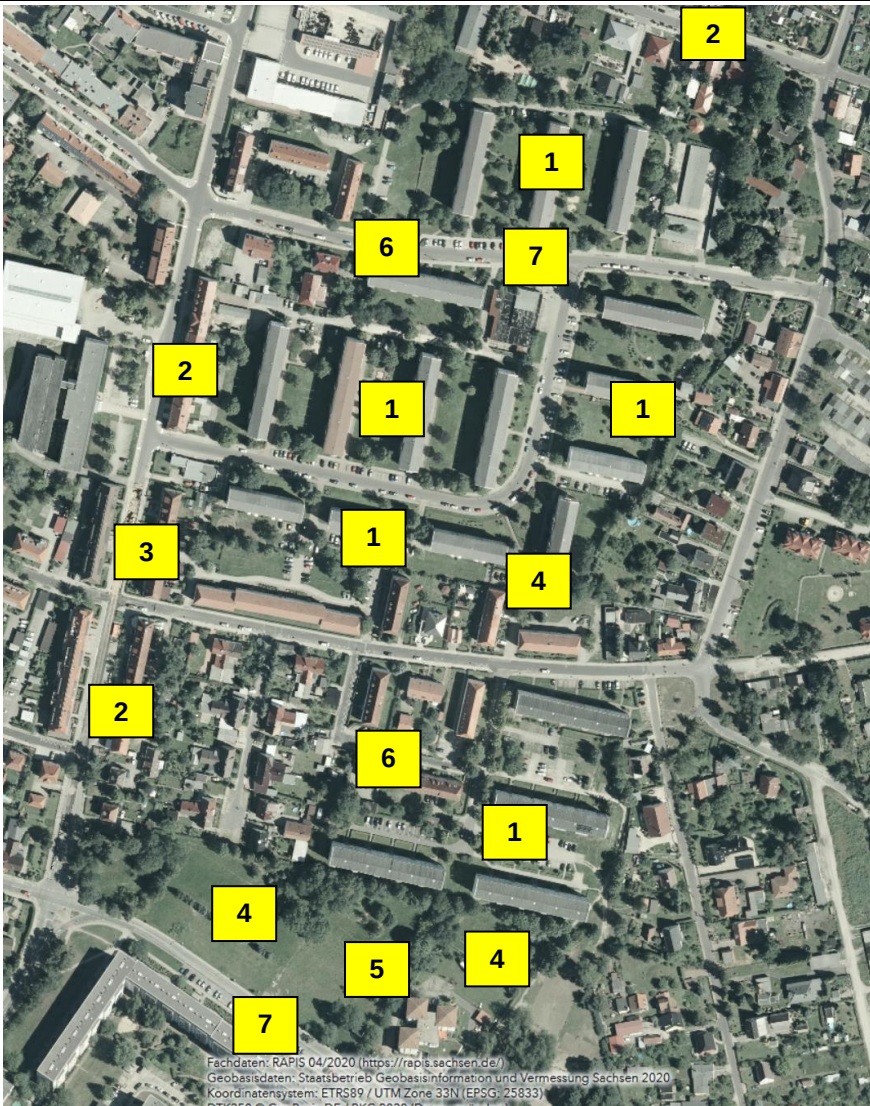
Abschließend muss festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet viele Potenziale für Funktionen aufweist, die bei einer Stärkung zur funktionalen Aufwertung der zentrennahen Wohnlage genutzt werden können. Die Beseitigung städtebaulicher, räumlicher und gestalterischer Missstände im gesamten Gebiet durch Sanierung und Neuerschließung kann dazu einen starken Beitrag leisten. Alle Maßnahmen sollten barrierefrei bzw. barrierearm angelegt werden.

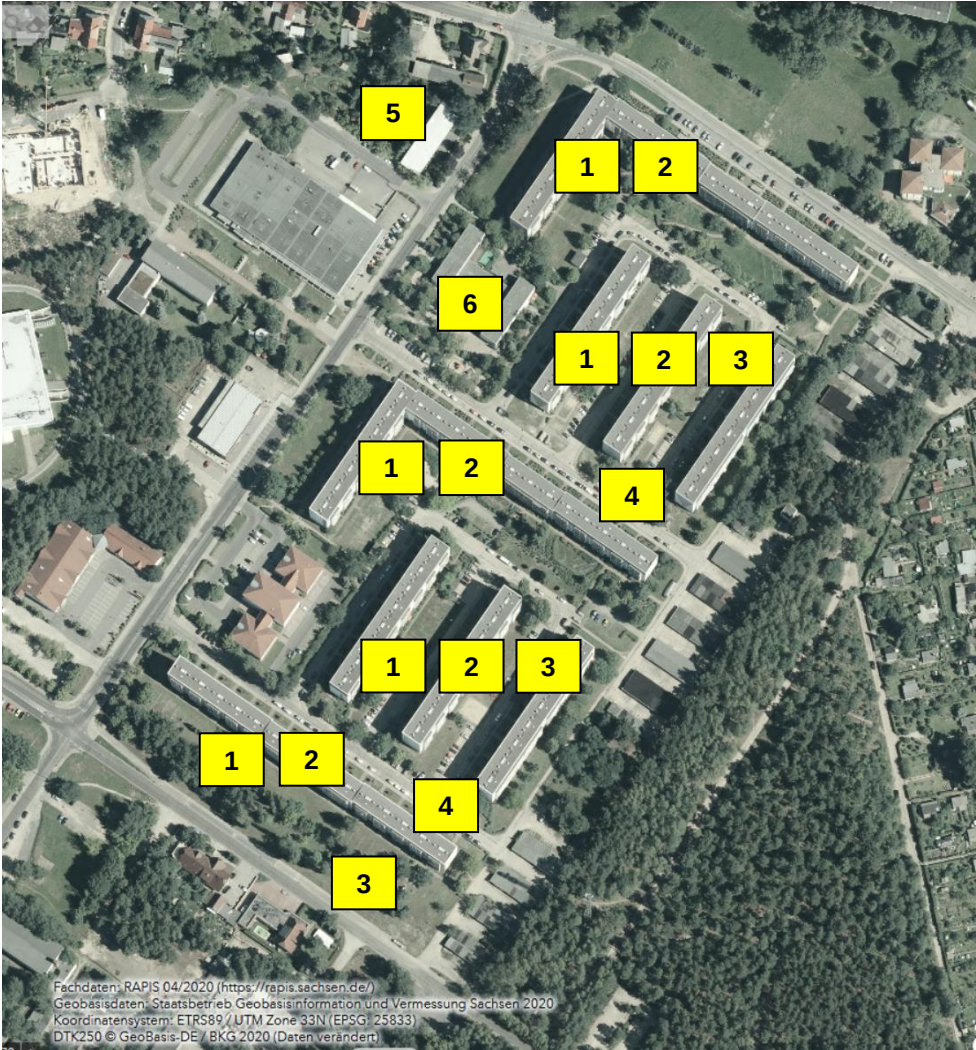
Siehe dazu auch Plan 6 – Städtebauliche Missstände.

5.1 Darstellung nach Teilgebieten

Charakteristik	Funktion
Teilgebiet West (westlich der Lutherstraße)	
Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhäuser aus den 20er/30er-Jahren villenartige Gebäude der Gründerzeit an der Bautzener Straße hohe Durchgrünung, insbesondere auf Privatgrundstücken wenige Geschäfte und Dienstleister an der Bautzener Straße und Lutherstraße Schwerpunkt auf selbstgenutztem Wohneigentum, wenige Mehrfamilienmietshäuser Missstände: 1. teilsanierte private Wohnungsbestände 2. unsanierte Straßen- und Gehwege 3. teilsanierte Straßen- und Gehwege	Stadtentwicklungsschwerpunkt für Wohnen Ziele: • Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes • Sanierung von Straßen- und Gehwegen • Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung
 Fachdaten: RAPIS 04/2020 (https://rapis.sachsen.de/) Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020	
Potenziale/Stärken zentrumnahe Wohnlage hoher Sanierungsstand im privaten Wohnungsbestand (Private und Wohnungsunternehmen) starke Durchgrünung im privaten Bereich	

Quelle
Luftbild:
RAPIS, 2020,
eigene
Darstellung

Charakteristik	Funktion
Teilgebiet Nord (östlich der Lutherstraße, nördlich der Heinrich-Heine-Straße)	
Bebauungsschwerpunkt aus viergeschossigen Wohngebäuden in Mauerwerksbau oder Großtafel- bzw. Großblockbauweise der 50er/60er Jahre Entlang der Lutherstraße zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in Reihenubauweise, im Paul-Keller-Weg und der Schillerstraße Doppelhäuser aus den 1920er-Jahren. An den Rändern Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1930er-Jahren Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Lutherstraße Missstände: 1. leer stehende Wohnungen im sanierten Geschosswohnungsbau 2. leer stehende Gewerbeflächen in Wohn- und Geschäftsgebäuden 3. energetisch unsanierte Wohn-/Geschäftshäuser 4. fehlende Fuß- Radwegeverbindung 5. ungestaltete öffentliche Freiflächen 6. unsanierte Straßen und Gehwege 7. unsanierte Straßenbeleuchtung 8. keine Betreuungsangebote für Senioren direkt im Gebiet	Stadtstabilisierungsschwerpunkt mit Wohnen, Einkaufen, Handel und Gewerbe Ziele: • Stabilisierung der Bewohnerzahl • Stabilisierung der Wohnnutzungen • Stabilisierung der Handels- und Dienstleistungsstruktur • Energetische Sanierung Gebäude • Modernisierung der Beleuchtung • Sanierung von Straßen- und Gehwegen • Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung
 Fachdaten: RAPIS 04/2020 (https://rapis.sachsen.de/) Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020 Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG: 25833)	Quelle Luftbild: RAPIS, 2020, eigene Darstellung
Potenziale/Stärken zentrumnahe Wohnlage hohe Durchmischung von Eigennutzern und Mietern Fernwärmeversorgungsgebiet starke Durchgrünung in den privaten und öffentlichen Freibereichen mit hohem Aufwertungspotenzial Oberschule direkt westlich angrenzend	

Charakteristik	Funktion
Teilgebiet Süd (südlich der Heinrich-Heine-Straße)	
Stadterweiterungsgebiet der 1970er-Jahre Wohngebäudebestand im Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise Wohngebäudebestand der beiden großen Wohnungsunternehmen (WBG, WGW) Kita Regenbogen und Haus der Begegnung aus den 1970er-Jahren an der Lutherstraße Gesundheitszentrum aus den 1990er-Jahren an der Lutherstraße Missstände: 1. leer stehende Wohnungen im (teil)sanierten Geschosswohnungsbau (Plattenbauten) 2. fehlende Aufzüge im (teil)sanierten Geschosswohnungsbau (Plattenbauten) 3. funktional-gestalterische Mängel der Freiflächen 4. unsanierte öffentliche Straßen und Gehwege mit unsanierte Straßenbeleuchtung 5. Sanierungsbedarf an Haus der Begegnung e.V. 6. leer stehendes Gebäude der ehemaligen Kita Regenbogen	Stadtentwicklungsschwerpunkt mit Wohnen und Dienstleistungen Ziele: • Stärkung des Wohnens bei gleichzeitiger Prüfung von Rückbaumaßnahmen • Herstellung Barrierefreiheit durch Anbau von Aufzügen • Sanierung von Straßen- und Gehwegen • Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung
 Fachdaten: RAPIS 04/2020 (https://rapis.sachsen.de/) Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020 Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG: 25833) DTK250 © GeoBasis-DE / BKG 2020 (Daten verändern)	Quelle Luftbild: RAPIS, 2020, eigene Darstellung
Potenziale/Stärken teilweise hoher Sanierungsgrad im peripheren öffentlichen Bereich (Straßen, Gehwege, Parkierungsanlagen) hoher Sanierungsgrad im Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen (energetisch) Fernwärmeversorgungsgebiet Kita in fußläufiger Nähe und Begegnungseinrichtung für sozial benachteiligte Menschen im Gebiet (Haus der Begegnung e.V.) Gesundheitsversorgung direkt im Gebiet direkt angrenzend zum Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark starke Durchgrünung im privaten und öffentlichen Freibereich	

5.2 Zusammenfassung nach Handlungsfeldern

Missstände		Potenziale
Nutzung und Funktion		
hoher Leerstand in teil- und vollsanierten Wohnungsbeständen der Wohnungsunternehmen (bes. Plattenbau)		Potenziale für Rückbau von außen nach innen, ohne sichtbare Baulücken zu schaffen
fehlende Aufzüge und fehlende barrierearme Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Block- und Plattenbauweise)		professionelle Eigentümer mit umfangreichem Gebäudebestand als Partner für Umstrukturierung
leer stehende Gewerbeflächen in Wohn- und Geschäftsgebäuden		Umnutzungs- und Nachnutzungspotenzial in leer stehenden Wohn-, Geschäfts- und Sonderbauten
Bausubstanz		
noch energetisch teilsanierte Wohn- und Geschäftsgebäude in zentralen Lagen und in der Gebietsfläche		hoher Sanierungsstand in den zu erhaltenden Geschosswohnungsbeständen der Wohnungsunternehmen
Integration erneuerbarer Energien bei der Sanierung/Modernisierung des Gebäudebestandes		
Energieversorgung		
Fernwärmeversorgungsgebiet mit Rückgang der Versorgungsdichte durch Wohnungsleerstand		Dachflächenpotenziale für die Installation von Photovoltaik und Solarthermieranlagen auf sanierten Gebäuden
Erschließung und Verkehr		
teilweise sehr schlechter Zustand der Anwohnerstraßen (Straße, Gehweg und Straßenbeleuchtung)		hoher Frei- und Grünflächenanteil ermöglicht Umsetzung erforderliche Maßnahmen (Stellplätze, Geh-Radwege)
teilweise fehlende Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Teilgebiete für alle Alters- und Nutzergruppen		nahe Ziele wie Stadtzentrum und den Oberlausitzer Sport-/Freizeitpark zur Steigerung von Fuß- und Radverkehr
Grün- und Freiflächen		
Defizite an der Grüngestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen, teils fehlende Vernetzung		Flächenpotenziale für die Anpflanzung von Großgrün und einer nachhaltigen Grünvernetzung in den Teilgebieten
funktionale Defizite der Grün- und Freiflächen für Kinder, Senioren und Behinderte		Flächenpotenziale für die funktionale Aufwertung wohnungsnaher Freiflächen für spezielle Nutzergruppen
Demografie/Soziales		
Überalterung, insbesondere im Geschosswohnungsbestand der Wohnungsunternehmen		Gebäudepotenziale für nicht-investive Angebote sozialer Träger für alle Alters- und Nutzergruppen
hohe soziale Betroffenheit (Einkommen, Kaufkraft, Schwerbehindertenrate)		Träger für nicht investive Maßnahmen für besondere Alters- und Nutzergruppen stehen bereit

6 Fotodokumentation

Teilgebiet West (westlich Lutherstraße)



Bautzener Straße*, Uhlandstraße



Schillerstraße, Goethestraße



Lönshof



Lutherstraße

* die links abgebildete katholische Kirche Heilig Kreuz grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet
Quelle: die STEG

Teilgebiet Nord (östlich Lutherstraße, nördlich Heinrich-Heine-Straße)**Görlitzer Straße****Gutenbergstraße****Gutenbergstraße****Humboldtstraße****Humboldtstraße**

Quelle: die STEG

Teilgebiet Nord (östlich Lutherstraße, nördlich Heinrich-Heine-Straße)**Schillerstraße****Paul-Keller-Weg****Eichendorfweg****Eichendorfweg****Heinrich-Heine-Straße**

Quelle: die STEG

Teilgebiet Süd (südlich Heinrich-Heine-Straße)**Heinrich-Heine-Straße****Bertolt-Brecht-Straße****Hanns-Eisler-Straße****Lutherstraße (Haus der Begegnung/Hegel-Café, Kita Regenbogen, Gesundheitszentrum)****Lutherstraße / Thomas-Jung-Straße**

Quelle: die STEG

7 Beteiligung der Betroffenen

7.1 Vorbemerkungen

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen im Gebiet müssen nach § 137 BauGB beteiligt werden, da für sie im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen unterschiedlich starke Auswirkungen zu erwarten sind. Die angestrebten Sanierungsziele sind von Anfang an offen darzulegen. Im Rahmen öffentlicher Diskussionen sollen den Betroffenen Möglichkeiten und Perspektiven der Sanierung erläutert werden.

Die Information zu der vom Stadtrat am 26.05.2016 beschlossenen Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes III „Boulevard/Görlitzer Straße“ wurde am 17.06.2016 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Tagesordnung sowie die Beschlüsse des Stadtrates wurden ortsüblich bekannt gegeben.

Damit ein möglichst repräsentatives Umfrageergebnis entstehen konnte, wurden alle Eigentümer von Grundstücken und Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet sowie die ansässigen Gewerbetreibenden mit einem **Anschreiben** ein Fragebogen übersandt. In allen Anschreiben wurde über die vorbereitenden Untersuchungen informiert. Allen Schreibern waren die jeweils erforderlichen Fragebögen mit der Bitte um Rücksendung der ausgefüllten Bögen an die STEG, Abgabe bei der Stadtverwaltung oder Übergabe zum Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 12.04.2018 beigelegt. Die Eigentümer erhielten den Gebäude- und Grundstücksbogen, die Gewerbetreibenden den Betriebsbogen als Anlage.

Zusätzlich erhielten alle Bewohner des Untersuchungsgebietes den Haushalts- und Wohnungsbogen mit einem Informationsschreiben in die Briefkästen eingeworfen. Das Schreiben enthielt die Bitte, die ausgefüllten Fragebögen in die Briefkästen des Rathauses, der Wohnungsbaugenossenschaft oder Wohnungsgenossenschaft einzuwerfen. Auch wurde eine Zusendung an die Stadtverwaltung oder die Übergabe zum Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 12.04.2018 angeboten.

Am 12.04.2018 fand eine **Bürgerversammlung** als frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Information der Betroffenen zum Thema der vorbereitenden Untersuchungen statt. Im Vereinspavillon am Sorauer Platz wurde über Maßnahmen und Folgen (Grundbucheintrag, Erhebung Ausgleichsbetrag, Steuerbegünstigung u.a.) der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme informiert und mit den Bürgern über Möglichkeiten und Grenzen diskutiert.

7.2 Fragebögen

Im **Gebäude- und Grundstücksbogen** wurden die Eigentumsverhältnisse, die Gebäudeart und -nutzung sowie das Gebäudealter abgefragt. Die Eigentümer sollten beispielsweise Details zur technischen Erschließung und zum Gebäudezustand wie Dach und Fassade auf ihre Sanierungsbedürftigkeit hin einschätzen. Des Weiteren wurden die Sanierungsabsichten und die Mitwirkungsbereitschaft an der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfragt. In einer offenen Rubrik bestand für die befragten Personen die Möglichkeit, Anregungen, Wünsche, Probleme oder Störungen mitzuteilen.

Im **Haushalts- und Wohnungsbogen** wurden die Sozialdaten (Alter und Beruf) der Wohnungsnutzer erfasst. Des Weiteren wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, die Wohndauer und die Bereitschaft zum Verbleib in der Wohnung aufgenommen. Der Wohnungszustand wurde über verschiedene Kriterien bewertet (z. B. sanitäre Anlagen, Fenster, Wärmedämmung etc.). Außerdem wurden die Bewohner nach einer Einschätzung des Wohnumfelds gebeten und ihre Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung abgefragt. Darüber hinaus war es jedem Befragten freigestellt, eigene Wünsche und Anregungen mit einfließen zu lassen. So konnten erste Verbesserungsvorschläge von den Anwohnern aufgenommen werden.

Die Gewerbetreibenden im Gebiet wurden mit dem **Betriebsbogen** erfasst. Im Fragebogen wurden unter anderem Betriebsart (Handel, Dienstleistung, Produktion, Landwirtschaft, Gastronomie/Hotel, öffentliche Nutzung), Lage des Gewerbes im Gebäude (EG, OG), Größe der Betriebsfläche und Anzahl der Beschäftigten, Einschätzung der künftigen Entwicklung des Betriebes sowie Erwartungen gegenüber der Sanierung erfasst. Des Weiteren sollten Konflikte des Betriebes mit der Umgebung abgeschätzt werden und es konnten Wünsche und Anregungen zur Sanierung des Gebietes geäußert werden.

Mit der Stadtverwaltung wurden vor der Befragung ausführliche Gespräche geführt, um den Inhalt der Fragebögen abzustimmen.

Vorbereitende Untersuchungen <i>die</i> STEG Stadt Weißwasser/O.L., Erweiterung Sanierungsgebiet "Boulevard/Görlitzer Straße"																									
Gebäude- und Grundstücksbogen																									
Straße/Hausnummer: 	Name Eigentümer: 																								
eigengenutzt ja ☐ nein ☐																									
Eigentümer* Privatperson/-en/Erbgemeinschaft juristische Person/-en öffentlich-städtisch sonstige (Stiftung, Verein) ☐ ☐ ☐ ☐																									
Gebäudeart* Wohngebäude Wohn- u. Geschäftsgebäude Wohn- u. Nebengebäude Betriebs-/Geschäftsgebäude Freies Grundstück Nebengebäude (z. B. Schuppen, Garage) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐																									
Gebäudealter Baujahr ca.:																									
Gebäude-nutzung* <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Wohnungen</td> <td style="width: 20%;">Anzahl:</td> <td style="width: 20%;"> </td> </tr> <tr> <td> (davon vermietet)</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> (davon leer stehend)</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Betriebe/Geschäfte</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> (davon leer stehend)</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Nebennutzung (z. B. Garage)</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>sonstige Nutzungen</td> <td>Anzahl:</td> <td> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art:</td> <td> </td> </tr> </table>		Wohnungen	Anzahl:		(davon vermietet)	Anzahl:		(davon leer stehend)	Anzahl:		Betriebe/Geschäfte	Anzahl:		(davon leer stehend)	Anzahl:		Nebennutzung (z. B. Garage)	Anzahl:		sonstige Nutzungen	Anzahl:			Art:	
Wohnungen	Anzahl:																								
(davon vermietet)	Anzahl:																								
(davon leer stehend)	Anzahl:																								
Betriebe/Geschäfte	Anzahl:																								
(davon leer stehend)	Anzahl:																								
Nebennutzung (z. B. Garage)	Anzahl:																								
sonstige Nutzungen	Anzahl:																								
	Art:																								
Erd-geschoss-nutzung* Wohnnutzung gewerbliche Nutzung Nebennutzung ☐ ☐ ☐																									
Technische Erschließung* Heizsystem Art: saniert mangelhaft nicht vorhanden ☐ ☐ ☐																									
Gebäudezustand* Dach/Fassade Innen saniert teilsaniert unsaniert ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐																									
Jahr letzte Sanierung (ca.): unbekannt ☐																									
bitte wenden																									
* Zutreffendes bitte ankreuzen!																									

Mitwirkungsbereitschaft an städtebaulicher Sanierungsmaßnahme*	
positiv, Bereitschaft zur Beteiligung/Sanierung ☐ keine eigenen Maßnahmen geplant, Idee aber gut ☐ negativ, Sanierungsgebiet keine gute Idee ☐ noch keine Meinung ☐	
Eigentümer-absichten* Sanierung Abbruch (Objekt bitte benennen) Neubebauung Verkauf unentschlössen keine ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
Offene Rubrik (Anregungen, Wünsche, Probleme, Störungen (z. B. Straßenlärm o. Ä.)) 	
Datum: _____ Daten eingetragen durch: _____	
Hinweis: Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich und anonymisiert behandelt/ausgewertet. Sie dienen lediglich Zwecken der städtebaulichen Erneuerung der Stadt Weißwasser. Die Erhebung und Verwendung der Daten ist im §136 Baugesetzbuch geregelt.	
* Zutreffendes bitte ankreuzen!	

Gebäude- und Grundstücksbogen, Quelle: STEG, Stadt Weißwasser/O.L. 2017

Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Weißwasser/O.L., Erweiterung
Sanierungsgebiet "Boulevard/Görlitzer Straße"

Haushalts- und Wohnungsbogen

Wo wohnen Sie? Nachname

Bewohner ist: ☐ Eigentümer der Wohnung ☐ Mieter ☐ Wohnung ist unbewohnt

Sozialdaten der Bewohner

Alter*	Anzahl Personen	Berufstätigkeit*	Anzahl Personen
unter 15 Jahre	☐	Kindergartenkind	☐
15 bis unter 25	☐	Schüler/-in/Azubis	☐
25 bis unter 40	☐	Selbstständige/-r	☐
40 bis unter 65	☐	Arbeitnehmer/-in	☐
65 und mehr	☐	Hausfrau/-mann	☐
		Arbeitslose/-r	☐
		Rentner/-in	☐

Wohnsituation

Wie groß ist Ihre Wohnung etwa? ☐ 1-2 Räume (bis ca. 55m²) ☐ 3-4 Räume (bis ca. 85m²) ☐ 4-6 Räume (ab ca. 85m²)

Wie ist der Zustand Ihrer Wohnung? ☐ saniert ☐ teil saniert ☐ unsaniert

Wäre eine Sanierung auch bei entsprechender Mietersteigerung erwünscht? ☐ ja ☐ nein

Wohndauer* ☐ bis 5 Jahre ☐ 5-10 Jahre ☐ über 10 Jahre

Möchten Sie gerne in Ihrer Wohnung bleiben? ☐ ja ☐ nein ☐ unterschiedlich ☐

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung? ☐ sehr zufrieden ☐ zufrieden ☐ unzufrieden ☐ sehr unzufrieden

Zustand/Gestaltung Wohngebäude ☐ Wohnunggröße ☐ Grundriss/Raumteilung ☐ Modernität/Ausstattung ☐ Belästigungen (z.B. Lärm, Geruch) ☐

Situation/Zufriedenheit im Stadtteil

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem direkten Wohnumfeld? ☐ sehr zufrieden ☐ zufrieden ☐ unzufrieden ☐ sehr unzufrieden

Erscheinungsbild insgesamt ☐ Sauberkeit, Ordnung ☐ Sicherheitsgefühl/Kriminalität ☐ Vandalismus ☐ Grün-/Freizeitanlagen ☐ Pkw-Stellplätze ☐

* Zutreffendes bitte ankreuzen

bitte wenden

Wie sehen Sie die Umweltsituation?*

Lärmbelastigungen ☐ sehr zufrieden ☐ zufrieden ☐ unzufrieden ☐ sehr unzufrieden

Luftverunreinigung/Geruchsbelastig ☐

Belichtungsverhältnisse ☐

Begrünung ☐

Sind Sie mit der Stadtkultur und den Freizeitangeboten zufrieden?*

Aufenthaltsqualität im Freien ☐ sehr zufrieden ☐ zufrieden ☐ unzufrieden ☐ sehr unzufrieden

Sportmöglichkeiten ☐

Angebot an Gaststätten und Cafés ☐

Einkaufsmöglichkeiten, Märkte ☐

Rad- und Wanderwege ☐

Spielplätze ☐

Bestehen aus Ihrer Sicht ausreichende Bus- und Bahnverbindungen?*

Busanbindung in die Innenstadt ☐ sehr zufrieden ☐ zufrieden ☐ unzufrieden ☐ sehr unzufrieden

Busanbindung in Nachbarorte ☐

Mitwirkungsbereitschaft

Was erwarten Sie von der städtebaulichen Sanierung? ☐ eine positive Wirkung ☐ Sanierung wird gleichgültig beurteilt ☐

Sanierung wird negativ beurteilt ☐ unentschieden ☐

Was wünschen Sie sich zur Verbesserung der Lebensbedingungen? Was fehlt?

Lärmschutz ☐ Vorschlag

Ermolungsfächen ☐ Vorschlag

Freizeiteinrichtungen ☐ Vorschlag

Begegnungstätten ☐ Vorschlag

frei verfügbare Räume ☐ Vorschlag

weitere Pkw-Stellplätze ☐ Vorschlag

gewerbliche Nutzungen ☐ Vorschlag

Mitwirkungsmögl. d. Bürger ☐ Vorschlag

Dienstleistungen ☐ Vorschlag

Bus-/Bahnverbindungen ☐ Vorschlag

Weitere Gedanken/Anregungen/Lob und Kritik (freie Meinungsäußerung)

*Zutreffendes bitte ankreuzen!

Hinweis:
 Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich und anonymisiert behandelt/ausgewertet. Sie dienen lediglich Zwecken der städtebaulichen Erneuerung der Stadt Weißwasser. Die Erhebung und Verwendung der Daten ist im §138 Baugesetzbuch geregelt.

Haushalts- und Wohnungsbogen, Quelle: STEG, Stadt Weißwasser/O.L. 2017

Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Weißwasser/O.L., Erweiterung
Sanierungsgebiet "Boulevard/Görlitzer Straße"

Betriebsbogen

Straße Haus-Nr.

Rechtsform* ☐ Einzelunternehmen (natürliche Person) ☐ Personengesellschaft (u. a. GbR, OHG, KG) ☐ Juristische Person/-en (u. a. GmbH, AG, e.V., etc.) ☐ öffentlich/städtisch

Anzahl der Beschäftigten

Größe/Nutzfläche (in m²)

Betriebsart* ☐ Handwerk/Produktionsgewerbe ☐ Dienstleistung ☐ Gastronomie/Hotel ☐ Handel/Ladengeschäft ☐ Landwirtschaft (nur Haupterwerb) ☐ öffentlich/städtisch

Lage* ☐ Erdgeschoss ☐ Obergeschoss ☐ Hinterbereich ☐ Sonstiges

Künftige Betriebsentwicklung* ☐ keine Veränderung ☐ Erweiterung/Vergrößerung ☐ Verkleinerung geplant ☐ Verlagerung des Betriebs ☐ Existenz gefährdet ☐ Geschäftsaufgabe geplant

Zustand der Betriebsräume* ☐ ohne Mängel ☐ geringe Mängel ☐ erhebliche bis ☐ substanzielle Mängel

Was wird von der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwartet?* ☐ eine positive Wirkung ☐ Sanierung wird negativ beurteilt ☐ Sanierung wird gleichgültig beurteilt ☐ unentschieden

Sind durch Ihren Betrieb Konflikte mit der Umgebung vorhanden bzw. zu erwarten?

Sonstige Wünsche und Anregungen z. B. Vorschläge zur Stabilisierung des Gewerbes, zur Entwicklung des Gewerbes, Stellung des Gewerbes im Gebiet, vom Gewerbe ausgehende Einflüsse und Impulse

Hinweis:
 Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich und anonymisiert behandelt/ausgewertet. Sie dienen lediglich Zwecken der städtebaulichen Erneuerung der Stadt Weißwasser. Die Erhebung und Verwendung der Daten ist im §138 Baugesetzbuch geregelt.

*Zutreffendes bitte ankreuzen!

Betriebsbogen, Quelle: STEG, Stadt Weißwasser/O.L. 2017

Rücklaufquoten

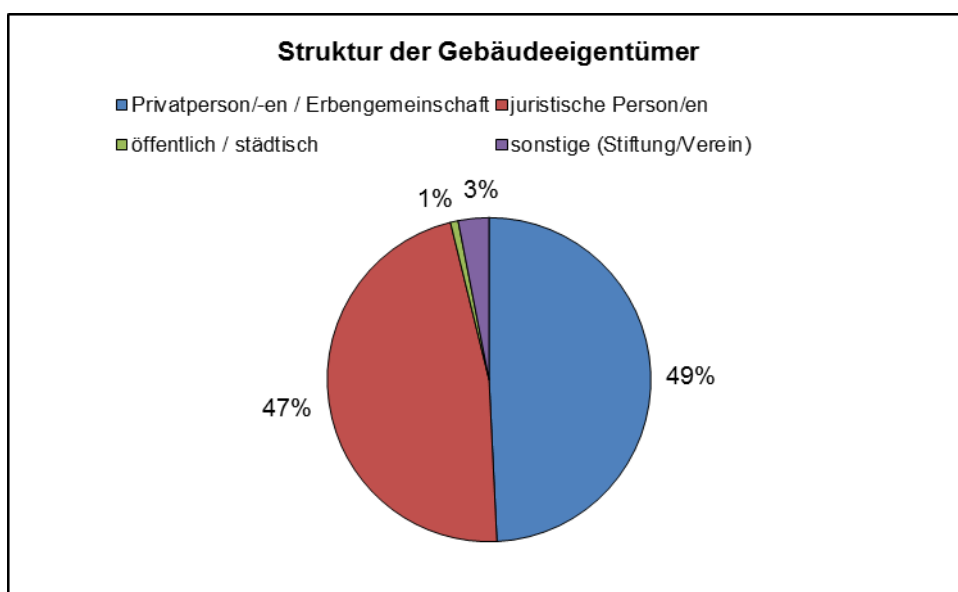
Insgesamt wurden 302 **Eigentümer** von Grundstücken im Gebiet angeschrieben. Über die verschiedenen Rücklaufkanäle wurden 130 Gebäude- und Grundstücksfragebögen ausgefüllt zurückgeschickt. Dies entspricht einer Rücklaufquote der Fragebögen bei den Eigentümern von 43 %.

Gemäß Statistik der Stadt Weißwasser für das Jahr 2016, wohnen 2854 Einwohner zum Jahresende im Untersuchungsgebiet. Das Statistische Landesamt Sachsen weist für Weißwasser eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Einwohnern je Haushalt auf. Rechnerisch gibt es daher ca. 1500 **Haushalte** im Untersuchungsgebiet. Über die verschiedenen Rückgabemöglichkeiten wurden 145 Haushalts- und Wohnungsbögen zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote der Haushalte von 9,7 %.

23 im Gebiet ansässigen **Betrieben** wurde der Betriebsbogen postalisch zugesandt. Vier Betriebe haben den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Das entspricht einer Rücklaufquote der Gewerbebetriebe von ca. 17,4 %.

7.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

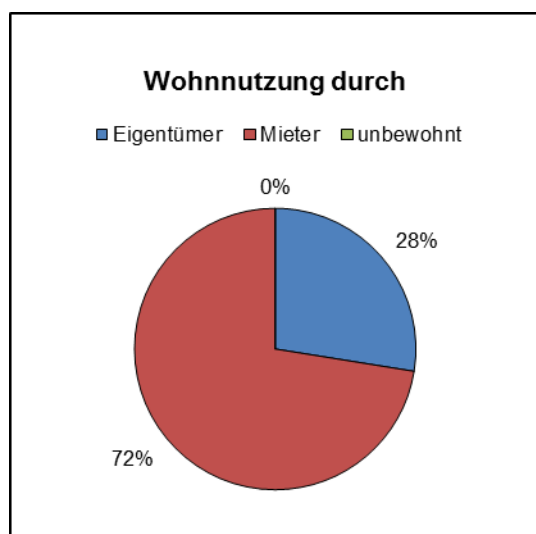
Mit knapp 49 % befindet sich knapp die Hälfte der erfassten Gebäude in privater Hand. Einen fast genauso so großen Anteil, mit 47 %, machen die juristischen Personen aus. Lediglich 1 % der erfassten Gebäude befindet sich in öffentlich/städtischer Hand, 3 % in den Händen von Vereinen oder Stiftungen. Dies zeigt nachfolgende Grafik.



Struktur der Gebäudeeigentümer,

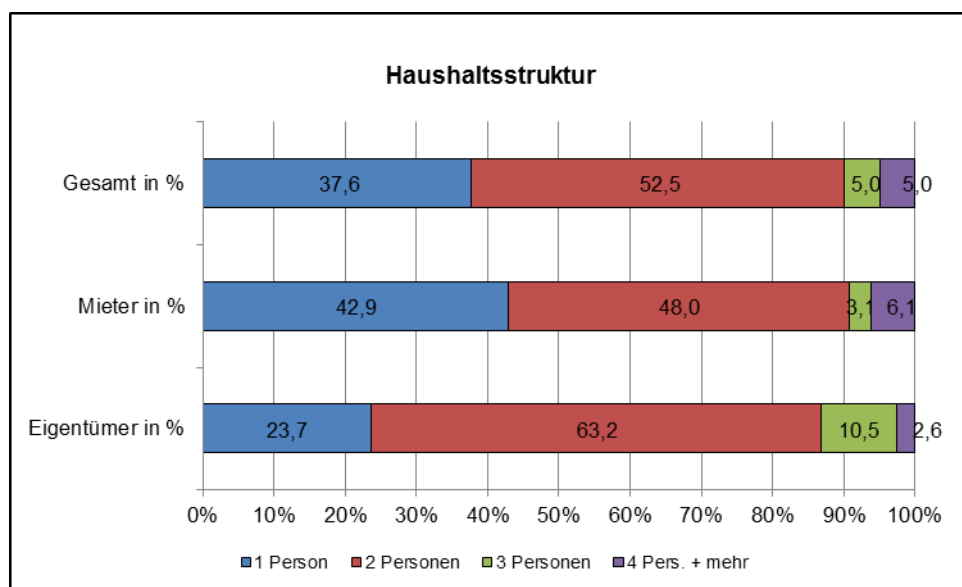
Quelle: Grundbuchauszug Stadt Weißwasser 2018, eigene Darstellung

Private Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen sind ein zentraler Bestandteil der notwendigen finanziellen Gesamtaufwendungen im Sanierungsgebiet. Die Bindung der Bewohner über das Eigentum an die von ihnen genutzte bzw. vermietete Bausubstanz ist eine wesentliche Voraussetzung für weitreichende und flächendeckende Investitionen. Die Investitionsneigung ist bei privatem Eigentum wesentlich höher als bei gemietetem Wohnraum.



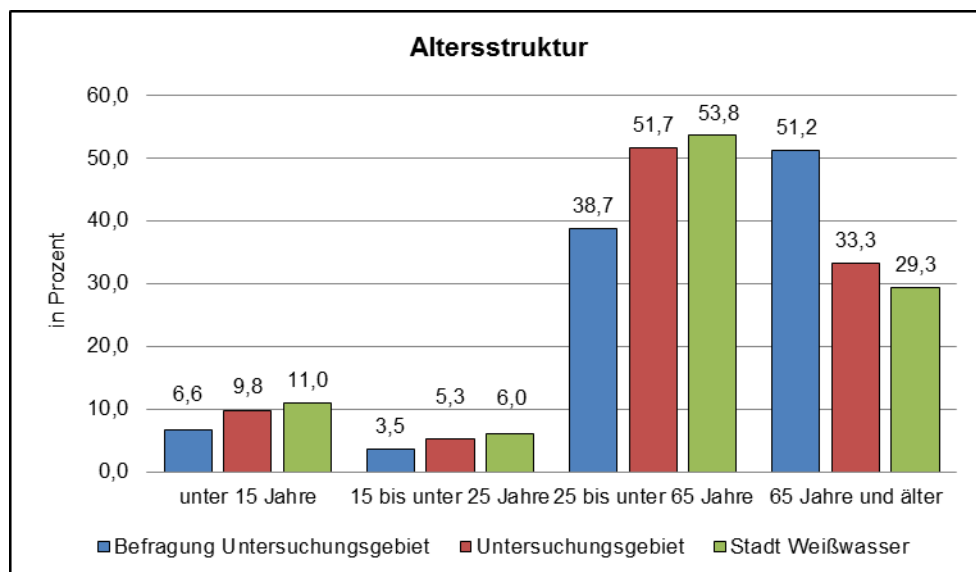
Anteil der Haushalte Mieter/Eigentümer, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Aufgrund der hohen Zahl der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen im Untersuchungsgebiet (fast die Hälfte aller Gebäude) liegt die Vermutung nahe, dass auch bei der Haushaltsstruktur ein hoher Anteil an Eigentümerhaushalten zu verzeichnen ist. Dieser ist jedoch mit 28 % der Befragten auffallend niedrig. Der hohe Anteil von Mieterhaushalten erfordert, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele vor allem auf die sozialen Folgen der Mieter Einfluss genommen werden muss.



Haushaltsstruktur der befragten Haushalte, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der befragten Haushalte, die die Frage nach der im Haushalt lebenden Personenanzahlen beantwortet haben, beträgt 1,8 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Weißwasser beträgt, laut dem Statistischen Landesamt Sachsen im Jahr 2015 1,9 Personen pro Haushalt. Dabei bildet die überwiegende Mehrheit Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, wobei der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte am größten ist. Auffällig ist ein hoher Anteil (ca. 43 %) von Ein-Personen-Haushalten bei Mietern. Eine Ursache hierfür liegt im vorhandenen Wohnungsangebot innerhalb des Untersuchungsgebietes (Großwohngebiet).

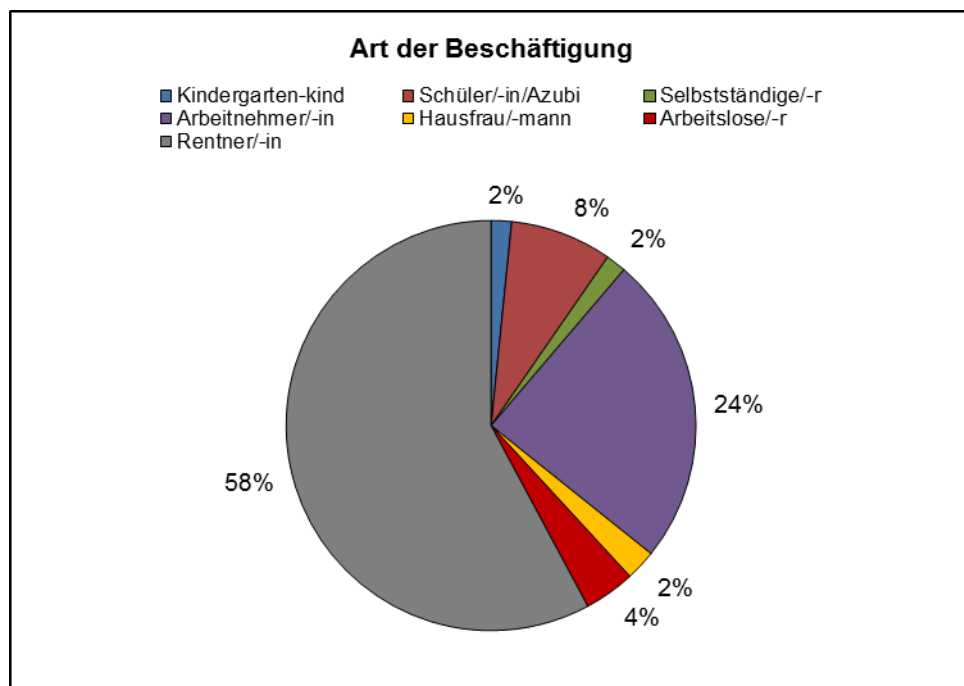


Altersstruktur des Untersuchungsgebietes im Vergleich mit dem Rücklauf der Befragung und der Gesamtstadt,
 Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser 2018 und Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Die vorgehende Grafik stellt die Angaben der Rückmeldungen den Einwohnerdaten des Untersuchungsgebietes und der Gesamtstadt (jeweils Stand 2016) gegenüber.

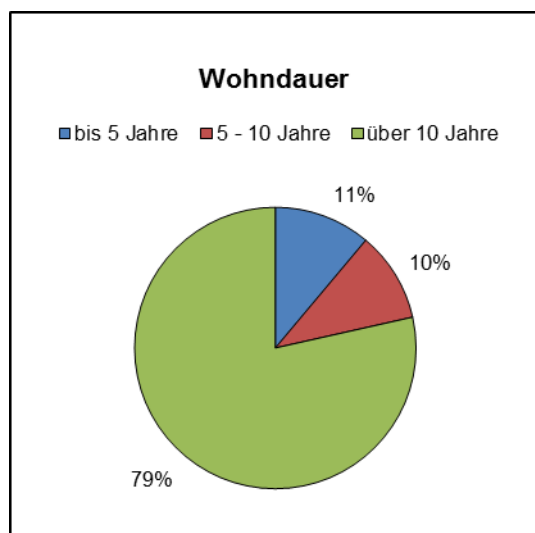
Eine leichte Tendenz zur Überalterung des Untersuchungsgebietes ist aus den Daten der Stadtverwaltung erkennbar. Es leben prozentual mehr ältere Menschen im Untersuchungsgebiet als in der Gesamtstadt. Erkennbar ist ebenso, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil der Menschen unter 15 Jahren der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter geringer ist als in der Gesamtstadt.

Vergleicht man die Altersstruktur der Bewohner des Untersuchungsgebietes mit der Altersstruktur der Fragebogenrücksender, ist festzustellen, dass diese durchaus einen **Querschnitt der Bevölkerung repräsentiert**. Die Beteiligung der Altersgruppen war unterschiedlich: Haushalte mit Bewohnern der Altersgruppen 15 - 24 Jahre und 25 - 39 Jahre sind unterrepräsentiert. Über 65-jährige beteiligten sich proportional häufiger als Haushalte mit jungen Menschen.



Beschäftigung der Befragten, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Betrachtet man die Beschäftigungsart der Befragten, so zeigt sich, dass nur ca. 26 % berufstätig sind (24 % sind Arbeitnehmer und 2 % sind selbstständig bzw. gehen sonstigen Tätigkeiten nach). Ein geringer Anteil der Befragten, nämlich 4 %, ist arbeitslos. Weit über die Hälfte der Befragten im Untersuchungsgebiet ist bereits im Vorruhestand oder hat das Rentenalter erreicht. In diesem Anteil spiegelt sich die hohe Bereitschaft zur Beteiligung an der Befragung wider.

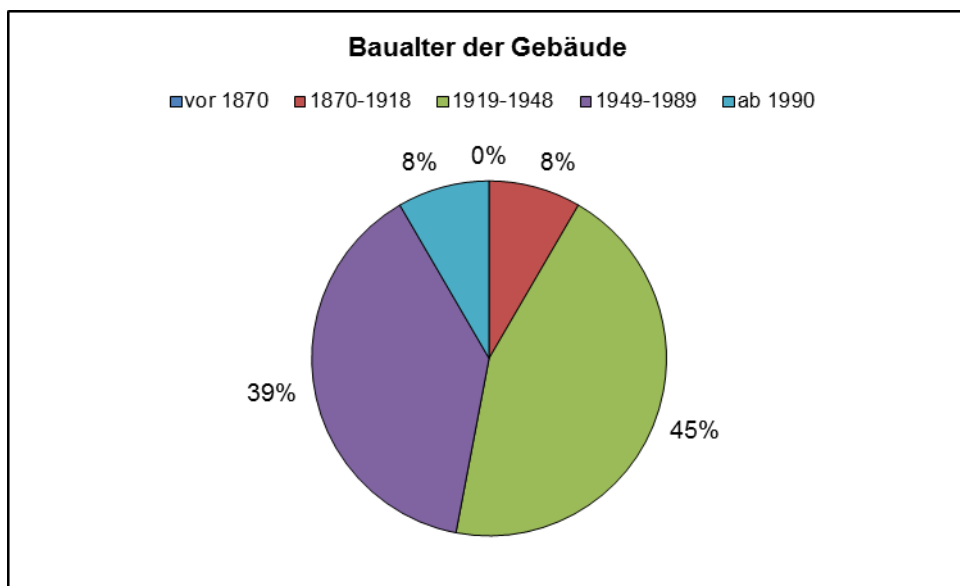


Wohndauer der Befragten im VU-Gebiet, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Betrachtet man die Wohndauer der Befragten, zeigt sich ein sehr hohes Maß an Beständigkeit. 79 % der Befragten wohnen bereits über 10 Jahre und 10 % über 5 Jahre in ihren Wohnungen. Ca. 90 % der Befragten wohnen also seit mindestens 5 Jahren im Untersuchungsgebiet. Knapp 90 % der befragten Haushalte gaben zum Ausdruck, dass sie auch weiterhin in ihrer Wohnung leben möchten. Eine Sanierung muss diese Beständigkeit angemessen berücksichtigen, indem durch Sie die Lebensbedingungen für die Bewohner weiter attraktiv gestaltet werden.

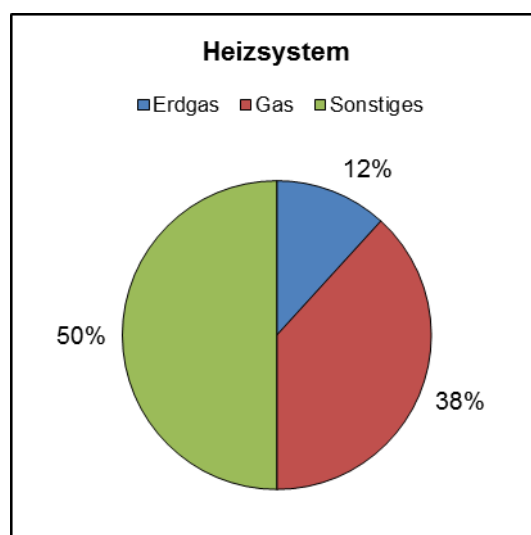
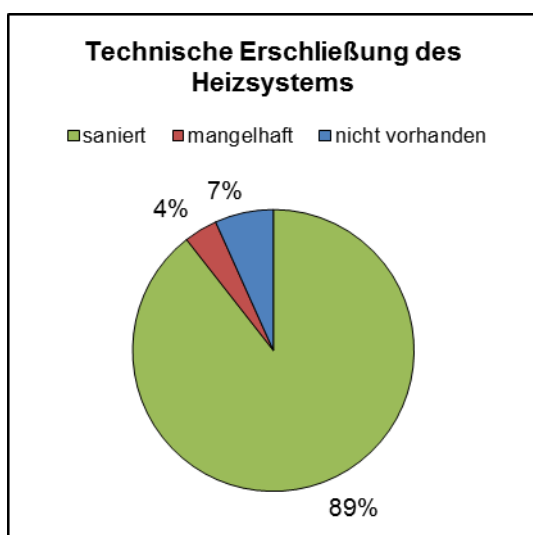
7.4 Wohnungs- und Gebäudezustand

Die Erhebung der Mängel im Gebäudebestand sowie des Wohnumfelds ist wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der Sanierungszielstellung und stellt in der Analyse städtebaulicher Missstände einen wesentlichen Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchung dar.



Baualter der Gebäude, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Die Befragten gaben an, dass 45 % des Gebäudebestandes im Zeitraum von 1919 bis 1948 und 39 % im Zeitraum von 1949 bis 1989 entstand. Insgesamt entstanden somit ca. 85 % der Gebäude im Zeitraum zwischen 1919 bis 1989. 8 % der Gebäude entstanden nach 1990. Genauso viele wurden zwischen 1870 und 1918 errichtet. Vor 1870 wurde, laut Aussagen der Befragten, kein Gebäude erbaut. Aus Sicht des Baualters der Gebäude handelt es sich um ein eher „junges“ Stadtgebiet.

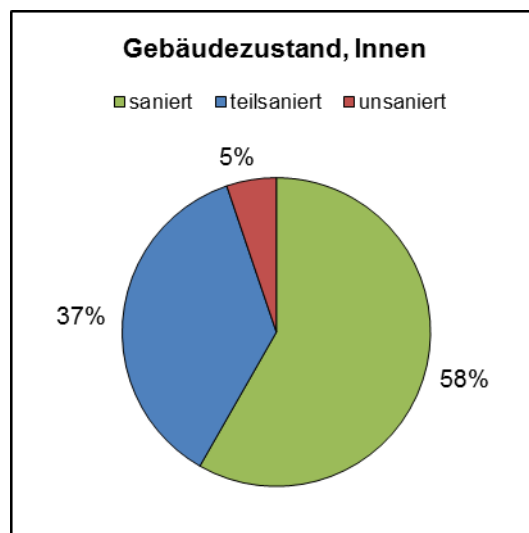
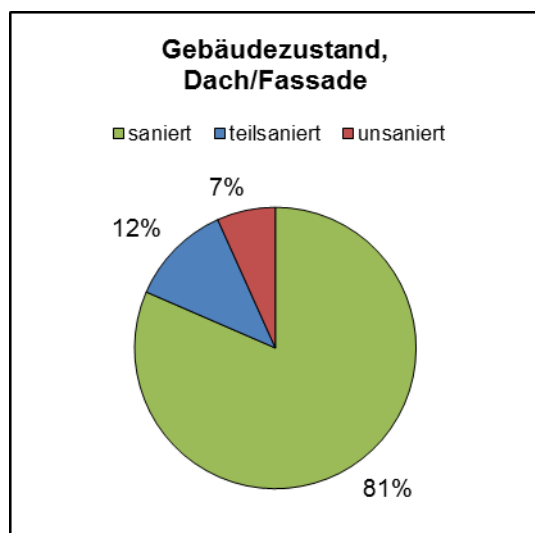


Technische Erschließung des Heizsystems und die Art des Heizsystems,
Quellen: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Der Zustand der technischen Erschließung (Sanierungszustand des Heizsystems) in den Wohnungen wird durch die Befragten überwiegend als gut bezeichnet. 7 % der Befragten geben an, dass kein

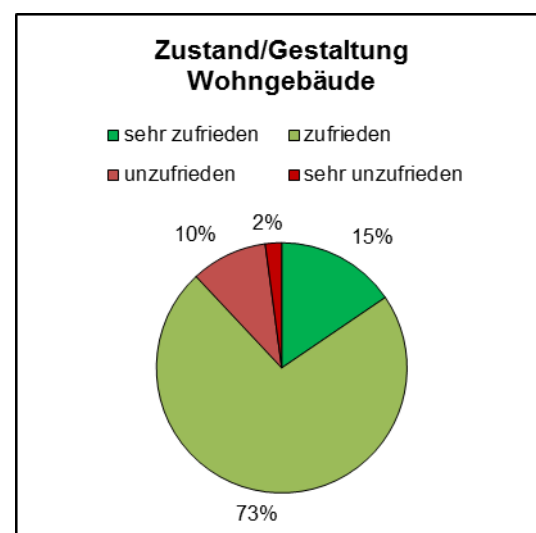
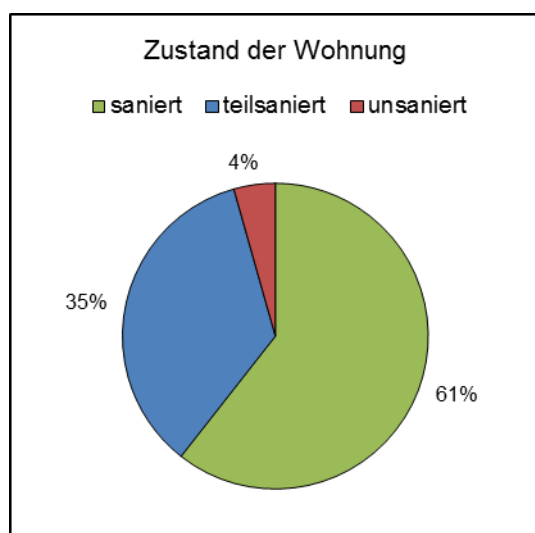
Heizsystem vorhanden ist. Da es sich jedoch teilweise um Garagen handelt, ist in diesen Fällen auch kein Heizsystem notwendig. 4 % gaben an, dass das Heizsystem im Gebäude mangelhaft sei.

Von den 102 Befragten, die in ihrem Gebäude ein Heizsystem installiert haben, nutzen 12 Erdgas, 39 Gas und weitere 51 eine sonstige Art des Heizsystems, zum Beispiel Fernwärme.



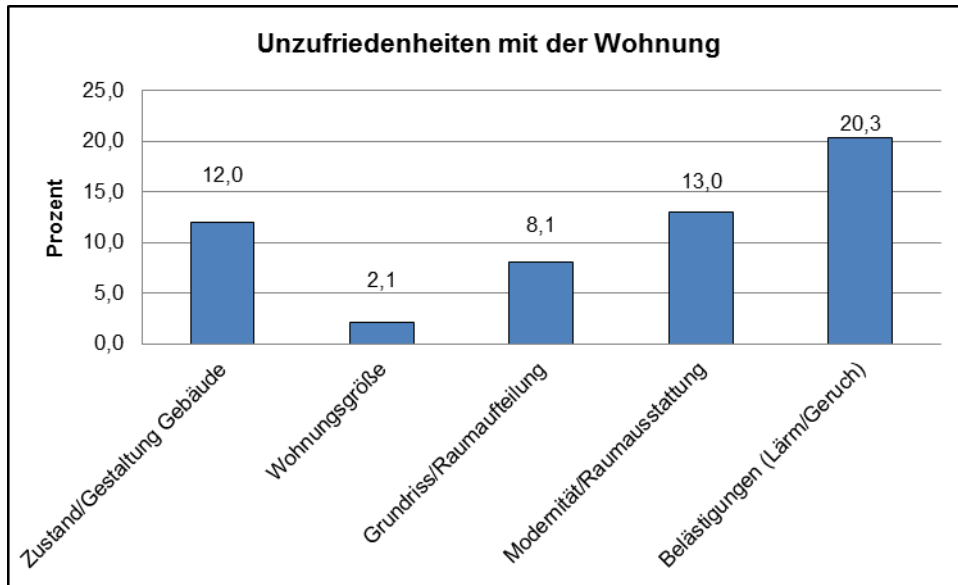
Baulicher Gebäudezustand außen und innen, Quellen: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Am baulichen Gebäudezustand sind wenige Mängel festzustellen. Lediglich 7 % machten die Angabe, dass das Dach bzw. die Fassade des Gebäudes unsaniert sind. Der überwiegende Teil, nämlich ca. 81 %, gab an, dass die Fassade bzw. das Dach in einem guten, sanierten Zustand sind. Wird der innere Gebäudezustand betrachtet, so lassen sich deutliche Unterschiede des Sanierungsgrades feststellen, im Vergleich zum äußeren Zustand der Gebäude. Hier sind lediglich 58 % saniert, 37 % der Gebäude weisen nur einen teilsanierten Zustand auf. 5 % wurden mit dem Attribut „unsaniert“ belegt.



Zustand der Wohnung, Zustand/Gestaltung Wohngebäude, Quellen: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

61 % der Befragten gaben den Wohnungszustand als saniert an. Etwas mehr als ein Drittel der Befragten lebt in einer teilsanierten Wohnung. 4 % gaben an, dass der Zustand ihrer Wohnung unsaniert ist. Insgesamt sind knapp 90 % der Bewohner mit dem Zustand des Gebäudes/ Wohngebäudes zufrieden bzw. sehr zufrieden. Besondere Beachtung bedürfen die reichlichen 10 %, die unzufrieden bis sehr unzufrieden mit dem Gebäudezustand und dessen Gestaltung sind.



Unzufriedenheit der Bewohner zu den Kriterien der Wohnung,

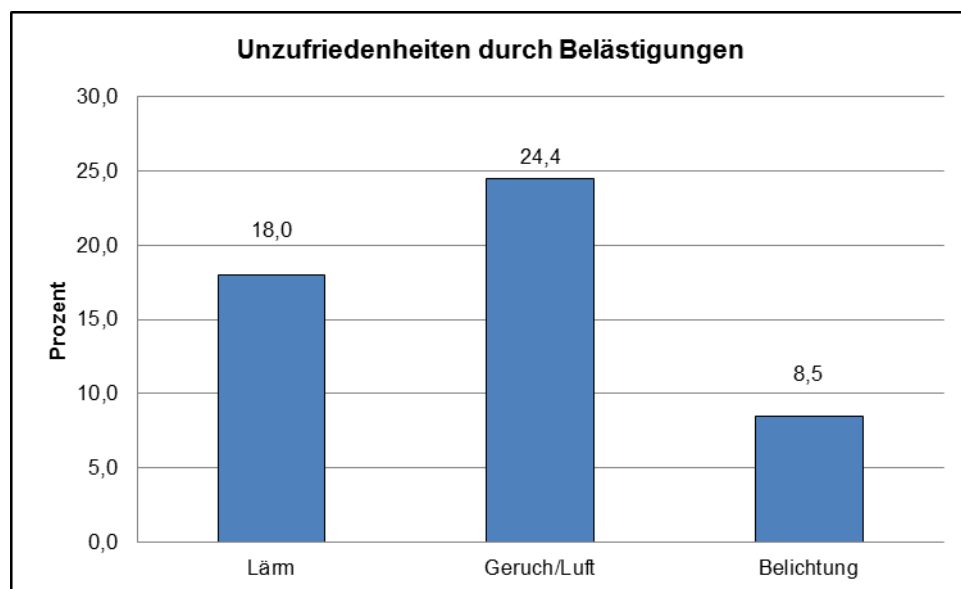
Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Bei der Befragung der Bewohner über die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist mit einer Nennung von 20,3 % die Unzufriedenheit über Geruchs- oder Lärmbelästigungen am ausgeprägtesten. Die Unzufriedenheit der Bewohner über den Zustand bzw. die Gestaltung des Wohngebäudes entspricht der Unzufriedenheit über die Modernität/Ausstattung der eigenen Wohnung (12 bzw. 13 %).

Mit 98 % ist die Zufriedenheit über die Wohnungsgröße ein herausragender Wert. Diese hohe Angabe lässt auf ein Wohnungsangebot schließen, dass alle diesbezüglichen Bedürfnisse abdeckt. Eine große Zufriedenheit ist auch in Bezug auf die Raumaufteilung bzw. den Grundriss vorzufinden. Hierbei sind lediglich 8 % der Befragten nicht zufrieden.

7.5 Wohnumfeld und Wohnqualität

Da die Wohnqualität ganz entscheidend von der Beschaffenheit des Wohnumfelds abhängt, wurden auch dahingehend Parameter im Haushalts- und Wohnungsbogen abgefragt.



Unzufriedenheit mit äußeren Einflüssen des Wohnumfeldes, Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Ein Fragenkomplex bezog sich auf Belästigungen durch äußere Einflüsse aus dem Wohnumfeld. Der Einflussfaktor Geruch ist mit 24 % der Nennungen der Hauptstörfaktor. Mit knapp 18 % wurde Lärm als ein weiterer Störfaktor identifiziert. Weitere 9 % sind mit der Belichtung unzufrieden. In diesem Fragenkomplex waren Mehrfachnennungen möglich.

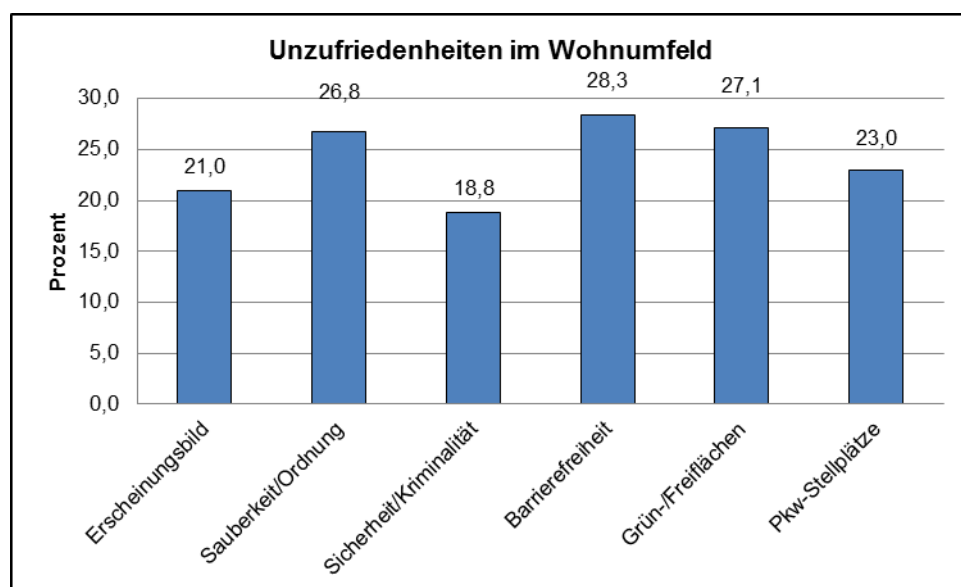
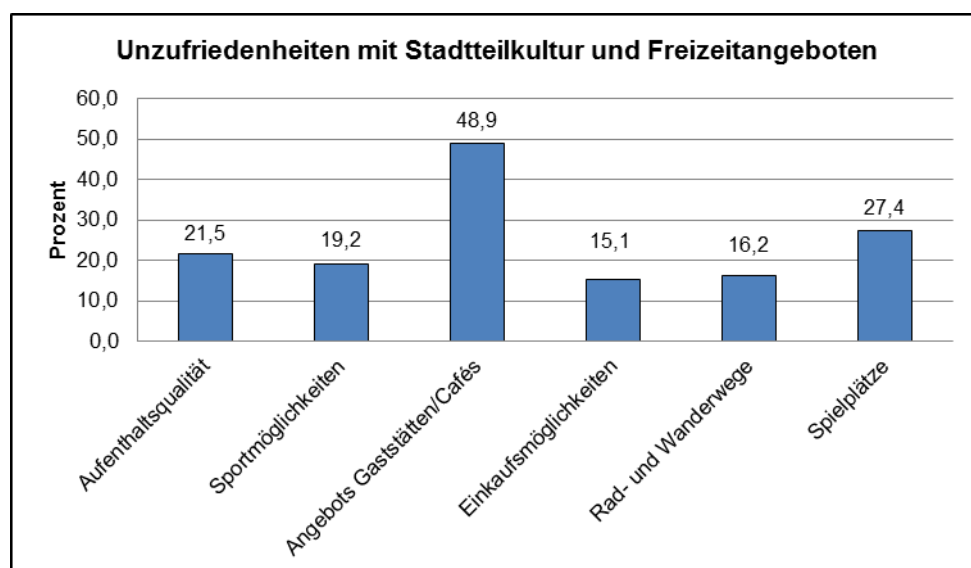


Abbildung 16: Unzufriedenheit im Wohnumfeld, Mehrfachnennungen möglich,

Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

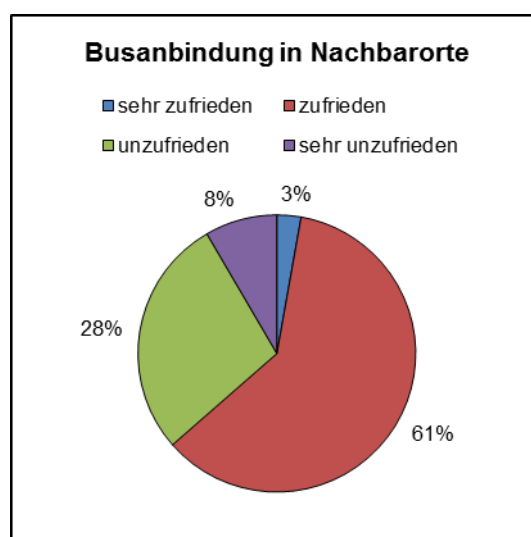
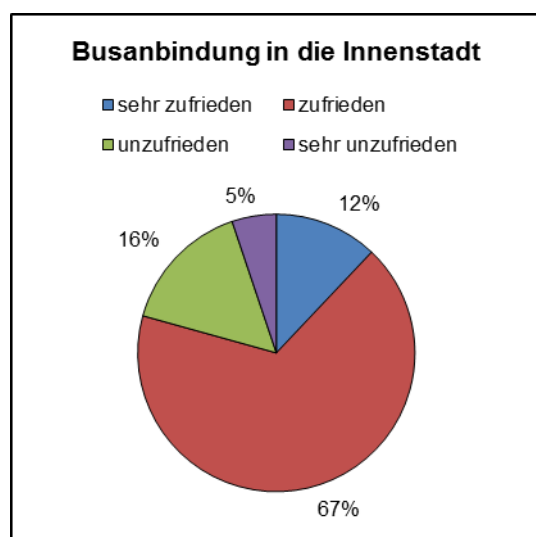
In der Rubrik der Zufriedenheit mit dem direkten Wohnumfeld hat sich ergeben, dass in allen abgefragten Kategorien deutliche Unzufriedenheiten bestehen. Am häufigsten, mit 28 %, wurden Mängel an der Barrierefreiheit festgestellt. Auch herrscht mit 27 % eine große Unzufriedenheit mit der Ordnung und Sauberkeit im Untersuchungsgebiet sowie mit den Grün- und Freiflächen. Jeweils etwa

ein Fünftel der Nennungen bemängeln das Angebot an Pkw-Stellplätzen, das allgemeine Erscheinungsbild des Wohnumfeldes und das Sicherheitsgefühl. Auch in diesem Fragenkomplex waren Mehrfachnennungen möglich.



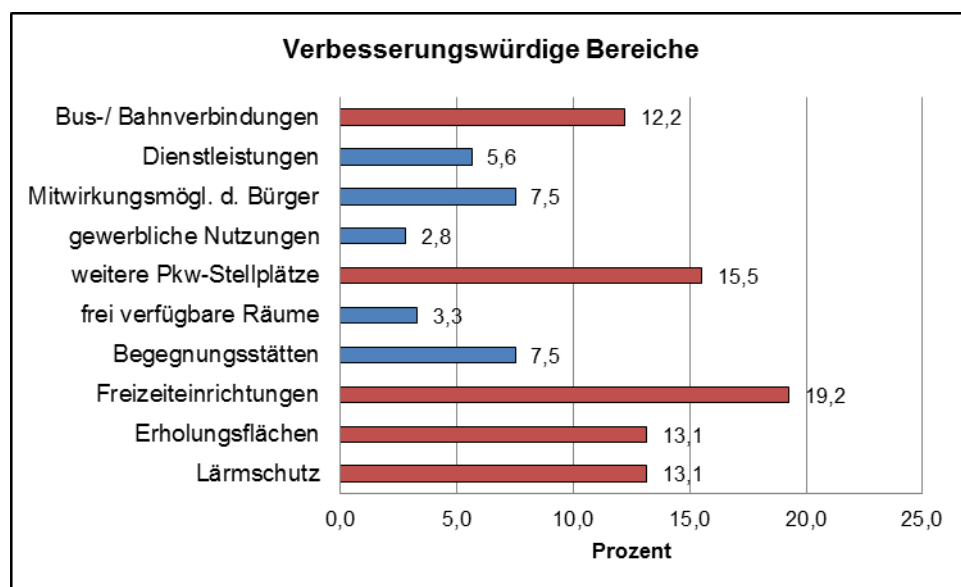
Unzufriedenheit mit der Stadtteilkultur und Freizeitangeboten, Mehrfachnennungen möglich,
Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Die Bewohner im Untersuchungsgebiet wurden über ihre Zufriedenheit zur Stadtteilkultur und den Freizeitangeboten befragt. Größter Kritikpunkt ist das Angebot an Gaststätten und Cafés mit fast der Hälfte aller Rückläufer. An zweiter Stelle wurde eine Unzufriedenheit mit dem Spielplatzbestand bzw. –zustand angegeben. In diesem Fragenkomplex waren Mehrfachnennungen möglich.



Defizite der Busanbindungen aus Sicht der Bewohner, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Auch zu den Busanbindungen wurden seitens der Einwohner Aussagen zur Zufriedenheit getroffen. Während 80 % der Rückmeldungen mit der Anbindung an die Innenstadt zufrieden sind, bestehen bei der Anbindung an die Nachbarorte aus Sicht der Beteiligten mehr Defizite. Mit dem Angebot sind nur noch 64 % der Beteiligten zufrieden.



Bereiche, die aus Sicht der Bürger verbesserungswürdig sind, in Prozent, Mehrfachnennungen möglich,

Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Für die Frage nach einer Verbesserung der Lebensbedingungen waren zehn Kategorien vorgegeben. Die fünf Kategorien, die am häufigsten genannt wurden, wurden im Diagramm rot dargestellt. Am Ende der Fragebogen bestand für die Befragten die Möglichkeit, sonstige Wünsche und Anregungen in einer offenen Rubrik anzugeben. In Auswertung dieser Gedanken und Anregungen einiger Bürger, werden diese im Folgenden kurz dargestellt und den 10 Kategorien zugeordnet.

Bus- und Bahnverbindungen

Die Busse, die in Nachbarorte fahren, sollten öfter fahren als bisher, um ggf. Arztpraxen besser erreichen zu können. Bus- und Bahnanbindungen sollten besser miteinander gekoppelt werden, dies wurde einige Male bemängelt. Mehrfach erwähnt wurde, dass die Stadtlinie öfter und bis zum Ladenschluss fahren sollte, sowie am Wochenende. Die Gestaltung des Bahnhofsgeländes ist nicht zufriedenstellend. Häufig erwähnt wurde der Wunsch nach einer direkten Busverbindung nach Bautzen, sowie besseren Verbindungen nach Hoyerswerda und Zugverbindungen nach Forst, sowie Berlin. Auch wäre eine kürzere Taktung zu Erholungseinrichtungen oder Veranstaltungsorten sinnvoll. Allgemein wird bemängelt, dass zu wenig Busse fahren und die Taktung verbessert werden sollte. Eine Wiedereinführung der Haltestelle am Friedhof wäre sinnvoll.

Dienstleistungen

Im Bereich der Dienstleistungen wurden nur wenige Angaben gemacht. Angeregt wurde, dass eine Wäscherolle sinnvoll wäre. Das Haus der Begegnungen könnte zum öffentlichen Café umgestaltet werden. Die frei werdende Kita könnte zum Begegnungs- und Dienstleistungsobjekt umgebaut werden. Die medizinische Versorgung muss erhalten bleiben. Laut der befragten Bürger fehlen eine Reinigung/ein Waschsalon, ein Zeitschriftenladen und eine Post, wobei der Wunsch nach einer Reinigung mehrfach benannt wurde. Die Tätigkeit der Hausmeister sollte im Allgemeinen intensiviert werden.

Mitwirkungsmöglichkeit der Bürger

Ca. 8 % der Befragten finden es wichtig, dass sich die Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bürger verbessern müssen. Aufgezählt wurde, dass die Bürger aktiv an der Gestaltung und Verschönerung der

Stadt teilnehmen sollen. Außerdem wäre eine genauere, rechtzeitige Information der Bürger, per Flyer, über städtische Vorhaben angebracht. Als Idee wurde das Gründen einer Hausgemeinschaft angebracht. Informationsveranstaltungen für Bürger, 2- bis 3-mal im Jahr, wären ebenfalls ein Vorschlag, wie mehr Bürgerbeteiligung erlangt werden kann. Ein Wunsch war es auch, sich als Bürger am Tierpark zu beteiligen.

Gewerbliche Nutzungen

Lediglich 3 % der Befragten hatten in diesem Bereich Vorschläge zur Verbesserung bzw. erachteten diesen Punkt als verbesserungswürdig. Bemängelt wurde, dass Weißwasser keine Innenstadt mehr besitzt und ein großes, modernes Einkaufszentrum fehlt. Außerdem fehlen anständige Bekleidungsgeschäfte, die Anzahl der Versicherungsbüros und Lebensmittelmärkte wurde indes als zu hoch eingestuft. Das Ziel sollte sein, durch neue Gewerbeansiedlungen Arbeitsplätze für die Stadt zu schaffen. Zurzeit stehen zu viele Geschäfte leer. Im Innenstadtbereich sollten sich mehr Cafés und Restaurants ansiedeln, um wieder ein Stadtzentrum zu schaffen. Die Aussagen, dass es deutlich mehr Cafés und Restaurants geben soll, wurden von sehr vielen Befragten getroffen. Auch der Wunsch nach einem Feinkostladen wurde geäußert.

Weitere Pkw-Stellplätze

Der Wunsch nach weiteren Pkw-Stellplätzen wurde, als zweitwichtigster Aspekt, von 15 % der Rückmelder angeführt. Hier gibt es teilweise gravierende, von vielen Bewohnern angesprochene Mängel. Allgemein gibt es im Sanierungsgebiet eine unzureichende Anzahl an Parkplätzen. Diese wären z. B. durch entsprechende Markierungen auf der Straße einfach zu schaffen. Motorradstellplätze fehlen ebenfalls. Auf der rechten Seite der Heinrich-Heine-Straße sollten zusätzliche Parkplätze entstehen. Oft erwähnt wurde, dass es notwendig wäre, mehr Parkplätze für das Eisstadion zu errichten, da diese nie ausreichen. Das Gleiche wurde in Bezug auf die Parkplatzsituation vor den Arztpraxen angesprochen. Im Kreuzungsbereich der Schillerstraße und Lutherstraße sollte ein Parkverbot erteilt werden, da die Sicht durch parkende Autos stark eingeschränkt ist. Die Fläche, die sich nach dem Abriss der Kita auf der Lutherstraße/Bertolt-Brecht-Straße ergibt, könnte für Stellplätze genutzt werden. Eine weitere Möglichkeit dafür würde sich auf der freien Rasenfläche an der Kreuzung der Heinrich-Heine-Straße mit der Lutherstraße bieten, welche vor einigen Jahren bereits dafür genutzt wurde. Stellplätze mit E-Ladestationen würden von einigen Bewohnern des Gebietes ebenfalls gewünscht. Der Parkplatz bei den Gärten ist durch die Schranke nicht nutzbar, sollte es aber sein. Die Fläche an der Bautzener Straße/Wagenfeldring und Lutherstraße könnte teilweise ebenfalls für Parkplätze zur Verfügung stehen. Bemängelt wurde mehrfach, dass die Verkehrsschilder, welche das Parken betreffen, nicht sinnvoll aufgestellt wurden und gerade in Kreuzungsbereichen der Lutherstraße umgesetzt werden müssten, um eine bessere Sicht zu gewährleisten. Auch im Kreuzungsbereich der Luther- und Gutenbergstraße sind weitere Stellplätze möglich. Angebracht wurde der Vorschlag, Anwohnerparkausweise einzuführen.

Frei verfügbare Räume/Begegnungsstätten

Insgesamt 11 % der Befragten finden diese Thematik verbesserungswürdig. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere mehr Begegnungsstätten für ältere Menschen gewünscht. Räume im Volkshaus könnten für Familienfeiern o. Ä. bereitgestellt bzw. vermietet werden. Das Volkshaus wäre auch eine gute Option für eine Begegnungsstätte und sollte saniert werden. Auch junge Familien haben sich bezüglich Begegnungsstätten zu Wort gemeldet. Ein Vorschlag war ein Indoorspielplatz für Kleinkinder,

als Begegnungsstätte und Option für schlechtes Wetter. Räume für Treffen verschiedener Art sollten nutzbar sein und angeboten werden. Kulturelle Einrichtungen fehlen als Begegnungsstätten.

Freizeiteinrichtungen

Im Bereich der Freizeiteinrichtungen wird die größte Notwendigkeit für Verbesserungsmaßnahmen gesehen. Am häufigsten wurde der Wunsch nach einer Bowlingbahn geäußert. Als wichtig wurde es auch angesehen, die Schwimmhalle zu erhalten. Auch wurde bemängelt, dass diese nicht ganzjährig geöffnet hat. Ein Jugendclub wäre dringend nötig. Häufig wurde die Idee angebracht, eine Disco zu errichten (mit mehr Platz). In dieser könnten verschiedene Veranstaltungen stattfinden, damit jede Altersgruppe auf ihre Kosten kommt. Der Zugang zum Hermannsee sollte für alle frei sein, hier könnten Angebote zum Baden, Boot fahren usw. entwickelt werden. Mehrfach wurde angebracht, dass es in Weißwasser kein Kino gibt. Eine Outdoor-Minigolfanlage oder eine Möglichkeit zum Boccia spielen wäre wünschenswert. Sitz- und Liegeflächen könnten, nach Vorbild der Berliner Gärten der Welt, zwischen Eisstadion, Kinderwelten und OSP installiert werden.

Erholungsflächen

Eine Vielzahl von Bewohnern ist unzufrieden mit dem Zustand von Grün- und Erholungsflächen. Als besonders großes Ärgernis werden die Hinterlassenschaften der Hunde angeführt, die von ihren Herrchen und Frauchen nicht beseitigt werden und die Erholungsflächen verschmutzen. Mehrfach wurde vorgeschlagen, das Ausführen von Hunden auf einigen Grünflächen zu verbieten, da jede Wiese als Hunde-WC benutzt wird. Es fehlen Tütenspender für die Hundetoilette. Es gibt im Gebiet zu wenige Spielplätze, zudem ist das Ballspielen auf allen Grün- und Erholungsflächen verboten. Dringend wird ein Bolzplatz eingefordert. Im Sportpark würde sich die Errichtung eines Spielplatzes anbieten. Besonders fehlen in Grün- und Erholungsflächen sowie vor Hauseingängen, Bänke. Das Schaffen von zusätzlichen Parkanlagen wurde mehrfach angeregt, hier könnten auch Plätze für Feierlichkeiten entstehen. Grün- und Erholungsanlagen werden als verdreckt bezeichnet. Die Termine für die Pflege der Grünflächen sollten eingehalten werden.

Lärmschutz

Mehrfach wurde angeregt, die Tempo-30-Zone zu erweitern und das Tempolimit besser zu kontrollieren. Auf der Lutherstraße sollte auch nur 30 km/h gefahren werden dürfen, ebenso auf der Heinrich-Heine-Straße. Eine weitere Möglichkeit wären Hindernisse auf der Straße, die zu einer reduzierten Geschwindigkeit führen. Ein Fahrverbot für Lkw in der Nacht wurde ebenfalls vorgeschlagen. Als Bitte wurde der Bau einer Umgehungsstraße für die Lastkraftwagen geäußert. Sehr störend wurde der Lärm um die Schulgebäude von umliegenden Bewohnern empfunden. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wären bessere Lärmschutzfenster sinnvoll. Es wurde zudem bemängelt, dass die Ruhezeiten der Spielplätze nicht eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung durch Tagebaulärm und -staub wurde beschrieben.

Nicht alle Kritikpunkte konnten den o. g. zehn Themenbereichen zugeordnet werden. Im Folgenden die Wünsche und Anregungen, die weitere Themen betrafen.

Sonstige Anmerkungen

Sehr viele Bewohner bemängeln den gefährlichen Zustand einiger **Fußwege**. Der Gehweg an der Bertolt-Brecht-Straße wird mehrfach als Katastrophe bezeichnet. Gerade für ältere Menschen sei dies eine große Sturzgefahr durch die zahlreichen Stolperfallen. Die Gehwege können keinesfalls als barrierefrei bezeichnet werden.

Die **Straßenbeleuchtungen** sind außerdem, in einigen Straßen, obsolet bzw. unzureichend.

Mehr Wert sollte auf **Sauberkeit** gelegt werden. Es wurde bemängelt, dass die Grünflächen unzureichend gepflegt werden, dass Laub nicht weggeräumt wird, Parkplätze und Straßen nicht gereinigt werden sowie Fassaden nicht von Moos befreit werden. Außerdem müssen alte Mülltonnen ersetzt werden. Auch die Zustände auf den Straßen wurden scharf kritisiert. Das Stadtbild wird im Allgemeinen als zu unsauber empfunden.

Die Zahl **öffentlicher Toiletten** ist unzureichend.

Der **Radweg** in Richtung Bad Muskau ist seit Jahren nicht fertig. Für Fahrräder sollte es ebenerdige Abstellplätze geben.

Im Gebiet gibt es zu wenig **Grün**, es fehlen Bäume und Blumen.

Die Kellerzugänge sind nicht **barrierefrei** und somit teilweise nicht erreichbar für körperlich beeinträchtigte Menschen. Trotz des sehr hohen Anteils an Rentnern im Wohngebiet, gibt es keine Fahrstühle. Diese sind dringend notwendig, um den Anwohnern das weitere Wohnen im Gebiet zu ermöglichen.

Oft wurde angesprochen, dass die **Hausmeister** ihre Aufgaben nur sehr langsam, bis unzureichend erledigen.

Die Zufahrt zu den Garagen der Heinrich-Heine-Straße muss befestigt werden, da nach Verbesserungsarbeiten schon nach kurzer Zeit wieder alles marode ist.

Neue Mieter sollten explizit auf die **Mülltrennung** hingewiesen werden.

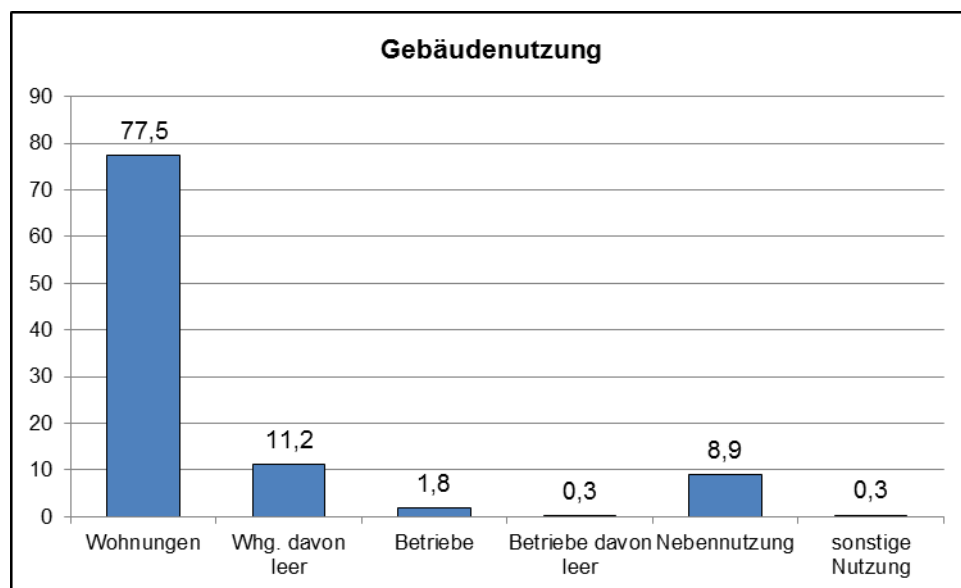
Bemängelt wurde von Bürgern die nach eigener Aussage schon lange in Weißwasser wohnen, dass der **Wald** über die Jahre sehr ausgedünnt wurde. Auch ist die Stadtreinigung mit den Jahren immer schlechter geworden.

Mehrfach wurde angemerkt, dass der **Boulevard** in keinem guten Zustand sei, einerseits zu dreckig und andererseits veraltet.

Bemängelt wurde der **Abriss kompletter Wohnblöcke**, eine Abtragung und Sanierung wäre für einige Bewohner die bessere Variante.

Auch die Eigentümer hatten in einer offenen Rubrik die Möglichkeit, Anregungen, Wünsche und Probleme anzusprechen. Hierbei wurde sehr häufig der schlechte **Zustand vieler Straßen und Gehwege** bemängelt. Auch, dass es zu wenig **Fahrradwege** gäbe und das Tempolimit in den Tempo-30 Zonen nicht eingehalten wird. Für gefällte **Bäume** sollten neue gepflanzt werden, da die Bepflanzung immer weiter abnimmt. Dem Trend, Siedlungsstraßen weiter einzuengen, ist entgegenzuwirken. Auch seitens der Vermieter wurde der Verkehrslärm auf der Heinrich-Heine-Straße und Lutherstraße kritisiert und sich für eine 30 km/h-Zone ausgesprochen. Blumen fehlen um das Stadtbild zu verschönern, das Innenstadt-Flair muss wiederhergestellt werden.

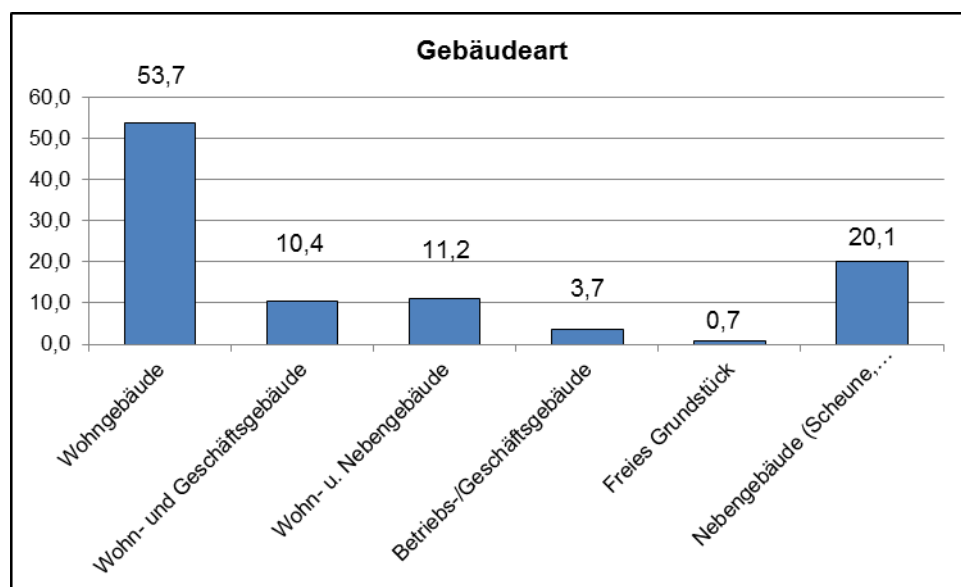
7.6 Gebäudenutzung



Gebäudenutzung in Prozent, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Knapp 78 % der erfassten Gebäude haben eine Nutzung als Wohngebäude. Bei knapp 70 % der Gebäude ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zu finden. Damit ist das Untersuchungsgebiet überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Insgesamt stehen ca. 11 % der Wohnungen leer.

Reine Betriebsgebäude sind im Untersuchungsgebiet nur in 2 % der Rückmeldungen genannt. Allerdings befindet sich in 13 % der erfassten Gebäude eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Für 18 % der Gebäude wird im Erdgeschoss eine Nebennutzung aufgeführt. In knapp 9 % der Nebennutzungen sind mehrere Garagenkomplexe enthalten.



Gebäudeart in Prozent, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Ca. 54 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind reine Wohngebäude. Ca. 10 % der Eigentümer gaben an, dass das Gebäude ein Wohn- und Geschäftsgebäude ist. Mit 11,2 % bei den Wohn- und Nebengebäuden ist dies die dritthäufigste Kategorie im Gebiet. Der relativ hohe Anteil der Nebengebäude ist unter anderem durch Garagenkomplexe zu erklären.

7.7 Gewerbliche Struktur

Aufgrund der nur sehr geringen Grundgesamtheit von 4 Betriebsbögen im Rücklauf ist eine repräsentative Auswertung der Angaben kaum möglich. Durch den jedoch nur geringen Betriebsbesatz im Untersuchungsgebiet entsprechen die 4 Rückläufer einer Beteiligungsquote von ca. 17,4 % der Gewerbebetriebe. Aufgrund der Quote soll auf eine Darstellung der Rückmeldungen nicht verzichtet werden. Die Betriebe machten folgende Angaben:

Drei der vier Betriebe sind Einzelunternehmen. Zwei Betriebe sind im Bereich Handwerk/Produktion angesiedelt, ein Betrieb davon ist zugleich ein Handel mit angeschlossenem Ladengeschäft, die anderen beiden Betriebe sind im Bereich Dienstleistung tätig.

Drei der vier Betriebe befinden sich im Erdgeschoss eines Gebäudes. Die meisten Betriebsräume weisen geringe bis erhebliche Mängel auf.

Insgesamt sind in allen vier Betrieben 22 Menschen beschäftigt. Veränderungen der Betriebsentwicklung sind nicht vorgesehen, ein Betrieb ist jedoch existenzgefährdet. Alle 4 erwarten einen positiven Effekt von der Sanierung.

In der freien Rubrik wurden die folgenden Wünsche und Anregungen genannt:

- Parkplatzsituation: betriebseigene Parkflächen werden häufig von Anwohnern genutzt (alle Betriebe befinden sich auf der Lutherstraße)
- Instandhaltung Außenfassade: wird durch Vermieter vernachlässigt.
- Lutherstraße: soll wieder als Ladenstraße belebt werden. Die Kundenanzahl verringert sich jedoch ständig und die Zahl der Läden auf der Lutherstraße sinkt, was diesen Effekt noch verstärkt. Bemängelt wurde in diesem Zusammenhang, dass das Umfeld nicht ansprechend für Kunden sei, dies gilt für die Zustände der Straßen, Gehwege sowie Grünanlagen.

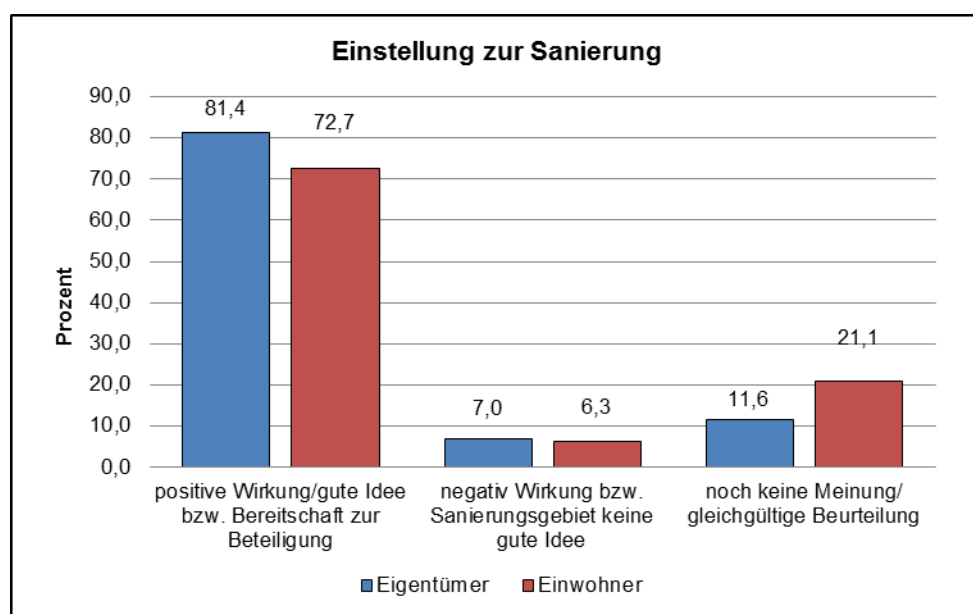
7.8 Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Bereitschaft der Beteiligten zur Mitwirkung ab. Vom Eigentümer sind bei einer Sanierung unter Umständen hohe Investitionen und eine Vielzahl von Entscheidungen notwendig. Von den Anwohnern sollte die Akzeptanz für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds und von Mietern zusätzlich auch für ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen am Mietobjekt vorhanden sein.

Soziale Härten und individuelle Probleme (Arbeitsplatz- und Einkommenssituation usw.) müssen von der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Die Sanierung kann und soll dadurch aber nicht dauerhaft behindert, vielleicht sogar verhindert werden.

Durch die Informationsveranstaltung für die Bürger sollten bereits während der Voruntersuchung Misstrauen abgebaut und Einsicht sowie Sachkenntnis für die Sanierungsdurchführung aufgebaut werden.

In der Fragebogenerhebung wurde nach der persönlichen Erwartung bezüglich der Gesamtmaßnahme gefragt. Damit kommt unmittelbar die individuelle Einstellung der Betroffenen zur Sanierung zum Ausdruck. Im der folgenden Grafik werden Einstellung der Eigentümer mit denen der Bewohner verglichen.

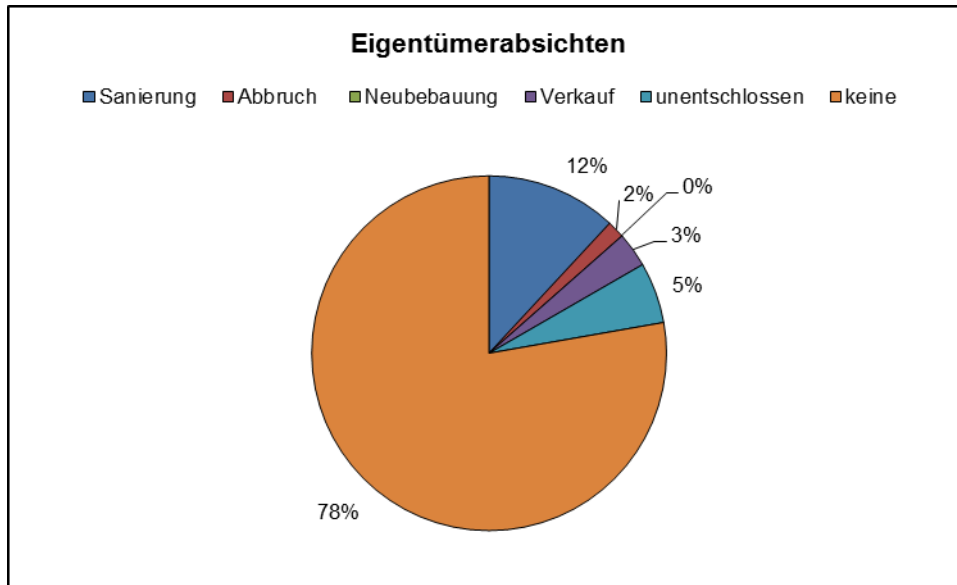


Erwartungshaltung der Eigentümer und Bewohner gegenüber der Sanierung,

Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

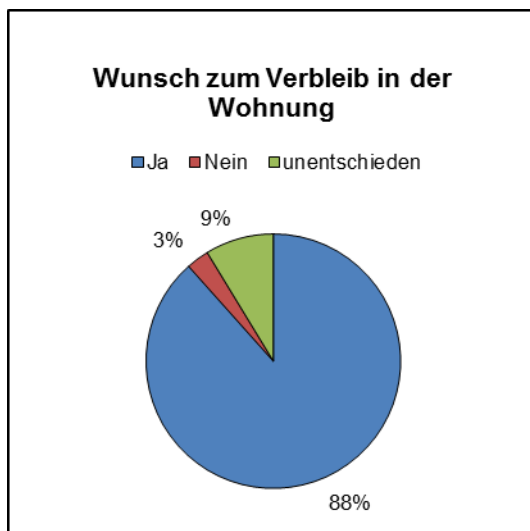
Deutlich sichtbar ist, dass die Mehrheit der Eigentümer und Bewohner einer Sanierung positiv gegenübersteht und somit positive Effekte für sich und für die Umgebung erwartet. Der Prozentsatz der Menschen, die dem Sanierungsprozess negativ gegenüberstehen, ist bei beiden Parteien etwa gleich groß und liegt bei ca. 7 %.

81 % der Eigentümer äußern eine positive Einstellung zu einer Sanierungsmaßnahme (50 % benennen die Bereitschaft zur Beteiligung, 31 % der Eigentümer gaben an, dass sie keine eigenen Maßnahmen geplant hätten, die Idee einer Sanierung aber gut fänden).



Eigentümerabsichten; Angabe, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Um die Mitwirkungsbereitschaft noch differenzierter analysieren zu können, wurden Grundstückseigentümer gezielt zu ihren künftigen Absichten für das im Eigentum befindliche Gebäude befragt. Ca. 12 % der Gebäudeeigentümer planen Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude. Weitere 2 % sehen einen Abbruch vor. Knapp 80 % der Eigentümer haben jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch keinerlei Maßnahmen geplant.



Wunsch zum Verbleib des Bewohners in der Wohnung, Quelle: Befragung STEG 2018, eigene Darstellung

Seitens der Bewohner (Mieter und Eigentümer) besteht eine Verbundenheit mit ihrer Wohnung. Knapp 90 % der Befragten möchten in Ihrer Wohnung wohnen bleiben. Lediglich 3 % sind bestrebt, diese zu verlassen und sich eine neue Bleibe zu suchen.

7.9 Gesamtbewertung

Die Beteiligung der Betroffenen erfolgte über Fragebögen und eine Informationsveranstaltung. Insgesamt wurden 302 Eigentümer von Grundstücken im Gebiet über den Gebäude- und Grundstücksbogen und 23 im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe über den Betriebsbogen befragt. Die Eigentümer und Gewerbebetriebe wurden hierfür direkt angeschrieben. An etwa 1500 Haushalte im Untersuchungsgebiet wurde der Haushalts- und Wohnungsbogen verteilt. Die **Rücklaufquoten** von ausgefüllten und auswertbaren Fragebögen betrugen 43 % bei den Eigentümern, ca. 17 % bei den Gewerbebetrieben und 9,7 % bei den Haushalten.

Als zentrale Aussagen aus der Auswertung der Rückläufer sind festzustellen:

- 72 % der Wohnungen werden durch Mieter, 28 % durch Eigentümer bewohnt
- hoher Anteil an 2-Personen-Haushalten (52,5 %; zum Vergleich: 41 % LK Görlitz, 26 % Sachsen)
- Der Gebäudezustand der Gebäudehülle (Dach, Fassade) wird von 81 % als saniert bezeichnet, der Gebäudezustand im Inneren der Gebäude jedoch nur zu 58 % als saniert bezeichnet.
- hoher Anteil an Bewohnern mit einer langen Wohndauer im Gebiet (79 % über 10 Jahre)
- 88 % der Bewohner möchten im Wohngebiet und explizit in ihrer Wohnung verbleiben.
- Ein Viertel aller Bewohner fühlt sich durch Lärm (Verkehr, Schulen, Spielplätze) oder Gerüche belastigt. Noch größer ist die Unzufriedenheit über das Wohnumfeld: 28 % kritisieren die Barrierefreiheit, 27 % die Spielplätze, 27 % die Grün-/Freifläche und 27 % die Sauberkeit/Ordnung. Weiterhin kritisieren 23 % die Pkw-Stellplatzsituation und 21 % das gesamte Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Untersuchungsgebietes.
- Die mit Abstand größte Unzufriedenheit besteht mit knapp 49 % aller Rückläufer über das Angebot von Gaststätten und Cafés.
- Knapp 79 % aller Teilnehmer sind mit der Busanbindung an die Innenstadt zufrieden. Gewünscht wurde hier eine bessere Abstimmung der Umsteigezeiten auf die Bahn und eine Erweiterung des Angebotes in der Betriebszeit sowie Taktung.

Der überwiegende Teil, ca. 81 % der Eigentümer und ca. 73 % der Einwohner (hier inklusive Mieter), **erwartet von der Sanierungsdurchführung positive Auswirkungen, befürwortet diese oder hält die Sanierungsmaßnahmen zumindest für eine gute Idee.** 14 % der Eigentümer haben die Absicht, mit einer Sanierung bzw. einem Abbruch bauliche Maßnahmen durchzuführen.

Die Ergebnisse der Beteiligung haben zu umfassenden und grundlegenden Erkenntnissen für eine Umsetzung der Sanierung geführt. Neben den Erhebungen über die Zusammensetzung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur konnten alle wesentlichen Grundlagen für die Bewertung des Sanierungsverfahrens gewonnen werden.

Anhand der ermittelten Ergebnisse sollten sich die Schwerpunkte der Sanierungsdurchführung auf die Qualitätssteigerung des öffentlichen Wohnumfeldes (insbesondere auf den Zustand der Straßen, Gehwege, Parkplatzsituation und Grünflächen) konzentrieren.

8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 Baugesetzbuch (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) und § 4a BauGB (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.05.2017 informiert und um Hinweise und Anregungen gebeten. Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichtes ging von den Trägern, die nicht mit Antwortdatum versehen sind, keine schriftliche Stellungnahme ein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen das beabsichtigte Sanierungsvorhaben erhoben wurden.

Durch die Träger öffentlicher Belange gab es vielfach fachliche Anregungen, verbunden mit dem Wunsch einer weiteren Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise der TÖB wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele herangezogen. Im Rahmen der weiteren Arbeit finden sie ebenfalls Berücksichtigung.

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen (auszugsweise) zu den vorbereitenden Untersuchungen einer 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes III „Boulevard/Görlitzer Straße“.

Die ausführlichen die Stellungnahmen können im Anhang eingesehen werden.

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange- schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PF 10 04 33 03004 Cottbus	16.05.2017	30.06.2017	keine Einwände, Hinweise auf Leitungsbestand (Telekommunikationslinien)
Regionaler Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON) Am Kalkwerk 6 02829 Schöpstal	16.05.2017	21.06.2017	keine Einwände
Landesdirektion Sachsen 09105 Chemnitz	16.05.2017	21.06.2017	keine Einwände, Hinweise zur teilweisen Überschneidungen des Bebauungsplanes „Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark“ und des großflächigen Erlaubnisfeldes zum Aufsuchen von Rohstoffen
GRÜNE LIGA Sachsen e.V. Regionalbüro Oberlausitz Czornebohstraße 82-Sternwarte 02625 Bautzen	16.05.2017	20.06.2017	keine Einwände

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange- schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen
Landesamt für Archäologie Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden	16.05.2017	30.05.2017	keine Einwände, Hinweis zu denkmalschutzrechtlicher Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen
IHK Dresden Langer Weg 4 01239 Dresden	16.05.2017	30.06.2017	keine Einwände
Stadtwerke Weißwasser GmbH PF 11 57 02931 Weißwasser		19.06.2017	keine Einwände Hinweis zur Überbauung bestehender Leitungssysteme
Landratsamt Görlitz Amt für Kreisentwicklung PF 30 01 52 02806 Görlitz	16.05.2017	15.06.2017	keine Einwände, Hinweise zur Beteiligung gemäß § 139 BauGB, Aufnahme von Maßnahmen denkmalgerechter Erhaltung in Plänen, Bodeneingriffe unterliegen denkmalschutzrechtlicher Genehmigungspflicht, Unterlassung von Handlungen an Vermessungs- und Grenzmarken
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	16.05.2017	07.06.2017	keine Einwände
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH PF 15 60 54 03060 Cottbus	16.05.2017	08.06.2017	keine Einwände
Staatsbetrieb Sachsenforst Obere Forstbehörde Bonnewitzer Straße 34 01796 Pirna OT Graupa	16.05.2017	07.06.2017	keine Einwände
Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen Fabrikstraße 48 02625 Bautzen	16.05.2017	07.06.2017	keine Einwände
Lausitz Energie Bergbau AG Vom-Stein-Straße 39 03050 Cottbus	16.05.2017	01.06.2017	keine Einwände

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange- schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH PF 11 19 02625 Bautzen	16.05.2017	29.05.2017	keine Einwände, Hinweis zum Straßenbestand der B 156 und S 126
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Knappenstraße 1 01968 Senftenberg	16.05.2017	23.05.2017	keine Einwände
NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG An der Spandauer Brücke 10 10178 Berlin	16.05.2017	01.06.2017	keine Einwände
Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Oberlausitz Paul-Neck-Straße 127 02625 Bautzen	16.05.2017	27.05.2017	keine Einwände
50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Ost Sigmund-Bergmann-Straße 1 03222 Lübbenau/Spreewald	16.05.2017	24.05.2017	keine Einwände
Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien Löbauer Straße 63 02625 Bautzen	16.05.2017	22.05.2017	keine Einwände, Hinweis zu Grundwasserabsenkungsgebiet
Sächsisches Oberbergamt PF 13 64 09583 Freiberg	16.05.2017	23.05.2017	keine Einwände
Stadtverwaltung Weißwasser PF 12 58 02932 Weißwasser/O.L.	16.05.2017	22.05.2017	keine Einwände, Hinweise auf Feuerwehruzufahrt und Feuerwehrezugang
Hauptzollamt Dresden PF 10 02 27 01072 Dresden	16.05.2017	18.05.2017	keine Einwände

9 Strategien der Neuordnung

9.1 Sanierungsnotwendigkeit

Als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann ein Bereich, in dem städtebauliche Missstände festgestellt wurden, welche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme beseitigt werden sollen. In § 136 (2) BauGB werden die Kriterien für städtebauliche Missstände definiert.

Gemäß dieser Definition hat die Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen die **Sanierungsnotwendigkeit** für das Untersuchungsgebiet **hinreichend belegt**. Die Beurteilung erfolgte anhand von Einzelkriterien wie z. B. Stadtbild, Bauzustand, Nutzungsstruktur, Versorgungsfunktion, Erschließung und Freiräumen. Der vom Stadtrat zu fassende Sanierungsbeschluss für das nach § 142 BauGB förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist damit umfassend begründet.

9.2 Fördergebietsabgrenzung

Durch die im Rahmen der städtebaulichen Erhebung und Betroffenenbeteiligung gewonnenen Beurteilungsgrundlagen wird die **förmliche Festlegung eines etwa 33,3 ha großen Teiles des Untersuchungsgebietes empfohlen**. Der Umgriff dieser Fläche ist als „Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Östlich der Lutherstraße‘, Fläche ca. 33 ha“ im Plan 1 in der Anlage dargestellt.

Eine Bezeichnung des Sanierungsgebietes als „Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes III ‚Boulevard/Görlitzer Straße‘“ gemäß Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen vom 25.05.2016 wird nicht empfohlen, da das Sanierungsgebiet III „Boulevard/Görlitzer Straße“ sich in Teilen bereits in der Abrechnung befindet und es deswegen zu Verwechslungen kommen kann.

Die eingehenden Untersuchungen des Untersuchungsgebietes ergaben, dass Teilbereiche keine so schwerwiegenden städtebaulichen Missstände und Mängel aufweisen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gerechtfertigt wäre. Diese Bereiche stimmten häufig mit den Grundstücken überein, in denen sich auch die Eigentümer in den Fragebögen bzw. im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung zurückhaltend oder gegen eine Einbeziehung ihrer Grundstücke ausgesprochen hatten. Diese eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft lässt erkennen, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes nicht von einer notwendigen bzw. zügigen Sanierungsdurchführung ausgegangen werden kann.

Damit liegen für diese Bereiche die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB nicht vor. Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet kann für diese Bereiche daher nicht erfolgen.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden zur Stärkung des zentrumsnahen Wohnstandortes in Weißwasser/O.L. beitragen.

9.3 Leitbild und Leitlinien der Sanierung

Das Leitbild für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“ in Weißwasser/O.L. ist die nachhaltige Stärkung des Stadtteils als attraktiver, innerstädtischer Wohnstandort mit einer nachfragegerechten Infrastrukturausstattung für das gesellschaftliche Miteinander und Teilhabe.

Abgeleitet aus den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen sind für die Umsetzung dieses Leitbildes insbesondere die folgenden Entwicklungsleitlinien zu berücksichtigen:

Wahrung der Individualität

Zur Identifizierung der Einwohner mit ihrem Wohnort ist der spezifische Charakter des Quartiers zu wahren. Planungsüberlegungen sollen bei der eigenen, historisch entstandenen Ausprägung ansetzen und mit zeitgenössischen Elementen ergänzt werden.

Örtliche Struktur

Die Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Unter Denkmalschutz stehende und das Stadtbild prägende Gebäude sind zu erhalten. Neubauten sind architektonisch den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Altbauten sind zu sanieren, instand zu setzen oder zu modernisieren. Dabei ist deren ursprüngliches Erscheinungsbild zu erhalten. Öffentliche Straßen und Wege sowie Platzsituationen sind zu gestalten, wenn dies noch nicht erfolgt ist. Eine Mischung von Wohnnutzung, Geschäften, Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben. Grundstücke mit leer stehenden, fehl oder minder genutzten Gebäuden sind wieder zu nutzen, nicht erhaltenswerte ruinöse Bausubstanz ist zu beseitigen, Brachflächen sind zu revitalisieren.

Demografischer Wandel

Die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung bildet den Handlungsrahmen für das kommunale Handeln, insbesondere bei der Stadtentwicklungsplanung sowie der städtebaulichen Erneuerung. In der Ausrichtung der Maßnahmen und Konzeptionen hat sich ein Prozess der Neuausrichtung, weg von Wachstumsfokussierung hin zu Qualitätsorientierung, vollzogen.

Maßgebliche Kriterien für die Auslegung der Maßnahmen sind dabei:

- angepasste Planung der baulichen Maßnahmen,
- Barrierefreiheit, insbesondere für die ältere Bevölkerung,
- Kinder- und Familienfreundlichkeit,
- Sicherung der Daseinsfürsorge aller Altersgruppen,
- bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur und
- bauliche und funktionale Stärkung der Versorgungsbereiche.

Anpassung Gebäudebestand	Der Gebäudebestand wird der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage entsprechend angepasst. Neben der Sicherung und Sanierung historischer Gebäude gehört dazu der Umbau vorhandener Bausubstanz und der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere der Geschosswohnungen in den Randbereichen. Aber auch Neubauten auf bisher ungenutzten Grundstücken tragen zur städtebaulichen Qualität und zur Anpassung an veränderte Wohnungsnachfrage bei.
Energieeffizienz	Zu den wesentlichsten Energiesparmaßnahmen gehören die Modernisierung der Heizungssysteme und die Erneuerung der Außenhülle von Gebäuden. Dabei werden insbesondere die aktuellen Standards und Vorschriften bei der Erneuerung von Dach und Fassade mit ausreichender Dämmung sowie der Erneuerung von Fenstern und Türen als Maßstab angesetzt. Bei diesen Maßnahmen und vor allem bei der Errichtung neuer Anlagen zur umweltverträglichen Versorgung mit Energie wird eine qualitativ hochwertige und stadtbildverträgliche Gestaltung vorausgesetzt.
Grün- und Freiflächen	Die Erhaltung und Schaffung von attraktiven Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen. Diese haben vielfältige ökologische Funktionen, dienen der Luftreinhaltung und weisen eine psychologisch positive Wirkung auf. Grün schafft Möglichkeiten, den Stadtteil zu gliedern. Öffentliche Freiflächen sollen attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche sein und der Erholungsfunktion dienen.
Erschließungsanlagen	Erschließungsanlagen sind dem Bedarf entsprechend zu gestalten. Die gestalterische Differenzierung von Hauptverkehrs-, Haupterschließungs- und Anliegerstraßen sowie separate Rad- und Fußwegeverbindungen erhöhen die Orientierungswirkung, das Wohlbefinden während der Fortbewegung und die Wohnqualität. Die Verkehrsführung des Durchgangsverkehrs ist zu verbessern. Der ruhende Verkehr ist so zu ordnen, dass keine störenden Eindrücke entstehen.
Soziales Miteinander	Ein Baustein für eine starke Identifikation der Bürger mit Weißwasser und das Miteinander ist der Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Wichtige soziale Einrichtungen mit Sanierungsbedarf befinden sich im Untersuchungsgebiet und sind in ihrer Arbeit zu stärken. Wichtig für eine funktionierende soziale Versorgung ist die räumliche Nähe zu den Wohnstandorten.
Weitere Ziele	Generell sind in der Gestaltung öffentlicher Räume (Gebäude, Straßen, Wege, Grün- und Spielanlagen) die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu berücksichtigen. Durch die Stärkung und Verknüpfung verschiedener funktionaler Bereiche, die Wiederbelebung einzelner brachliegender Funktionen, eine gute Anbindung an das Zentrum und eine gestaltete Umgebung wird das Quartier aufgewertet, besonders als Wohn- und Lebensraum.

9.4 Sanierungsziele

Der Gesetzgeber gibt in § 136 (4) BauGB grundsätzliche Ziele von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vor. Aus der Analyse der Missstände im Untersuchungsgebiet sind für das Sanierungsgebiet folgende Zielsetzungen zu formulieren:

Wohnen (Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen)

- Stärkung des Wohn-, Lebensstandortes
- Sanierung/Modernisierung des privaten Gebäudebestandes
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedarfssituation. Schaffung von 1- und 2-Raum-Wohnungen für Singles, Wohnungen für junge Familien mit Kindern und barrierefreien Wohnungen
- Etablierung und Sicherung alternativer Wohn- und Lebensformen (z. B. Senioren-WG, Mehrgenerationen-Wohnprojekte, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen)
- (Teil-)Rückbau von Wohngebäude im Geschosswohnungsbau zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes

Wohnumfeld (Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen)

- Steigerung des Erlebniswertes und der Identität durch die Gestaltung öffentlicher Räume
- Sanierung der Straßenräume und Fußwege, Anpassung an die entsprechenden Anforderungen und Nutzungen (Wohnstraßen, Straßenverengung, straßenbegleitendes Grün usw.)
- Reduzierung des Stellplatzmangels
- Aufwertung und barrierefreie Gestaltung von Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Steigerung der Attraktivität derselben (Generationengerechtigkeit, soziale Teilhabe)

Soziales/soziale Infrastruktur (soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen)

- Erhalt und Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Qualifizierung der Angebote für ältere Bürger
- Beratungsangebote für Betroffene und Angehörige
- sozialverträgliche Durchführung aller Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung von Mieterinteressen

Stadtteilkultur und Freizeit (Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung)

- Integration aller Generationen und Bevölkerungsgruppen in das öffentliche Leben; Stärkung des Wir-Gefühls
- Ausbau des Stadtteillebens und der Identifikation
- Rahmen und Gelegenheiten für spontane Begegnungen (Freianlagen, Begegnungsstätten etc.)

Wirtschaft und Handel (Arbeitsplatzsituation, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen)

- Erhalt/Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsangebote (Handel, Gewerbe, Dienstleistungen)

Umwelt (Lärm, Luft, Licht)

- Reduzierung der Belastungen durch Straßenverkehr
- Reduzierung der Lärmbelästigung durch Schulhöfe

Klimaschutz/öffentlicher Personennahverkehr (Energieversorgung, Klimafolgenanpassung)

- Energetische Sanierung und Modernisierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbegebäude
- Modernisierung der Straßenbeleuchtung, Umrüstung auf energiesparende Leuchttechnik
- gezielte Nutzung von Freiraumpotenzialen unter stadtökologischen und klimatischen Aspekten
- Umsetzung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
- Erhalt des bestehenden ÖPNV-Angebotes, Sicherung der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen

9.5 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept setzt das Leitbild und die Sanierungsziele konzeptionell durch textliche und kartografische Darstellungen um. Wichtig ist dabei zu betonen, dass es sich bei dem Konzept um einen informellen Plan handelt, welcher aus derzeitiger Sicht einen anzustrebenden Idealzustand mit Erreichung aller Zielstellungen zum Ende der Sanierungsdurchführung darstellt. Er ist als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Turnusmäßig sollte das Neuordnungskonzept spätestens alle 5 Jahre überprüft und ggf. fortgeschrieben werden, um jeweils den aktuellen Gegebenheiten zu entsprechen. Durch den konzeptionellen Aufwand im Rahmen der Erarbeitung, die intensive Fach- und Bürgerbeteiligung sowie die Beschlüsse in den kommunalen Gremien entfaltet das Neuordnungskonzept dennoch eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Sanierungsgebiet.

Bedingt durch die vorhandenen Potenziale, hat das Sanierungsgebiet die besten Ausgangsbedingungen sich zu einem zukunftsfähigen Quartier mit modernen, ökologisch und klimatisch nachhaltigen Stadtstrukturen zu entwickeln. Die bereits realisierten Maßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung, der öffentlichen Erschließung und der Gestaltung öffentlicher und privater Frei- und Grünbereiche haben schon deutlich zu einem wesentlich geringeren Bevölkerungsrückgang als in anderen Stadtgebieten geführt. Das Neuordnungskonzept hat zum Ziel, die städtebauliche Struktur unter Einbeziehung der umfangreichen Freiraumpotenziale aufzuwerten und dabei den gebietstypischen Charakter zu wahren.

Ortsbild/Neubauten

Die vorhandene Struktur des Gebietes soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies geschieht insbesondere über die Sanierung der Gebäude und der Gebäudefassaden sowie durch die Aufwertung der vorhandenen Grünstruktur. Der Erschließung von neuen Bauflächen für eine behutsame Nachverdichtung sind Grenzen gesetzt. Mit Rücksicht auf die Gebietsstruktur, zu der neben der bebauten unbedingt auch die unbebauten Flächen zählen, sind potenzielle Standorte kritisch zu prüfen.

Im Falle von erforderlichen Rückbauten von Gebäuden sollen diese möglichst so erfolgen, dass keine Lücken im Ortsbild entstehen. Die beräumten Flächen sind grüngestalterisch/stadtklimatisch aufzuwerten oder einer Neubebauung zuzuführen. Hierbei ist darauf zu achten, dass vorhandene Raumkanten wieder geschlossen werden und auch die Gebäudehöhen in der direkten Nachbarschaft beachtet werden. Alternativ zum Komplettrückbau sollte ein Teilrückbau oberer Geschosse geprüft werden.

Freiflächen und Grünanlagen

Der grüne Charakter des Quartiers ist zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei ist darauf zu achten, dass sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich umfangreiche Möglichkeiten zur Integration von Großgrün, sprich mittel- bis großkronigen Laubbäumen, geschaffen werden.

Die Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet sind Entstehungsorte für Frisch- und Kaltluft. Durch sie wird die Verdunstung gefördert und im Gegenzug eine geringere Aufheizung der Quartiere erreicht. Dadurch wird das thermische Milieu im Stadtgebiet nachhaltig positiv beeinflusst. Die Wirksamkeit der Bestände wird durch ihre Vernetzung noch einmal deutlich erhöht. Das Konzept sieht diesbezügliche Maßnahmen, z. B. die Begrünung von Straßen und Wegen als lineare Verbundelemente, vor. Für die Bewohner wird dabei das Wohnumfeld spürbar verbessert und aufgewertet.

Innerstädtische Grünbestände binden CO₂ und Feinstaub und tragen damit zur Verbesserung der Luftqualität bei. Hinzu kommt eine Verminderung der Lärmbelastung durch die Schallschutzwirkung belaubter Bäume. Dieser Aspekt spielt vor allem bei der Grünplanung entlang der Hauptverkehrsachsen eine wichtige Rolle.

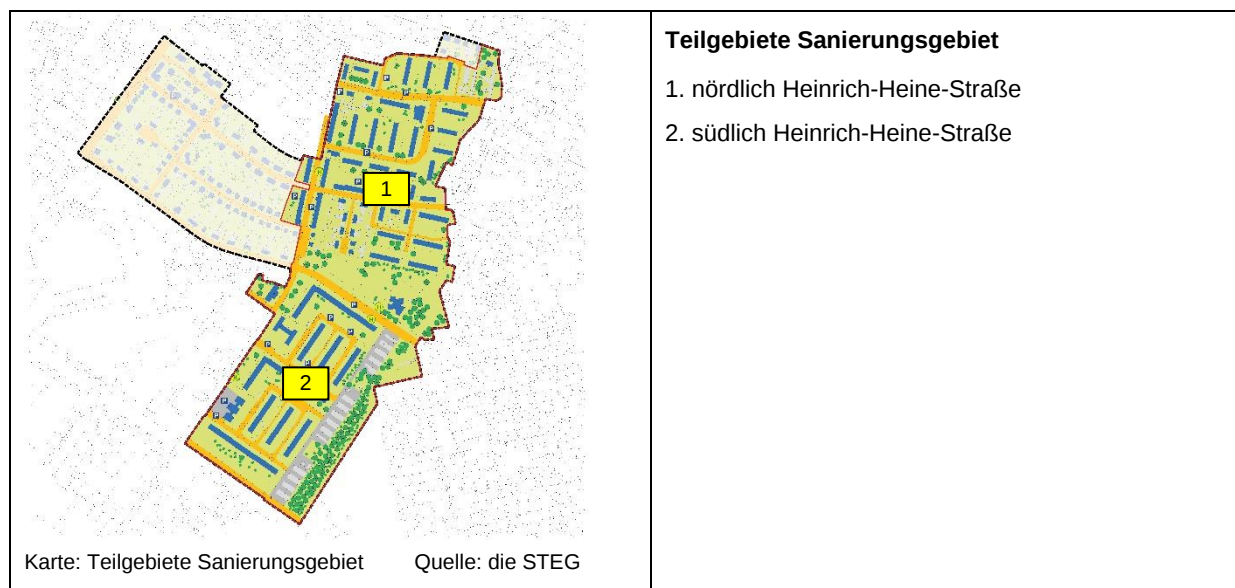
Für eine nachhaltige Wirkung der Maßnahmen kommt dem Erhalt und der Pflege der Freiflächen und Grünanlagen mit ökologischer und klimatischer Bedeutung eine sehr große Bedeutung zu.

Bestandsgebäude

Die in der Analyse dargestellten Mängel des Bauzustandes an privaten und öffentlich genutzten Gebäuden sind zu beseitigen. Hier gilt es, eine Verbesserung in der Bausubstanz (konstruktive Mängel), der äußeren Hülle, insbesondere unter energetischen Kriterien (Dach, Fenster, Fassade), und der Wohnungsausstattung (Sanitär/Heizung, bauphysikalische Mängel) zu erreichen. Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude steht dabei im Mittelpunkt.

Funktionale Entwicklung

Für die nachhaltige Sanierung und dauerhafte Werterhaltung von Gebäuden und Freiflächen sind adäquate Nutzungen und Funktionszuweisungen erforderlich. Im Folgenden werden dabei zwei Teilgebiete unterschieden:



Wohnen

In den Teilgebieten 1 und 2 ist das Wohnen durch die Modernisierung der Wohnungsbestände mittels Anbau von Fahrstühlen, Balkons und die Schaffung barrierearmer und altersgemäßer Wohnungen langfristig zu sichern und attraktiv zu gestalten. Hierdurch wird ein zeitgemäßer Wohnkomfort ermöglicht, der die wirtschaftliche Nutzung der Gebäude langfristig gewährleistet. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auch auf der barrierearmen Gestaltung des Wohnumfeldes und hier speziell einer nutzerfreundlichen Gestaltung der Freiflächen und der Fuß- und Radwegeverbindungen liegen. Teilgebiet 2 weist die größte Entfernung zum Stadtzentrum auf. Hier sind parallel zu Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand Rückbaumaßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung erforderlich.

Handel und Dienstleistungen

Die Nutzung durch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gehört im Teilgebiet 1 zur Gebietsspezifika und soll dauerhaft für eine wohnortnahe Versorgung erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für die Wohn- und Geschäftsgebäude an der Lutherstraße. Ggf. kann diese in begrenztem Umfang auch weiterentwickelt und ausgebaut werden. Der Bedarf von Waren und Dienstleistungen soll in Zukunft verstärkt und überwiegend durch die Einrichtungen in der Innenstadt, hier besonders im Stadtzentrum, gedeckt werden.

Öffentliche Einrichtungen

Der Erhalt der vorhandenen Sozial-, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, orientiert an der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, hat hohe Priorität. Sie gehören mit zu den entscheidenden Grundlagen einer auch zukünftig positiven funktionalen Gebietsentwicklung. Für die Stadt Weißwasser ist die Bereitstellung einer attraktiven Daseinsvorsorge für junge Familien mit Kindern und ältere Menschen schon heute und den nächsten Jahren noch stärker eine zentrale Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik.

Durch den Ersatzneubau der Kindertageseinrichtung Regenbogen 200 m außerhalb des Sanierungsgebiets hat der alte Standort seine Funktion verloren. Das Gebäude soll aufgrund des Bauzustandes zurückgebaut werden. Das Haus der Begegnung e.V., einer Einrichtung für Menschen mit Behinderung und ihre Familien, ist energetisch zu sanieren.

Erschließung und Verkehr

Im Sanierungsgebiet sind die Erschließungsflächen so herzustellen, dass eine klare räumliche und funktionale Zuordnung der Bereiche erkennbar ist. Neben einer bedarfsgerechten Neustrukturierung der Erschließung ist die barrierefreie Sanierung von Fußweg- und Fahrbahnbelägen als auch die Erneuerung der Beleuchtung vorgesehen. Neben der baulichen Aufwertung müssen zugleich auch raumbildende Bepflanzungen, Platznutzungen und Parkierungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer sind auch Wege abseits der Straße vorgesehen.

Energetisch-klimatische Stadtsanierung

Bausubstanz

Künftige Sanierungsmaßnahmen sind verstärkt unter dem Gesichtspunkt der energetischen Sanierung zu planen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen an der Gebäudehülle als auch der Haustechnik. Insbesondere für die teilsanierten Gebäude im Untersuchungsgebiet kann durch eine Dämmung der Fassade oder der Modernisierung der Gebäudetechnik eine spürbare Energieeinsparung und CO₂-Minderung erreicht werden. Weiterhin bietet sich bei vielen Gebäuden die Installation einer neuen Heizungsanlage an, welche bedingt durch die inzwischen effektiver arbeitenden Brenner und Pumpen, Heizenergie und Strom in deutlich messbaren Größen einsparen kann, so dass sich diese Investition schon in einem überschaubaren Zeitraum rechnen wird.

Wärmeversorgung

Im Untersuchungsgebiet ist langfristig, bedingt durch den Bevölkerungsrückgang und die Reduzierung des Wohnungsbestandes im Fernwärmeversorgungsgebiet, mit einem Rückgang des Fernwärmeverbrauchs zu rechnen, so dass sich auch hier der Anteil des Gasverbrauchs gegenüber dem Anteil des Fernwärmeverbrauchs erhöhen wird, während der Gesamtverbrauch sinken wird. Gleichzeitig werden Anpassungen am Fernwärmeleitungsnetz aufgrund des zukünftig geringeren Wärmebedarfs erforderlich (Leitungsquerschnitte etc.). Im Zuge der Anpassungsmaßnahmen sollte das Leitungsnetz bereits so modifiziert werden, dass mit Beendigung der Fernwärmeversorgung aus dem Kraftwerk Boxberg ein Umstieg auf dezentrale Anlagen zur Energie- und Wärmeerzeugung erfolgen kann.

Straßenbeleuchtung

In Zusammenhang mit der Sanierung von Straßen, Geh- und Radwegen sowie von Plätzen sollte die dazugehörige Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Technik modernisiert werden.

Städtebau

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme dient der CO₂-Minderung in vielerlei Hinsicht. Die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung der Innenstadt ist ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnaher Versorgung. Dadurch werden Fahransätze und Entfernungen wirksam reduziert.

Stadtklima

Die hohe Bedeutung der Grünflächen für die stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen ist bei allen Vorhaben, insbesondere bei Neu- und Rückbauvorhaben sowie bei Maßnahmen der Grünordnung und Flächenentsiegelung, zu berücksichtigen.

- Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünanlagen und privater Gärten unter Verwendung standortgerechter Gehölze (Reduzierung von Fremdgehölzen und Koniferen)
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge (z. B. Rasengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)
- Reduzierung befestigter Flächen auf das notwendige Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

Siehe dazu auch Plan 7 – Neuordnungskonzept.

10 Umsetzung der Maßnahmen

Das Maßnahmenkonzept (Plan 8) dient der Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele und der Umsetzung des Neuordnungskonzeptes. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben und bei Bedarf angepasst.

10.1 Einzelmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sollen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Das Sanierungsgebiet ist Teil der Städtebaufördermaßnahme im Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)“ (bis 2020 „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt (SSP)“). Die Förderung aus diesem Programm ist für verschiedene der im Folgenden genannten Maßnahmen eingeplant.

Grunderwerb

Nicht vorgesehen.

Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen fallen insbesondere die Freilegung von Grundstücken, der Rückbau baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen.

Freilegung gemeindeeigener Grundstücke

- Bertolt-Brecht-Straße 1, Gebäude der Kita Regenbogen

Rückbau privater baulicher Anlagen

- In der Bertolt-Brecht-Straße
- In der Hanns-Eisler-Straße
- weitere private Rückbaumaßnahmen (optional): Neben- und Hintergebäude

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Bertolt-Brecht-Straße
- Eichendorfweg
- Gutenbergstraße (östl. Lutherstr.)
- Hanns-Eisler-Straße
- Heinrich-Heine-Straße (östlich Lutherstr.)
- Humboldtstraße (östlicher Teil)
- Lutherstraße (zwischen Schillerstraße und Humboldtstraße)
- Thomas-Jung-Straße
- Weg zwischen Thomas-Jung-Straße und Heinrich-Heine-Straße

Sonstige Ordnungsmaßnahmen

- Bertolt-Brecht-Straße: Freiflächengestaltung innerhalb des Wohngebietes
- Eichendorfweg: Freiflächengestaltung innerhalb des Wohngebietes
- Hanns-Eisler-Straße.: Freiflächengestaltung innerhalb des Wohngebietes
- nördlich Heinrich-Heine-Straße: Freiflächengestaltung, Herstellung einer öffentlichen Grünanlage
- Humboldtstraße: Freiflächengestaltung innerhalb des Wohngebietes

Baumaßnahmen

Hierzu zählen neben der Erneuerung von gemeindeeigenen Gebäuden auch Gebäude privater Dritter einschl. Ergänzungsbauten sowie Neubauten. Im Folgenden wird der Sanierungsbedarf an den klar zuordenbaren Objekten kurz dargestellt. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und eine energieeffiziente Sanierung anzustreben.

Erneuerung von Gebäuden privater Dritter

- Bertolt-Brecht-Straße 2 - 6: energetische Sanierung Wohngebäude
- Bertolt-Brecht-Straße 7 - 14: energetische Sanierung Wohngebäude
- Bertolt-Brecht-Straße 23 - 30: energetische Sanierung Wohngebäude
- Görlitzer Straße 36 (Denkmal): Sanierung des Wohnhauses mit Nebengebäude
- Gutenbergstraße 34/36/38/40/42: energetische Sanierung Wohngebäude
- Hanns-Eisler-Straße 2 - 15: energetische Sanierung Wohngebäude
- Hanns-Eisler-Straße 17 - 24: energetische Sanierung Wohngebäude
- Hanns-Eisler-Straße 25 - 32: energetische Sanierung Wohngebäude
- Hanns-Eisler-Straße 33 - 40: energetische Sanierung Wohngebäude
- Heinrich-Heine-Straße 45 - 49: energetische Sanierung Wohngebäude
- Heinrich-Heine-Straße 50 - 57: energetische Sanierung Wohngebäude
- Humboldtstraße 8/10/12: energetische Sanierung Wohngebäude
- Humboldtstraße 11/13/15/17/19: energetische Sanierung Wohngebäude
- Humboldtstraße 32/34/36: energetische Sanierung Wohngebäude
- Humboldtstraße 38/40/42/44: energetische Sanierung Wohngebäude
- Humboldtstraße 391: energetische Sanierung Kaufhalle
- Lutherstraße 17: energetische Sanierung Wohnhaus
- Lutherstraße 19: energetische Sanierung Wohnhaus
- Lutherstraße 21/23/25: energetische Sanierung Wohnhaus
- Lutherstraße 28/30/32: energetische Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
- Lutherstraße 29/31/33/35: energetische Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
- Lutherstraße 34/36/38/40: energetische Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
- Lutherstraße 37/39/41/43/45: energetische Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
- Lutherstraße 49: energetische Sanierung Wohnhaus
- Lutherstraße 50 - 56: energetische Sanierung Wohnhaus
- Lutherstraße 57 - 63: energetische Sanierung Wohnhaus

- Paul-Keller-Weg 1, 3, 4, 6, 8, 12: energetische Sanierung Doppelhaushälften
- Schillerstraße 30, 32 energetische Sanierung Doppelhaushälften
- Schillerstraße 41: energetische Sanierung Wohngebäude

Soziokulturelle Einrichtungen

- Lutherstraße 64a, Haus der Begegnung: energetische Sanierung

Sonstige Maßnahmen

- Stadtumbaumanagement (Honorar Quartiersmanagement)
- Verfügungsfond Quartiersmanagement
- In leer stehenden Ladengeschäften Möglichkeiten für **temporäre Nutzungen** schaffen.

10.2 Energetische Stadterneuerung

Die energetische Stadterneuerung ist eine der zentralen Aufgaben der weiteren Stadtentwicklung. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Lösungen sind teilweise bereits vorhanden und müssen im Sanierungsgebiet methodisch, ökonomisch oder technisch geschaffen bzw. gestärkt werden.

Durch die Stadt Weißwasser/O.L. wurde im Jahr 2014 ein Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet, das für die Gesamtstadt die energetische Ausgangslage analysiert, Energieeinspar- und CO₂-Minderungspotenziale ermittelt, ein Leitbild formuliert und daraus einen Maßnahmenkatalog mit Umsetzungsstrategie entwickelt. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur CO₂-Einsparung und zum Umweltschutz sind im Spannungsfeld zwischen Mobilitätsbedarf, Energiebedarf, städtischer Lebensqualität und lokaler Potenziale für das Sanierungsgebiet abgeleitet worden. Mit Ihrer Realisierung kann die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten geschaffen werden.

Städtebau

- weitere Entsiegelung an städtebaulich verträglichen Standorten
- Stadtplanung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO₂
- Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV
- Förderung des Fahrradwegenetzes

Gebäude

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Einbau von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlagen) in Bereichen ohne vorhandene oder geplante Fernwärmeversorgung
- energetische Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit

Regenerative Energien

- Installation von Photovoltaik-Anlagen, Kollektor-Anlagen, Geothermieanlagen, Wärmetauscheranlagen nach Prüfung stadtgestalterischer Vorgaben und der Verfügbarkeit (Geothermie)

Herangehensweise/Methodenverständnis

- frühzeitige Einbindung aller Akteure, die die Umsetzung tragen müssen
- Verankerung der energetischen Stadterneuerung in der Entscheidungsebene kommunaler Verwaltung
- Abwägung der Erfordernisse und des Stellenwertes von Standortfaktoren, z. B. bei der verkehrsbedingten Ressourceninanspruchnahme und der räumlichen Anordnung von Nutzungen
- Etablierung von langfristig verlässlichen Umsetzungsmechanismen und Vereinbarungen zwischen den relevanten Akteuren der Stadtentwicklung
- Sammlung von Daten (Leerstände, Bauzustände, Energieverbräuche) zu Gebäudebeständen
- Koordinierung der Prozesse der energetischen Stadterneuerung durch qualifizierten Sachverstand
- begleitender Wissenstransfers für relevante Akteure
- professionelle Organisation der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Presse, Gespräche, Vororttermine etc.)
- Unterstützung der Maßnahmenumsetzung durch Zuschussförderung (z. B. über Landesprogramme des Freistaates oder über Programme der KfW)

Die objekt- bzw. maßnahmenkonkrete Anwendung der Zielstellungen wird in fachbezogenen Studien untersucht und hinsichtlich der Effizienz und Wirtschaftlichkeit bewertet.

10.3 Kosten-und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) kann für die Vorbereitenden Untersuchungen für die 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes Boulevard/Görlitzer Straße entfallen. Die Finanzierung erfolgt zu wesentlichen Teilen aus den Bund-Länder-Programmen „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt (SSP)“ (bis 2020) bzw. „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)“ (ab 2021). Im Integrierten Handlungskonzept bzw. im Fortsetzungsantrag für 2021 wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Es werden dabei alle notwendigen Maßnahmen in die KuF bzw. die Beiblätter eingearbeitet.

11 Sozialplan

11.1 Grundsätze

Gemäß § 180 BauGB ist die Stadt verpflichtet, eventuelle Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen durch die Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen und, soweit möglich, auszugleichen. Auf Grundlage der erhobenen Daten sollen Vorstellungen entwickelt werden, die einerseits die möglichen Nachteile benennen und andererseits Möglichkeiten aufzeigen, diese Nachteile zu mildern oder zu verhindern. Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen bezüglich der persönlichen Auswirkungen auf die Betroffenen erfolgt innerhalb des Sozialplans.

Das Baugesetzbuch sieht folgende Möglichkeiten zur sozialverträglichen Sanierung vor:

- § 181 BauGB: Härteausgleich bzgl. wirtschaftlicher Nachteile in finanzieller Form
- § 185 BauGB: Entschädigung bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 186 BauGB: Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Neben diesen sanierungsbezogenen Leistungen kommt eine Reihe von weiteren Maßnahmen der sozialen Abfederung in Betracht.

- Leistungen nach Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz
- KfW- bzw. SAB-Förderung gewerblicher bzw. wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Für die Dauer des Sanierungsverfahrens ist die Stadt verpflichtet, jeweils nachteilig Betroffene über die zur Verfügung stehenden Hilfeleistungen bei Bedarf intensiv zu beraten.

11.2 Problemgruppen

Eine exakte Bestimmung des Personenkreises, der von der Sanierungsdurchführung negativ betroffen sein könnte, ist aufgrund der Tatsache, dass die vorgestellten Ergebnisse die Sanierungsziele nur vom Grundsatz her bestimmen und diese in der weiteren Durchführung exakt abgestimmt werden müssen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Jedoch können aufgrund der langjährigen Erfahrung der STEG in der Sanierungsdurchführung bestimmte Personengruppen herauskristallisiert werden, die in der Regel durch Sanierungsmaßnahmen besonders betroffen sind und besonderer Sorgfalt bedürfen.

Haushalte mit geringem finanziellem Einkommen

Bei Mieterhaushalten kann eine deutliche Erhöhung der Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensstandards führen. Die Aufwertung der Wohnverhältnisse gleicht dabei die finanzielle Belastung nicht hinreichend aus. Es ist daher darauf zu achten, dass diese Belastungen das erträgliche Maß für die relevanten Mieterhaushalte nicht übersteigen.

Bei Eigentümerhaushalten mit geringer Kapitaldecke kann ein Ausweg zur Ermöglichung einer Sanierung darin gesehen werden, dass bei fachlichem Leistungsvermögen ein erheblicher Teil der Bauleistungen in geförderter Eigenleistung erbracht wird.

Eigentümer von zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäuden

Auch im zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden sich Gebäude, deren Restwert aufgrund der schlechten Bausubstanz nur noch sehr gering ist bzw. die den Zielsetzungen des Neuordnungskonzeptes widersprechen. Sollte das Grundstück zum Abbruch der Bausubstanz erworben werden, so dürfte der ermittelte Kaufpreis in der Regel nicht ausreichen, um dem Eigentümer den Erwerb oder die Schaffung von Ersatzwohnraum zu ermöglichen. Insofern dem Eigentümer aufgrund dessen Lebensumstände nicht zuzumuten ist, zur Miete zu wohnen, könnte er in diesem Fall durch die Suche nach geeigneten Ersatzobjekten unterstützt werden.

Ältere Bewohner

Wie die Untersuchung gezeigt hat, wohnt ein Teil der Bewohner bereits längere Zeit im Untersuchungsgebiet. Erwartungsgemäß ist die Bereitschaft von älteren Bewohnern, noch umfangreiche Sanierungsinvestitionen zu dulden oder den Wohnraum in den letzten Lebensjahren sanierungsbedingt zu wechseln sehr gering. Hier wird in jedem Einzelfall in Kooperation mit dem Gebäudeeigentümer zu entscheiden sein, ob auf eine Veränderung vorläufig verzichtet wird oder aber alle Möglichkeiten der Unterstützung wie Umzugsbeihilfe oder Ersatzwohnraumbeschaffung ausgeschöpft werden.

11.3 Zielsetzungen

Die Sozialverträglichkeit der Sanierungsabwicklung ist selbstverständlich nicht allein hinsichtlich problembehafteter Bevölkerungsgruppen, sondern gegenüber sämtlichen Einwohnern der Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets zu gewährleisten. Diesem Ziel sollen vor allem folgende Regeln dienen, die im Bedarfsfall an sich verändernde soziale und ökonomische Bedingungen angepasst werden müssen:

- Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen. Die Betroffenen werden in geeigneter Weise an der Realisierung und Fortentwicklung des Neuordnungskonzepts beteiligt.
- Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen erfolgen in enger Abstimmung mit den Betroffenen.
- Um einer einseitigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass diese auch Familien mit Kindern gerecht werden.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur ausnahmsweise und nur dann nicht entsprochen werden, wenn anderenfalls wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb zum Abbruch vorgesehener Gebäude ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Förderung über einen Eigentümer-Sanierungsvertrag vorzuziehen.
- Sämtliche erforderliche Maßnahmen wie z. B. Grunderwerb, Modernisierung und Instandsetzung sind nach Möglichkeit auf dem Vereinbarungsweg mit den Beteiligten herbeizuführen.
- Mietpreiserhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Eine diesbezüglich massive Verdrängung der bisherigen Mieterklientel ist zu vermeiden.

- Bei der Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe ist zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

Neben diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen als Bestandteil des späteren Sozialplanes nach § 180 BauGB anzusehen.

12 Durchführungsempfehlungen

12.1 Förmliche Festlegung

Um die beschriebenen Sanierungsziele verwirklichen zu können, wird empfohlen, das im Abgrenzungsplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (im Plan 1 als „Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Östlich der Lutherstraße‘, Fläche ca. 33,3 ha“ dargestellt). Eine Bezeichnung des Sanierungsgebietes als „Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes III ‚Boulevard/Görlitzer Straße““ gemäß Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen vom 25.05.2016 wird nicht empfohlen, da das Sanierungsgebiet III „Boulevard/Görlitzer Straße“ sich in Teilen bereits in der Abrechnung befindet und es deswegen zu Verwechslungen kommen kann.

Nach § 142 (1) BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 [3] BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so einzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die vorgeschlagene **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** bildet die **Grundlage** für die **Sanierungssatzung**.

12.2 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung ist zu entscheiden, welche Verfahrensart nach Baugesetzbuch bei der Sanierung angewendet werden soll. Grundsätzlich kommen das „klassische“ Sanierungsverfahren nach §§ 152 – 156a BauGB und das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB in Betracht. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Intensität, mit der die Kommune Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreises oder auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet nehmen kann.

Im Satzungsbeschluss muss der Stadtrat nach § 142 Abs. 4 BauGB festlegen, ob die Sanierung im „einfachen“ oder „klassischen“ Verfahren durchgeführt wird, die Sanierung also unter Ausschluss oder Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a ff. BauGB erfolgt.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Stadt **keinen Ermessensspielraum**. Das Baugesetzbuch geht vielmehr davon aus, dass für ein Sanierungsgebiet - abhängig von den zur Umsetzung anstehenden Maßnahmen und Sanierungszielen - nur eines der Verfahren geeignet sein kann.

Die im „klassischen“ Verfahren zur Anwendung kommenden §§ 152 - 156a ff. BauGB haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

1. Das Bodenpreisrecht, d. h. der Ausschluss der sanierungsbedingten Werterhöhung des Bodenwertes bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen.
2. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen d. h. der durch eine Sanierungsmaßnahme entstandene sanierungsbedingte Wertzuwachs eines Grundstückes, kann ausgeschöpft werden.

Nach § 142 Abs. 4, Halbsatz 1 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dieses vereinfachte

Verfahren wird in der Regel bei Erneuerungsmaßnahmen angewendet, bei denen keine größeren strukturellen Aufgaben zu realisieren sind, sich öffentliche Aufgaben ohne größere Probleme durchführen lassen, der Schwerpunkt der Sanierung auf die erhaltende Erneuerung gesetzt wird und keine grundstücksbezogenen Wertsteigerungen zu erwarten sind.

Im Untersuchungsgebiet „Erweiterung Sanierungsgebietes III „Boulevard/Görlitzer Straße“ zeigt sich anhand des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeptes folgende Situation: Wo wirtschaftlich vertretbar, Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der vorhandenen Bebauung inkl. energetischer Verbesserung, Gestaltung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze, behutsame Nachverdichtung, Verbesserung der Nutzungsstruktur, Verbesserung des Wohnumfeldes, Sanierung, Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung, Rückbau langfristig leer stehender Bausubstanz, Wiederaufbau langliegender Bereiche zu einer sinnvollen Nutzung.

Zusammenfassend lässt sich aus heutiger Sicht feststellen, dass die Anwendung der §§ 152 - 156a ff. BauGB für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Östlich der Lutherstraße“, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum unbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben, die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung von herausragender Bedeutung sind. Aufgrund der Straßenausbaubeitragssatzung und der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Weißwasser/O.L. entsteht überdies eine soziale Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags, da der im Falle einer umfangreichen Erneuerung von Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze, Grünanlagen) regelmäßig niedriger sein wird als Ausbau- oder Erschließungsbeiträge, die bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu erheben wären.

Es wird daher **empfohlen, das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a ff. BauGB durchzuführen.** Dieses findet im angrenzenden Sanierungsgebiet III "Boulevard/Görlitzer Straße" bereits seit dem Jahr 2003 Anwendung.

12.3 Rechtskraft

Es wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Östlich der Lutherstraße" in Weißwasser/O.L. nach § 142 (3) BauGB unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB empfohlen.

Entsprechend des § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“.

Durch die im Rahmen der städtebaulichen Erhebung und Beteiligtenanhörung gewonnenen Beurteilungsgrundlagen wird empfohlen, das im Plan 1 „Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen“ vom 20.03.2021 durch rote Linie umrandete und rot schraffierte Gebiet als förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Östlich der Lutherstraße" auszuweisen. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 33,3 ha (im Plan 1 als „Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Östlich der Lutherstraße“ dargestellt).

Weiterhin ist die Sanierungssatzung für die Gebietskulisse zu beschließen. Nach den Bestimmungen der derzeit geltenden Fassung der Gemeindeordnung ist die Sanierungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung wird diese rechtsverbindlich.

12.4 Weiteres Vorgehen

In seiner Sitzung am 26. Mai 2021 soll der Stadtrat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlich der Lutherstraße“ beschließen und damit die Grundlage für die Sanierung in den kommenden Jahren schaffen.

Die Sanierungsdurchführung kann dabei in den kommenden Jahren durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Das gesamte Sanierungsgebiet ist bereits ein Fördergebiet im Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)“. Die Programmaufnahme erfolgte durch die Bewilligungsbehörde im Juli 2016 (damals noch im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt [SSP]). Damit ist ein wesentliches Umsetzungsinstrument – die Förderung aus den Bund-Länder-Programmen der städtebaulichen Erneuerung – gesichert.

Mit dem Programm unterstützen Bund und Freistaat Sachsen Städte und Gemeinden bei der Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind (vgl. § 171 e BauGB). Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhalts in der Nachbarschaft geleistet werden.

Die vorliegende Untersuchung zur 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes III „Boulevard/Görlitzer Straße“ hat auf der Grundlage einer intensiven Bestandsanalyse die aktuellen städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele herausgearbeitet. Die wichtigste Erkenntnis besteht im Vorhandensein von Potenzialen für die Weiterentwicklung des Gebietes. Städtebaufördermittel bedingen den Einsatz von Komplementärmitteln und erreichen damit hohe Investitionen, die diesen Trend deutlich verstärken können und sollen. Die vorliegende Planung ist sowohl in den zuständigen Ausschüssen als auch im Stadtrat diskutiert und bestätigt worden. Damit erhielt die Formulierung der Sanierungsziele eine breite Legitimation.

Die Umsetzung der Sanierungsziele liegt in erster Linie in der Hand der Akteure vor Ort. Die Eigentümer, die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Weißwasser und die Stadt selbst sind die wichtigen Aktivposten im Umsetzungsprozess. Der Bewilligungsbehörde ist hinsichtlich der Finanzierbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen eine mindestens ähnlich hohe Verantwortung für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme zuzumessen.

12.5 Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist in den §§ 162 ff BauGB geregelt. Über eine Aufhebungssatzung wird für das gesamte oder Teile des Sanierungsgebietes die Sanierungssatzung aufgehoben. Dies hat zu erfolgen, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Die Gemeinde kann bereits vor oder nach Beendigung der Sanierung auf einem einzelnen Grundstück die Sanierungssatzung für dieses Grundstück durch eine Abgeschlossenheitserklärung aufheben. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung durch den Eigentümer besteht jedoch nicht.

13 Anhang

13.1 Indikatoren der Zielerreichung

Im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme empfiehlt sich eine regelmäßige Evaluierung der Gebietsziele. Dies kann durch eine Einschätzung der Entwicklungstrends unter Zuhilfenahme eines Abgleichs geeigneter Indikatoren erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Auswahl möglicher Indikatoren vor, die in der Praxis bedarfsweise angepasst werden können. Die Daten sind jährlich jeweils auf Gebietsebene möglichst vollständig, aber mit zumutbarem Aufwand zu erfassen.

Allgemeine Rahmenbedingungen
Indikatoren Demografie
- Bevölkerung gesamt (absolut und in Prozent, 2018 = 100 %) - Bevölkerung < 18 Jahre, 18 bis < 65 Jahre, 65 Jahre und älter (absolut und in Prozent)
Indikatoren Sozialdaten
- ALG-II-Empfänger (SGB II) - Sozialhilfeempfänger (SGB XII)
Wohnen
- Wohnungen gesamt und dazugehöriger Leerstand - Wohnungsstruktur (1-, 2-, 3-, 4- und 5-Raum Wohnungen) und dazugehöriger Leerstand - Wohnungsrückbau (Anzahl, Struktur und Fläche) - Energetisch sanierter privater Wohnungsbestand (Anzahl und Prozent) - Angebot barrierefreier/-armer Wohnungen (Anzahl und Prozent) - Angebot betreuter Wohnungen (Anzahl und Prozent)
Soziale Infrastruktur, Stadtteilkultur und Freizeit
- Private Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen - Öffentliche Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen - Betreuungs-, Freizeit- und sonstige Angebote - Kooperationen (z. B. mit unterschiedlichen Vorhabenträgern) - Unterstützung (z. B. von Initiativen und Vereinen)
Wirtschaft und Handel
Indikatoren Einzelhandel
- Ladengeschäfte (Anzahl, Struktur und Leerstand) - Wärmeversorgungsgebiete: Gas, Fernwärme, Öl, Holz usw.
Umwelt
Indikatoren Energieverbrauch und -versorgung
- Entwicklung des Energieverbrauchs kommunaler Gebäude - Wärmeversorgung: Gas, Fernwärme, Öl, Holz usw.

Tabelle: Quartiersbezogener Monitoring- und Prüfkatalog mit jährlicher Erfassung

Quelle: eigene Darstellung

13.2 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 03004 Cottbus
2. Regionaler Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON), 02829 Schöpstal
3. IHK Dresden, 01239 Dresden
4. Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz
5. GRÜNE LIGA Sachsen e.V. Regionalbüro Oberlausitz, 02625 Bautzen
6. Stadtwerke Weißwasser GmbH, 02931 Weißwasser
7. Landratsamt Görlitz, Amt für Kreisentwicklung, 02806 Görlitz
8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 04103 Leipzig
9. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, 03060 Cottbus
10. Staatsbetrieb Sachsenforst, Obere Forstbehörde, 01796 Pirna
11. Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen, 02625 Bautzen
12. Lausitz Energie Bergbau AG, 03064 Cottbus
13. Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen, 02601 Bautzen
14. Landesamt für Archäologie Sachsen, 01109 Dresden
15. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, 01968 Senftenberg
16. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 10178 Berlin
17. Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Oberlausitz, 02625 Bautzen
18. 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Ost, 03222 Lübbenau/Spreewald
19. Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 02625 Bautzen
20. Sächsisches Oberbergamt, 09583 Freiberg
21. Stadtverwaltung Weißwasser, Technischer Service-Feuerwehr, 02932 Weißwasser/O.L.
22. Hauptzollamt Dresden, 01099 Dresden



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 04 33, 03004 Cottbus

Die STEG
Bodenbacher Straße 97

01277 Dresden



REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Roman Nüsser (w00000071019689)

TELEFONNUMMER +49 355 627 5970

DATUM 30. Juni 2017

BETRIFFT Stadt Weißwasser/O.L.; Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Information.

In der Anlage erhalten Sie Lagepläne des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich.

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul

Postanschrift: Postfach 10 04 33, 03004 Cottbus

Telefon: +49 351 474-0 | Telefax: +49 391 53471806 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

123 456 789 010



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 30. Juni 2017
EMPFÄNGER die STEG
SEITE 2

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittspläne, Bauablaufplan).

Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 (1) Nr. 5 i. V. m. § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Ihre weiterführende schriftliche Kommunikation richten Sie bitte an:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
Zwickauer Straße 41-43
01187 Dresden

alternativ per Email an das Funktionspostfach ptidresden@telekom.de.

Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PTI 11 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax 0355 627 5779 anzuzeigen.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor der Aufnahme von Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung „Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH“.

Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen zu.

Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längeren Wartezeiten kommen. Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist.

Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Roman Nüsser

Anlage: 2 Lagepläne



Regionaler Abfallverband
Oberlausitz-Niederschlesien

Regionaler Abfallverband OL-NS · Kunnersdorf · Am Kalkwerk 6 · 02829 Schöpstal

die STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH
Niederlassung Dresden
Eingang

28. Juni 2017

Hier	Bf	Gro	Hz	Kro	Lk	Lin	St
GF	Wor	Me	Neu	Rm	Mei	GC	RS

Am Kalkwerk 6 · 02829 Schöpstal

Telefon: +49 35825 / 72 0

Telefax: +49 35825 / 72 70

E-Mail: info@ravon.de

Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien

IBAN: DE37 8505 0100 0000 0088 50

BIC: WELADED1GRL

Steuer-Nr. 207 / 149 / 02890

Ust-IdNr. DE247466473

Verbandsvorsitzender: Michael Harig

Geschäftsführer: Roman Toedter

Datum:

21. Juni 2017

Bearbeiter:

Ryćer

Aktenzeichen:
(Bitte immer angeben)

Ihr Zeichen:

Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Sehr geehrte Damen und Herren,

o. g. Vorhaben in der uns vorliegenden Form berührt nicht die Belange des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

Daher sind von Seiten des RAVON diesbezüglich keine Einwendungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen


Toedter
Geschäftsführer


Ryćer
Deponiemanagement

 www.ravon.de

Industrie- und Handelskammer
Dresden**Standortpolitik und Kommunikation**

IHK Dresden • Langer Weg 4 • 01239 Dresden

HausanschriftIHK Dresden
Langer Weg 4
01239 DresdenSTEG Stadtentwicklung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden**Telekontakte**Telefon (0351) 2802-0
Telefax (0351) 2802-280
service@dresden.ihk.de
www.dresden.ihk.de
meinert.maximilian@dresden.ihk.deIhre Nachricht /
Ihr Zeichen
16.05.2017
93433 neu-faUnser Zeichen
meinIhr Gesprächspartner
Herr MeinertDurchwahl
Tel./Fax
-131 / -7131Datum
30.06.2017**Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Sanierungsgebiets
„Boulevard/Görlitzer Straße“, Große Kreisstadt Weißwasser**

Sehr geehrte Frau Fasold, sehr geehrter Herr Neumann,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Planerisches Ziel ist die Integration des Schulstandorts „Ersatzneubau Kita Regenbogen, Zum Fuchsbau“ in das zukünftige Sanierungsgebiet der Stadt Weißwasser.

Seitens der IHK Dresden bestehen diesbezüglich weder Hinweise noch Bedenken. Planungsabsichten kammerzugehöriger Unternehmen, die dem Vorhaben entgegenstehen oder dabei Berücksichtigung finden sollten, sind uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Dresden
GB Standortpolitik und Kommunikation

Maximilian Meinert
Referent für Landes-, Regional- und Bauleitplanung**Bankverbindungen**Commerzbank AG
BLZ 850 800 00, Konto 402 390 000
SWIFT/BIC: DRESDEFF850
IBAN: DE5185080000402390000Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ 850 503 00, Konto 3 151 103 005
SWIFT/BIC: OSDDDE81XXX
IBAN: DE22850503003151103005Commerzbank AG, Filiale Dresden
BLZ 850 400 00, Konto 1 002 245
SWIFT/BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE21850400000100224500

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

die STEG
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



LANDESDIREKTION
SACHSEN



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ute Lieberoth

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3431
Telefax +49 351 825-9301

ute.lieberoth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/308/37

Dresden,
21. Juni 2017

Stadt Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet "Boulevard / Görlitzer Straße"

Ihr Schreiben vom 16. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard / Görlitzer Straße“ in Weißwasser stehen keine raumordnerischen und landesplanerischen Belange entgegen.

Wir weisen darauf hin, dass das Erweiterungsgebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark“ liegt. Künftige Bauvorhaben müssen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen.

Vorsorglich weisen wir außerdem darauf hin, dass sich das Erweiterungsgebiet innerhalb eines großflächigen Erlaubnisfeldes zum Aufsuchen von Rohstoffen befindet.

Für den Standort sind uns darüber hinaus keine einschränkenden Bedingungen oder anderweitige Nutzungseinschränkungen oder Planungsabsichten bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Lieberoth

Ute Lieberoth
Sachbearbeiterin Raumordnung

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinie 11
(Waldschlösschen)
Buslinie 64 (Landesdirektion)

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

*Bitte nutzen Sie für elektronisch
signierte und verschlüsselte Dokumente
ausschließlich die E-Mail-Adresse
post@lds.sachsen.de

Seite 1 von 1

GRÜNE LIGA Sachsen e.V.
Regionalbüro Oberlausitz



GRÜNE LIGA Sachsen e.V.
Regionalbüro Oberlausitz
Czornebohstraße 82-Sternwarte - 02625 Bautzen

Telefon: 03591 605860
Telefax: 03591 607050
E-Mail: oberlausitz@grueneliga.de
Internet: www.grueneliga-sachsen-oberlausitz.de
Bankverbindung: Kreissparkasse Bautzen
IBAN: DE66 8555 0000 1000 0251 91
BIC: SOLADES1BAT

die STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



AZ: s-170320gü

Bautzen, 20.06.2017

Ihre Zeichen: 93433 neu-fa
Ihr Schreiben vom 16.05.2017

**Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Boulevard/Görlitzer Straße“**

(über Landesbüro GLS e.V. GL - SN - BZ - 2017 - 28426 - 17032)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Einbeziehung gemäß § 33 SächsNatSchG i.V.m. § 63 BNatSchG
und äußern uns mit folgender Stellungnahme:

Gegen die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ als auch deren
Erweiterung für den Ersatzneubau der Kita Regenbogen „Fuchsbau“ bestehen unsererseits keine
Einwände.

Der GRÜNE LIGA Sachsen e.V. Regionalbüro Oberlausitz besitzt in dem beplanten Gebiet keine
Flurstücke und Anlagen, auch bestehen keine relevanten Planungen oder Bauabsichten.

Mit freundlichen Grüßen

Kubenz
Regionalkoordinator



Stadtwerke Weißwasser GmbH - Postfach 11 57 - 02931 Weißwasser

Die STEG
Niederlassung Dresden

Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Bärbel Schiemann
SB Dokumentation
Telefon +49 3576 266 206
baerbel.schiemann@stadtwerke-weisswasser.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum
19.06.2017

Sanierungsgebiet "Boulevard/Görlitzer Straße" in Weißwasser Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben das uns vorliegende Sanierungsgebiet einschließlich der Erweiterung geprüft und zur Kenntnis genommen.

Im Folgenden unsere Stellungnahme:

Für den im Sanierungsgebiet liegenden Abschnitt Lutherstraße wird ab Anfang Juli 2017 der Baustart für die Sanierung bzw. auch Neuverlegung von Medienleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser-, Gas- und Stromleitungen erfolgen.

Im Erweiterungsgebiet (Bereich KITA Regenbogen) erfolgt gegenwärtig die Erschließung des geplanten Neubaus mit den Versorgungsmedien bzw. auch der Anschlusskanäle zur Entsorgung des Abwassers.

Abwasser Allgemein

Bis auf den im Gebiet liegenden Bereich der Lutherstraße sind alle Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle als sanierungsbedürftig anzusehen.
Bei allen zukünftigen Maßnahmen im Betrachtungsgebiet ist im Einzelfall über einen Kanalneubau oder aber Sanierung zu entscheiden.
Überbauungen bestehender Leitungssysteme sind ausgeschlossen.

Trinkwasser/Gas/Fernwärme

Im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich ganz allgemein mit Ersatz- und Neuinvestitionen zu rechnen. Bei Neuplanungen im Betrachtungsgebiet die eine erhöhte Abnahme bedeuten, sind Neuinvestitionen zur Sicherung der Versorgungssicherheit nicht ausgeschlossen.
Überbauungen bestehender Leitungssysteme sind ausgeschlossen.

Stadtwerke Weißwasser GmbH
Geschäftsführung: Katrin Bartsch • Petra Brünner • Aufsichtsratsvorsitzender: Julien Mounier

Hauptverwaltung
Straße des Friedens 13-19
02943 Weißwasser
Telefon: +49 3576 266 0
Telefax: +49 3576 266 266
E-Mail: info@stadtwerke-weisswasser.de
www.stadtwerke-weisswasser.de

Sitz der Gesellschaft: Weißwasser
Amtsgericht Dresden
Registernummer: HRB 56 26
Steuernummer: 207/118/00094
Ust-IdNr.: DE 153546427
Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE46 1203 0000 0011 2254 06

Qualitätsmanagement/Umweltmanagement/Energiemanagement/
Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagement
DIN EN ISO 9001
DIN EN ISO 14001
ISO 50001
BS OHSAS 18001

Ein Unternehmen von **VEOLIA**

SWW GmbH vom 19.06.2017

Seite 2

Strom/Datennetz

Bei weiteren konkreten Maßnahmen im gekennzeichneten Gebiet sind auch im Strombereich Betrachtungen über Versorgungssicherheit hinsichtlich Erweiterungen bzw. Erneuerungen zu führen.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Weißwasser GmbH



i.A. B. Sacher
SGL Technische Dienste



i.A. B. Schiemann
SB Dokumentation

Landkreis Görlitz • Postfach 30 01 52 • 02806 Görlitz

Martin Neumann
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



MEIN ZUHAUSE
**LANDKREIS
GÖRLITZ**
WOKRJES ZHORJELC

Landratsamt
Krajnoradny zarjad

Amt: Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet: SG Kreisentwicklung
Bearbeiter/in: Frau Sabine Barthold
Telefon: 03581 663-3314
Telefax: 03581 66363314
sabine.barthold@kreis-gr.de
Sitz:
Landratsamt Görlitz
Zimmer 2.58
Bahnhofstraße 24
02826 Görlitz
Internet: www.kreis-goerlitz.de

Datum: 15.06.2017
Aktenzeichen: 330-1-05-BLP-1653
Ihre Nachricht vom: 16.05.2017

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB - Erweiterung Sanierungsgebiet "Boulevard/Görlitzer Straße"

Sehr geehrter Herr Neumann,

mit Anschreiben vom 16.05.2017 wurden uns Unterlagen zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ vorgelegt. Die Unterlagen, bestehend aus einem Anschreiben, der Listen mit den Flurstücken im Untersuchungsgebiet sowie einem Übersichtsplan vom 27.01.2016 bildeten die Grundlage für die nachfolgende Stellungnahme gemäß der §§ 4 und 139 BauGB.

Für die Stellungnahme des Landratsamtes als Bündelungsbehörde wurden folgende Ämter beteiligt:

- Bauaufsichtsamt
- Amt für Vermessungswesen und Flurneuerung
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bauplanungsrecht:

Ausgehend davon, dass ein Satzungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht worden ist, gibt es aus der Sicht des Landratsamtes keine grundlegenden Einwände zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Zur Nachweisführung bitten wir Sie, uns den Beschluss und die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen vorzulegen. Hinweisen möchten wir an dieser Stelle auch auf die weiteren Anwendungen gemäß § 141 Abs. 4 BauGB.

Soweit die Anhörung der Landesdirektion Sachsen sowie die Stiftung Umgebendehaus noch nicht erfolgt sein sollte, sollten Sie gemäß § 139 BauGB eine Beteiligung durchführen.

Bauaufsichtsamt:

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die Planung unter Beachtung der geltenden Gesetze, insbesondere des SächsDSchG, keine Einwände.

Der Zugang für elektronisch
signierte und verschlüsselte
elektronische Dokumente ist mit
Einschränkungen eröffnet.
Informationen und Erläuterungen
auf www.kreis-goerlitz.de

Öffnungszeiten
Di 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Do 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Fr 08.30 - 12.00 Uhr

330-0-



Seite 2 von 2

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass sich folgende Baudenkmale im Untersuchungsgebiet befinden: Bautzener Straße 38, Lessingstraße 2, Schillerstraße 1 und 4 sowie Görlitzer Straße 36. Grundlage dafür bildet das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Weißwasser.

Folgender Hinweis ist in die Plan aufzunehmen:

„Maßnahmen zur denkmalgerechten Erhaltung, zum Schutz zur Gefährdung oder bauliche Veränderungen im, am oder in der Umgebung eines Denkmals, sind entsprechend der §§ 12 und 13 SächsDSchG genehmigungspflichtig.“

Nach Auskunft des Landesamtes für Archäologie befinden sich im gesamten Planungsgebiet keine archäologischen Kulturdenkmale. Es ist jedoch zu bemerken, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Aus diesem Grund unterliegen sämtliche Bodeneingriffe der denkmalrechtlich Genutzten Genehmigungspflicht nach § 12 SächsDSchG.

Amt für Vermessungswesen und Flurneuerung, Obere Flurbereinigungsbehörde:

Aus der Sicht der Flurneuerungsbehörde und der unteren Landwirtschaftsbehörde gibt es zum Vorhaben keine Bedenken, Hinweise oder Einwände.

Amt für Vermessungswesen und Flurneuerung, SG Service:

Gegen die gesichteten Planungsunterlagen der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ in Weißwasser, bestehen aus Sicht der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Eine Aussage zur Darstellung des katastermäßigen Bestandes wird wie folgt gegeben:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes sind in der Planzeichnung und in der Flurstücksliste alle dargestellten Flurstücksbezeichnungen korrekt und auf den aktuellen Stand. Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. Jg. 2008 Bl.Nr. 3 S. 138 Fsn-Nr.: 450-2, Fassung gültig ab 14. Juli 2013) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Aus der Sicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestehen keine Einwände gegen die Erweiterung des Sanierungsgebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Barthold
SB Bauplanung/Regionalplanung



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Brandenburger Straße 3a, 04103
Leipzig

die STEG

Bodenbacher Straße 97

01277 Dresden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Niederlassung Leipzig
Brandenburger Straße 3a
04103 Leipzig
www.deutschebahn.com

Isabel Siebert
Tel.: 0341 | 968 8651
Fax.: 0341 | 968 8591
e-Mail:
Isabel.Siebert@deutschebahn.com
Zeichen: FS.R-SO-L(A) IS
Az: TOB-LPZ-17-11995

07.06.2017

Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes "Boulevard/Görlitzer Straße" in der Stadt Weißwasser

Ihr Zeichen: 93433 neu-fa
Ihr Schreiben vom: 16.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Flurstücke der DB Netz AG.

Nördlich der Görlitzer Straße befinden sich Gärten auf den Flurstücken im Eigentum der DB Netz AG. Die Bahn-Landwirtschaft (BLW) verwaltet treuhänderisch die im gesamten Bundesgebiet entlang der Strecken der ehemaligen Deutschen Bundesbahn und Deutschen Reichsbahn vornehmlich kleingärtnerisch und landwirtschaftlich nutzbare Flächen für die Nachfolgeeigentümer gemäß Eisenbahn-Neuordnungsgesetz im Rahmen von Generalpachtverträgen.

Die DB hat derzeit keine Hinweise oder Veränderungswünsche zum o.g. Sanierungsgebiet.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Menge
Leiterin Eigentumsmanagement

i. A.

Siebert
Eigentumsmanagement

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • PF 15 60 54 • 03060 Cottbus

die STEG
Bodenbacher Str. 97
01277 Dresden

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH
Niederlassung Dresden
Eingang

12. Juni 2017

Her	RI	Geo	Hz	Kro	Lk	Lm
GF	Gr	Ma	Neu	Rm	Mei	GC

Servicecenter Klein Gaglow

Ihr Zeichen: 93433 neu-fa
Ihre Nachricht: vom 16.05.2017
Unser Zeichen: V64811/17 VS-R-B-H
Unsere Nachricht: vom

Name: Jürgen Wildau
Telefon: 0355-68-1318
Telefax: 0355-68-1402
E-Mail: Juergen.Wildau@mitnetz-strom.de

Datum: 08.06.2017

Weißwasser, Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes "Boulevard/Görlitzer Str."

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhandene Leitungsbestand wurde für den von Ihnen gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. der envia TEL GmbH dem Vorgang beigelegt.

Bitte beachten Sie, dass im angezeigten Baubereich auch Anlagen der Stadtwerke Weißwasser GmbH vorhanden sein können.

Unsere Auskünfte zum Leitungsbestand haben nur informativen Charakter und berechtigen noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten. Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Antje Lehmann

Jürgen Wildau

Anlage(n)
1 Übersicht
Bestandspläne Blatt 1 bis 4

Ein Unternehmen der



Mitteldeutsche
Netzgesellschaft Strom mbH

Geschäftsanschrift:
Industriestraße 10
06184 Kabelsketal

Postanschrift:
PF 15 60 54
03060 Cottbus

T 0345 216-0
F 0345 216-2311
E info@mitnetz-strom.de
I www.mitnetz-strom.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dipl.-Kfm. Tim Hartmann

Geschäftsführung:
Ralf Hiersig,
Dr. Adolf Schweer

Sitz des Unternehmens:
Halle (Saale)

Registergericht:
Amtsgericht Stendal
HRB 215080

Bankverbindung:
Deutsche Bank AG Chemnitz
BLZ 870 700 00
Kto.-Nr. 120 16 64 00
BIC DEUTDE33XXX
IBAN
DE29 8707 0000 0120 1664 00
UST-ID-Nr. DE814181768

STAATSBETRIEB
SACHSENFORSTSTAATSBETRIEB SACHSENFORST | Geschäftsleitung
Bonnewitzer Str. 34 | 01796 Pirna OT Graupadie STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

die STEG STADTENTWICKLUNG GMBH Niederlassung Dresden Eingang							
12. Juni 2017							
Her	Bf	Grö	Hz	Krg	Lk	Lin	St
GF	Wor	Me	☒	Rm	Mei	GC	RS

Ihr Ansprechpartner
Carsten SchmidtDurchwahl
Telefon: +49 3501 4683 21
Telefax: +49 3501 4683 46carsten.schmidt@
smul.sachsen.de *Ihr Zeichen
93433 neu-faIhre Nachricht vom
16.05.2017, Bearb. Herr
NeumannAktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
52-2430.70/10Liebethal,
07. Juni 2017**Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungs-
gebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16.05.2017 gaben Sie dem Staatsbetrieb Sach-
senforst Gelegenheit in dem o. g. Verfahren Stellung zu nehmen.Von dem Untersuchungsgebiet und der geplanten Sanierungsmaßnahme
sind keine forstlichen Belange betroffen, die der Staatsbetrieb Sachsenforst
als obere Forstbehörde zu vertreten hat.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Schmidt
Sachbearbeiter Obere Forstbehörde

Sachsenforst

Hausanschrift:
Staatsbetrieb Sachsenforst
Geschäftsleitung
Außenstelle Liebethal
Bei der Liebethaler Kirche 11
01796 Pirna OT Liebethal

www.sachsenforst.de

Sprechzeiten:
nach VereinbarungBankverbindung:
Ostsächsische Sparkasse Dres-
den
IBAN DE45 8505 0300
3200 0223 10
BIC OSDDDE81
Umsatzsteuer-Identnummer:
DE 813 256 956Verkehrsverbindung:
Buslinie G/L* Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente

STAATSBETRIEB
ZENTRALES
FLÄCHENMANAGEMENT



Außenstelle Bautzen

STAATSBETRIEB ZENTRALES FLÄCHENMANAGEMENT SACHSEN
Außenstelle Bautzen
Fabrikstraße 48 | 02625 Bautzen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Nadin Wagner

Durchwahl
Telefon +49 3591 582 312
Telefax +49 3591 582-309

Nadin.Wagner@
zfm.smf.sachsen.de

Ihr Zeichen
93433 neu-fa

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
PF-3203/50/1-2017/8423

Bautzen,
7. Juni 2017

Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes "Boulevard/Görlitzer Straße" Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden geprüft.

Flächen des Freistaates Sachsen, welche durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) verwaltet werden, sind von den Planungen nicht betroffen.

Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zu dem Vorhaben.

Sofern sich Änderungen oder Ergänzungen zu den Plänen ergeben, bitte ich Sie um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Nadin Wagner
Fachbereich Portfoliosteuerung



Sakski statny zawod za
centralny management
leżowności
- Wotnożka Budyšin -

Hausanschrift:
Staatsbetrieb
Zentrales Flächenmanagement
Sachsen
Außenstelle Bautzen
Fabrikstraße 48
02625 Bautzen

www.zfm.sachsen.de



Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
IBAN DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARKDEF1860

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Lausitz Energie Bergbau AG
Postanschrift: Hauptverwaltung, 03064 Cottbus

die STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



**Bergbauliche Stellungnahme für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Boulevard/Görlitzer Straße in Weißwasser**

Az: BS/NO/077/0784

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben mit der Bitte um Stellungnahme zum o. g. Sanierungsgebiet geben wir nachstehend zur Kenntnis:

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich außerhalb der bergrechtlichen Verantwortung der Lausitz Energie Bergbau AG und innerhalb der bergbaulichen Beeinflussung durch die Anlagen der Lausitz Energie Bergbau AG.

Es existieren keine Anlagen, Kabel und Leitungen, die sich in Rechtsträgerschaft der Lausitz Energie Bergbau AG befinden.
Im gesamten Stadtgebiet von Weißwasser werden Höhenmessungen im Rahmen des Leit- und Bewegungsnivellements durchgeführt. Die Höhenfestpunkte dürfen nicht beschädigt oder vernichtet werden.

Desweiteren weisen wir darauf hin, dass für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des o. g. Sanierungsgebietes rechtzeitig vor Baubeginn eine bergbauliche Stellungnahme bei Lausitz Energie Bergbau AG einzuholen ist.

Freundliche Grüße

Lausitz Energie Bergbau AG

Martin Klausch

Mike Chlebowski



**Lausitz Energie
Bergbau AG**

Hauptverwaltung

Vom-Stein-Straße 39
03050 Cottbus

Datum
01.06.2017

Unsere Zeichen
B-IMV

Ansprechpartner/in
Frau Buck

Telefon-Durchwahl
0355-28 87-29 27

Telefax-Durchwahl
0355-28 87-31 31

E-Mail
**christel.buck
@leag.de**

Ihre Zeichen
93488 neu-fa

Ihre Nachricht vom
16.04.2017

www.leag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Hartmut Zeiß

Vorstand
**Dr. Helmar Rendez
Vorsitzender**

**Hubertus Altmann
Dr. Markus Binder
Dr.-Ing. E. h. Michael von Bronk
Uwe Grosser**

Sitz der Gesellschaft
Cottbus

Handelsregister
**Amtsgericht Cottbus
HRB 3326**

Bankverbindung
**Landesbank Hessen-Thüringen
DE07 5005 0000 0046 8790 03
HELADEFXXX**

ISO 14001
zertifiziert



ISO 50001
zertifiziert



**Lausitzer
Braunkohle**
Energie für Generationen

LANDESAMT
FÜR STRASSENBAU
UND VERKEHR



LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR
NIEDERLASSUNG BAUTZEN
Postfach 11 19 | 02601 Bautzen

die STEG
Herrn Neumann
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Ihre Ansprechpartner/-in:
Frau Michel

Durchwahl
Telefon: 03591 684-1125
Telefax: 03591 684-1119

Poststelle.NL-Bautzen@
lasuv.sachsen.de

Ihr Zeichen
93433 neu-fa

S 126 – Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Sehr geehrter Herr Neumann,

von dem Sanierungsgebiet „Boulevard/Görlitzer Straße“ der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. einschließlich Erweiterung Ersatzneubau Kita Regenbogen/Zum Fuchsbau sind die Bundesstraße B 156 und die Staatsstraße S 126 in Verwaltung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen (LASuV, NL Bautzen) unmittelbar betroffen:

Straße	VNK	NNK	Stat.-km	Flurstück
B 156	4453 113	4453 114	0,00 – 0,309	444/9 Weißwasser Flur 3
S 126	4553 002	4453 113	1,129 – 1,230	107/6 Weißwasser Flur 15;
			1,230 – 1,537	400/51 Weißwasser Flur 2;
			1,537 – 1,912	8/1 Weißwasser Flur 2:
			1,912 – 2,074	6/1 Weißwasser Flur 2

Ihre Nachricht vom
16. Mai 2017

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
1.11-4045/749/118

Bautzen, den
29. Mai 2017

Hausanschrift:

Landesamt für Straßenbau
und Verkehr
Niederlassung Bautzen
Käthe-Kollwitz-Straße 19
02625 Bautzen

www.sachsen.de

Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Im betroffenen Bereich sind derzeit keine Straßenplanungen bekannt.

Veränderungen am Straßenkörper der Bundesstraße bzw. der Staatsstraße sind nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Sächsischen Straßengesetz (SächsStrG) beim Straßenbaulastträger zu beantragen.

Das LASuV, NL Bautzen ist im weiteren Verfahren anhand aussagekräftiger Planunterlagen zu beteiligen. Um Überlassung eines Planteiles A mit Begründung aus dem rechtskräftigen B-Plan wird gebeten, ebenso um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.

Seite 1 von 2

LANDESAMT
FÜR STRASSENBAU
UND VERKEHR



Freistaat
SACHSEN

Für Rückfragen stehen wir Ihnen bei Angabe unseres Aktenzeichens gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Biesold
Niederlassungsleiter

Verteiler:
Landkreis Görlitz, Straßenmeisterei Weißwasser + LP

LANDESAMT
FÜR ARCHÄOLOGIELANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE Sachsen
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresdendie STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

die STEG STÄDTENTWICKLUNG GMBH Niederlassung Dresden Eingang									
-2. Juni 2017									
Her	Bl	Grö	Hr	Kra	Lk	Lm	St		
GF	Wor	Me	Nex	Rm	Mei	GC	RS		

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Dr. Joanna Wojnicz
Durchwahl
Telefon +49 351 8926-655
Telefax +49 351 8926-999Joanna.Wojnicz@
lfa.sachsen.de*Ihr Zeichen
93433 neu-faIhre Nachricht vom
16.05.2017Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
II-2554.10-G /115481-2017Dresden,
30.05.2017**Stellungnahme zu vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung
des Sanierungsgebietes "Boulevard/Görlitzer Straße", Gemarkung
Weißwasser Flur 2, Gemeinde Weißwasser, Landkreis Görlitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die von Ihnen zugesandten Unterlagen. Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen die Planungen keine Einwände. Auf dem o. g. Grundstück befinden sich, nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand, keine archäologischen Kulturdenkmale.

Es ist jedoch zu bemerken, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Joanna Wojnicz
Dr. Joanna Wojnicz
Gebietsreferentin

D/ UD Lkr. Görlitz; z.d.A.

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 – Hugo-Junkers-Ring*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.



Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz · Krappenstraße 1 · 01968 Senftenberg

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Abteilung Planungskoordination
Lausitz VS12
Bearbeiter: Frau Biermayer

Telefon: 03573 84-4141
Telefax: 03573 84-4630

Datum: 23.05.2017

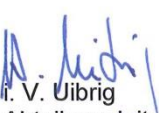
**Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Boulevard/Görlitzer Straße“ Stadt Weißwasser**
Ihre Anfrage vom 16.05.2017
Unsere Reg.-Nr.: EL-305-2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich des angezeigten Vorhabens befindet sich außerhalb der berg-,
eigentums- und wasserrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Verantwortung der
LMBV mbH.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf


i. V. Richter
Abteilungsleiter
Projektmanagement


i. V. Ubrig
Abteilungsleiter
Planung Ost

Sitz der Gesellschaft
Krappenstraße 1, 01968 Senftenberg
www.lmbv.de
HRB 7718 CB, Amtsgericht Cottbus

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Ulrich Teichmann

Geschäftsführung
Vorsitzender: Klaus Zschiedrich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Dr. Hans-Dieter Meyer

Bankverbindung: Commerzbank AG
BIC: DRES DE 33 120
IBAN DE47 1208 0000 4037 2432 00
USt-IdNr.: DE 16666 1210



Postanschrift: NBB - An der Spandauer Brücke 10 - 10178 Berlin

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden■ NBB Netzgesellschaft
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KGAn der Spandauer Brücke 10
10178 BerlinHRA 37374 B
Amtsgericht Berlin Charlottenburg

■ Michel Böhnisch (WGI i.A. der NBB)

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 BerlinTelefon 030 / 45 30 52 31
post@wgi-netzservice.de
www.nbb-netzgesellschaft.de

Berlin, 01.06.2017

Unser Zeichen: 2017-010937_P

Ihr Schreiben vom 16.05.2017 mit Zeichen 93433 neu-fa
zur Maßnahme Stadt Weißwasser/O.L., Görlitzer Straße, Vorbereitende
Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
"Boulevard/Görlitzer Straße"

Sehr geehrter Herr Neumann,

die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den

■ Geschäftsführung / Komplementärin
NBB Netz-Beteiligungs-GmbH
HRB 99597 B, Amtsgericht Berlin-Charlottenburg■ Geschäftsführer
Frank Behrend■ UniCredit Bank AG - Hypovereinsbank
BLZ 100 208 90 | Kto-Nr. 22461044
IBAN DE24100208900022461044
BIC HYVEDEMM488



Postanschrift: NBB - An der Spandauer Brücke 10 - 10178 Berlin

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

■ NBB Netzgesellschaft
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
An der Spandauer Brücke 10
10178 Berlin
HRA 37374 B
Amtsgericht Berlin Charlottenburg

■ Michel Böhnisch (WGI i.A. der NBB)
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Telefon 030 / 45 30 52 31
post@wgi-netzservice.de
www.nbb-netzgesellschaft.de

Berlin, 01.06.2017

Unser Zeichen: 2017-010937_P

Ihr Schreiben vom 16.05.2017 mit Zeichen 93433 neu-fa
zur Maßnahme Stadt Weißwasser/O.L., Görlitzer Straße, Vorbereitende
Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
"Boulevard/Görlitzer Straße"

Sehr geehrter Herr Neumann,

die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den



■ Geschäftsführung / Komplementärin
NBB Netz-Beteiligungs-GmbH
HRB 99597 B, Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

■ Geschäftsführer
Frank Behrend

■ UniCredit Bank AG - Hypovereinsbank
BLZ 100 208 90 | Kto-Nr. 22461044
IBAN DE24100208900022461044
BIC HYVEDEMM488



Seite 2 von 2



Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Werner Hayn

i.A. Michel Böhnisch

Anlage(n):
Plan (Maßstab 1:15000 / Plangröße DIN A4)
Legende Gas

Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet

Mit der Portaldatenbank der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben.

Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden.

Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

STAATSBETRIEB
SACHSENFORSTSTAATSBETRIEB SACHSENFORST | Forstbezirk Oberlausitz
Paul-Neck-Straße 127 | 02625 Bautzen

die STEG
Stadtentwicklungsplanung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Herr Kuntzsch

Durchwahl
Telefon: +49 3591 216 134
Telefax:

Fred.kuntzsch@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen
93433 neu-fa

Ihr Schreiben vom:
16.05.2017

Aktenzeichen
8881.01-999/17
(bitte bei Antwort angeben)

Bautzen den,
27.05.2017

Stellungnahme zum Sachverhalt

Vorbereitende Untersuchungen für die Entwicklung des
Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“

Sehr geehrter Herr Neumann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.05.2017 möchte ich Ihnen mitteilen, dass keine Waldflächen bzw. Flächen die sich im Verwaltungsbereich des Forstbezirkes Oberlausitz befinden von Ihrem Vorhaben betroffen sind.

Für die Beteiligung der TÖB zur beabsichtigten Maßnahme, verweist der Forstbezirk Oberlausitz auf die Zuständigkeit der unteren Forstbehörde des Landkreises Görlitz.

Für den Staatsbetrieb Sachsenforst besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.
Tel. 03 59 1 21 61 34

Mit freundlichen Grüßen

Fred Kuntzsch
SB Liegenschaften

Hausanschrift:
Staatsbetrieb Sachsenforst
Forstbezirk Oberlausitz
Paul-Neck-Straße 127
02625 Bautzen

www.sachsenforst.de

Sprechzeiten:
Mo - Fr: 9.00 - 16.00 Uhr

Bankverbindung:
Ostsächsische Sparkasse
Dresden
IBAN DE45 8505 0300
3200 0223 10
BIC OSDDDE31
Umsatzsteuer-Identnummer:
DE 813 256 956

Verkehrsverbindung:

* Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente

Seite 1 von 1



50Hertz Transmission GmbH
Regionalzentrum Ost, Sigmund-Bergmann-Straße 1, 03222 Lübbenau/Spreewald

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



50Hertz Transmission GmbH

Regionalzentrum
Ost

Sigmund-Bergmann-Straße 1
03222 Lübbenau/Spreewald

Datum
24.05.2017

Unser Zeichen
2017-002618-01-TGE

Reg.-Nr. 2017-002618-01-TGE

Ansprechpartner/in
Herr Kupsch

Telefon-Durchwahl
+49 3542 87190 443

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft-rzost
@50hertz.com

Ihre Zeichen
93433 neu-fa

Ihre Nachricht vom
16.05.2017

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

**Vorbereitende Untersuchung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Zukünftige Anfragen können Sie gern an unser E-Mail-Postfach unter leitungsaus-kunft-rzost@50hertz.com richten

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

A. O.
Winzer

H. Kendziora
Kendziora

www.50hertz.com



Regionaler
Planungsverband
Oberlausitz -
Niederschlesien

Regionalny
związek planowania
Hornja Łužica -
Dolna Śląska

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

Bautzen, den 22.05.2017

Aktenzeichen: 61-

die STEG
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden



Ansprechpartner: Frau Heinze

Telefon: 03591 / 67966 - 121

Fax: 03591 / 67966 - 221

E-Mail: ines.heinze@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: 16.05.2017

Ihr Aktenzeichen: 93433 neu-fa

Anlage:

Her	Bf	Gro	Hr	Kro	Lk	Lm	Si
GF	Wor	Me	Neg	Rm	Mei	GC	RS

Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“, Große Kreisstadt Weißwasser/O.L., Landkreis Görlitz

Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Boulevard/Görlitzer Straße“ der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Sanierungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“ des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus. In diesem Zusammenhang gilt das Ziel 4.1.2.4 des Regionalplanes, nach dem „bei allen Planungen und Maßnahmen ... innerhalb des ausgewiesenen Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohlenbergbaus ... die räumlichen und zeitlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung und des Wiederanstieges zu beachten“ sind.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 4. Februar 2010 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPlG in Kraft getreten (Amtlicher Anzeiger des SächsABL, Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49). Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Versammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

i. A. Jörg Weichler
Komm. Leiter der Verbandsverwaltung

HAUSANSCHRIFT
Löbauer Straße 63
02625 Bautzen

KOMMUNIKATION
Telefon 03591 / 67966 0
Telefax 03591 / 67966 69

INTERNET
E-Mail info@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de
Homepage www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

BANKVERBINDUNG
IBAN: DE3585550001000017504
BIC: SOLADES1BAT

Besucherparkplätze befinden sich
direkt vor dem Gebäude.

Kein Zugang für elektronisch signierte
und verschlüsselte elektronische Dokumente.

Seite 1 von 1
WeißwasserO.L.-Sanierungsgebiet.docx

SÄCHSISCHES
OBERBERGAMTSächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freibergdie STEG
NL Dresden
Bodenbacher Str. 97
01277 Dresden**Erweiterung des Sanierungsgebietes "Boulevard/Görlitzer Straße"
Gemarkung Weißwasser, Gemeinde Weißwasser,
Landkreis Görlitz (lt. Lageplan)****Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2017/0687**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16. Mai 2017 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem sich durch die Braunkohlentagebaue (hier Tagebau Nochten) der Lausitz Energie Bergbau AG eine großräumige Beeinflussung des Grundwassers vollzieht.

Präzise Angaben zu den Auswirkungen erhalten Sie von der Lausitz Energie Bergbau AG, Vom-Stein-Straße 39, 03050 Cottbus.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Sachbearbeiterin

Seite 1 von 1

Ihre Ansprechpartner/-in
Carola Dörr**Durchwahl**
Telefon: +49 3731/372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009carola.doerr@
oba.sachsen.de**Ihr Zeichen**
93433 neu-fa**Ihre Nachricht vom**
16.05.2017**Aktenzeichen**
(bitte bei Antwort angeben)
31- 4772-01/2017/0687

Freiberg, 23. Mai 2017

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg**Lieferanschrift:**
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177**Besuchszeiten:**
nach Vereinbarung**Parkmöglichkeiten für Besucher**
können gebührenpflichtig auf dem Untermarkt und im Parkhaus an der Beethovenstraße genutzt werden.Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.



Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wulke wokrjesne město Běla Woda

Stadtverwaltung Weißwasser Postfach 1258 · 02932 Weißwasser/O.L.

die STEG
Niederlassung Dresden
Herr Neumann
Bodenbacher Straße 97

01277 Dresden

Weißwasser, den 22.05.2017

Referat: Technischer Service – Feuerwehr

Bearbeiter: Herr Freitag

Telefon: 03576 21 99 60

FAX: 03576 21 99 66 66

E-mail: Feuerwehr@weisswasser.de

Aktenz.:

(bitte stets angeben)



Erweiterung Sanierungsgebiet Boulevard/Görlitzer Straße

Errichtung Ersatzneubau Kindertagesstätte „Regenbogen“

Sehr geehrter Herr Neumann,
in der Anlage die Kopie eines Anschreibens an den Prüfenieur für Brandschutz Herrn Borchert vom 29.06.2016. Herr Borchert wurde von der zuständigen Bauaufsicht mit der Prüfung des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Unter Nummer „c)“ finden Sie unsere Position zum Begriff „Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrezugang“.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Schreiben Borchert vom 29.06.2016

Frank Wolsch
Hauptsachbearbeiter - Feuerwehr

die STEG STADTENTWICKLUNG GMBH Niederlassung Dresden Eingang							
26. Mai 2017							
Her	Bf	Gro	Hr	Krg	Lk	Lm	St
GF	Wor	Me	Neu	Rm	Mei	GC	RS



Stadtverwaltung Weißwasser
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.
http://www.weisswasser.de
E-Mail: stadt@weisswasser.de

Commerzbank
BLZ: 850 400 00
Konto: 305 837 700
IBAN: DE98 8504 0000 0305 8377 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank Raiffeisenbank Niederschlesien eG
BLZ: 855 910 00
Konto: 4524 266 305
IBAN: DE77 8559 1000 4524 2663 05
BIC: GENODEF1GR1

Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien
BLZ: 850 501 00
Konto: 0070 005 664
IBAN: DE12 8505 0100 0070 0056 64
BIC: WELADED1GR1

Seite 1 von 1



Kopie

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wulke wokrjesne město Běla Woda

Stadtverwaltung Weißwasser Postfach 1258 · 02932 Weißwasser/O.L.

Dipl.-Ing. Burghard Borchert
Prüfingenieur für Standsicherheit und Brandschutz
Am Kirchberg 4b

01157 Dresden

Weißwasser, den 29.06.2016

Referat: Technischer Service

Bearbeiter: Herr Freitag

Telefon: 03576 21 99 60

FAX: 03576 21 99 66 66

E-mail: Feuerwehr@weisswasser.de

Aktenz.: 16/446
(bitte stets angeben)



AZ-Bauaufsicht-Niesky: B-16/01120/WW/kog

Neubau Kindertagesstätte „Regenbogen“, Martin-Schulz-Straße 1, 02943 Weißwasser

Sehr geehrter Herr Borchert,
nachfolgend unsere Parallel-Stellungnahme (nach Vorgaben der Bauaufsicht) gemäß der
Verwaltungsvorschrift VwVBauPrüf vom 30.08.2005 zu Ihrem Prüfauftrag.

- Die Löschwasserbereitstellung ist nach den Regeln des DVGW W 405 gesichert. Der nächste Überflurhydrant befindet sich an der Fan-Meile am Kreisverkehr in unmittelbarer Nähe zum Baugelände.
- Keine Forderungen.
- Die neue Kita ist über die Martin-Schulz-Straße und die „Fan“-Meile erreichbar. Damit sind die Forderungen nach einer Feuerwehr-Zufahrt erfüllt. Nach feuerwehrtaktischen Erwägungen sollte eine Verbindung zur Grillparzer-Straße vorgesehen werden. Mögliche Sonderregelungen für die Feuerwehr sind zulässig. Der Haupteingang zum Objekt ist gleichzeitig der Hauptangriffsweg der Feuerwehr. Alle technischen Anlagen die einen Einsatz der Feuerwehr (Brandmeldeanlage, Feuerwehrschränke) erleichtern oder unterstützen sind hier in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu platzieren. Vor dem Haupteingang ist eine „Aufstellfläche-Feuerwehr“ einzurichten die auch der Anlieferung/Versorgung zur Verfügung gestellt werden kann. Die Feuerwehr sieht es als wichtig an, dass auf der Gebäuderückseite ein zusätzlicher „Feuerwehruzugang“ mit Anschluss an die Fan-Meile geplant und gebaut wird. Diese Erwägung wird von der Stadtverwaltung unterstützt.
- Keine Forderungen.
- Für die Kita ist eine ausreichende Ausstattung mit Handfeuerlöschern nach den Vorgaben der Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A 2.2 vorzuhalten.
- Keine Forderungen.
- Die Feuerwehr muss alarmiert werden können. Es wird eine automatische Brandmeldeanlage empfohlen.

Stadtverwaltung Weißwasser
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.
http://www.weisswasser.de
E-Mail: stadt@weisswasser.de

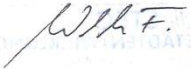
Commerzbank
BLZ: 850 400 00
Konto: 305 837 700
IBAN: DE98 8504 0000 0305 8377 00
BIC: COBADEFFXXX

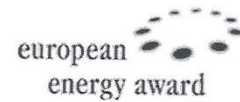
Volksbank Raiffeisenbank Niedersachsen eG
BLZ: 855 910 00
Konto: 4524 266 305
IBAN: DE77 8559 1000 4524 2663 05
BIC: GENODEF1GR1

Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien
BLZ: 850 501 00
Konto: 0070 005 664
IBAN: DE12 8505 0100 0070 0056 64
BIC: WELADED1GRL

- h) Nach den Vorgaben der Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A1.3 ist der Aushang „Flucht- und Rettungswegeplan“ erforderlich. Darin eingeschlossen ist die Kennzeichnung der Rettungswege und Feuerlöscher Ausstattung. Der Feuerwehr Weißwasser ist der Feuerwehrplan der Kita in zwei identischen Exemplaren zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Wolsch
Hauptsachbearbeiter - Feuerwehr



Hauptzollamt Dresden

POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Dresden, Postfach 10 02 27, 01072 Dresden

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Herr Martin Neumann
Bodenbacher Str.97
01277 Dresden

die STEG STADTENTWICKLUNG GMBH Niederlassung Dresden Eingang									
19. Mai 2017									
Her	Bf	Gro	Hiz	Krrs	Lk	Lm	E-MAIL		
GF	Wor	Me	New	Rm	Wlei	GC	RS	DATUM	

Dienstgebäude Schützenhöhe 24/26
01099 Dresden
BEARBEITET VON Frau Weigelt
TEL +49 (0)351 8161 - 1047 (Zentrale - 0)
FAX +49 (0)351 8161 - 1130
E-MAIL Poststelle.hza-dresden@zoll.bund.de
Dresden, 18.05.2017

BETREFF **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;**
Vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Boulevard / Görlitzer Straße“ in Weißwasser

BEZUG Ihr Schreiben vom 16.05.2017

ANLAGEN ohne

GZ **VV 2303 B – A 2002** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrter Herr Neumann, sehr geehrte Frau Fasold,

Bezug nehmend auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen im Auftrag der zuständigen
Liegenschaftssachbearbeiterin Frau Hallang mit, dass die Belange des Hauptzollamtes
Dresden durch die vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung des
Sanierungsgebietes „Boulevard / Görlitzer Str.“ in Weißwasser nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Weigelt
Weigelt

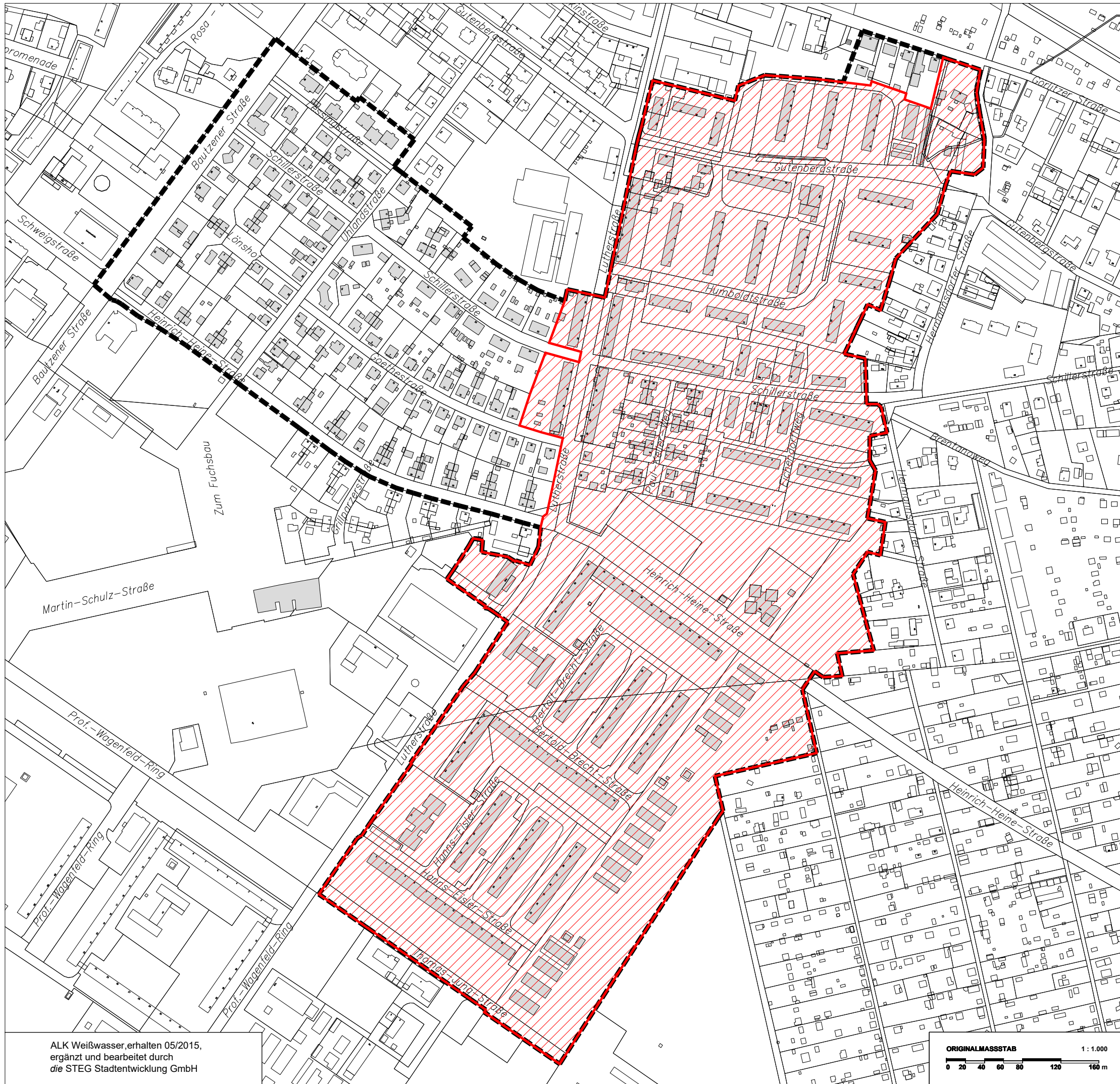
Öffnungszeiten Mo. - Fr.: 08.00 - 15.00 Uhr
Bankverbindung: Bundesbank Leipzig, BLZ 860 000 00, Kto. 860 010 04,
IBAN DE40 8600 0000 0086 0010 04, BIC MARKDEF1860



www.zoll.de

13.3 Planteil

Plan 1	Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
Plan 2	Stadtbild
Plan 3	Eigentumsverhältnisse
Plan 4	Nutzungsstruktur und funktionale Bestandsanalyse
Plan 5	Bausubstanz und Denkmalschutz
Plan 6	Städtebauliche Missstände
Plan 7	Neuordnungskonzept
Plan 8	Maßnahmenkonzept



**Abgrenzung
Vorbereitende Untersuchungen**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha
-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Östlich der Lutherstraße"
Fläche ca. 33,3 ha

**Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.**

**Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"**

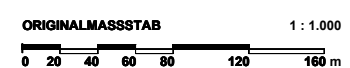
Plan 1
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	



die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

ALK Weißwasser, erhalten 05/2015,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH





Stadtbild

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Bund-Länder-Programm die Soziale Stadt (SSP)
Programmneustart 2016
Fläche ca. 47 ha

Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Erschließung

- Erschließung
- Haltestelle
- Parken

Freiflächen

- größtflächig versiegelte Flächen
- Grün- und Freiflächen teilweise versiegelt
- Bäume

**Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.**

**Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"**

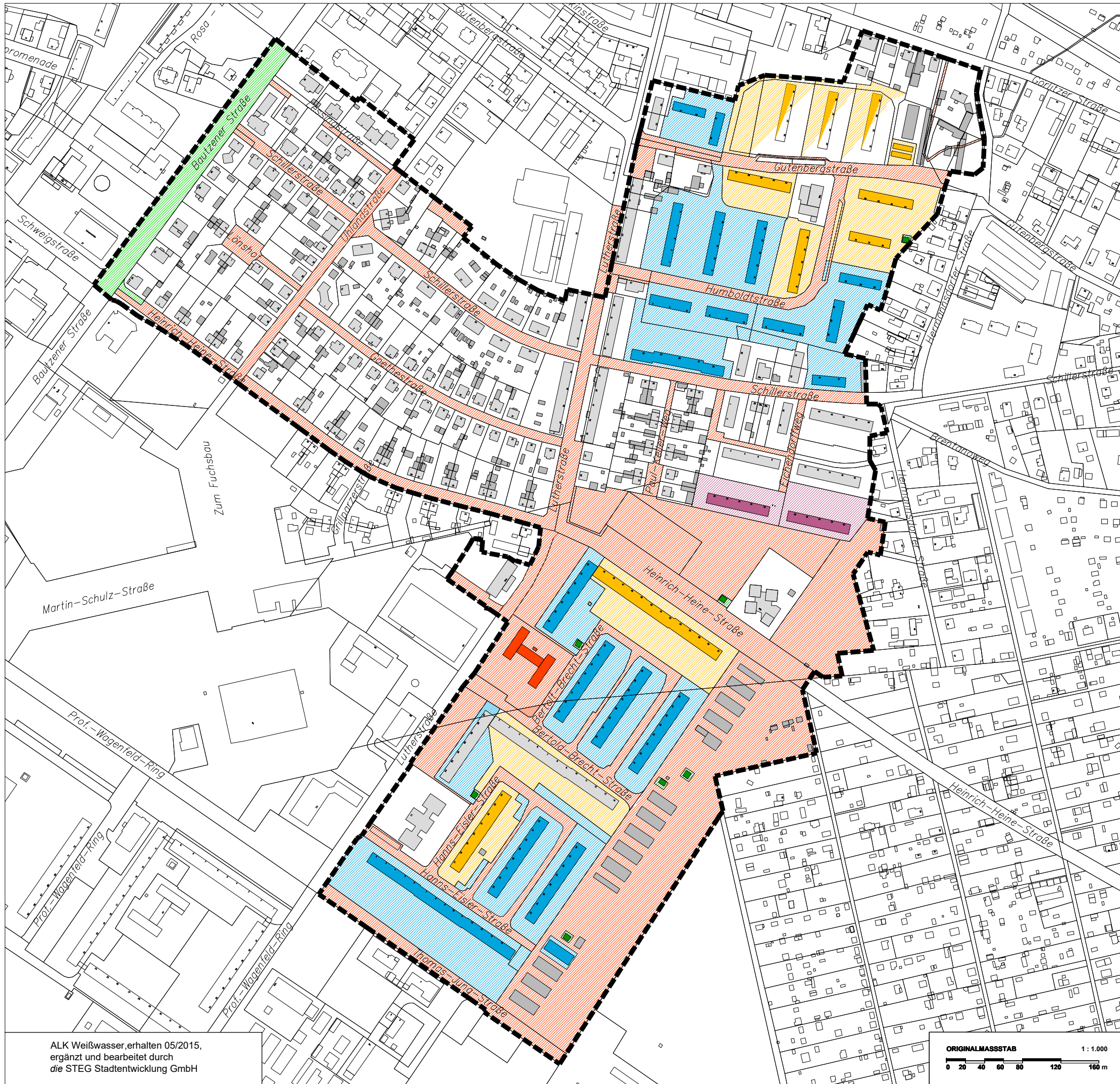
Plan 2
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

ALK Weißwasser, erhalten 05/2015,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1.000
0 20 40 60 80 120 160 m



Eigentumsverhältnisse

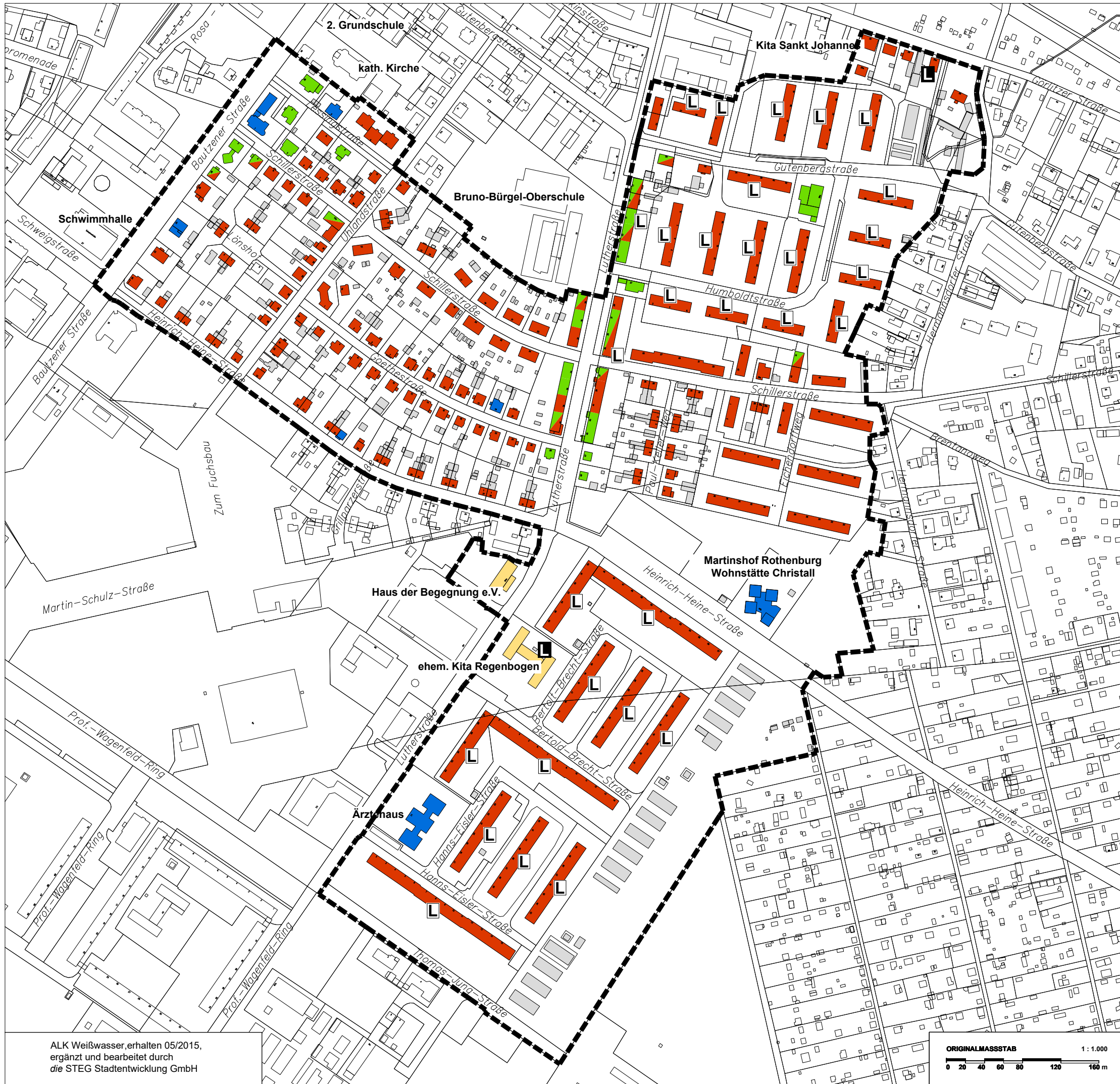
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha
- Eigentum Stadt Weißwasser
- Bundesrepublik Deutschland
- Stadtwerke Weißwasser GmbH
- WBG Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weißwasser
- WGW Wohnungsbaugenossenschaft
Weißwasser eG
- WGO Wohnungsbaugenossenschaft in der
Oberlausitz eG
- sonstige Private

Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"

Plan 3
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis/Wolf
1. Änd.	
2. Änd.	



Nutzungsstruktur und funktionale Bestandsanalyse

--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
--- Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha

Erdgeschossnutzung

- Wohnen
- Dienstleistung (Handel, Gewerbe, Büro)
- Dienstleistung (Soziales, Gesundheit)
- öffentliche, kirchliche und soziale Nutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Nebennutzungen
- Gebäudeleerstand
- Gebäudeteilleerstand

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

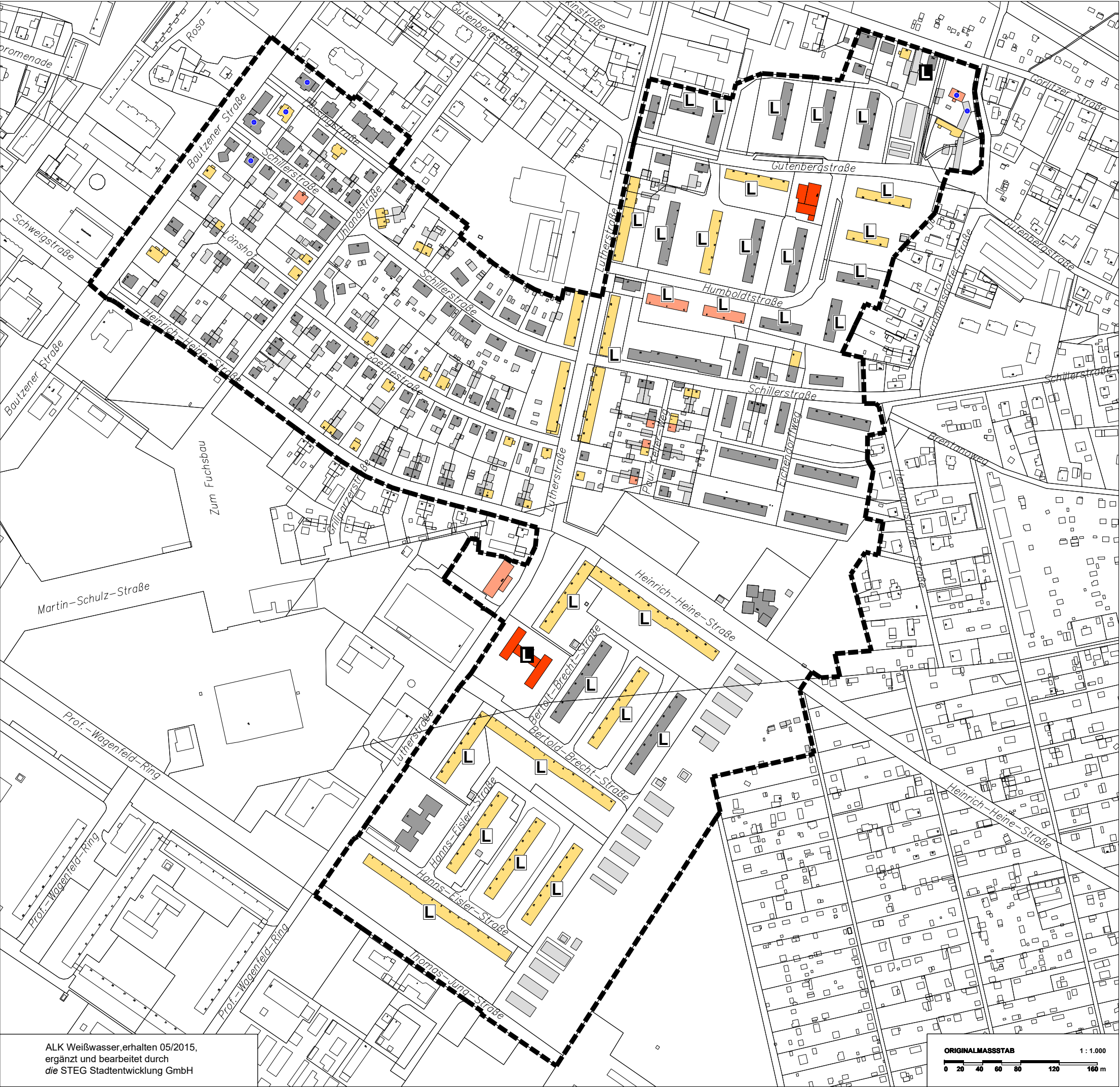
Erweiterung Sanierungsgebiet III "Boulevard/Görlitzer Straße"

Plan 4

Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Bausubstanz und Denkmalschutz

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha

Bausubstanz

- ohne Mängel
(Neubau/Gebäude vollständig saniert)
- geringe Mängel
(Gebäude teilsaniert)
- teilweise erhebliche Mängel
- erhebliche Mängel
- sonstige bzw. nicht einsehbare Nebengebäude
- Teilleerstand | Komplettleerstand

Denkmalschutz

Gebäude unter Denkmalschutz
gemäß § 2 SächsDSchG

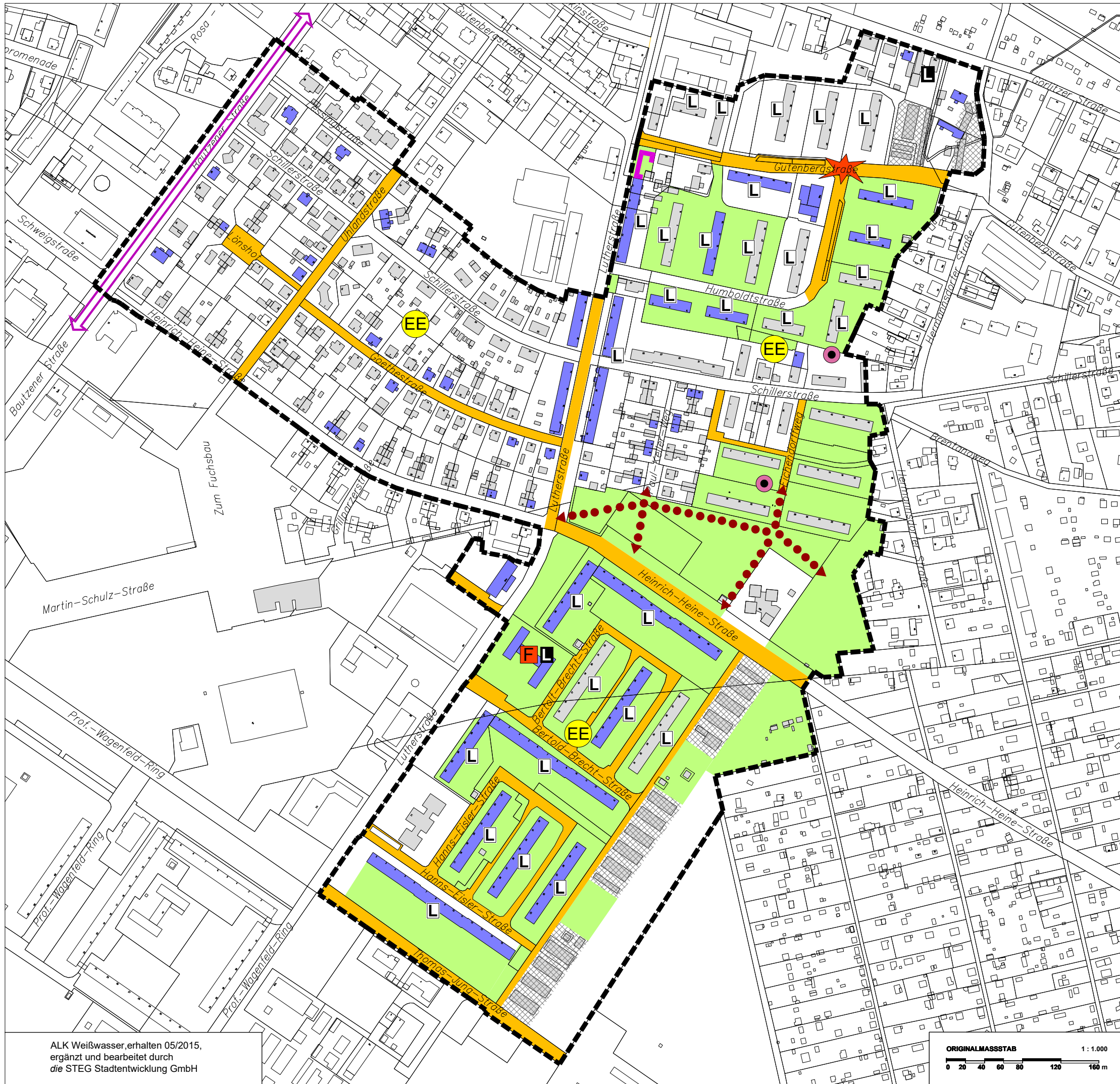
Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"

Plan 5
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis/Wolf
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Städtebauliche Misstände

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha

Funktionale und gestalterische Mängel

- gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Platz- und Kreuzungsbereich
- gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Straßenbereich (Gehweg, Belag, Hofeinfahrt, Bepflanzung, Straßenbeleuchtung)
- mangelhafte bzw. fehlende Fußwegverbindung
- Gestaltungsmängel im Freiflächenbereich/ ungeordnete Bereiche
- Teilleerstand | Komplettleerstand
- nicht generationengerecht/fehlende Barrierefreiheit (im Umfeld)

Räumliche Mängel/Stadtbild

- fehlende Raumkante
- überörtliche Erschließung: hohes Verkehrsaufkommen, Immissionsbelastung, Barrierewirkung

Bauliche Mängel

- Bausubstanz, energetische Beschaffenheit
- gestalterische und funktionale Mängel im Garagenbereich
- Energieeffizienz (im Gebiet)
- funktionale Mängel an öffentlich genutzten Gebäuden

Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"

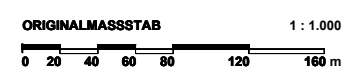
Plan 6
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

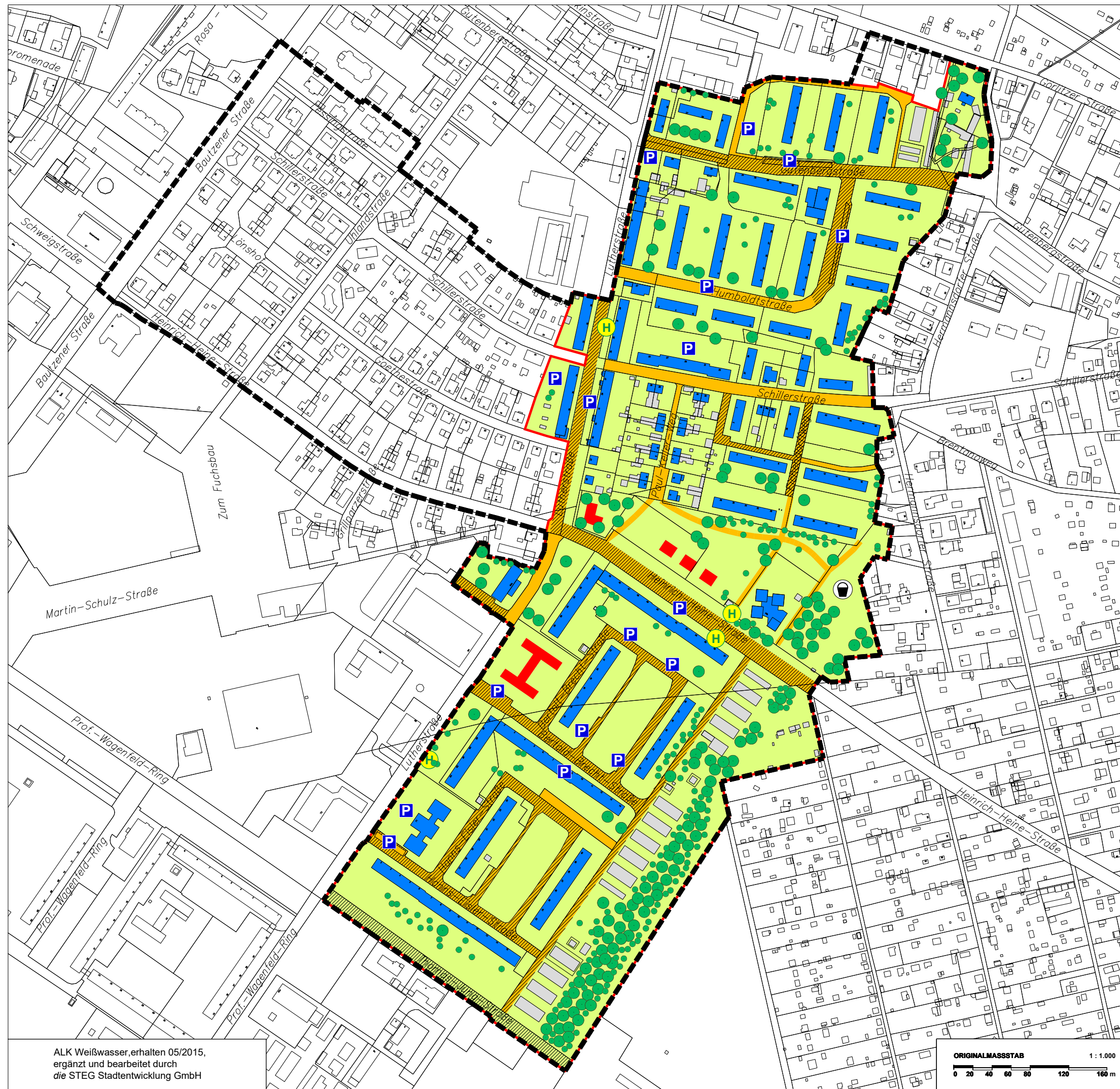
93433	20.03.2021 Neumann/Gillis/Wolf
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG

STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

ALK Weißwasser, erhalten 05/2015,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH





Neuordnungskonzept

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Östlich der Lutherstraße"
Fläche ca. 33,3 ha

Gebäude

- Hauptgebäude
- Gebäude - Planung
(Prinzipdarstellung)
- Nebengebäude

Erschließung

- Erschließung, in der Funktion unverändert
- funktional, gestalterisch und baulich aufgewertete
Erschließung/Platz (Querschnitt, Belag, Beleuchtung,
Bepflanzung)
- Haltestelle ÖPNV
Straßenbahn, Bus
- öffentlicher Parkplatz PKW

Freiflächen

- Freiflächen in Grundstücken/Verbesserung der
Begrünung angestrebt
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz (öffentlich)
- Baum Bestand | Planung

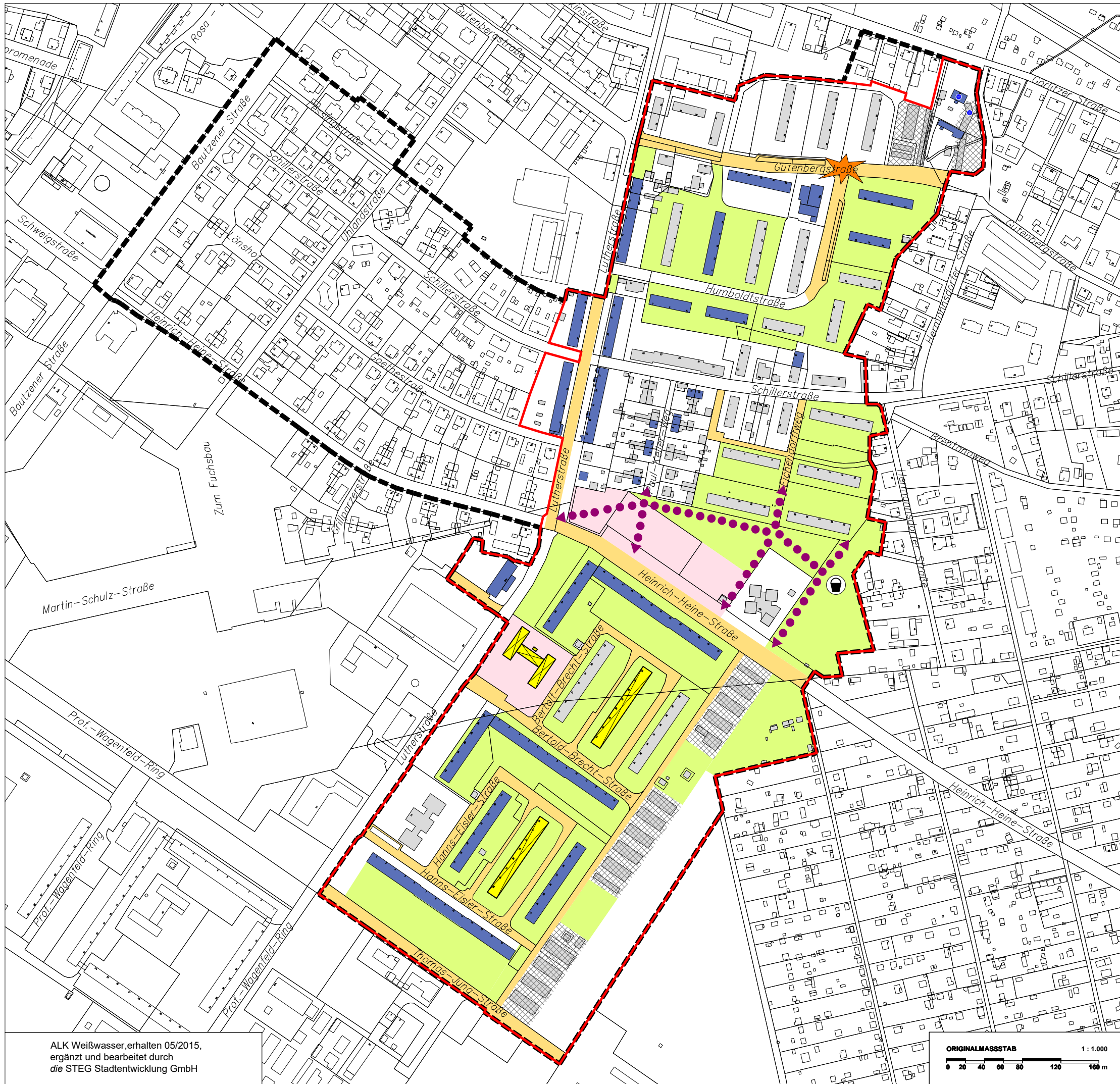
Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet III "Boulevard/Görlitzer Straße"

Plan 7

Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	



Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Sanierungsgebiet III
"Boulevard/Görlitzer Straße"
Fläche ca. 47 ha
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Östlich der Lutherstraße"
Fläche ca. 33,3 ha
- Gebäude**
 - ohne Veränderung
 - geringe bis umfangreiche
Modernisierung und Instandsetzung
 - Prüfung Rückbau
- Grundstücke/Freiflächen**
 - Grunderwerb
 - Grundstücksneuordnung/-entwicklung
 - Prüfung Grundstücksneuordnung/
-entwicklung bei Leerstand
 - Gestaltungsmaßnahmen im Grundstücksbereich
(insbesondere Begrünung und Entsiegelung)
 - Herstellung Spielplatz (öffentlich)
- Erschließung**
 - Instandsetzung/Ausbau im Erschließungsbereich
 - Ausbau Fußwegverbindung
 - Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich
einschl. Platzgestaltung
 - Verbesserung der ÖPNV - Funktion

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Erweiterung Sanierungsgebiet III "Boulevard/Görlitzer Straße"

Plan 8
Maßstab 1 : 4 000 (im Papierformat A3)

93433	20.03.2021 Neumann/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de