Große Kreisstadt
SCHWARZENBERG
Erzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im

„Stadtumbaugebiet Neustadt“

Stand: Mai 2020

wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Stadt Schwarzenberg

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im

„Stadtumbaugebiet Neustadt“

Auftraggeber:

Stadt Schwarzenberg
Straße der Einheit 20
08340 Schwarzenberg

Erstellt durch:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 31 - 33
☎ 0351 80828-0

Beauftragung: 06.07.2018

Stand: Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Grundlagen der Fortschreibung 1
1.1 Anlass und Ziele 1
1.2 Grundlagen der Fortschreibung 2
1.3 Untersuchungsverfahren und -ablauf 2
2. Stadtumbaugebiet „Neustadt“, Entwicklungsstand 4
2.1 Gesamtstädtische Planung 4
2.2 Gebietsabgrenzung 5
2.3 Sachstand der Stadterneuerungsmaßnahmen 7
2.4 Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen 9
2.5 Städtebauliche Struktur in Neustadt-Sachsenfeld 12
2.5.1 Historische Entwicklung 12
2.5.2 Städtebauliche Struktur und Funktion des Untersuchungsgebiets 13
2.5.3 Gebäudenutzungen, Leerstände und Brachen 15
2.5.4 Gebäudesubstanz/Baustruktur 17
2.5.5 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 23
2.6 Technische Infrastruktur, Straßen und Erschließung 24
2.7 Umweltbelange 26
2.8 Gemeinbedarfseinrichtungen 27
2.9 Zusammenstellung und Bewertung der Analyseergebnisse 31
3. Ziele der städtebaulichen Entwicklung 36
4. Maßnahmen des Stadtumbaus 40
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht 49
6. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen 50
6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger 50
6.1.1 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB 50

6.1.2 Stellungnahmen der Betroffenen des Stadtumbaus nach § 137 BauGB 50

6.2 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Verfahren 51

6.3 Entwicklung der Gebietskulisse 52

Planverzeichnis

Plan 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Neustadt“ 6

Plan 2: Mängel und Konflikte 35

Plan 3: Ziele der städtebaulichen Entwicklung 39

Anlage

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Grundlagen der Fortschreibung

1.1 Anlass und Ziele

Der Stadtteil Neustadt wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit Fortschreibungsstand 2014 als Stadtteil mit dem höchsten Entwicklungsbedarf innerhalb der Stadt Schwarzenberg ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wird die Aufwertung als Bestandteil der „Innenstadt Schwarzenberg“ formuliert.

Der Stadtteil nimmt grundsätzlich aufgrund seiner zentralen Lage sowie der Konzentration wichtiger städtebaulicher Funktionen eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung von Schwarzenberg ein. Der Stadtteil ist ein Kernstandort der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge mit mittelzentralem Einzugsbereich. Die hohe Funktionsdichte, mit einer eng verzahnten Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Gemeinbedarfsfunktionen, bewirkt jedoch ein hohes städtebauliches Konfliktpotenzial. Verschärft wird die Situation durch die enge Tallage sowie die Bündelung zentraler Verkehrsachsen mit Bundesstraße und Bahnlinie. Zudem ist der Stadtteil mit seiner im Kern gründerzeitlichen Entstehung und den damit verbundenen gewachsenen Nutzungs- und Baustrukturen in besonderer Weise vom wirtschaftlichen Umbruchprozess im Nachwendezeitraum betroffen. Die daraus resultierenden Entwicklungsprobleme sind an Brachflächen und städtebaulich dominanten Gebäudeleerständen ablesebar.

Die Stadt Schwarzenberg plant, durch gezielte städtebauliche Maßnahmen, die Unterstützung einer standortgerechten Entwicklung als Standort für zentrale Funktionen der öffentlichen Daseinsvorsorge und innerstädtischen Standort für Handels- und Dienstleistungsfunktionen mit mittelzentraler Versorgungsfunktion, bei gleichzeitigem Erhalt der gewachsenen innerstädtischen Wohn- und Gewerbefunktion.

Als zentrales Instrument zur investiven Begleitung dieses Umbauprozesses wird das Bund-Länder-Programm Stadtumbau eingesetzt, welches im Jahr 2020 planmäßig auslaufen sollte. Mit Hilfe des Instruments konnten insbesondere wichtige Schritte zur Anpassung zur Revitalisierung des Stadtteils sowie zur Entwicklung der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge im Stadtteil umgesetzt werden.

Mit der Aufforderung des Sächsischen Staatsministerium des Innern im März 2017 zur Prüfung der Ziele und Maßnahmenplanungen für laufende Stadtumbaugebiete, wurde auch durch die Stadt Schwarzenberg eine Überprüfung des städtebaulichen Handlungsbedarfs für den Stadtteil vorgenommen. Im Ergebnis wurde nachfolgende Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Neustadt erarbeitet.

1.2 Grundlagen der Fortschreibung

Den Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus gem. § 171 a BauGB liegen im Stadtteil Neustadt folgende Planungen zugrunde:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen, Zusammenführung der Stadtumbaugebiete „Neustadt“ und „Sachsenfeld“ zum Stadtumbaugebiet Neustadt-Sachsenfeld vom 19.10.2009
  In der Konzeption wurden Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Stadtteil Neustadt sowie den angrenzenden Stadtteil Sachsenfeld formuliert. Aufgrund der höheren Problemdichte wurden Maßnahmen jedoch auf ein Fördergebiet „Neustadt 2012 - 2020“ konzentriert, welches nur Teilbereiche des Stadtteils Neustadt umfasst.

- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet „Neustadt“ vom 19.07.2012
  In dieser Untersuchung wurden insbesondere nochmals vertiefende Ziele für die Entwicklung des Gebäudebestandes formuliert, welche auch Grundlage für die weitere Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Stadtteil Neustadt sind.

Mit dem vorliegenden Konzept wird die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b BauGB vorgenommen. Es erfolgt die Aktualisierung der Ziele sowie der Maßnahmeplanung zur Durchführung von Maßnahmen des Stadtumbaus nach § 171 a BauGB.

Der Konzeptstand basiert auf der Überprüfung der Umsetzung der bisherigen Entwicklungsziele sowie der Erörterung der zentralen Akteure der Stadtteilentwicklung aus Wohnungswirtschaft, Versorgungsträgern und der Stadt Schwarzenberg.

1.3 Untersuchungsverfahren und -ablauf

Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil Neustadt erfolgte aufgrund folgender Verfahrensschritte:

1. Werkstattgespräche

Gegenstand: kooperative Überprüfung und Neuausrichtung von zentralen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen;
Diskussion der vorläufigen Kernziele der städtebaulichen Entwicklung; offene Erörterung weiterer Fragen der lokalwirtschaftlichen Entwicklung

Form: Werkstatt- und Expertengespräche im Zeitraum September 2017 bis November 2018

Beteiligung: Wohnungseigentümer, Versorger, soziale Träger, Stadt, Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank

2. Begehung

Gegenstand: Überprüfung von Gebäudezuständen, Leerstandssituation und städtebaulichen Rahmenbedingungen bei Beibehaltung der Erhebungssystematik der Ersterhebung im Jahr 2009

Form: Ortsbegehung und Einzelerfassung von Gebäuden; augenscheinliche Überprüfung Gebiet.

Im Ergebnis erfolgte die Formulierung von Kernzielen der städtebaulichen Entwicklung und Maßnahmeprioritäten im Konsens der Beteiligten

- Grobkonzept: April 2018: Grundlage Förderantrag zur Fortsetzung von Stadtumbaumaßnahmen
- Feinkonzept Februar 2019: Erstellung des Berichts zur Fortschreibung im Entwurf, unter Aufnahme von Anregungen der Beteiligten

Nach Vorliegen des Konzeptentwurfs wurde eine ergänzende Beteiligung gemäß den Vorgaben der §§ 137 bzw. 139 BauGB durchgeführt:

Gegenstand:	Erörterung der Ziele und Maßnahmen der Stadtteilentwicklung mit Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger gem. §§ 137 und 139 BauGB
Form:	öffentliche Auslegung des Berichtsentwurfes Beteiligung öffentliche Aufgabenträger
Beteiligung:	Einsichtnahme für Jedermann, Aufforderung der öffentlichen Aufgabenträger zur Stellungnahme zum Berichtsentwurf
Ergebnis:	Abwägung der Stellungnahmen der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger, Erstellung der Berichtsendfassung

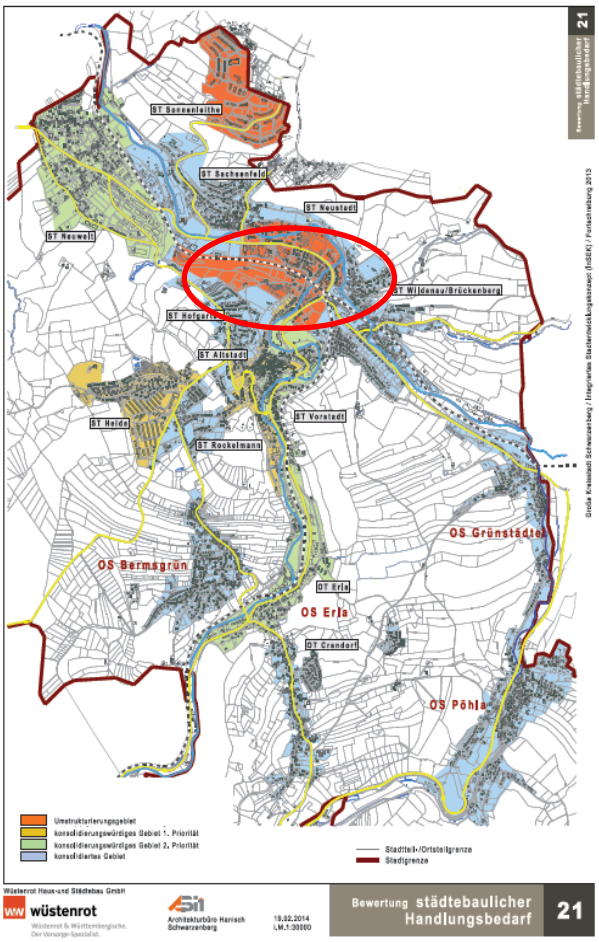
Mit dem Verfahren wurden zum einen die Hauptbetroffenen der städtebaulichen Maßnahmen aktiv in den Zielfindungsprozess einbezogen, zum anderen auch die Beteiligung der breiten Öffentlichkeit sichergestellt. Der Fortschreibungsbericht konzentriert sich im Analyseteil auf die Betrachtung und Bewertung der eingetretenen Veränderungen gegenüber dem Sachstand des integrierten Handlungskonzeptes aus dem Jahr 2012. Ziel- und Maßnahmekonzept wurden für den Zeitraum 2019 - 2030 vollständig fortgeschrieben.

Es wird vorgesehen, die nachfolgenden Ergebnisse zur Neufassung des Ziel- und Maßnahmekonzeptes durch Stadtratsbeschluss als verbindliches städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB für das Stadtumbaugebiet „Neustadt“ neu festzulegen.

2. Stadtumbaugebiet „Neustadt“, Entwicklungsstand

2.1 Gesamtstädtische Planung

Die Ableitung der Ziele der Stadtteilentwicklung erfolgt aus der Prioritätensetzung zur städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt Schwarzenberg im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) mit Fortschreibungsstand vom 27.03.2014.



Zielstellung ist demnach eine Strukturverbesserung und Nutzungsintensivierung im Rahmen der Funktion als Bestandteil der Innenstadt mit den zentralen Funktionen für Verwaltung, Handel, Dienstleistung und als zentraler Verkehrsknoten.

- Standortsicherung, Modernisierung von Standorten der öffentlichen Daseinsvorsorge (Nachnutzung Bahnhof als Schaudepot, Weiterführung und Weiterentwicklung Eisenbahnmuseum)
- Unterstützung privater Investitionen zur Weiterentwicklung der Bahnhofstraße als Verbindungsachse zwischen Altstadt und den Teilzentren in Neustadt und Vorstadt (z. B. Nachnutzung Post)
- Optimierung der Verkehrsführung und Knotenpunkte (u. a. Beierfelder Dreieck), weitere Verbesserung der Verknüpfung der Verkehrsträger am Knotenpunkt Bahnhof

Sicherung und Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte, Abbau von Nutzungskonflikten und effektive Nutzung der Flächenpotenziale sowie Einbeziehung von Standorten in angrenzenden Stadtteilen:

- Reaktivierung der Brachflächen, Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale (u. a. Nutzungsintensivierung Kutscherberg)
- Unterstützung der Standortentwicklung der Gewerbebetriebe: z. B. Hochwasserprävention, Maßnahmen Energieeinsparung, Klimaschutz

Stabilisierung der bestehenden zentrumsrelevanten Nutzungsmischungen durch die Aufwertung und den Abbau von Nutzungskonflikten für die gewachsenen kernstädtischen Wohngebiete durch:

- Förderung Barrierereduzierung, energetische Modernisierung im Wohnungsbestand
- abwassertechnische Erschließung, Ausbau Anliegerstraßen; Durchführung von Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung

2.2 Gebietsabgrenzung

Das Stadtumbaugebiet Neustadt wurde im Verlauf der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in seiner Abgrenzung mehrfach angepasst. Die Abgrenzungen folgten dabei jeweils den Rahmenbedingungen der Förderpraxis im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost.

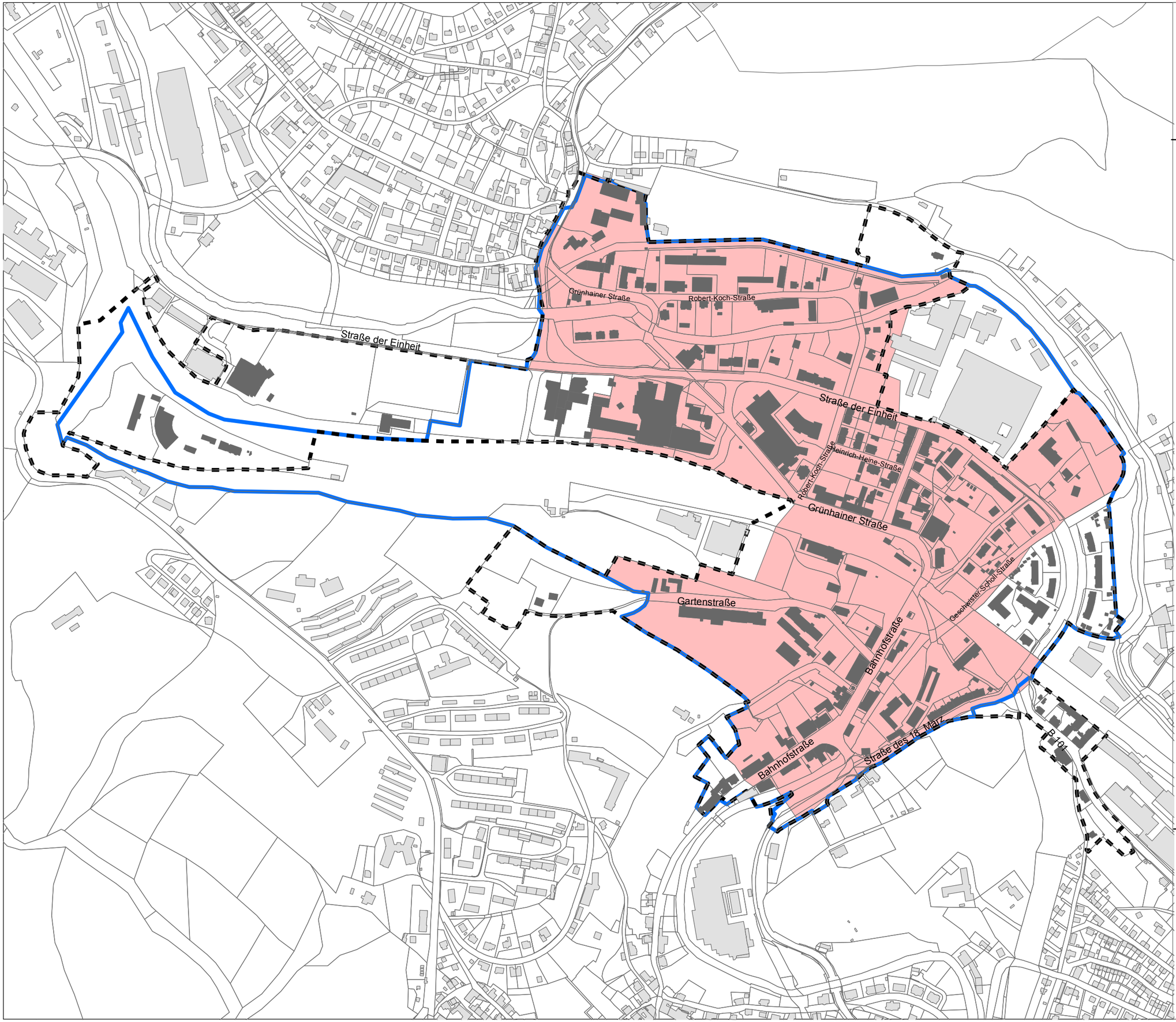
Das Untersuchungsgebiet wurde auf Basis der Prioritätenfestlegung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts anhand siedlungsstruktureller und funktionaler Kriterien neu festgelegt. So wurden der Kernbereich des Stadtteils Neustadt um den Bahnhof, einschließlich sich anschließender Wohn- und Mischgebiete, betrachtet. In Bezugnahme auf die Funktion als Bestandteil des Stadtzentrums wurden zentrenrelevante Standorte der öffentlichen Infrastruktur, zentrale Handels- und Dienstleistungsstandorte im und an den Stadtteil angrenzend mit einbezogen. Zudem wurden städtebaulich wichtige Zugangsbereiche zum Stadtteil mit betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet ist in Plan 1 - Gebietsabgrenzung dargestellt.

Auf der Grundlage der Zwischenergebnisse des Grobkonzeptes zur Fortscheidung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vom April 2018 wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 561/2018 vom 29.08.2018 eine Neuabgrenzung des Stadtumbaugebietes „Neustadt“ vorgenommen. Diese Gebietsabgrenzung entspricht der des Untersuchungsgebiets.

Für den Stadtteil Neustadt besteht zudem die Sanierungssatzung „Neustadt“ als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren. Das Instrument wird ergänzend mit dem vorrangigen Ziel der Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen angewendet.

Die Gebietsabgrenzung ist ebenfalls im Plan 1 dargestellt.



Stadt Schwarzenberg

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Plan 1
Gebietsabgrenzung

- Untersuchungsgebiet Fördergebiet "Neustadt (2028)"
- Fördergebiet "Stadtumbaugebiet Neustadt 2012-2020"
- Sanierungsgebiet "Neustadt"

0 50 100 200 Meter

Maßstab: 1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Geschäftsstelle Dresden

N

Datengrundlage: Auszug aus dem ALKIS-WMS mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

2.3 Sachstand der Stadterneuerungsmaßnahmen

Im Stadtumbaugebiet Neustadt wurden seit dem Jahr 2009 umfangreiche Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt. Ausgehend von den Zielen des Stadtumbaus nach dem Konzeptstand 2009 wurde dabei folgender Umsetzungsstand erreicht:

Umsetzungsstand der Maßnahmeplanung
(auf Basis Kap. 5, integriertes Handlungskonzept 2009)

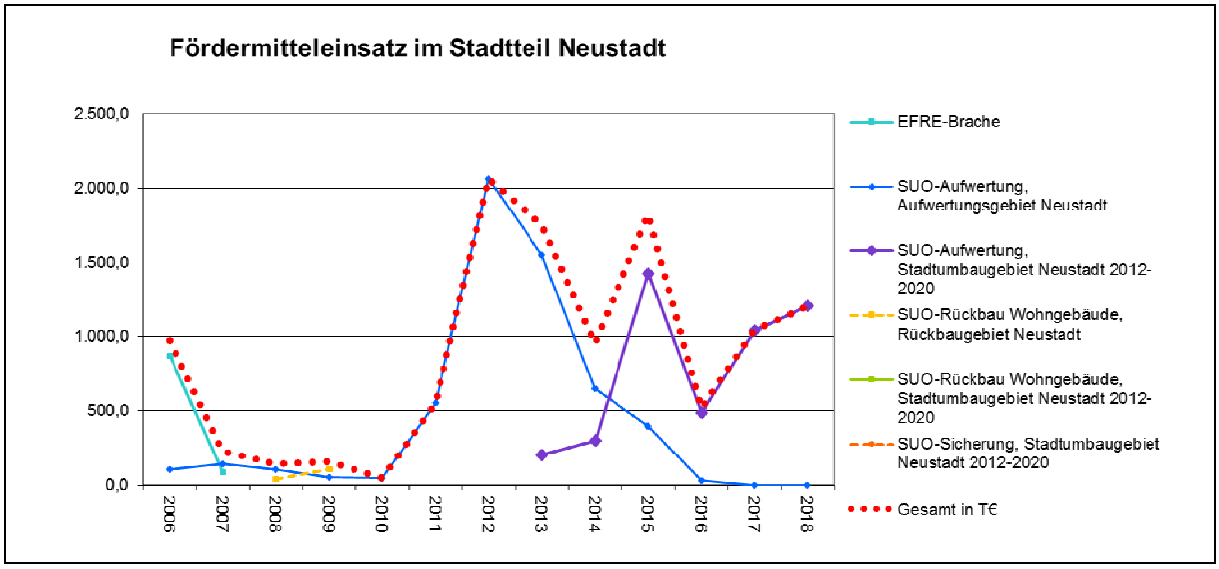
		realisierte Maßnahme
		laufende Maßnahme
		keine Umsetzung
		Planung nicht weiterverfolgt
Handlungsfeld 1: Brachflächenrevitalisierung		
1-1	Erschließung Gewerbegebiet Bahnhof, 2.BA	Planung nicht weiterverfolgt
1-2	Gewerbegebiet Gartenstraße	laufender Rückbau
1-3	ehem. Thurow-Gärtnerei	Nachnutzung für Gewerbe erfolgt
Handlungsfeld 2: Flaniermeile		
2-1	Verkehrs- und Freiraumgestaltungskonzeption	
2-2	Wegeverbindung nach Wildenau	Sanierung Eisenbahnbrücke abgeschlossen
2-3	Gestaltung Freifläche Wochenmarkt	Sanierung Eisenbahnbrücke abgeschlossen
2-4	Kinderspielplatz Feuerwehr	abgeschlossen
2-5	Umnutzung ehem. Postamt	keine Umsetzung
Handlungsfeld 3:Verkehrsentlastung und -beruhigung		
3-1	Gartenstraße	Umsetzung offen
3-2, -6	Robert-Koch-Straße	Umsetzung offen
3-3	Gestaltung eines Kreisverkehres im Bereich Straße des 18. März, Karlsbader Straße, Egermannbrücke	abgeschlossen
3-4	Ersatzneubau der Egermannbrücke	abgeschlossen
3-5	Weidauerstraße	abgeschlossen
3-10	Nixbachweg	Umsetzung offen
3-12	Qualifizierung ÖPNV-Knoten Bahnhof	teilweise Umsetzung erfolgt, weiterer Bedarf
3-13	Umstrukturierung "Beierfelder Dreieck"	teilweise Umsetzung erfolgt
Handlungsfeld 4: Anpassung der Wohn- und Wohnfolgeinfrastruktur		
4-1	Rückbau Fernwärmetrasse	Umsetzung offen
4-2	Straße der Einheit 25 a - f	25 a modernisiert
		25 b - f, Rückbau erfolgt
4-3	Weißer Hirsch	Umsetzung offen
4-4 bis 8	Rückbau Einzelgebäude	abgeschlossen
4-10	Rückbau Turnhalle Robert-Koch-Straße und Umbau der ehem. Schule zum Wohn- und Geschäftshaus	Maßnahme in Vorbereitung
Handlungsfeld 5: Sicherung und Aufwertung von Freizeit- und Erholungsräumen		
5-1	Entwicklung Festplatz	Umsetzung offen
5-2	Anbindung Eisenbahnmuseum am Bahnhof	abgeschlossen
5-3	Aufwertung des Bereichs Rathaus und Uferzone	abgeschlossen
5-5	Aufwertung Erholungsbereich Grünhainer Straße	Umsetzung offen
5-6	Sanierung des Hartplatzes als Kunstrasenplatz	abgeschlossen
5-7	Umgestaltung Schnitzerheim	Planung nicht weiterverfolgt
5-8	Umgestaltung Gelände Gartenstraße 15, "Rollerbahn"	Umsetzung offen
Handlungsfeld: öffentliche Daseinvorsorge		
	Modernisierung Bauhof	laufende Maßnahme
	Zentralisierung Feuerwehrstandort	abgeschlossen
	Modernisierung Rathaus	laufende Maßnahme

Seite 1

Die Schwerpunkte der Maßnahmen lagen dabei auf der:

- Revitalisierung der Brachfläche Güterbahnhof,
- Zentralisierung und Ausbau von Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge in der Neustadt als Teil des Stadtzentrums - u. a. Neubau Hauptfeuerwache, Schaffung eines musealen Schaudepots im ehemaligen Bahnhofsgebäude, Modernisierung Bauhof sowie
- im Bereich der Sanierung städtebaulich bedeutsamer Einzelgebäude.

Zur Durchführung der Maßnahmen wurden Städtebaufördermittel i.V. rund 11,45 Mio. € aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost sowie auch Mitteln des Programms EFRE-Brachenrevitalisierung eingesetzt.



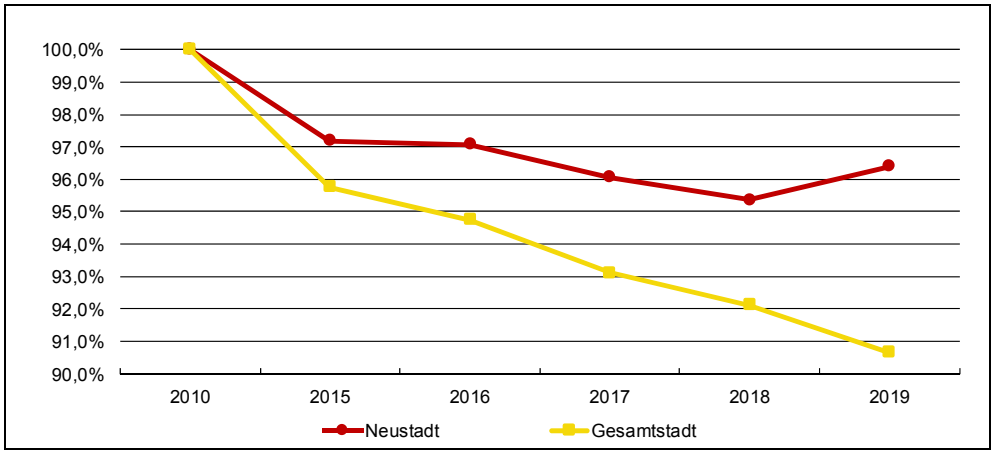
Grafik 1: Fördermitteleinsatz im Stadtteil Neustadt

Auf der Basis der Planung des Konzeptes 2008 kann eingeschätzt werden, dass ca. 50 % der geplanten Maßnahmen abgeschlossen werden konnten. Trotz bereits umfangreich geleisteter Investitionen, wurden wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung bislang noch nicht erreicht.

2.4 Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen

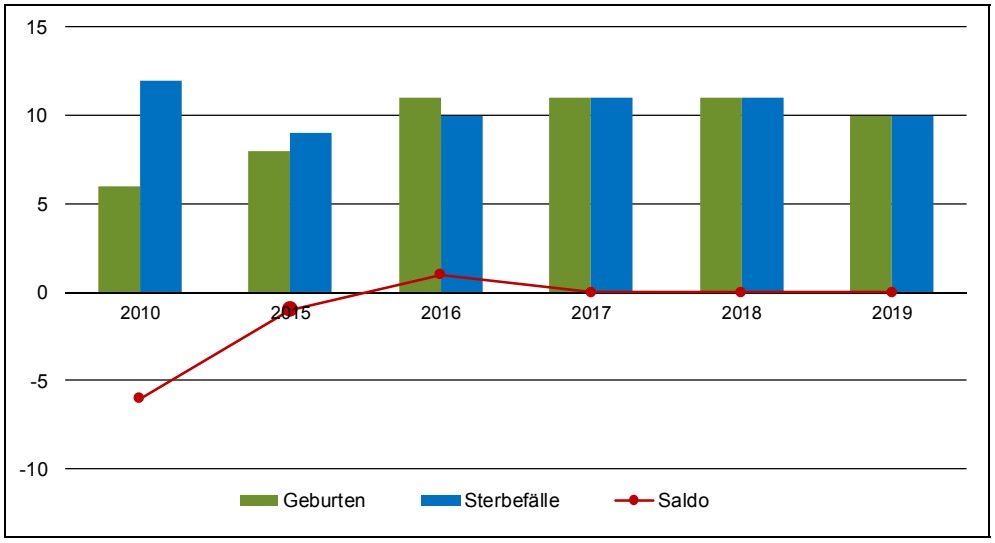
Bei der nachfolgenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung ist zu berücksichtigen, dass gegenüber dem Konzept 2009 eine Gebietsveränderung stattgefunden hat. Absolute Zahlen sind damit nicht vergleichbar.

Die Bevölkerungszahl im Stadtteil Neustadt der Stadt Schwarzenberg lag 2019 bei 854 Einwohnern. Bis zum Jahr 2010 ging die Einwohnerzahl um 4 % (32 Personen) zurück. Damit war der Rückgang im Vergleich zur Gesamtstadt (hier Rückgang um 9 %) geringer (vgl. Grafik 2). Zudem hat sich die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren auf nahezu unverändertem Niveau stabilisiert.



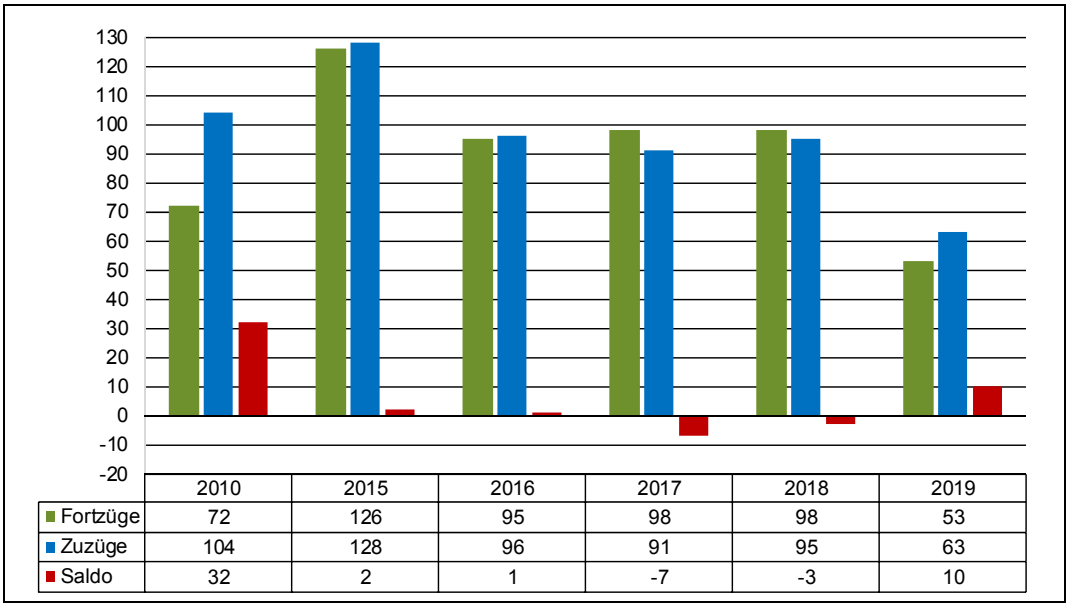
Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils Neustadt zwischen 2010 und 2019 (Angaben in %)
Quelle: Stadtverwaltung 2020

Die natürliche Bevölkerungsbewegung des Stadtteils Neustadt ist stabil. Geburten- und Sterbefälle liegen seit 2015 annähernd auf gleichem Niveau. Die Anzahl der Geburten ist in den letzten drei Jahren im Vergleich zu 2010 leicht angestiegen, seit 2017 ist die Anzahl von Geburten und Sterbefällen gleich.



Grafik 3: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle im Stadtteil (absolute Werte)
Quelle: Stadtverwaltung 2020

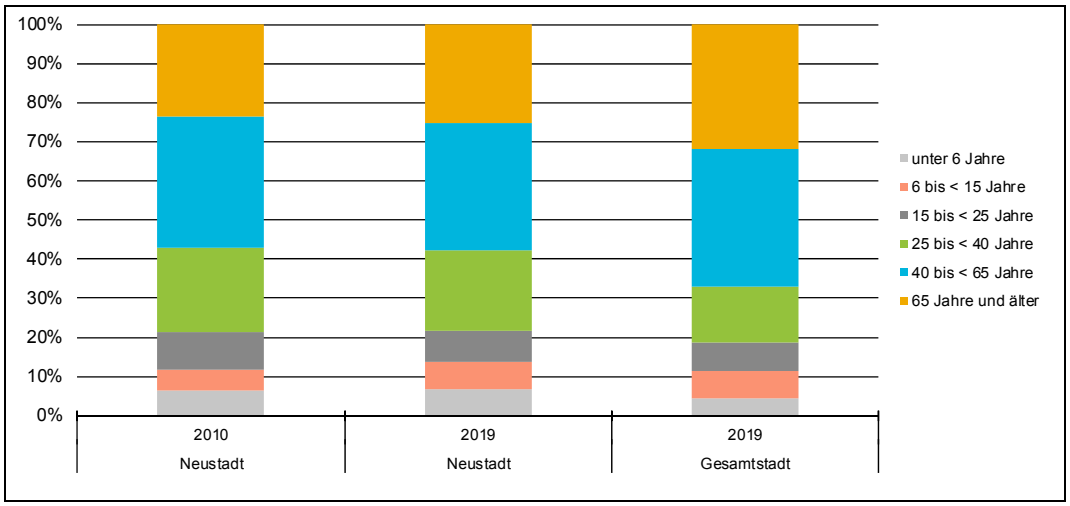
Ein ähnlich stabiles Bild kann bei der Entwicklung der Wanderungsbewegungen beobachtet werden. Auch hier konnte in den letzten fünf Jahren ein weitgehender Ausgleich von Zu- und Wegzügen verzeichnet werden. Im Jahr 2010 konnte ein positives Wanderungssaldo von 32 für den Stadtteil Neustadt gezählt werden. Im Jahr 2015 gab es gegenüber den Vergleichsdaten aus den Jahren 2010, 2016 und 2017 einen deutlichen Zuwachs durch Zuzüge (128), gleichzeitig jedoch auch eine hohe Zahl von Fortzügen. Diese hohen Zuzugs- bzw. Wegzugszahlen sind 2015 aufgrund von Wanderungsbewegungen von Flüchtlingen zu begründen. Das Wanderungssaldo ist seit 2015 nahezu ausgeglichen.



	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Fortzüge	72	126	95	98	98	53
Zuzüge	104	128	96	91	95	63
Saldo	32	2	1	-7	-3	10

Grafik 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Stadtteil (absolute Werte)
Quelle: Stadtverwaltung 2020

Auch im Bereich der Alterszusammensetzung verhält sich die prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet zwischen 2010 und 2019 relativ konstant.



Grafik 5: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen für den Stadtteil zwischen 2010 und 2019 in Prozent
Quelle: Stadtverwaltung 2020

Der Anteil der bis 15-Jährigen ist in der Neustadt von 2010 bis 2016 um einen Prozentpunkt angestiegen. Die Bevölkerungsgruppen der 15- bis 25-Jährigen und der 40- bis 65-Jährigen sind, über den Betrachtungszeitraum gesehen, mit geringfügigen Veränderungen relativ konstant geblieben. Auch der Anteil der über 65-Jährigen blieb nahezu unverändert. Damit ist auch hier eine stabilere Entwicklung als im gesamtstädtischen Vergleich eingetreten. Gesamtstädtisch betrachtet ist der Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen zurückgegangen und insbesondere der Anteil der über 65-Jährigen angestiegen. Im Stadtteil Neustadt ist die Bevölkerung im Durchschnitt etwas jünger als im Schnitt der Stadt Schwarzenberg.

Insgesamt ist damit im Vergleich zur Gesamtstadt eine stabilere Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Im Vergleich zum Betrachtungszeitrum des Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009, kann tendenziell von einer Trendwende gesprochen werden. Der damals noch zu verzeichnende deutliche Altersanstieg und der Einwohnerverlust insgesamt konnten gestoppt werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung sind jedoch die gesamtstädtischen Trends zu berücksichtigen. Hier wird von einer leicht sinkenden Einwohneranzahl und dem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters ausgegangen. Bei der Bevölkerungsentwicklung für den Stadtteil wird daher ebenso von einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl ausgegangen, die jedoch unter dem städtisch erwarteten Rückgang liegt.

Eine differenziertere Prognose für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der zu kleinen Betrachtungseinheit nicht als aussagekräftig anzusehen.

Die für die Wohnungsmarktentwicklung relevante Entwicklung der Haushaltszahlen stellt sich wie folgt dar:

Im Zensus 2011 wurde für den Stadtteil Neustadt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,7 Personen je Haushalt ermittelt. Dieser Wert lag damit leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt mit 1,9 Personen je Haushalt. Es konnte im Jahr 2011 somit von der ungefähren Anzahl von 480 Haushalten ausgegangen werden.

Es ist im Stadtteil von einem hohen Anteil kleinerer Haushalte auszugehen. Aufgrund der bereits geringen Durchschnittsgröße, wird tendenziell von keiner weiteren durchgreifenden Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet ausgegangen. Für die Haushaltsentwicklung wird damit grundsätzlich, parallel zur Einwohnerentwicklung, von einem leichten Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen.

2.5 Städtebauliche Struktur in Neustadt-Sachsenfeld

2.5.1 Historische Entwicklung

Für die Struktur des Untersuchungsgebiets sind folgende historischen Entwicklungsschritte relevant:

Rittergut Sachsenfeld, hist. Ansicht um 1860

1150 - 1550:

- Stadtgründung im Zuge planmäßiger Besiedlung der Region,
  Errichtung der Burg (1282 erste urkundliche Erwähnung der Stadt)
- Entstehung des Ortes Sachsenfeld als Gutssiedlung

1550 - 1850:

- Bergbaurevier, Beginn der Zinn-, Blei- und Silbergewinnung und -verarbeitung, mehrere Stadtbrände verwüsten Schwarzenberg; Bergbauaktivitäten auch im Talbereich des Schwarzwassers
- Erwähnung Kugelhammer und Mühle in Sachsenfeld

Gartenstraße, ehem. Kutzscherfabrik um 1900

ab 1850

- 1858 Eisenbahnanbindung der Stadt, in der Folge zügige Industrialisierung im Zuge des Aufschwungs der Industrieregion Westerzgebirge,
- massiver Ausbau von Industrieansiedlungen im Umfeld des Bahnhofs und entlang von Schwarzwasser und Große Mittweida - Kutzscherfabrik, Gartenstraße, Industriestandorte an der Grünhainer Straße Entwicklung von Industriebetrieben mit Schwerpunkt Metallbearbeitung, Maschinenbau, Holzverarbeitung im Tal von Schwarzwasser und Mittweida
- Ausdehnung der städtischen Besiedlung in den Talzonen, ausgehend von der Altstadt und den Dorfkernen von Sachsenfeld und Wildenau; Entstehung der Neustadt mit gründerzeitlichem Wohnviertel und Gewerbebetrieben um den Bahnhof

Wohnbebauung der 1950er Jahre an der Straße der Einheit

ab 1945

- Ausbau der arbeitskräfteintensiven Industriebetriebe in Stadt und Region - z. B. Waschgerätewerk, Wismut, Pumpspeicherwerk Markersbach
- Errichtung von innenstadtnahen Wohngebieten entlang der heutigen Straße der Einheit (1950er Jahre, Wohngebiet „Weißer Hirsch“)

1990 - heute

- einschneidender Strukturwandel, dramatischer Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in Stadt und Region; großflächiges brachfallen der industriellen Altansiedlungen und des Güterbahnhofs
- Entwicklung neuer Gewerbebetriebe aus erhaltenen traditionellen Industriekernen, Neuinvestitionen auf Altindustrieflächen im Talbereich, großflächige Konversion und Entwicklung der neuen Handels- und Dienstleistungszentren in der Neustadt

2.5.2 Städtebauliche Struktur und Funktion des Untersuchungsgebiets

Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden dem Stadtteil Neustadt Teilfunktionen des Stadtteilzentrums der Stadt Schwarzenberg zugeordnet. Diese Funktion soll entwickelt und ausgebaut werden.

Die Funktionszuordnung resultiert aus der zentralen Lage innerhalb des Stadtgefüges, aber auch aus der historischen Entwicklung des Stadtteils. Mit der beginnenden Industrialisierung wurden wesentliche zentrale städtische Funktionen mit höherem Flächenbedarf aus der Altstadt in den Talbereich des Schwarzwassers ausgelagert (u. a. Rathaus). Durch die Eisenbahnanbindung nahm zudem der Bahnhofsbereich die Funktion des zentralen Verkehrsknotens ein, um den sich die Neustadt mit Wohn- und Gewerbeansiedlungen entwickelte. Diese Entwicklung wurde auch in neuerer Zeit durch die Etablierung zentraler öffentlicher Einrichtungen (z. B. Sportflächen) und auch durch die Ansiedlung von Versorgungsangeboten und Handelsflächen verfestigt.

Die Neustadt ist heute im Ergebnis dieser Entwicklung von folgenden Strukturen geprägt:

- **Verkehrsknoten**: Im Stadtteil liegen die zentralen Verkehrsachse und Verkehrsknoten für die regionale Anbindung der Stadt sowie auch die innerörtliche Verkehrsverteilung:
  - Bahnhof und Bahnlinie Zwickau – Johanngeorgenstadt und Annaberg-Buchholz; Busbahnhof Schwarzenberg
  - B 101 Aue – Annaberg-Buchholz mit Kreuzungspunkten zu Staatsstraßen in Richtung Johanngeorgenstadt und Beierfeld
  - Bahnhofstraße/Grünhainer Straße, Verbindungsachse der Teilzentren Altstadt und Neustadt
- **Kernstandort öffentliche Daseinsvorsorge**: Im Untersuchungsgebiet befinden sich Standorte der öffentlichen Daseinsvorsorge zahlreicher Träger mit mittelzentralem Einzugsbereich. Damit ist der Stadtteil zentraler Anlaufpunkt für Einwohner aus der Gesamtstadt und der Region u. a. mit folgenden Funktionen:
  - Verwaltung: Rathaus, staatliches Forstamt, Polizeirevier
  - technische Dienste: Hauptfeuerwache, Bauhof, Rettungswache
  - Kultur- und Sport: Ritter-Georg-Sportpark mit Stadion und Mehrfeldhalle, Eisenbahnmuseum, Museumsdepot, Kinder- und Jugendtreff, Begegnungsstätte Schwarzenberger Brücke
- **Innerstädtisches Wohngebiet:** Im Stadtteil sind kleinteilige Wohnstandorte vor allem aus der Gründer- und der Nachkriegszeit vorhanden. Die Wohnstandorte sind eng verzahnt mit anderen Nutzungen und teileweise erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Sie stellen aber aufgrund der Vielfältigkeit und Individualität der Angebote im Stadtteil ein wichtiges Strukturelement innerhalb des Wohnungsmarkts der Stadt Schwarzenberg dar, in welchem Angebote des industriellen Wohnungsbaus und dörfliche Wohnformen dominieren. Wichtige Standorte sind
  - gründerzeitliches Wohngebiet nördlich des Bahnhofs (Heinrich-Heine-Straße, Weidauerstraße)
  - Wohngebiet „Weißer Hirsch“, Straße der Einheit
- **zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:** Der Stadtteil Neustadt hat sich in der Nachwendezeit zu einem zentralen Handels- und Dienstleistungsstandort in Schwarzenberg entwickelt. Der Standort besitzt einen regionalen Einzugsbereich. Ausgehend von der Altstadt, wurden auf ehemaligen Industrieflächen nördlich des Bahnhofgeländes Versorgungsstandorte in integrierter innerstädtischer Lage entwickelt:

- Ringcenter, Lorenz Baumarkt, Grünhainer Straße, großflächiger Einzelhandel
- Bahnhofstraße - kleinteiliger Handels- und Dienstleistungsstandort mit Verbindungselement zu weiteren Teilzentren in der Altstadt und Vorstadt (Kaufland).

Der Standort Neustadt wurde im Bereich Bahnhofstraße bis Ringcenter im integrierten Stadtentwicklungskonzept als Bestandteil des Stadtzentrums in Standort und Funktion bestätigt. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie der günstigen innerstädtischen und regionalen Erreichbarkeit mit öffentlichen und nichtöffentlichen Verkehrsmitteln, ist eine Erhaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung anzustreben. Zudem ist für den Erhalt des städtebaulich gut integrierten Standortes eine Begrenzung zusätzlicher Konkurrenzangebote außerhalb des Stadtzentrums mit vergleichbarer Angebotsstruktur erforderlich. Die Funktion als Bestandteil eines Versorgungszentrums mit regionalem Einzugsbereich bedarf jedoch einer verbesserten Verknüpfung zu den anderen Standorten im Stadtzentrumsbereich.

Die lokale Versorgung innerhalb des Stadtteiles wird mit den vorhandenen Einrichtungen sichergestellt, eine Verschlechterung der Versorgungssituation wird nicht erwartet.

- **Gewerbe- und Industriestandort**: Im Stadtteil haben sich trotz des Rückgangs in der Nachwendezeit (1990er Jahre) ein Kern an gewerblichen und einer für den Wirtschaftsstandort bedeutsamen industriellen Ansiedlung erhalten. Zudem konnten sich insbesondere Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil neu etablieren. Wichtige Standorte sind:
  - Porsche Werkzeugbau, Straße der Einheit (Industriestandort)
  - Gewerbegebiet Bahnhof, produzierendes Gewebe
  - westliche Straße der Einheit/Karlsbader Straße, Robert-Koch-Straße und Grünhainer Straße - Mischgebiet mit hohem Gewerbe- und Dienstleistungsanteil, u. a. mit Standorten von Erzgebirgsparkasse, Stadtwerke Schwarzenberg, Wohnungsgesellschaft Schwarzenberg.

  Gewerbliche Nutzungen finden sich im gesamten Untersuchungsgebiet mit einer starken Konzentration im Bereich Straße der Einheit, Grünhainer Straße, Robert-Koch-Straße und entlang des Schwarzwassers. Hier befinden sich mit ca. 800 Mitarbeitern der größte Betrieb der Stadt und des angrenzenden Umlandes sowie Sondergebiete für Handel mit Einzelhandelseinrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Die Bandbreite gewerblicher Nutzungen ist daher recht vielfältig und reicht von großflächigen Produktionshallen über Autohändler bis hin zu kleinen Handwerksbetrieben. Nutzungskonflikte zwischen den reinen gewerblichen Einrichtungen und der Wohnnutzung sind aufgrund der räumlichen Nähe zu verzeichnen.

- **Freiraum und Gewässer**: Der Stadtteil ist in Tallage entlang der Flussläufe des Schwarzwassers und der Großen Mittweida gewachsen. Die Gewässerläufe durchziehen den gesamten Stadtteil und bilden zudem in weiten Abschnitten einen harten nördlichen Abschluss der Siedlung hin zum Freiraum. Nach Norden, Süden und Osten grenzen unmittelbar Grünzüge entlang der umgebenden Hangbereiche an den Stadtteil an.

Aufgrund der Nutzungsvielfalt, der hohen Verkehrsdichte und der räumlichen Beschränkungen der Tallage weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Durchmischung zwischen Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzung auf. Das bietet einerseits Chancen einer vielfältigen Entwicklung durch mögliche Synergien zwischen Nutzungen und einer hohen Verkehrs-/Besucherfrequenz, führt aber andererseits zu Nutzungskonflikten.

Im Stadtteilgefüge bestehen zahlreiche Zäsuren, die einschränken aber auch Potenziale für die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil bieten. Dazu zählen die Bahnstrecke Zwickau - Annaberg-Buchholz; die Bundesstraße 101 sowie auch die Flussläufe von Schwarzwasser und Großer Mittweida. Die Zäsuren strukturieren das Gebiet, stellen jedoch auch Barrieren für die Entwicklung einzelner Funktionen im Stadtteil dar.

2.5.3 Gebäudenutzungen, Leerstände und Brachen

Im Zuge der Bestandsanalyse vor Ort wurden sämtliche Nutzungen der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet erfasst und dargestellt. Im Rahmen der Vor-Ort-Erfassung wurden die Gebäudetypen aufgenommen, woraus sich eine Nutzungsstruktur sowie auch der allgemeine Entwicklungs- und Erhaltungszustand im Detail ableiten lässt. Im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde dabei die 2008 vorgenommene Ersterhebung aktualisiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass absolute Zahlen aufgrund der Veränderung der Gebietskulisse nicht direkt verglichen werden können.

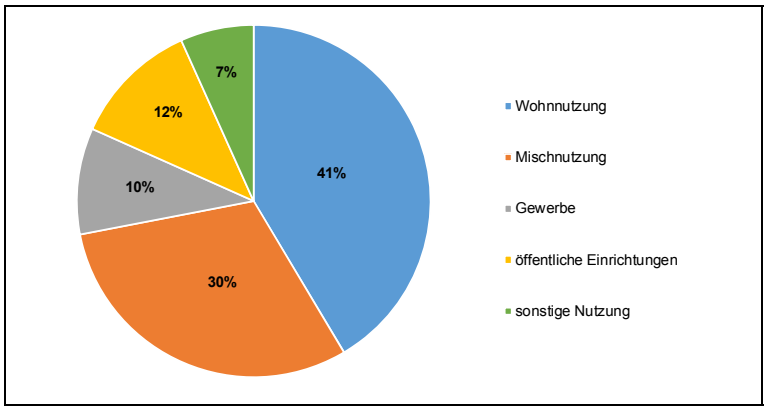
Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet ca. 152 Hauptgebäude. Dabei konnte seit 2008 aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte nur punktuell Neubautätigkeit registriert werden.

Neben reinen Wohngebäuden sind im Untersuchungsgebiet auch für die Gründerzeit typische Wohn- und Geschäftshäuser vorzufinden. Diese sind, sofern nicht leerstehend, vor allem durch private Klein- und Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe in Kombination mit dem Wohnhaus des Betreibers genutzt. Die Nebennutzflächen der Grundstücke werden insbesondere durch Garagen, Betriebsgebäude, Schuppen und Höfe genutzt. Die Hofflächen weisen teilweise einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Augenscheinlich konnten jedoch durch punktuelle Rückbaumaßnahmen bei Nebengebäuden eine leichte Reduzierung der Versiegelung wahrgenommen werden.

Gut 41 % der Gebäude werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Davon sind 16 % Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 84 % Mehrfamilienhäuser. Strukturell ist der Wohnstandort daher eher städtisch geprägt.

Für knapp ein Drittel des Gebäudebestandes besteht eine Mischnutzung, die den Stadtteil im Wesentlichen durch überwiegend mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser prägt.

Darüber hinaus sind 12 % öffentliche Einrichtungen, wie z. B. Rathaus, Schule, Bauhof, Polizei, etc. Außerdem werden 10 % der Gebäude im Gebiet ausschließlich durch die gewerbliche Nutzung belegt. Die restlichen 7 % der Gebäude sind sonstigen Nutzungen, wie beispielsweise Feuerwehr oder Vereinen, zugeordnet.



Grafik 6: Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet
Quelle: Erfassungsbögen WHS

Zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2018 standen im Stadtumbaugebiet neun Hauptgebäude vollständig leer (6 %). Weitere 34 Gebäude (22 %) wiesen einen teilweisen Leerstand einzelner Nutzungseinheiten auf. Zum Sachstand 2008 ging damit der Gebäudeleerstand aufgrund von Bau- und Rückbaumaßnahmen (z. B. Gelände Gartenstraße 5 - 11 und Grünhainer Stra-

ße) leicht zurück. Im Bereich der Straße der Einheit wurde das Gebäude Straße der Einheit 25 b - f aufgrund geplanter Maßnahmen gezielt leergezogen.

Bei der Bestandserfassung wurden 625 Wohnungen im Untersuchungsgebiet gezählt.
Insgesamt 19,7 % dieser Wohnungen (123 WE) stehen leer.
Zum Untersuchungsstand 2008 lag der Wohnungsleerstand bei rund 15 %, es ist somit eine Leerstandzunahme zu beobachten. Zu berücksichtigen ist aber, dass allein im gezielt leergezogenen Gebäude Straße der Einheit 25 b - f rund 40 leerstehende Wohnungen erfasst sind. Es ist generell in Bezug auf die Leerstandsstruktur von einer unverändert, hohen Leerstandsquote auszugehen.

Eine Leerstandskonzentration lässt sich vor allem in verkehrsbelasteten Lagen entlang der Straße der Einheit verorten.

Neben den Wohneinheiten wurde der Gewerbebestand aufgenommen. Dieser beträgt zum Zeitpunkt der Erfassung 164 Gewerbeeinheiten. Dabei befinden sich die Handwerksbetriebe überwiegend in eigenständigen Gebäuden, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind überwiegend in gemischt genutzten Gebäude anzutreffen.

Ca. 9,1 % aller Gewerbeeinheiten stehen leer. Gegenüber dem Erfassungsstand 2008 von 13 % Leerstand, ist hier ein Leerstandsrückgang zu verzeichnen**.**

Vom Leerstand sind, unabhängig von der Gebäudenutzung, weiterhin auch städtebaulich bedeutsame Einzelgebäude betroffen, dies sind u. a.:

- Grünhainer Straße 32 a, ehemaliges Rittergut, Denkmal
- Weidauerstraße 12, Wohngebäude, Denkmal (laufende Modernisierung)
- ehemalige Schule Sachsenfeld, Robert-Koch-Straße 3 und 3a (laufende Modernisierung)
- ehemalige Post, Bahnhofstraße 13, Teilleerstand, Denkmal
- Bahnhof 3, ehem. Zollgebäude
- Gartenstraße 11, Fabrikgebäude ehem. Kutzscherfabrik, Denkmal.

Zum Teil liegen für diese Gebäude konkrete Pläne zur Nachnutzung vor.

Neben der Gebäudenutzung wurde auch die Auslastung von Flächenpotenzialen insgesamt im Hinblick auf bestehende Brachflächen und blockierte Entwicklungsflächen überprüft. Grundsätzlich lässt sich dazu Folgendes festhalten.

Die im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels im Zeitraum seit 1990 großflächig entstandenen Brachflächen wurden in der überwiegenden Zahl einer Nachnutzung zugeführt. Beispielhaft sind hier die Nachnutzung von Industrieflächen im Bereich des Ringcenter für Handel und Gewerbe sowie die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs zu nennen. Dennoch sind im Gebietszusammenhang weiterhin Flächenpotenziale vorhanden, die keiner standortadäquaten Nachnutzung zugeführt wurden. Betroffen sind folgende Einzelstandorte:

- Gartenstraße 5 - 11, ehemaliges Fabrikgelände, Flächen- und Gebäudeleerstand, teilweise beräumt; erschlossen, Nachnutzungspotenzial für Wohnen und Gewerbe (laufende Stadtumbaumaßnahmen)
- Robert-Koch-Straße 3, 3 a, 5: ehemalige Schule mit Sporthalle und angrenzenden Gebäuden und Flächen, Gebäude- und Flächenleerstand, erschlossen. Nachnutzungspotenzial für Wohnungen und Gewerbe (geplante Stadtumbaumaßnahmen)
- Robert-Koch-Straße, westlicher Teil, Einzelgrundstücke mit Mindernutzung (Garagen, Nebengebäude, Freiflächen), Nachnutzungspotenzial für Wohnen oder Gewerbe

- Bahnhof: Teilleerstand Gewerbegebiet und auf ehemaligen Bahnanlagen; östlicher Teil, neu erschlossen, bebaubar; westlicher Teil: langgestreckte Brachfläche, unerschlossen, hoher Erschließungsaufwand (außerhalb Stadtumbaugebiet)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass trotz umfangreicher Konversion von ehemaligen Altindustrieflächen, innerstädtische Brachflächen in erheblichem Umfang vorhanden sind. Diese sind grundsätzlich erschlossen, aber aus verschiedenen Gründen gegenwärtig einer Nutzung entzogen.

Die hohen Leerstandsquoten bei Wohnungen und Gewerbeeinheiten in innerstädtisch erschlossenen Lagen sowie vorhandene Brachflächen lassen auf weiterhin bestehende Funktionsverluste schließen. Insbesondere Wohnungsleerständen konnten trotz durchgeführter Stadtumbaumaßnahmen nicht in ausreichendem Maße reduziert werden.

2.5.4 Gebäudesubstanz/Baustruktur

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungszusammenhänge, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Gebiet ein vergleichsweise alter Gebäudebestand vorhanden ist. Es sind daher gründerzeitliche Baustrukturen des Wohn- und Gewerbebaus vorherrschend, ergänzt durch Gebäude der 1920 bis 1950er Jahre sowie auch der Nachwendezeit ab 1990. Aufgrund des hohen Alters des Gebäudebestandes muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass zur Erhaltung eines modernen Nutzungsstandards verkürzte Modernisierungs- und Instandsetzungszyklen erforderlich sind.

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit 18 Gebäude als Baudenkmäler eingestuft. Schwerpunkte liegen in der Bahnhofstraße, Grünhainer Straße, Heinrich-Heine-Straße und Weidauerstraße vor allem im gründerzeitlichen Gebäudebestand.

Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Überprüfung des Bauzustandes der Hauptgebäude vorgenommen. Die Ergebnisse dienen zum einen als Indikator für den Entwicklungszustand sowie zur Bewertung der städtebaulichen Stabilität des Untersuchungsgebietes, zum anderen aber auch zur Eingrenzung des weiteren Investitionsbedarfs in den Gebäudebestand.

Die Bestandsaufnahme beschränkte sich auf die Aktualisierung der bereits im SEKo „Neustadt-Sachsenfeld“ (2008) sowie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Neustadt“ (2012) erhobenen Daten aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme.

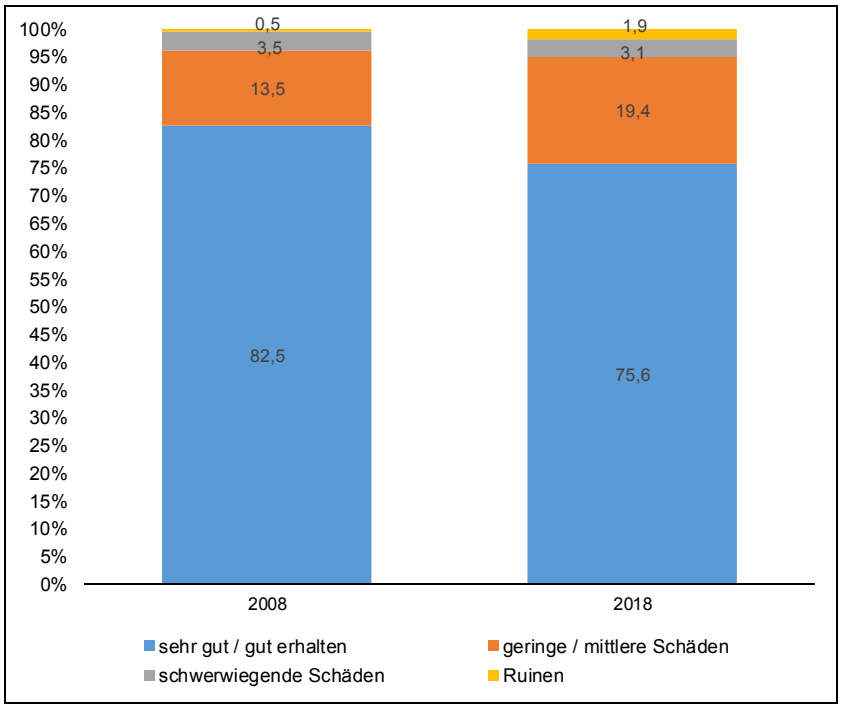
Die hier erfolgte Einstufung basiert auf Bewertungen der WHS bei den Ortsbegehungen und erhebt keinen Anspruch auf absolute Objektivität. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen sollte die jetzt vorgenommene Einschätzung des Bauzustandes überprüft werden, insbesondere im Falle des Einsatzes von Sanierungsfördermitteln. In die Bewertung wurde, wie bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2012 neben sichtbaren Gebäudeschäden an Dach, Fassade, auch eine Einschätzung des energetischen Modernisierungsstandards mit einbezogen. Auf eine detaillierte Erhebung der Nebengebäude wurde im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes verzichtet. Es wird aber grundsätzlich aufgrund Inaugenscheinnahme eingeschätzt, dass im Vergleich zu den Hauptgebäuden der Gebäudezustand bei den Nebengebäuden weiterhin deutlich schlechter ist. Aufgrund der durchgeführten Neubewertung wurden folgende städtebaulichen Mängel und Missstände identifiziert:

Insgesamt sind 75,6 % der Hauptgebäude als bereits saniert, gut erhalten oder neu gebaut einzustufen. 19,4 % der Gebäude weisen geringe bis mittlere Schäden auf und bei 3,1 % wurden gravierende Schäden[1] festgestellt (vgl. Tabelle unten).

Hauptgebäude	**2018 Anzahl absolut**	**2018 Anteil in %**	**2008 Anteil in %**	**prozentuale Veränderung gegenüber 2008**
sehr gut/gut erhalten	121	75,6	82,5	-6,9
geringe/mittlere Schäden	31	19,4	13,5	+5,9
schwerwiegende Schäden	5	3,1	3,5	-0,4
Ruinen	3	1,9	0,5	+1,4
Gesamt	**160**	**100,0**	**100,0**	

Quelle: Erfassungsbögen WHS

Statistisch wird damit eine Zunahme von Gebäuden mit Mängeln ausgewiesen. Die Zunahme ist zum Teil durch eine im Zuge der städtebaulichen Erneuerung angepasste Erhebungsmethodik zurückzuführen. So wird der Bewertung des energetischen Zustandes von Gebäuden aktuell ein höheres Gewicht beigemessen. Grundsätzlich wird jedoch festgestellt, dass in Bezug auf den Gebäudegesamtbestand keine wesentliche Zustandsverbesserung erreicht werden konnte. Zum Stand 2018 wurden punktuell Maßnahmen vorgenommen, es konnten jedoch in ähnlichem Umfang Zustandsverschlechterungen festgestellt werden.



Grafik 7: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet
Quelle: Erfassung WHS

[1] Gebäude mit gravierenden Schäden ergeben sich aus der Summe von Gebäuden mit schwerwiegenden Schäden und Ruinen.

Folgende Ursachen für Investitionsrückstände sind zu erkennen:

- Bauzustandsmängel an städtebaulich wichtigen Wohngebäuden

Eine Häufung von Wohngebäuden mit erheblichen baulichen Mängeln wurde im Umfeld der Bundesstraße festgestellt (Bereiche mit hoher Lärmbelastung). In diesem Bereich sind u. a. Gebäude aufgrund der Lage mit hoher städtebaulicher Präsenz betroffen.

Es handelt sich um Gebäude mit vergleichsweise hoher Umweltbelastung durch Lärm und Schadstoffe im Bereich der Bundesstraße. Die Einflüsse wirken sich negativ auf die Vermietbarkeit und in der Folge auf das Investitionsverhalten der Eigentümer aus. Es ist hier anzunehmen, dass aufgrund der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm erzielbare Mieten keine ausreichenden Investitionsanreize bieten. Eine entsprechende Annahme wurde von Seiten der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft bestätigt. Insbesondere bei gründerzeitlichen z. T. denkmalgeschützten Gebäuden ist, aufgrund aufwendiger Gestaltung und hohem Gebäudevolumen im Verhältnis zur Nutzfläche, zudem mit vergleichsweise hohen Investitionskosten zur Herstellung moderner Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

- Gewerbegebäude mit Bausubstanzmängeln

Kernziel der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Neustadt ist zum einen der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen gewerblichen Strukturen und die Stärkung der Zentrumsfunktion (der zentralen Lage) durch Ausbau der Gemeinbedarfs- und Einzelhandelsfunktion.

Zum Sachstand vorbereitende Untersuchungen 2012 waren deutlich überdurchschnittlich Substanzmängel an gewerblichen Objekten vorhanden. Zum Erhebungsstand 2018 ist keine signifikante Abweichung mehr zum durchschnittlichen Zustand der Wohngebäude zu beobachten. Zurückzuführen ist das auf Investitionen in den Gebäudebestand, z. B. in der Bahnhofstraße und dem Bürogebäude der Wohnungsgesellschaft in der Grünhainer Straße, aber auch auf den Rückbau von Gebäuden in der Gartenstraße. Auch Investitionen in Gemeinbedarfsobjekte, welche hier den gewerblichen Objekten zugeordnet wurden (z. B. Feuerwache, ehem. Bahnhof), konnten getätigte Investitionen zu einer Zustandsverbesserung führen.

Eine Häufung von Gebäuden mit Mängeln ist aber weiterhin im Bereich Robert-Koch- und Gartenstraße vorhanden. Betroffen sind auch hier städtebaulich erhaltenswerte Einzelgebäude, u. a. das Fabrikgebäude Gartenstraße 11, die ehemalige Post in der Bahnhofstraße oder die ehemalige Schule Sachsenfeld.

- Energetischer Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Gebäude die energetischen Standards von heute nicht erfüllen. Im Wesentlichen ist dies auf den Entstehungszeitraum des Bestandes, ein durchschnittlich hohes Gebäudealter und den Sanierungszustand der Gebäude zurückzuführen. Ein wesentliches Ziel einer städtebaulichen Erneuerung sollte es auch sein, den energetischen Standard zu verbessern, den CO_2-Ausstoß zu reduzieren und Energie einzusparen. Ein Schwerpunkt dieser vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2012 war daher, den energetischen Ist-Zustand des Untersuchungsgebietes zu ermitteln und in die Sanierungsziele eine energetische Erneuerung und eine CO_2-Senkung aufzunehmen. Diese Zielsetzungen können z. B. über Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden und den Einsatz von erneuerbaren Energien erreicht werden.

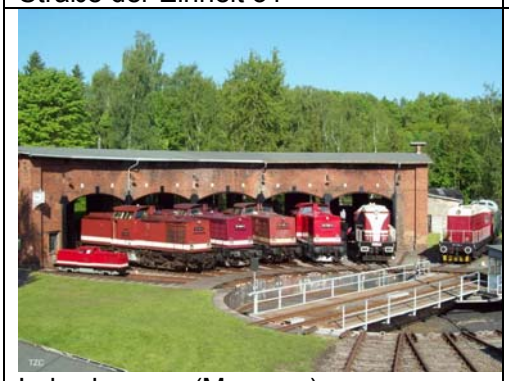
Bei Überprüfung des Zustandes im Jahr 2018 im Untersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass Wohngebäude, Nichtwohngebäude sowie auch Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen (Eisenbahnmuseum), weiterhin erhebliche energetische Mängel aufweisen. Diese Missstände treten teilweise zusätzlich zu den festgestellten städtebaulichen (baulichen) Missständen in Erscheinung und beschränken sich nicht nur auf Wohngebäude. Im Zuge der Erhebung

konnten, gegenüber 2012 keine grundsätzlichen Veränderungen des Modernisierungszustandes festgestellt. Es besteht hier weiterhin umfassender Handlungsbedarf.

Zur Beschreibung des weiteren Handlungsbedarfes können folgende Beispiele zugrunde gelegt werden:

Beispielobjekte (Foto)	**Ergebnis der Zustandserfassung/Details/energetische Missstände**	**Maßnahmevorschläge**
 Geschwister-Scholl-Straße 6	▪ Sanierungsmaßnahmen mit geringem energetischen Standard wurden durchgeführt	▪ Dämmung Fassade (auf mindestens 140 mm WLG 035 vgl. EnEV 2009 erhöhen) ▪ Dämmung Dach oder Dämmung oberste Geschossdecke ▪ Dämmung Kellerdecke ▪ Sonnenkollektoren auf Süddach zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
 Straße der Einheit 25 b - f	Zeitpunkt der Erhebung: ▪ unsaniert, leerstehend ▪ Lage an Hauptdurchgangsstraße, städtebaulicher Missstand ▪ energetischen Sanierungsmaßnahmen (außer Fenstererneuerung) erkennbar	Eine Sanierung im Bestand wird aufgrund einfachster Bauweise als unwirtschaftlich angesehen. 2019: vollständiger Gebäuderückbau durchgeführt
 Weidauerstraße 12	Zeitpunkt der Erhebung: ▪ unsaniert, leerstehend ▪ Lage an Hauptdurchgangsstraße, städtebaulicher Missstand ▪ Einzeldenkmal ▪ keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt	▪ Komplettsanierung ▪ Dämmung Dach oder Dämmung oberste Geschossdecke, Dämmung Kellerdecke, Fenstererneuerung ▪ Heizungserneuerung, Erneuerung der Heizungsanlage als quartiersübergreifende Insellösung Seit 2019: laufende Modernisierung

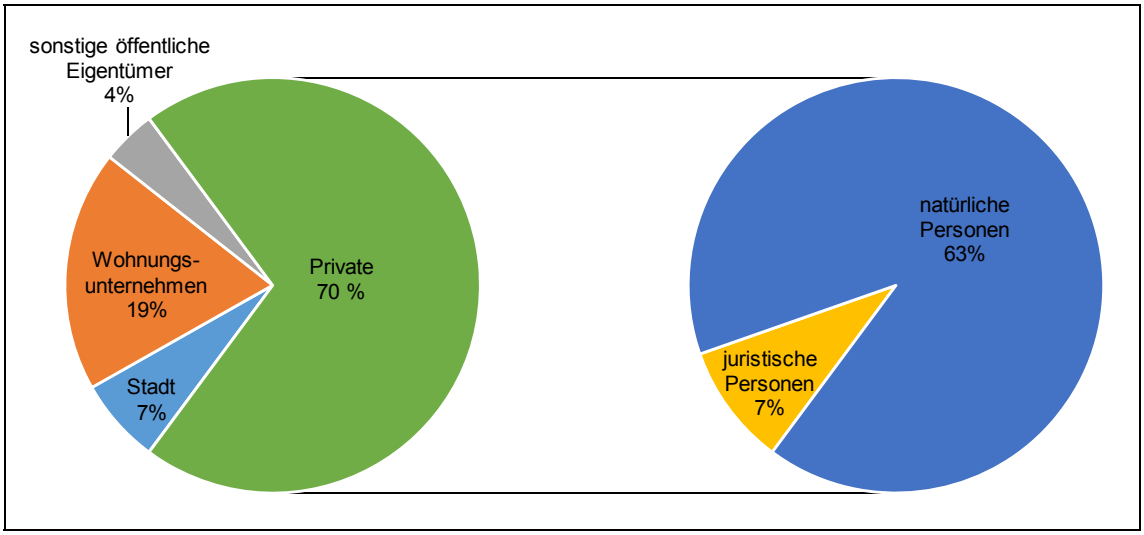
Beispielobjekte (Foto)	**Ergebnis der Zustandserfassung/Details/energetische Missstände**	**Maßnahmevorschläge**
 Bahnhofstraße 13 (ehemalige Post)	▪ Teilleerstand, ▪ Gebäudeschäden an Dach, Fassade, Feuchteschäden ▪ Einzeldenkmal ▪ bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erkennbar	▪ Komplettsanierung ▪ Dämmung der kompletten Gebäudehülle gem. EnEV unter Beachtung Denkmalschutz ▪ Heizungserneuerung/ Sonnenkollektoren auf Süddach zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
  Ehemaliges Zollgebäude, Güterbahnhof	▪ leerstehend ▪ unsaniert, Gebäudeschäden ▪ Detail: Einfachfenster ▪ bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erkennbar	▪ Komplettsanierung ▪ Dämmung der kompletten Gebäudehülle gem. EnEV ▪ Heizungserneuerung ▪ Anteil von erneuerbarer Energie erhöhen durch Einsatz nachwachsender Energieträger, wie z. B. Holzpellets ▪ quartiersübergreifende Heizungslösung denkbar
 Weidauerstraße 5	▪ unsaniert, Teilleerstand ▪ bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erkennbar	▪ Dämmung Fassade nach EnEV, Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke, Kellerdecke ▪ Heizungserneuerung mit erhöhtem Einsatz erneuerbarer Energieträger ▪ quartiersübergreifende Beheizungsmöglichkeit prüfen

Beispielobjekte (Foto)	**Ergebnis der Zustandserfassung/Details/energetische Missstände**	**Maßnahmevorschläge**
 Straße des 18. März 3 - 13	▪ städtebaulich Bedeutsames Gebäudeensemle ▪ Instandsetzungsmaßnahmen und Teilmodernisierung durchgeführt ▪ bisher außer der Fenstererneuerung keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erkennbar	▪ Dämmung Fassade nach EnEV 2009 unter Beachtung städtebaulicher Besonderheiten ▪ Dämmung Dach oder Dämmung oberste Geschossdecke ▪ Dämmung Kellerdecke ▪ Heizungserneuerung/ Sonnenkollektoren auf Süddach zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
 Straße der Einheit 31	▪ städtebaulich Bedeutsames Einzelgebäude ▪ abgebrochene Sanierung, leerstehend ▪ schwere Gebäudeschäden	▪ Komplettsanierung ▪ Dämmung Fassade nach EnEV ▪ Fenstererneuerung
 Lokschuppen (Museum)	▪ teilweise denkmalgeschütztes Ensemble ▪ bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erkennbar	▪ Prüfen eines Energieversorgungskonzepts unter Beachtung aller genutzten Energie- und Wärmeerzeugungsanlagen Für Verwaltungsgebäude: ▪ Komplettsanierung; Dämmung der kompletten Gebäudehülle gem. EnEV, alternativ Ersatzneubau

2.5.5 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Auswertung der Eigentümerstruktur soll Schlussfolgerungen bezüglich der Mitwirkungs- und Unterstützungsformen bei städtebaulichen Maßnahmen ermöglichen und ist somit Teil der Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung von Maßnahmeprioritäten und Stadtumbaustrategien. Die Angaben zur Grundstücks- und Eigentümerstruktur basieren auf den durch die Stadt Schwarzenberg übergebenen Liegenschaftsdaten zum Zeitpunkt des Beginns der Konzepterstellung.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum (70 %). Beim privaten Eigentum ist diesbezüglich in natürliche und juristische Personen zu unterscheiden. Darüber hinaus sind 19 % der Liegenschaften den Wohnungsunternehmen und 4 % sonstigen öffentlichen Eigentümern (Bund, Land, etc.) zugeordnet. Dazu zählen auch die brachliegenden Bereiche der Bahnanlagen inklusive weiterer brachliegender Gewerbeflächen. In kommunalem Besitz befinden sich 7 % der Grundstücke, überwiegend Verkehrs- und Grünflächen (vgl. Grafik 8). Grundlegende strukturelle Änderungen sind zum Entwicklungsstand 2008 nicht eingetreten.



Grafik 8: Eigentümerstruktur
Quelle: Stadt Schwarzenberg, Liegenschaften

Da keine grundlegenden strukturellen Eingriffe in die Struktur des Stadtteils erfolgen sollen, werden keine Hemmnisse für die städtebaulichen Maßnahmen aufgrund der sehr heterogenen Eigentümerstruktur erwartet. Zur Herstellung der Akzeptanz für den geplanten Entwicklungsprozesses sowie zur angemessenen Berücksichtigung der im Rahmen der Einzelmaßnahmen betroffenen Privatinteressen, ist in Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahmen eine vertiefende Beteiligung der Eigentümer erforderlich.

2.6 Technische Infrastruktur, Straßen und Erschließung

Der Stadtteil ist zentraler Verkehrsknoten der Stadt Schwarzenberg und weist eine hohe Verkehrsfrequenz bei allen Verkehrsträgern auf. Über den Stadtteil verlaufen sowohl die wichtigsten Achsen der regionalen Verkehrsanbindung. Es befinden sich hier zudem wichtige Knotenpunkte zur innerörtlichen Verteilung der Verkehrsströme. Aufgrund dieser Anbindung besteht eine sehr gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt sowie auch aus der Region.

Straßennetz
Die Neustadt wird durch folgende überregionale Verkehrsachsen gequert:

- Bundesstraße 101, West (aus Ri. Aue) - Ost (aus Ri. Annaberg-Buchholz) Querung des gesamten Stadtteils im Talbereich, Straße der Einheit/Straße des 18. März
- Staatsstraße 270, Nordanbindung (aus Ri. Grünhain-Beierfeld)
- Staatsstraße 272, Südanbindung (aus Ri. Johanngeorgenstadt, Grenze zur Tschechischen Republik), Straße des 18. März/Karlsbader Straße.

Über die Straßenanbindungen verläuft der Hauptteil des Durchgangs- und Zielverkehrs von und nach Schwarzenberg. Es besteht eine hohe Verkehrsbelastung durch Personen- und auch Güterverkehr. Anderseits bestehen sehr gut Erreichbarkeitsbedingungen aus dem regionalen Umfeld, was Nutzungen aufgrund hoher Besucherfrequenzen (Einzel- und Fachhandel) begünstigt.

Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenzen stellen die Straßen Barrieren innerhalb des Stadtteilgefüges dar. Umliegende störungsempfindliche Nutzungen werden durch Lärm- und Abgasemissionen belastet.

Straßennetz und Knotenpunkte wurden in den letzten Jahren ausgebaut. Für die Stadt Schwarzenberg besteht hier aber in den Schnittstellen zum örtlichen Straßennetz weiterhin Anpassungsbedarf. So sind z. B. Straßenanbindungen an örtliche Straßen in Bezug auf die Verkehrsfunktionen zu überprüfen und Überlastungen zu vermeiden. Weiterhin sind Schnittstellen zu Fuß- und Radverkehr in Bezug auf Sicherheit und Verbindungsqualität zu überprüfen und zu optimieren.

Das nachgeordnete kommunale Straßennetz übernimmt insbesondere Verteilungsfunktion in die anliegenden Stadtteile. Es bindet die Wohngebiete einerseits sowie die übergeordneten Straßen andererseits an wichtige Zielorte im Stadtzentrum an. Insbesondere die Bahnhofstraße sowie in deren Verlängerung die Grünhainer Straße und z. T. Robert-Koch-Straße nehmen in diesem Zusammenhang eine wichtige Verbindungsfunktionen wahr. So werden über die Bahnhofstraße die ÖPNV-Knoten Bahnhof sowie auch die Teilzentren Neustadt und Vorstadt sowie Altstadt verbunden.

Im kommunalen Straßennetz besteht weiterhin ein dringender Ausbaubedarf. Bahnhof-, Robert-Koch- und Grünhainer sowie die Gartenstraße weisen erhebliche Zustandsmängel auf. Notwendige Ausbaumaßnahmen mussten bislang aufgrund von Abhängigkeiten zu Maßnahmen von Anliegern (Gartenstraße) sowie im Zusammenhang mit dem Ausbau von technischen Netzen (vorrangig Abwasser) zurückgestellt werden. Zudem waren in Abhängigkeit zum Ausbau der überörtlichen Straßen Verkehrsfunktionen der kommunalen Straßen zu prüfen, da hier z. T. Entlastungs- und Umleitungsfunktionen übernommen werden müssen.

Öffentlicher Verkehr
Der Bahnhof Schwarzenberg bildet den zentralen Knotenpunkt zum öffentlichen Nah- und Regionalverkehr innerhalb der Stadt Schwarzenberg.

Es besteht eine Schienenanbindung an die Strecke Zwickau – Aue in Richtung Johanngeorgenstadt. Weiterhin ist unmittelbar am Standort der zentrale Busbahnhof. Dieser wird sowohl durch den innerstädtischen Verkehr als auch durch den Regionalverkehr bedient. Die Linienführung verläuft über die Bahnhofstraße.

Grundsätzlich wird der Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine weiter wachsende Bedeutung beigemessen. Dies betrifft zum einen die Zugänglichkeit der Stadt für Arbeitspendler, Touristen und Kunden aus der Region. Andererseits ist die Anbindungsqualität auch für Standortentscheidungen zum Wohnort bei grundsätzlich zunehmenden Transportkosten entscheidend. Zielstellung ist daher eine weitere Qualifizierung der Anbindungs- und Servicequalität des Knotenpunktes Schwarzenberg. In kommunaler Hoheit liegen hier insbesondere Maßnahmen der Umfeldgestaltung. Zudem besteht bei kommunalen Anlagen am Busbahnhof selbst sowie am kommunalen Bahnhofsgebäude Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Qualifizierungsmaßnahmen betreffen den barrierearmen Zugang aus der Stadt sowie auch Maßnahmen zur Unterstützung des Verkehrsträgerwechsels (Fahrradabstellplätze, PKW-Stellplätze) oder Infrastruktur zur Förderung der E-Mobilität.

Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind im Rahmen der Stadterneuerung weiterhin zu prüfen.

Fuß- und Radverkehr
Für die Funktionsfähigkeit des Standortes Neustadt als Bestandteil der Innenstadt Schwarzenbergs ist eine gute Erreichbarkeit auch für den nicht motorisierten Verkehr und Anbindung an die Wohngebiete von entscheidender Bedeutung. Durch die Bahnlinie, verkehrsreiche Straßen, Gewässer und bewegte Topographie sind jedoch Barrieren in der Zugänglichkeit vorhanden. Wegeverbindungen an Straßen sind z. T. mit eheblichen Umwegen verbunden.

Im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahmen wurde mit dem Ausbau der Eisenbahnbrücke eine wichtige Verbindung in Richtung Osten zu den Stadtteilen Wildenau und Brückenberg geschaffen. Zur Verbesserung der Anbindungsqualität sind jedoch weitere Maßnahmen an Fußwegeverbindungen zu zentralen Zielorten zu prüfen.

Bedarf ist unter anderem durch den Ausbau der Fußwege in Richtung der oberhalb der Neustadt gelegenen Stadttore Hofgarten und Heide vorhanden. Dazu sind insbesondere vorhandene, z. T. hoch frequentierte, Wegeverbindungen zwischen dem Bahnhof und den Schulstandorten zu qualifizieren. Ein weiteres Verbindungsdefizit besteht aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie zwischen den Standorten der zentralen Sportanlagen an der Sachsenfelder Straße in Richtung der Wohngebiete Hofgarten und Neuwelt. Für fußläufige Verbindungen zu Einzelhandelsstandorten an der Bahnhof- und Grünhainer Straße sind zudem Barrierearmut und Aufenthaltsqualität von Bedeutung. Eine Weiterführung begonnener Maßnahmen ist zur Begleitung der Standortentwicklung zu prüfen. Gleiches gilt für den Zugang zum Rathaus aus Richtung Bahnhof/Innenstadt als zentraler Anlaufpunkt für Bürger.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr zu prüfen. Durch das Aufkommen von E-Bikes wird grundsätzlich eine verbesserte Zugänglichkeit, auch topographisch bewegter Bereiche der Stadt, für den Radverkehr erwartet. Zudem ist ein Potenzial für den touristischen Radverkehr erkennbar. Anbindungswege in Knotenpunktbereichen sind zu überprüfen und ggf. bedarfsgerecht auszubauen. Das Erfordernis zum Aufbau einer begleitenden Ladeninfrastruktur ist zu prüfen.

2.7 Umweltbelange

Das Stadtumbaugebiet wird von den Flusstälern des Schwarzwassers sowie der Großen Mittweida dominiert. Die Talbereiche sind bereits seit dem frühen Mittelalter durch Besiedlung geprägt. Im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung erfolgte eine dichte Bebauung entlang der Gewässer. Aufgrund der Lage unmittelbar am Gewässer befinden sich erhebliche Siedlungsflächen des Stadtumbaugebietes im Überschwemmungsbereich. Umfassende stadtplanerische Vorkehrungen zur Hochwasservorsorge sind jedoch aufgrund des gewachsenen Siedlungsbestandes nicht möglich. Maßnahmen zur Vorsorge gegen Schadenereignisse sind im Rahmen der Vorbereitung und Planung einzelner Stadtumbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Über eine Unterstützung geeigneter Maßnahmen im Sinne der Unterstützung der nachhaltigen Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandortes ist im Einzelfall zu entscheiden.

Maßnahmen zur Optimierung des Gewässerausbaus werden durch die Landestalsperrenverwaltung geplant und durchgeführt. Im Zuge des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie werden derzeit die Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen erstellt bzw. aktualisiert und fortgeschrieben. Im Vorhabenbereich fallen am Schwarzwasser 6 Maßnahmen in die Zuständigkeit der LTV. Weitere werden in den nächsten sechs Jahren umgesetzt.

Die Tallage ist aufgrund der Bündelung von Verkehrsanlagen - Bundes- und Staatsstraße sowie Bahnlinie und Busbahnhof - stark Verkehrslärmexponiert. Für den Bereich der Bundesstraße wurde im Jahr 2017 eine Lärmkartierung als Grundlage für die Planung konkreter Einzelmaßnahmen vorgenommen. Umfassende städtebauliche Maßnahmen sind aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Stadtumbaugebiet nicht umsetzbar. Die Aspekte des Lärmschutzes jedoch sind bei der weiteren Planung von Einzelmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen explizit zu prüfen. Entsprechende Maßnahmen des Lärmschutzes werden im Rahmen der Regelungen zur Förderung von Privaten und öffentlichen Vorhaben grundsätzlich unterstützt.

2.8 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Neustadt ist damit Kernstandort für Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge im Rahmen der mittelzentralen Funktion der Stadt Schwarzenberg. Dies ist zum einen historisch bedingt, da im Zuge der ersten Stadterweiterungen Einrichtungen mit Flächenbedarf hierin ausgelagert wurden. Zum anderen bietet der Standort Potenziale durch die sehr gute lokale und regionale Erreichbarkeit.

In Verbindung mit den Handels- und Dienstleistungsangeboten ist die Neustadt als ein funktional wichtiger Teil des Stadtzentrums von Schwarzenberg zu betrachten. Gem. den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist die Zentrumsfunktion zu stabilisieren und an die veränderte Bedarfsstruktur der Bevölkerung anzupassen.

Der Stadtteil Neustadt übernimmt dabei insbesondere Funktionen für Verwaltung und technische Dienste, welche insbesondere auf Standorte mit ausgebauter Verkehrsanbindung angewiesen sind. Zudem werden auch Angebote für den Kultur-, Sport- und Freizeitbereich im Stadtteil vorgehalten.

Im Einzelnen sind folgende Funktionen und Standorte im Stadtumbaugebiet verortet:

Verwaltung

- Rathaus Schwarzenberg, Straße der Einheit 20
  Zentraler Standort der Stadtverwaltung mit Büros und Bürgerdiensten; städtebaulich bedeutsames Einzelgebäude.

  Das Rathaus befindet sind nördlich der Straße der Einheit in einem zum Verwaltungsgebäude umgebauten ehemaligen Fabrikgebäude aus der Jahrhundertwende. Es wurde bereits in den 1920er Jahren zum Rathaus umgebaut. In den 1990er Jahren wurden grundlegende Instandsetzungs- und Umbauarbeiten vorgenommen.

  Gebäude und Funktionen sind am Standort zu erhalten.

  Aufgrund veränderter Standards und Anforderungen an die Verwaltungstätigkeit besteht dringender Umbau- und Modernisierungsbedarf am Gebäude. Gegenwärtig erfolgt ein barrierearmer Umbau des Erdgeschosses. Weitere Maßnahmen mit dem Schwerpunkt Brandschutz, technische Modernisierung für digitale Angebote sowie Anpassung und Gestaltung der Außenanlagen sind erforderlich.

technische und soziale Dienste

- Polizeirevier Schwarzenberg, Straße der Einheit 7
  Gebäude und Funktionen sind am Standort zu erhalten. Städtebaulich besteht kein Handlungsbedarf.

- Rettungswache Schwarzenberg, Straße der Einheit 25 g
  Zentrale Rettungswache für Stadt und anliegende Gemeinden in Trägerschaft des DRK Aue-Schwarzenberg.
  Die Rettungswache wurde an zentralem Standort neu errichtet. Städtebaulich besteht kein Handlungsbedarf.

- Hauptfeuerwache Schwarzenberg, Straße der Einheit 1
  Hauptstandort und Leitstelle der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Schwarzenberg
  Die Hauptfeuerwache wurde im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen an zentralem Standort neu errichtet. Städtebaulich besteht kein Handlungsbedarf.

- Kinder- und Jugendhilfe, Heinrich-Heine-Straße 2
  Streetworkerbüro, Basis der mobilen Kinder- und Jugendarbeit

  Am Standort befindet sich die zentrale Anlaufstelle für mobile Kinder- und Jugendarbeit in Schwarzenberg. Der Standort in integrierter Stadtteillage soll aus sozialräumlichen Erwägungen erhalten werden. Der zentrale Standort innerhalb der Stadt begünstigt den niederschwelligen Zugang für Jugendliche aus allen Teilen der Stadt. Es bestehen jedoch räumliche Defizite. Ein Gebäudeumbau oder -erweiterung ist als Voraussetzung für den Standorterhalt notwendig.

- Bauhof Schwarzenberg, Grünhainer Straße 32 c
  Hauptstandort der technischen Dienste der Stadtverwaltung Schwarzenberg, u. a. für Winterdienst, Straßenunterhaltung, Grünflächenpflege und Weiteres

  Am Standort bestand eine Mischnutzung mit anderen Betrieben in kommunalem Eigentum. Für den Bauhofstandort besteht aufgrund veränderter fachlicher Anforderungen und in Folge überalterte Anlagen dringender Umbau- und Modernisierungsbedarf. Maßnahmen zum Standortumbau und zur Nutzungsentflechtung wurden begonnen.

- Bauhof Schwarzenberg, Außenstandort Gartenstraße
  Nebenstandort Bauhof, Lageflächen

  Es besteht aufgrund organisatorischer Veränderungen im Zuge der generellen Ausbaumaßnahmen dringender Entwicklungsbedarf.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen

- Ritter-Georg-Sportpark, Straße der Einheit 51
  Stadion und Mehrfeldsporthalle, Stadt Schwarzenberg

  Der Standort wurde in den 1990er Jahren neu ausgebaut. Es bestehen eine Mehrfeldhalle, ein Sportstadion mit Fußballplatz und Leichtathletikanlagen sowie ein Kunstrasenplatz.

  Die Anlagen werden für den Vereins- und Breitensport sowie auch für den Schulsport genutzt und sind Kernstandort des Sportstättenangebots der Stadt Schwarzenberg.

  Aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen der Vereine sowie veränderter bautechnischer Anforderungen besteht ein funktionaler Entwicklungsbedarf, vorrangig im Bereich

der Sporthalle. Anpassungsbedarf besteht u. a. im Bereich der Regenwassernutzung (Hochwasserprävention und Brauchwassernutzung zur Senkung des Betriebsaufwandes) sowie zur Anpassung an Bedarfe für veränderte Schwerpunkte von Sportarten im Bereich des Breitensports.

- Rollerbahn, Gartenstraße
  Sportanlage für Biathlon und Freizeiteinrichtung, Stadt

  Die Anlage wird als Trainingsanlage für den Biathlonsport genutzt und besitzt einen regionalen Einzugsbereich. Im Bestand sind eine Trainingsstrecke für Skiroller sowie ein Funktionsgebäude. Das Funktionsgebäude wird neben dem Sportbetrieb auch für Angebote der Sozial- und Freizeitarbeit genutzt. Das Funktionsgebäude entspricht in Bauzustand und Ausstattung nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen. Nutzung und bauliche Entwicklung sind auf der Grundlage einer vorliegenden Entwicklungsstudie vor dem Hintergrund der Bedarfsentwicklung für Sport- und Freizeitangebote zu prüfen und umzusetzen.

- Museumsdepot, Bahnhof No. 4
  Museumsdepot mit Schauanteil, Stadt Schwarzenberg

  Die Einrichtung wurde im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen neu konzipiert. Dazu wurde das ehemalige historische Bahnhofsgebäude gesichert und umgebaut. Die Einrichtung dient zur Aufbewahrung historischer Museums- und Archivbestände und kann bedarfsgerecht auch für Bildungs- und Museumszwecke genutzt werden. Mit der Einrichtung wird an zentraler Stelle im Stadtteil ein kultureller Ankerpunkt geschaffen.

- Eisenbahnmuseum Schwarzenberg
  Museum in privater Trägerschaft, Verein sächsischer Eisenbahnfreude e.V.

  Das Museum befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Bahnbetriebswerks und umfasst einen historischen Ringlokschuppen sowie umfangreiche Außenanlagen und ein Verwaltungsgebäude. Das Museumsangebot besitzt eine überregionale Ausstrahlung. Am Standort werden historische Schienenfahrzeuge ausgestellt und gewartet. Zudem wird ein Fahrgastbetrieb mit historischen Fahrzeugen organisiert. Zielstellung ist der Erhalt des Standorts als touristischen Anlaufpunkt innerhalb von Schwarzenberg.

  Im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen erfolgte die Wiederherstellung der Schienenanbindung an den Bahnhof Schwarzenberg. Es besteht darüber hinaus Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäudebestand sowie ein Bedarf zur Aufwertung und Entwicklung eines Besucherzentrums am Standort. Eine Unterstützung von Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung wird geprüft.

sonstige Einrichtungen

- Johannisfriedhof mit Kapelle, evangelisch-lutherische Kirchgemeinde Schwarzenberg
  Nördlich des Schwarzwassers gelegen befindet sich der Friedhof mit der als Kulturdenkmal eingestuften Johanneskapelle.

  Der Friedhof ist in Hanglage des Schlosswaldes parkartig angelegt. Die auf dem Gelände befindliche Kapelle wird als Feierhalle des Friedhofs genutzt. Das Gelände ist als Ruhe- und Gedenkort direkt oberhalb des Stadtteils Neustadt von hoher Bedeutung für den Stadtteil. Der Friedhof ist Bestandteil der kommunalen Friedhofskonzeption und ist in Bestand und Funktion dauerhaft zu sichern.

Die Hanglage des Friedhofs bedingt einen hohen Unterhaltungsaufwand für das Gelände. So dient z. B. die nördliche Begrenzungsmauer aufgrund der topographischen Lage zugleich als Stützmauer für die oberhalb des Friedhofs gelegene Straße Am Schloßwald. Es besteht dringender Sanierungsbedarf. Weiterhin sind bauliche und gestalterische Defizite am Gebäude der Kapelle sowie dem Wegenetz des Friedhofs vorhanden. Zur dauerhaften Sicherung der Funktion sind städtebauliche Maßnahmen erforderlich.

Das Stadtumbaugebiet ist wichtiger funktionaler Teil des Stadtzentrums von Schwarzenberg. Im Zusammenhang mit den weiterhin am Standort befindlichen Handels- und Dienstleistungsangeboten ist die Neustadt als regionaler Versorgungsstandort zu betrachten. Die Funktion ist durch Sicherung und bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung sowie Optimierung geeigneter Rahmenbedingungen für Wahrnehmung und Zugänglichkeit zu stärken. Zentrale Einrichtungen weisen einen funktionalen und baulichen Entwicklungsbedarf auf. So sind insbesondere Anpassungen auch aufgrund der demographischen Entwicklung sowie veränderter wirtschaftlicher und sozialer Rahmenbedingungen und hieraus realisierender Bedarfe einzelner Einwohnergruppen vorzunehmen, um die Funktion des Versorgungszentrums dauerhaft zu sichern.

2.9 Zusammenstellung und Bewertung der Analyseergebnisse

Folgende Entwicklungsdeterminanten sind von entscheidender Bedeutung für die Planung weiterer Stadtumbaumaßnahmen:

Demographische Situation	
Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
Stadtteil: (+) jüngere Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt (> 40 % der Bewohner sind unter 40 Jahre), leicht Zunahme des Anteils seit 2010 (+) aktuell weitgehend ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung, weitgehend ausgeglichener Wanderungssaldo (o/-) leichter Einwohnerrückgang seit 2010 (-4 %) (+) es wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung, ggf. leicht rückläufige Einwohnerentwicklung erwartet (o/-) Zunahme des Anteils älterer Bewohner, Rückgang des Anteil der Erwerbsfähigen ist zu erwarten Einzugsbereich Stadtzentrum: (-) Rückläufige Bevölkerungsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich (-) Anstieg des Seniorenanteils im Einzugsbereich des Versorgungszentrums	▪ Maßnahmen zur Bindung von Einwohnern in integrierten zentrumsnahen Lagen sind erforderlich ▪ Prüfung der Bedarfsentwicklung von Angeboten für Kinder und Familien im Einzugsbereich Neustadt erforderlich ▪ Maßnahmen zur Anpassung von Wohn- und Versorgungsangeboten für ältere Bewohner erforderlich ▪ Rückläufige Einwohnerentwicklung im Versorgungsbereich bedingt: ▪ Bedarfsrückgang, höhere Standortkonkurrenz für private Versorgungsangebote ▪ potenziell rückläufige Gesamtbedarf bei öffentlichen Angeboten ▪ Entwicklung zentraler Versorgungsangebote müssen dem Trend des Einwohnerrückgangs sowie der Erhöhung des Seniorenanteils folgen
Wohnungsmarktsituation	
Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
(+) gemischte, individuelle Angebotsstruktur des Wohnungsangebotes; wichtiges Strukturelement im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt, laufende Investitionen in den Wohnungsbestand (+) kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen (-) wachsender Wohnungsleerstand, Anstieg von 15 % auf 19 %, Schwerpunkt bei Gebäuden mit Zustandsmängeln (-) belastetes Wohnumfeld durch Emissionen von Gewerbe und Verkehr (-) teilweise Modernisierungsdefizite im Wohnungsbestand, teilweise Modernisierungsrückstau im Mehrfamilienhausbereich mangelnde Gebäudeenergieeffizienz, fehlende barrierearme Wohnungsangebote (-) überproportionales Verhältnis Mieter zu Selbstnutzer (85 : 15) im Vergleich zur Gesamtstadt (81 : 19)	▪ Investitionen in den Wohnungsbestand sind Voraussetzung für den Erhalt der Wohnfunktion an zentralem Standort ▪ Maßnahmen zum Abbau von Nutzungskonflikten zu Verkehr und Gewerbe sind erforderlich ▪ Maßnahmen zur energetischen Erneuerung können zur Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts beitragen ▪ Ausbau der Angebote an barrierearmen Wohnungen kann zusätzliche Nachfrage im Stadtteil binden, gute Voraussetzungen aufgrund kurzer Wege zu Versorgungseinrichtungen ▪ Rückbau Einzelstandorte ohne Entwicklungsperspektive, Schwerpunkt Straße der Einheit 25 b - f

Wirtschaftliche Situation

Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
(+) guter Sanierungsstandard bei aktivem Gewerbe, teilweise Neubauten (+) lebendige Kleingewerbestrukturen, Stabilisierung der Anzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in Stadtzentrum (+) Rückgang des Gewerbeleestandes von 13 % auf 9 % (-) Leerstand in zentral gelegenen Gewerbeobjekten (-) fehlende Nachfolge in Einzelhandelsbetrieben (-) wenige gewerbliche Erweiterungsflächen, Restriktionen aufgrund benachbarter Wohnnutzungen (hohes Störungspotenzial) (-) unzureichende Verknüpfung der Standorte für Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte	▪ Unterstützung der Nachnutzung blockierter innerstädtischer Flächenpotenziale ▪ Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsbetrieb ▪ Weiterführung der Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für innerstädtischen Handel und Dienstleistung, Vermeidung zusätzlicher Standortkonkurrenz außerhalb des Stadtzentrums ▪ Verknüpfung Einzelstandorte Handel- und Dienstleistung; Unterstützung von Gebäudeinvestitionen zur gewerblichen Nutzung des historischen Gebäudebestandes in der Bahnhofstraße

Ökologische Situation

Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
(+) teilweise unverbaute Uferbereiche, Grünstrukturen im unmittelbaren Wohnumfeld (+) Gartenanlagen, gestaltete Uferbereiche bieten Grün- und Freiraumpotenziale (-) im direkten Überschwemmungsbereich befinden sich wichtige Gewerbebetriebe und gewachsene Mischnutzungen (-) hohe Lärmbelastungen durch Verkehr	▪ Verbesserung der Zugänglichkeit von Grünflächen aus dem Stadtteil zur Nutzung des vorhandenen Potenzials ▪ Gestaltung zentraler innerstädtischer Grünräume

Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge

Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
(+) gute Standortbedingungen für Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge: ▪ schnelle Erreichbarkeit von Einsatzziele ▪ gute Erreichbarkeit für Bürger aus Stadt und Region (+) Grundsätzlich gute Angebotsqualität bei Einrichtungen für Sport, Verwaltung, soziale Dienste (-) hoher Anpassungs- und Entwicklungsbedarf bei einzelnen Einrichtungen aufgrund veränderter Bevölkerungsstruktur, Nutzerverhalten und veränderte technische und rechtliche Anforderungen	▪ gezielte Standortentwicklung einzelner Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge mit den Schwerpunkten: ▪ Bauhof ▪ Rathaus ▪ Sport- und Freizeitangebote ▪ Prüfung und Verbesserung der Anbindung der einzelnen Standorte im Hinblick auf Qualität und Sicherheit

Städtebauliche Situation	
Entwicklung	Folgerung für die Standortentwicklung
(+) traditionell gewachsene Industrie- und Gewerbebereiche, wichtiger Industriestandort (+) zentrale Lage im Stadtgebiet, gute Erreichbarkeit durch die B 101, S 270 und S 272 (problematisch sind jedoch die Kreuzungsbereiche) (+) zentral gelegener und innerstädtisch verkehrlich gut erreichbarer Handels- und Dienstleistungsstandort mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion (+) Flächenpotenziale für innerstädtische Entwicklung sind vorhanden (-) überdurchschnittlicher Anteil erneuerungsbedürftiger Erschließungsanlagen, teilweise fehlende Vernetzung durch Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes und mit benachbarten Stadtgebieten (-) hohe Leerstände bei Wohn- und Gewerbeflächen, Leerstand und Gebäudeschäden an städtebaulich bedeutsamen Einzelgebäuden (-) Wohnumfeldgestaltung ausbaufähig, fehlende Gestaltung und Vernetzung innerstädtischer Grünflächen	▪ Unterstützung der Nachnutzung blockierter innerstädtischer Flächenpotenziale ▪ Verbesserung der Infrastruktur: ▪ Sanierung von Straßen ▪ Verbesserung der Vernetzung von Fuß- und Radverkehr ▪ Sicherung der innerstädtischen Wohnnutzung sowie des Handels- und Dienstleistungsstandortes Neustadt durch Unterstützung privater Investitionstätigkeit und Umfeldentwicklung

Durch die seit dem Jahr 2006 planmäßig durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen haben sich die Standortbedingungen im Stadtteil Neustadt verbessert, gewachsene Nutzungsstrukturen haben sich stabilisiert. Es bestehen jedoch weiterhin strukturelle Defizite bzw. Funktionsverluste in Form eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen sowie gestalterischen Mängeln und Defiziten, zu deren Beseitigung koordinierte städtebauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Aus der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie die starke Verkehrsbelastung bedingen sich gegenseitige Störungen, welche Entwicklungshemmnisse hervorrufen. Diese machen eine Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sowie eine gleichzeitige Aufwertung des Untersuchungsgebietes zur Stärkung des Gebietes als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort erforderlich.

Der Stadtteil hat sich weiter als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort mit regionalem Einzugsbereich etabliert. Die erfassten Entwicklungsdaten zum Bestand an Handelsunternehmen deuten auf eine grundsätzlich stabile Standortentwicklung hin. Zur Erhaltung des Standortes ist die Verbindung zwischen den Einzelstandorten sowie der Altstadt auszubauen.

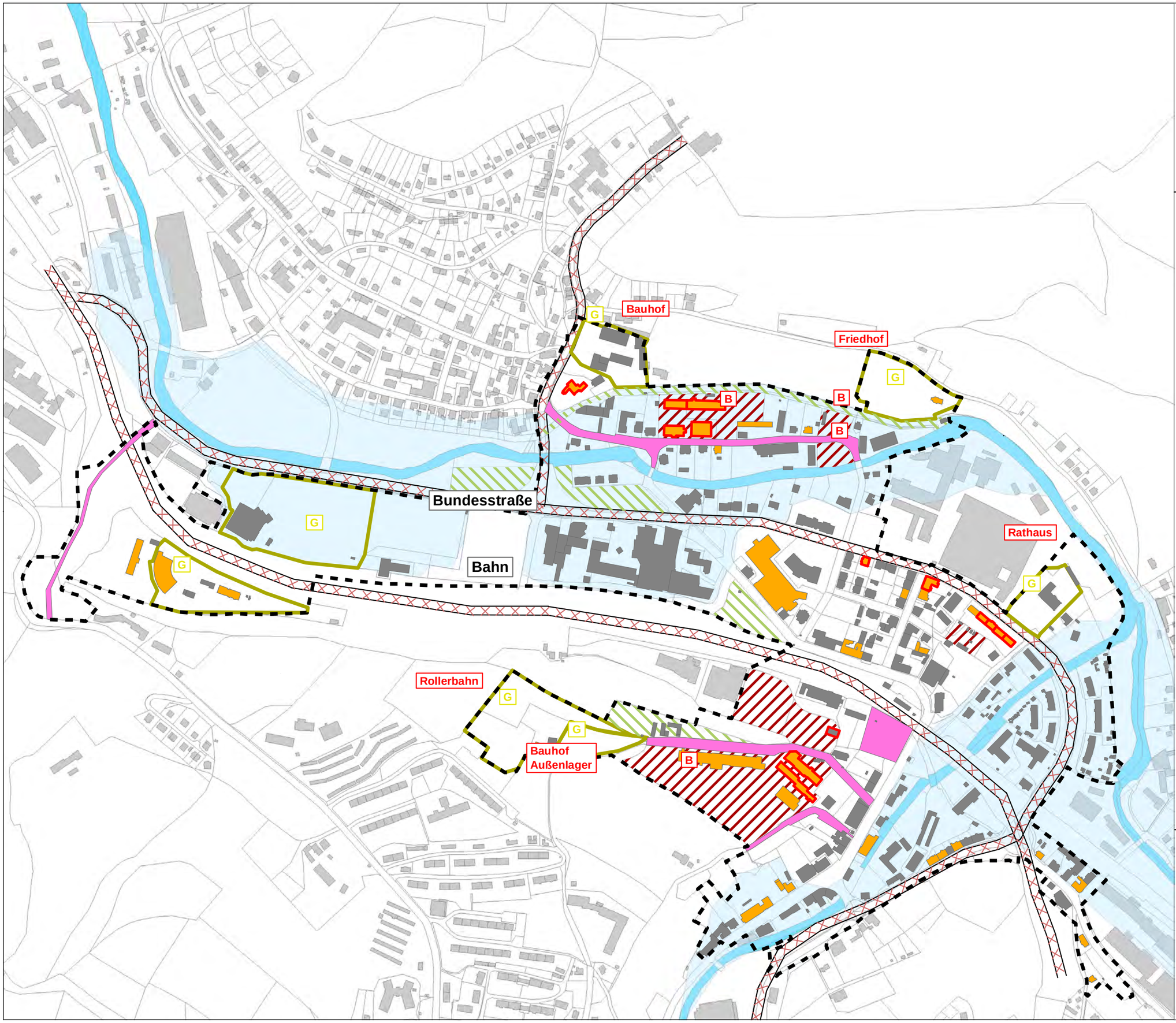
Hohe Standortkonkurrenz für den stationären Einzelhandel (u. a. durch Onlinehandel), vergleichsweise hohe Standortkosten in innerstädtischer Lage sowie aufgrund erhöhter baulicher Aufwendungen für Altbausubtanz, erfordern jedoch eine weitere Begleitung der Standortentwicklung. Eine gezielte Beseitigung von Leerständen in zentralen Lagen ist zur Vermeidung von negativen Umfeldwirkungen zu unterstützen. Der Erhalt einer hohen Standortdichte ist Voraussetzung für eine positive Standortentwicklung. Die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sowie die Auswirkungen des erwarteten Generationenwechsels der Eigentümer sind fortlaufend zu überprüfen. Ein Ausbau dezentraler Konkurrenzstandorte innerhalb der Stadt ist zu vermeiden.

Standorte produzierender Betriebe sind aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung und der bereitgestellten Arbeitsplätze im Bestand zu sichern.

Die Neustadt als Wohnstandort bietet Potenziale für individuelles Wohnen in einem vergleichsweise vielfältigen Wohnungsangebot in zentraler innerstädtischer Lage. Die Wohnqualität wird jedoch aufgrund hoher Belastungen durch Verkehr und Gewerbe eingeschränkt, dies spiegelt sich in überdurchschnittlichen Wohnungsleerständen wider. Die Standortsicherung erfordert eine städtebauliche Begleitung im Hinblick auf Investitionen in die Erhaltung und Modernisierung des gewachsenen Gebäudebestandes sowie weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Nachnutzung leerstehender Bestandsgebäude für Wohnen in ruhigen Lagen ist zu fördern. Ein gezielter punktueller Rückbau von Wohngebäuden zur Anpassung des Wohnungsbestandes in nachfrageschwachen Marktsegmenten, vor allem im unmodernisierten Mietwohnungsbau, ist insbesondere in verkehrsbelasteten Bereichen anzustreben. Flächenhafter Wohnungsrückbau ist trotz hoher Leerstände entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung für die Stadt in Siedlungsrandlagen vorzunehmen.

Die Neustadt hat sich aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit als der zentrale Standort der öffentlichen Daseinsvorsorge im mittelzentralen Einzugsbereich der Stadt Schwarzenberg entwickelt. Die Funktion und Versorgungsqualität sind durch die gezielte Weiterentwicklung der Angebote zu erhalten.

Dieser ist entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung für die Stadt in Siedlungsrandlagen vorzunehmen. Zielstellung ist eine Erhaltung des Stadtteiles als funktionsfähiges, zentrumsnahes Wohngebiet mit vielfältigen Wohnungsangeboten innerhalb der gewachsenen Mischstruktur. Zur Stabilisierung des Wohnstandortes werden gezielte unterstützende Maßnahmen zum Erhalt strukturrelevanter Wohngebäude - insbesondere im Bereich der Haupterschließungsstraßen - angestrebt. Darüber hinaus sind einzelne Gebäude als besonders erhaltenswert einzustufen, deren Bestand, sofern wirtschaftlich tragbar, auch in Zukunft zu sichern ist. Zum Teil stehen diese Gebäude unter Denkmalschutz.



Große Kreisstadt
SCHWARZENBERG
Erzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept Fortschreibung 2018

Plan 2
Mängel und Konflikte

- Gebietsabgrenzung
- Gebäude mit baulichen Mängeln
- Gebäudeleerstand
- Brachflächen, Mindernutzung
- Erschließungsmangel
- Emissionsquelle, Barrierewirkung
- Überschwemmungsbereich
- Gemeinbedarf Substanz-, Funktionsmangel
- Gestaltungsmangel Freiflächen

0 50 100 200 Meter

Maßstab: 1:5.500

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau
Geschäftsstelle Dresden

N

Datengrundlage: Auszug aus dem ALKIS-WMS mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

3. Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Auf der Basis der Entwicklungsziele des bestehenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, des Neuordnungskonzeptes für den Stadtteil Neustadt sowie unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden städtebaulichen Mängel und Missstände, werden die Ziele der Stadtteilentwicklung wie folgt neu formuliert:

1. Bündelung und Qualifizierung der zentralen Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge im Stadtteil Neustadt als Bestandteil der „Innenstadt Schwarzenberg“

Der Stadtteil Neustadt bietet aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung sowie der zentralen Lage innerhalb der Gesamtstadt sehr gute Voraussetzungen für Einrichtungen für besucherorientierte Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge. Zudem ist vom Standort aus eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadt- und Ortsteile gegeben. Der Stadtteil bietet zudem geeignete Flächenangebote für die Ansiedlung von Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf.

Die demographischen und sozialen Veränderungen sowie die weiterhin rückläufige Bevölkerungsentwicklung bedingen im Bereich der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge grundlegenden strukturellen Anpassungsbedarf, um eine langfristig tragfähige Angebotsstruktur zu erhalten.

Ziel ist es, wichtige zentrale Einrichtungen in zentraler Lage zu bündeln und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dazu sollen gezielte Investitionen zur Anpassung der Einrichtungen an veränderte Bedarfe und Nutzungsverhalten erfolgen sowie Investitionen zur Verstetigung und Qualifizierung von Angeboten umgesetzt werden. Zudem sollen Strukturverbesserungen in Bezug auf die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit innerhalb der Stadt umgesetzt werden.

Schwerpunkte bilden Investitionen in folgenden Angebotsbereichen:

- kommunale Verwaltungseinrichtungen
- technische Dienste
- zentrale Angebote im Sport-, Freizeit- und Kulturbereich sowie der sozialer Betreuung.

Umsetzungsstand:
Im Stadtteil wurden bereits mehrere zentrale Vorhaben ungesetzt. Im Bereich des Umbaus der technischen Dienste wurde der Neubau der Hauptfeuerwache am Straßenknoten B 101/Karlsbader Straße (S 272) umgesetzt. Weiterhin wurden der Umbau und die Zentralisierung des Bauhofstandortes begonnen. Maßnahmen zur Aufwertung und Ergänzung des kulturellen und touristischen Angebotes wurden umgesetzt - Aufbau Museumsdepot mit integriertem Schauteil in ehemaligem Bahnhof, Anbindung Eisenbahnmuseum an den Bahnhof. Beide Vorhaben dienten der Nachnutzung ehemaliger Bahnbetriebsanlagen.

Weiterer Handlungsbedarf.
Es besteht dringender Investitionsbedarf zum Erhalt und zur funktionalen Weiterentwicklung mehrere zentraler Gemeinbedarfsstandorte. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des Rathauses als kommunaler Verwaltungsstandort sowie auf der Weiterführung der Restrukturierung des Bauhofes als zentraler Standort der technischen Dienste der Stadt. Dazu sind weitere Bauabschnitte umzusetzen. Kernmaßnahme der Entwicklung der sozialen Infrastruktur soll der qualitative Ausbau des Angebots der Kinder- und Jugendarbeit bilden.
Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Standortsicherung der Sportanlagen im Bereich der Ritter-Georg-Halle, Rollerbahn, Johannisfriedhof sowie zur baulichen und funktionalen Entwicklung des Eisenbahnmuseums erforderlich.

2. „Flaniermeile“ - Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in zentraler Lage im Stadtgebiet und Vernetzung der Altstadt

Der Stadtteil Neustadt ist aufgrund seiner zentralen Lage und guten verkehrlichen Anbindung Standort von Angeboten des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors mit gesamtstädtischem und regionalem Einzugsbereich. Der Standort übernimmt damit zu sichernde mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Die Neustadt ist Teilstandort der Innenstadt Schwarzenbergs, welche darüber hinaus weitere Standorte in der Vorstadt und Altstadt umfasst.

Zur Sicherung der gut erreichbaren Angebote im Einzugsbereich des regionalen ÖPNV-Knotens, ist eine Standortaufwertung und Verknüpfung der Angebote der Teilzentren weiterzuentwickeln. Vorgesehen ist die Stärkung der zentralen Funktion als Teil des Stadtzentrums durch Aufwertungsmaßnahmen des Umfeldes im Bereich des Bahnhofes, der Bahnhofstraße und der südlichen Grünhainer Straße als „Flaniermeile“ im Sinne eines Verknüpfungselements der Teilzentren Neustadt sowie Altstadt und Vorstadt. Weiterhin werden private Investitionen zum Erhalt und zur Nutzung städtebaulich bedeutsamer Privatgebäude sowie die Nachnutzung leerstehender Gebäude unterstützt.

Umsetzungsstand:
Im Rahmen des Stadtumbaus wurden Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Umfeldes (Gestaltung Freiflächen ehemaliger Wochenmarkt - jetzt „Freizeitinsel“; Umfeld Straße des 18. März einschließlich öffentlicher Kinderspielplatz) sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes (Sanierung ehemalige Eisenbahnbrücke zu Fuß- und Radweg) umgesetzt.

Weiterer Handlungsbedarf:
Insbesondere die Angebote des Einzelhandels stehen in starker Konkurrenz zu regionalen Standorten des großflächigen Einzelhandels sowie des Internethandels. Der Standorterhalt wird jedoch insbesondere unter dem Aspekt der wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bei einer wachsenden Anzahl an Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität als vordringlich angesehen. Standortdefizite sind weiterhin an vorhandenen Gebäudeleerständen und Leerstand bei Einzelhandels- und Büroflächen sichtbar.
Zu Vermeidung bzw. Rücknahme von Funktionsverlusten sollen insbesondere private Investitionen in leerstehenden oder sanierungsbedürftigen und städtebaulich erhaltungswürdigen Gebäuden unterstützt werden. Im Bereich der nördlichen Anbindung in Richtung Grünhainer Straße sind Maßnahmen zu Umfeldaufwertung erforderlich.

3. Revitalisierung vorhandener Brachflächen (Flächenrecycling)

Der Stadtteil Neustadt soll als innerstädtischer Wohn- und Gewerbestandort mit innenstadtadäquater Nutzungsdichte weiterentwickelt werden. Dazu sind Flächenreserven innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs konsequent als Entwicklungspotenzial zu nutzen. Die im Stadtumbaugebiet vorhandenen Brachflächen sollen revitalisiert und einer jeweils standortgerechten Nachnutzung zugeführt werden. Der Anteil der Brachflächen soll in jedem Fall deutlich reduziert und so ein homogeneres Bild des Stadtteils erzeugt werden.

Umsetzungsstand:
Im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen wurden insbesondere Teilflächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes revitalisiert. Teilflächen wurden für gewerbliche Zwecke erschlossen und bereits bebaut, das stadtgeschichtlich bedeutsame Bahnhofsgebäude wurde für kulturelle Zwecke als museales Schaudepot umgebaut.

Weiterer Handlungsbedarf:
Im Stadtteil sind mehrere Brachflächen vorhanden, u. a.:
- *Gartenstraße 5 - 11 (ehemalige „Kutscherfabrik)*
- *Robert-Koch-Straße 3, 3 a (ehemalige Schule Sachsenfeld, laufende Umsetzung)*
- *Teilflächen Bahnhofsgelände*

sowie weitere Kleinstandorte mit nicht standortgerechter Mindernutzung. Am Standort Straße der Einheit 25 b - f befindet sich ein leerstehendes Wohnobjekt. Eine Sanierung ist aufgrund des schlechten Gebäudezustandes unwirtschaftlich, eine wohnungswirtschaftliche Nachnutzung scheidet aufgrund der immissionsbelasteten Lage aus. Eine Beseitigung der Brachflächen soll durch die gezielte Förderung von Investitionen in erhaltungswürdige Bausubstanz sowie den Rückbau der übrigen Gebäude unterstützt werden. An den Standorten Gartenstraße sowie Robert-Koch-Straße ist ein Ausbau der öffentlichen Erschließung zur Schaffung geeigneter Investitionsbedingungen erforderlich.

4. Erhalt der innerstädtischen Wohnfunktion durch Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden:

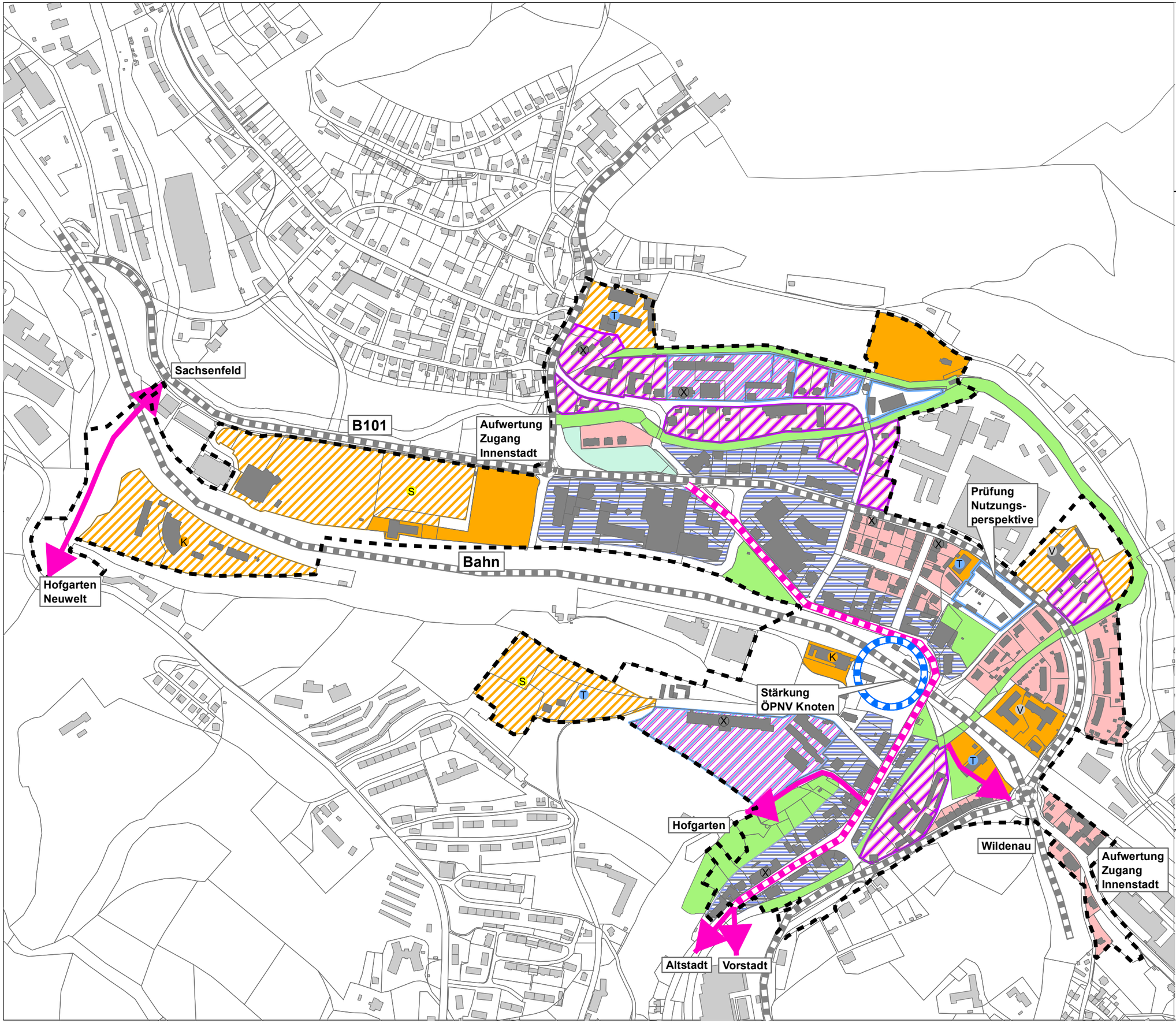
Aufgrund der eng verzahnten Nutzungen im Stadtteil Neustadt, besteht für die Wohnnutzung im Stadtteil Neustadt ein hohes Konfliktpotenzial bzw. eine Immissionsbelastung. Demnach sind im Stadtteil gewachsene Wohnstandorte vorhanden, welche für eine ausgewogene Bestands- und Stadtstruktur als erhaltungs- und entwicklungswürdig anzusehen sind. Aufgrund der Lagenachteile bestehen Investitionsrückstände und Gebäudeleerstände in städtebaulich dominanten Lagen. Die Sicherung des Wohnstandortes soll durch die gezielte Unterstützung geeigneter Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, die sich auf leerstehende oder sanierungsbedürftige, städtebaulich dominante Einzelgebäude konzentriert. Baumaßnahmen sollen zum Umbau des Wohnungsbestandes entsprechend der erwarteten demographischen Entwicklung zur Schaffung geeigneten Wohnraumes für ältere Bewohner in sozial und städtebaulich integrierter Lage beitragen. Dazu werden Maßnahmen zur Barriereereduzierung im Wohnungsbestand unterstützt. Die Maßnahmen werden durch Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes begleitet. Neben der Erhaltung und Erneuerung von historischer Bausubstanz bzw. stabiler Siedlungsbereiche, ist die Beseitigung weiterer störender Gebäude, u. a. Hinter- und Nebengebäude, vorgesehen.

Umsetzungsstand:
Einzelne Sanierungsmaßnahmen konnten mit Hilfe von Fördermitteln bzw. durch steuerliche Förderung umgesetzt werden. Im Bereich des gründerzeitlichen Wohnquartiers nördlich des Bahnhofs erfolgte eine Umgestaltung des öffentlichen Wohnumfeldes.

Weiterer Handlungsbedarf:
Es besteht weiterhin ein umfassender Sanierungsbedarf an erhaltungswürdigen Gebäuden. Weiterhin sind Maßnahmen zum Abbau von Erschließungsdefiziten und der Verbesserung der Umfeldbedingungen zum Standorterhalt umzusetzen. Schwerpunkte liegen hier im Bereich Robert-Koch-Straße sowie Straße der Einheit.

5. Entwicklung und Förderung geeigneter Maßnahmen zur Anhebung des energetischen Standards:

Im Rahmen des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Neustadt wurde die Zielstellung einer beschleunigten Anhebung des energetischen Standards der Bestandsgebäude aller Nutzungsarten formuliert. Dazu sollen entsprechende bauliche Maßnahmen an Gebäuden, unabhängig von ihrer jeweiligen Nutzung, unterstützt werden. Das Ziel ist Kriterium bei der Bewertung von Anträgen zur Förderung von privaten Förderanträgen und soll begleitend durch Beratung von Eigentümern unterstützt werden.



Große Kreisstadt
SCHWARZENBERG
Erzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept Fortschreibung 2018

Plan 3
Ziele der städtebaulichen Entwicklung

- Gebietsabgrenzung
- Standortentwicklung öffentliche Daseinsvorsorge
- Standortsicherung öffentliche Daseinsvorsorge
- K Kultur
- S Sport und Freizeit
- T technische Dienste
- V Verwaltung
- X Erhalt städtebaulich dominanter Gebäude
- Straßenzug/Flaniermeile
- städtische Verbindungen
- regionale Verkehrsachsen
- Beseitigung von Brachflächen und Mindernutzungen
- Entwicklung Brachfläche für Gewerbe und Wohnen
- Entwicklung als Mischstandort Wohnen und Gewerbe
- Erhalt innerstädtisches Wohnen
- "Flaniermeile" Entwicklung zentraler Handels-/Dienstleistungsstandort
- Erhalt und Entwicklung innerstädtisches Grün
- ÖPNV-Knoten

0 50 100 200 Meter

Maßstab: 1:5.500

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

N

Datengrundlage: Auszug aus dem ALKIS-WMS mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

4. Maßnahmen des Stadtumbaus

Aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklung werden folgende Maßnahmenprioritäten abgeleitet:

a) Maßnahmen zur Entwicklung von Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge:

<u>Umbau Bauhofstandort:</u>
Standorte:
- Grünhainer Straße 32 c
- Gartenstraße, Außenlager

Im Zuge der Stadtumbaumaßnahme soll die komplexe Umgestaltung und funktionale Neuordnung des Bauhofgeländes erfolgen. Ziel ist es, den Bauhof an die aktuelle Aufgabenstruktur anzupassen und zu modernisieren.

Die Maßnahmen wurden im Jahr 2016 begonnen und sollen in mehreren Bauabschnitten bis zum Jahr 2019 abgeschlossen werden.

In einem ersten Umsetzungsschritt wurden die ehemals am Standort befindlichen technischen Dienste der Stadtwerke aus dem Gelände ausgelagert und eine funktionale und grundstücksseitige Trennung zu den ebenfalls am Standort befindlichen Flächen und Anlagen der kommunalen Wohnungsgesellschaft vorgenommen. Bauabschnitte zum Rückbau nicht nachnutzungsfähiger Gebäude sowie zum Umbau des Verwaltungsgebäudes und Neubau einer Salzlagerhalle wurden bereits abgeschlossen.

Weitere Bauabschnitte umfassen die Modernisierung von Garagen und Werkstatträumen, die Umgestaltung der Außenanlagen entsprechend der logistischen Anforderungen des Bauhofs und der Neubau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück.

Als ergänzende Maßnahme wird zusätzlich die Neuerrichtung eines Kaltlagers sowie weiterer Lagerflächen vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Flächenverhältnisse am Standort Grünhainer Straße soll das Lager am Standort Gartenstraße umgesetzt werden. Dafür wird eine gegenwärtige Brachfläche genutzt. Durch die Maßnahmen können Lagerbestände des Bauhofes, insbesondere für Materialen zur Durchführung von Veranstaltungen an einem Standort zusammengeführt werden. Zur Umsetzung des Bauabschnitts wird eine Erweiterung des Fördergebietes beantragt.

Geplante Gesamtkosten:	3.608.000,00 €
Umsetzungszeitraum:	2016 - 2020

Rathaussanierung:
Standort: Straße der Einheit 20

Das Rathaus Schwarzenberg ist Sitz der kommunalen Verwaltung. Das Gebäude soll zur Verbesserung der Besucherfreundlichkeit barrierearm umgebaut werden. Weiterhin sind Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Verwaltungsabläufe sowie zur Umsetzung von Anforderungen der Digitalisierung von Verwaltungsprozessen und auch der Verbesserung der Zugänglichkeit vorgesehen.

Zwei Bauabschnitte zum Umbau des Erdgeschossbereiches wurden im Jahr 2018 bereits begonnen.
In der Folge ist die Umsetzung weiterer Bauabschnitte zur Modernisierung des ersten und zweiten Obergeschosses sowie zur Anpassung der Außenanlagen und Stellplätze vorgesehen.

Geplante Gesamtkosten: 1.437.000,00 €
Umsetzungszeitraum: 2. BA, Anbau, 2018/19 laufende Abrechnung
3. BA, Außenanlagen, seit 2019
4. BA, Obergeschosse, ab 2020

Sanierung Ritter-Georg-Sportstätte einschl. Sporthalle:

Standort: Straße der Einheit 51

Die Sportanlagen umfassen eine Mehrfeldhalle sowie Außensportanlagen mit Stadion, Kunstrasenplatz sowie einer Schießanlage.

Das Angebot ist dezentraler Standort für den Schul- und Breitensport in der Kernstadt Schwarzenberg und besitzt insbesondere für den Vereinssport einen regionalen Einzugsbereich. Das Angebot ist aufgrund seiner Funktion langfristig zu erhalten und Bestandteil der Bedarfsplanung des Sportstättenentwicklungskonzeptes. Aufgrund veränderten Nutzerverhaltens sind Maßnahmen zur funktionalen Entwicklung und Anpassung der Sportanlagen mit Schwerpunkt Ritter-Georg-Halle erforderlich. Dazu sind Maßnahmen zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und qualitative Maßnahmen zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte umzusetzen.

Unter anderem sind Maßnahmen zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung für die Senkungen von Abflussspitzen im Überschwemmungsbereich sowie die Installierung einer Zisterne zur Bewässerung der Außenanlagen geplant. Die Sporthalle ist dringend sanierungsbedürftig. Art und erforderlicher Umfang der Maßnahmen zur funktionalen Anpassung an die veränderte Bedarfsentwicklung werden aktuell geprüft. Die Maßnahme wird als Bestandteil zur Standortsicherung der zentralen Angebote der Daseinsvorsorge neu in die Maßnahmenplanung eingeführt. Eine Erweiterung des Fördergebiets wurde hierfür beantragt und bewilligt.

Geplante Gesamtkosten: 468.000,00 €
Umsetzungszeitraum: ab 2020

Gebäude Rollerbahn (Biathlonanlage):

Die Stadt Schwarzenberg hält als Angebot für den Breitensport eine Biathlonanlage am Standort Gartenstraße vor. Die Anlagen werden durch die Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum (im mittelzentralen Verbund „Silberberg“) zur regionalen Versorgung vorgehalten. Zur Anlage zählt ein Mehrzweckgebäude für den Vereinssport, in welchem weitere Sport- und Freizeitnutzungen im Sinne einer funktionalen Bündelung integriert sind.

Das Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig, zudem entspricht das Gebäude nicht mehr aktuellen Nutzungsanforderungen. Es liegt eine Nutzungsstudie für die langfristige Standortentwicklung vor. Erforderliche Maßnahmen werden überprüft.

Zur Umsetzung der Maßnahme wurde eine Erweiterung des Fördergebietes bestätigt.

Geplante Gesamtkosten: 220.000,00 € (laufende Bedarfsprüfung)
Umsetzungszeitraum: offen

Johannisfriedhof
Standort: Am Schloßwald

Das Gelände des Johannisfriedhofes sowie die Johanneskapelle befinden sich in Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Kirchgemeinde Schwarzenberg.

Das Friedhofsgelände ist als Gedenk- und Ruheort für den Stadtteil dauerhaft zu erhalten. Das historische, denkmalgeschützte Gebäude der Kapelle wird als Feierhalle für den Friedhof genutzt und soll als Zeugnis der Stadtgeschichte erhalten werden.

Die Außenanlagen des Friedhofs mit Wegen und Begrenzungsmauern sowie auch die Kapelle weisen teilweise erhebliche Schäden auf. Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der Anlage unter Beteiligung des Trägers der Einrichtung vorzusehen. Weiterer Handlungsbedarf besteht aufgrund von Schäden an der oberhalb des Friedhofsgeländes befindlichen kommunalen Straße Am Schloßwald, hier an insbesondere Stützmauern. Zu prüfen sind:

- Sanierung obere Begrenzungsmauer, zugleich Stützmauer der Straße Am Schloßwald, laufende Vorbereitung
- Prüfung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen an der Friedhofskapelle
- Prüfung von Maßnahmen zur Erhaltung der Wegenetze und Grünflächengestaltung
- Maßnahmen zur Sanierung der Straße Am Schloßwald

Geplante Gesamtkosten: 1. BA: Stützmauer, 220.000,00 €; weitere Bedarfsprüfung
Umsetzungszeitraum: 1. BA: 2019 - 2020; weitere Bauabschnitte sind festzulegen, mittelfristig

Heinrich-Heine-Straße 2, Streetworkerbüro
Das Projekt mobile Jugendarbeit/Streetwork stellt ein dauerhaftes, unkompliziertes und niedrigschwelliges Kontaktangebot für Jugendliche und junge Erwachsene bis 27 Jahre dar. Die Streetworkerinnen pflegen ein großes Kooperations- und Hilfenetzwerk. Sie vermitteln an die entsprechenden Einrichtungen und unterstützen die Jugendlichen und jungen Erwachsenen bei der Kontaktherstellung. Ebenfalls werden die Interessen parteilich vertreten und im Gemeinwesen kommuniziert. Die gegenwärtig bestehenden räumlichen Verhältnisse schränken die Ausgestaltung des Angebotes erheblich ein.

Gleichzeitig prüft die Stadt Schwarzenberg eine fachliche Weiterentwicklung des Angebotes. Angestrebt wird ein ergänzendes, qualifiziertes Angebot zur Freizeitgestaltung. Dabei sollen Kinder- und Jugendliche fachlich begleitet an technische Fragen und Mediennutzung herangeführt werden. Hierfür sollen Fachräume bereitgestellt werden, in welchen ein spielerischer und experimenteller Umgang mit Technik in einem fachlich begleiteten Rahmen ermöglicht wird. Zielstellung ist es, einen niederschwelligen Beitrag zu einer frühzeitigen Berufsorientierung zu leisten, welche sich an den örtlichen Bedarfen ausgerichtet. Das Angebot soll dabei durch örtliche Betriebe begleitet werden.

Der Standort soll jedoch aufgrund seiner gut integrierten Lage innerhalb des gewachsenen Wohngebietes erhalten werden. Eine Verlagerung wäre nur im direkten baulichen Umfeld zu erwägen. Eine bauliche Entwicklung des Standortes durch Umbau im Bestand oder Ersatzneubau wird daher geprüft.

Geplante Förderung: 1.000.000,00 € (laufende Bedarfsprüfung)
Umsetzungszeitraum: offen

b) Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen und Gebäudeleerständen:

Brachflächen sowie leerstehende Einzelgebäude im Stadtumbaugebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Unterstützung der Maßnahmen der Revitalisierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude sollen daher Zuschüsse für private Bau- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden. Die Ziele der Unterstützung der Einzelmaßnahmen folgen jeweils den Bedingungen für den Einzelstandort der Flächen und Gebäude. Der Schwerpunkt im Bereich der „Flaniermeile“ liegt auf der Vitalisierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, im Bereich der zu sichernden Wohnungsbestände auf dem Erhalt der Wohnfunktion.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf folgenden Einzelstandorten:

Brachfläche Gartenstraße 5 - 11, ehemalige Kutzscherfabrik:
Für das Grundstück wurde ein Nachnutzungskonzept erstellt. Vorgesehen ist eine Mischnutzung für Bildung, Kleingewerbe und Dienstleistung sowie für innerstädtisches, eigentumsorientiertes Wohnen. Vom Eigentümer wird eine abschnittsweise Umsetzung vorgesehen.
Eine Unterstützung von Maßnahmen ist gegenwärtig in folgenden Punkten vorgesehen:

- Rückbau nicht nachnutzungsfähiger Gebäude auf dem Grundstück (Maßnahmen wurden abgeschlossen)
- Sicherung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes Gartenstraße 11; Vorbereitung der Nachnutzung für gewerbliche Zwecke (Sicherung ohne kommunalen Eigenanteil)
- Modernisierung erhaltenswürdiger Einzelgebäude

- Prüfung der Verlagerung von öffentlichen Erschließungsanlagen (Mittelspannungsleitung) vom Grundstück, Umsetzung und Förderung nach § 150 BauGB

Geplante Förderung: aus Budget private Baumaßnahmen;
304.000 € Projektförderung Sicherung,
Umsetzungszeitraum: seit 2017, laufend

Robert-Koch-Straße 3, 3 a, ehemalige Schule Sachsenfeld:
Auf dem Grundstück befinden sich die ehemalige Schule Sachsenfeld sowie eine zugehörige Turnhalle und Nebengebäude. Das Gebäude ist aufgrund des Umbaus des Schulnetzes in Folge der zurückgehenden Schülerzahlen als Schule aufgegeben und privatisiert worden. Das Objekt steht gegenwärtig leer.

Der Eigentümer nutzt das Objekt für innerstädtisches, barrierearmes Wohnen um. Es besteht ein Bedarf an entsprechendem Wohnraum. Die Zielstellung entspricht den Zielen des Stadtumbaus und soll unterstützt werden.

Geplante Förderung: steuerliche Förderung
Umsetzungszeitraum: seit 2019 - 2021

Straße der Einheit 25 b - f:

Das Wohngebäude aus den 1950er Jahren, unmittelbar an der Bundesstraße, wies starke Bauzustandsmängel auf. Nach Überprüfung verschiedener Modernisierungsoptionen entschied sich der Eigentümer für den Rückbau. Im Stadtteil Neustadt wurde als Einzelfallentscheidung, nach Prüfung der städtebaulichen Umstände und der vorhandenen Überkapazitäten bei entsprechenden Wohnungsangeboten, der Rückbau als erforderlich und vertretbar eingeschätzt. Im rückwärtigen Bereich schließen sich ungeordnete Grundstücke mit einzelnen Garagen an. Aufgrund der exponierten Lage im Stadtumbaugebiet sind umfassendere Maßnahmen zur Stadtortneuordnung und Nachnutzung erforderlich.

Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes werden folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Rückbau des Wohngebäudes (Maßnahme ist abgeschlossen)
- Prüfung der Nachnutzung für gewerbliche oder Gemeinbedarfszwecke bzw. Erschließungsflächen für angrenzende Gewerbebetriebe (Parkplatz)
- Neuordnung der Grundstücke, Anpassung der äußeren Erschließungsanlage entsprechend den Anforderungen der zukünftigen Grundstücksnutzung

Geplante Förderung: 136.000,00 € Rückbau;
ca. 50.000,00 € (laufende Bedarfsprüfung)
Umsetzungszeitraum: seit 2019, laufend

Weitere Maßnahmen:
In Stadtteil befinden sich weitere stadtbildprägende Einzelobjekte, welche derzeit leer stehen. Diese Objekte sollen vorrangig im Rahmen der Förderung von privaten Baumaßnahmen, bzw. im Einzelfall auch durch begleitende Ordnungsmaßnahmen unterstützt werden. Wichtige Einzelobjekte sind:

- Grünhainer Straße 32, Einzeldenkmal ehemaliges Rittergut Sachsenfeld
- Bahnhofstraße 13, Einzeldenkmal, ehemalige Post, Teilleerstand bzw. leerstandsbedroht als dominantes Gebäude in der „Flaniermeile“
- Bahnhof 3, ehemaliges Zollgebäude des Bahnhofs Schwarzenberg
- Weidauerstraße 12 denkmalgeschütztes Wohngebäude in exponierter Lage

Zur Umsetzung sind in der Regel hohe Investitionssummen erforderlich. Die Maßnahmen werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung bewertet, eine Förderung wird in der Regel aufgrund der Gesamtertragsberechnung geprüft. Ergänzend wurde zur Unterstützung von Teilmodernisierungsmaßnahmen im Jahr 2019 eine Richtlinie zur pauschalen Förderung von Maßnahmen an Dach und Fassade durch den Stadtrat der Stadt Schwarzenberg verabschiedet und veröffentlicht.

Geplante Förderung: aus Budget private Baumaßnahmen
Umsetzungszeitraum: seit 2019 - 2028

c) Maßnahmen zur Gestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen, weitere technische Erschließung

Der Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Zielstellungen für die Entwicklung der einzelnen Nutzungsbereiche im Stadtteil. Folgende Einzelmaßnahmen werden geplant:

Umgestaltung und Ausbau Robert-Koch-Straße:
Der Straßenabschnitt zwischen Schwarzwasser bis Grünhainer Straße weist erhebliche Zustandsmängel auf. Die Straße ist in Teilabschnitten zudem überdimensioniert. Der Straßenausbau soll die Entwicklung des gemischten Nutzungsbereiches nördlich des Schwarzwassers unterstützen und die Nachnutzung der mindergenutzten Flächen (u. a. Schule Sachsenfeld) nördlich der Straße unterstützen. Die Maßnahme erfolgt parallel zur Maßnahme anderer Erschließungsträger.

Gesamtkosten: 870.500,00 €, Vorrang für Fachförderung
Umsetzungszeitraum: ab 2020

Umgestaltung und Ausbau Grünhainer Straße/Bahnhofstraße:
Straßenabschnitte der Grünhainer Straße und Bahnhofstraße zwischen Busbahnhof/Bahnübergang und der Bundesstraße weisen erhebliche Zustandsmängel sowie funktionale Defizite auf. Ein Ausbau soll der Aufwertung und qualitativen Verbesserung der Straßen- und Wegeverbindung entlang der Flaniermeile dienen. Ein erster Teilabschnitt wurde 2019 ausgebaut, weitere Abschnitte befinden sich in Vorbereitung.

Gesamtkosten: 447.000,00 €
Umsetzungszeitraum: seit 2019, laufend

Umgestaltung Gartenstraße:
Die Gartenstraße weist erhebliche Zustandsmängel auf und ist als Zubringer zum ehemaligen Industriestandort „Kutzscherfabrik“ teils erheblich überdimensioniert. Der Ausbau soll die Erschließungs- und Umfeldsituation im Bereich der derzeitigen Brache verbessern sowie die Anbindung an den Außenstandort Bauhof gewährleisten.

Gesamtkosten: 420.000,00 €
Umsetzungszeitraum: 2022

Grünflächengestaltung Grünhainer Straße:
Der Abschnitt der Grünhainer Straße nördlich des Bahnhofs ist Bestandteil der „Flaniermeile“. Im Zuge der Aufwertung in diesem Bereich soll eine bislang ungestaltete, brachliegende Fläche nördlich des Bahnhofsgeländes erworben und als öffentliche Grünfläche umgestaltet werden.

Gesamtkosten: 50.000,00 €
Umsetzungszeitraum: 2020 - 2022

Tal des Nixbaches:
Im Tal des Nixbaches befindet sich ein Verbindungsweg zwischen den Stadtteilen Sachsenfeld/Neuwelt und den Stadtteilen Heide und Hofgarten. Durch den Weg werden die Standorte der Sportanlage Ritter-Georg-Halle an die Wohngebiete südlich der B 101 und das Eisenbahnmuseum als touristischer Schwerpunkt fußläufig angebunden. Die Fußwegeverbindung kreuzt die Bahnlinie in einem Tunnel.

Der Weg weist erhebliche bauliche Mängel auf, umgebende Grünflächen sind ungeordnet. Das Grundstück wurde 2019 von der Bahn erworben. Zur Verbesserung der Anbindung in diesem Bereich sind der Ausbau der Wegeverbindung sowie die Gestaltung der umliegenden Grünflächen vorgesehen.

Gesamtkosten: 110.000,00 €
Umsetzungszeitraum: seit 2019 - 2020

Rückbau Fernwärmebauwerke;
Im Stadtumbaugebiet sind Anlagen einer ehemals bestehenden Fernwärmeversorgung vorhanden. Diese Anlagen sind aufgrund der Umstellung der Versorgung funktionslos. Es bestehen Beeinträchtigungen des Stadtbildes sowie z.T. Nutzungseinschränkungen für Grundstücke aufgrund vorhanden Anlagen. Ein Rückbau ist aufgrund einer Einzelfallprüfung von Standorten im Hinblick auf eine öffentliches Interesse zu prüfen.

Gesamtkosten: 150.000,00 €
Umsetzungszeitraum: 2020 - 2028

Weitere Gestaltungsmaßnahmen

Zur Verbesserung der direkten Umfeldbedingungen sowie zur Vernetzung der vorhandenen Grün- und Freiraumpotentiale werden weitere Einzelmaßnahmen im Stadtumbaugebiet geprüft. Potentielle Projekte sind z. B. die Aktivierung einer Fläche eines ehemaligen Betriebsgrabens als Potential für eine Wege- und Grünverbindung oder die Gestaltung einer Grünfläche am Knotenpunkt Beierfelder Dreieck als Ausgangpunkt einer Bergbaulehrpfades.

Gesamtkosten:	50.000,00 € sowie aus Budget Privatmaßnahmen
Umsetzungszeitraum:	ab 2020

d) Maßnahmen zur Sanierung von Wohn- und Gewerbegebäuden

Entsprechend der formulierten Ziele zur funktionsteiligen Entwicklung der Quartiere im Stadtteil Neustadt werden bauliche Maßnahmen zum Erhalt und der Modernisierung von erhaltenswürdigen Wohn- und Gewerbegebäuden unterstützt.

Folgende Ziele der Gebäudemodernisierung im Wohnbereich werden dabei vorrangig unterstützt:

- Erhalt stadtbildprägender Gebäude
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung
- Maßnahmen zum barrierearmen Umbau von Wohngebäuden im Bestand
- barrierearme Gestaltung von Außenanlagen.

Räumlicher Schwerpunkt liegt in dem gem. Plan 1 ausgewiesenen Standort zum Erhalt der innerstädtischen Wohnfunktion. In Bereichen mit Mischnutzung wird im Einzelfall entschieden.

Folgende Ziele werden im Bereich der Modernisierung von gewerblich genutzten Gebäude unterstützt:

- Maßnahmen zur Sicherung und Modernisierung von Einzelhandelsflächen im Erdgeschossbereich entlang der „Flaniermeile“
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung

Im Einzelfall sind zudem begleitende Maßnahmen zum Standorterhalt sowie zur Verbesserung der Grundstücksnutzbarkeit für gewerbliche Nutzungen zu prüfen. Insbesondere soll der Rückbau von die Grundstücksnutzung störenden Anlagen der stillgelegten Fernwärmeversorgung unterstützt werden.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungsstandes wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum 2018 - 2028 aufgestellt.
Diese war Grundlage für die Antragstellung im Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmjahr 2019.

Kostenart	**Kosten**	**Finanzhilfebedarf**
Weitere Vorbereitung		
▪ städtebauliche Planung, Öffentlichkeitsarbeit	14.000,00 €	9.333,00 €
Ordnungsmaßnahmen		
▪ Erschließungsanlagen	1.090.000,00 €	726.667,00 €
▪ Freilegen von Grundstücken	236.750,00 €	157.833,00 €
Baumaßnahmen		
▪ private Baumaßnahmen (Budget)	2.758.530,00 €	1.839.020,00 €
▪ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.043.932,00 €	2.029.288,00 €
▪ Sicherungsmaßnahmen	304.640,00 €	304.640,00 €
Stadtumbaumaßnahmen		
▪ Rückbau von Wohnungen	136.640,00 €	136.640,00 €
Sonstige Maßnahmen		
▪ Stadtumbaubetreuer, SEKo	353.780,00 €	235.853,00 €
Summe	**7.938.272,00 €**	**5.439.274,00 €**

6. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Wie unter Ziffer 1.3 beschrieben, erfolgte die Erarbeitung des Fortschreibungsberichtes in einem kooperativen Verfahren. Wichtige öffentliche Aufgabenträger sowie Betroffene des Stadterneuerungsprozesses wurden in mehreren Verfahrensschritten in die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einbezogen. Die Ergebnisse wurden in einem Entwurf zum Fortschreibungsbericht zusammengefasst und in ein formales Verfahren zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger gegeben.

6.1.1 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Anschreiben auf der Grundlage des Entwurfs zum städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stellungnahme und Mitwirkung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen bestätigen die Planung. Einzelne Hinweise wurden bereits im Konzept berücksichtigt. Grundlegende Änderungen an der Ziel- und Maßnahmeplanung waren aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren weitere Berücksichtigung werden im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat beschlossen und demontiert.

6.1.2 Stellungnahmen der Betroffenen des Stadtumbaus nach § 137 BauGB

Im Zeitraum vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 wurde der Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Hinweise zur Planung sind nicht eingegangen.

6.2 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Verfahren

Gemäß § 171b BauGB wird für die Festlegung des Stadtumbaugebietes nur ein einfacher Beschluss der Gemeinde benötigt. Das BauGB sieht insofern, anders als bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, keine förmlichen vorbereitenden Untersuchungen vor. Dies mindert jedoch nicht die erforderlichen gesamtplanerischen Vorüberlegungen. Nach Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes fasst das zuständige Gremium einen Beschluss über die Festlegung des Stadtumbaugebietes. In einer weiteren Entscheidungsebene werden die erforderlichen komplementären Planungen und Maßnahmen (Bauleitplanungen, weitere Gebietsfestlegungen, Festlegung von Sanierungsgebieten usw.) festgelegt. Der gesamte Verfahrensprozess ist eingebunden in Erörterungen und Abstimmungen mit den entsprechend zu Beteiligenden gemäß §§ 137, 139 BauGB.

Gemäß § 171d BauGB besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, den Stadtumbauprozess mit durchsetzungsorientierten Instrumenten, wie z. B. einer Veränderungssperre und einer damit einhergehenden Genehmigungspflicht einzelner Maßnahmen, zu begleiten. Sofern die Gemeinde sich dieser Instrumente bedienen will, muss sie das Stadtumbaugebiet durch Satzung bezeichnen (§ 171d Abs. 1 S. 1 BauGB). Diese Satzungsermächtigung ist insbesondere für den Fall gedacht, dass einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Rahmen von Stadtumbauverträgen nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden können und nach Einschätzung der Gemeinde die Gefahr besteht, dass Maßnahmen an falscher Stelle oder zu einem falschen Zeitpunkt durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzeptes in Frage stellen.

Nach Festlegung des Stadtumbaugebietes durch einfachen Beschluss bleibt es der Gemeinde unbenommen, nachträglich Instrumente und Verfahren zur Sicherung des Städtebaurechts einzusetzen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Stadtumbaugebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Festlegung des Stadtumbaugebietes durch einfachen Beschluss oder durch Satzung erfolgen soll, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Stadtentwicklungskonzeptes getroffen werden.

Auf der Grundlage der Zwischenergebnisse des Grobkonzeptes zur Fortscheidung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vom April 2018 wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 561/2018 vom 29.08.2018 eine Neuabgrenzung des Stadtumbaugebietes „Neustadt“ vorgenommen. Diese Gebietsabgrenzung entspricht der des Untersuchungsgebiets.

Im Rahmen der Evaluierung des Durchführungsstandes der Stadtumbaumaßnahme wird festgestellt, dass weitere Instrumente zur Sicherung für das Stadtumbaugebiet „Neustadt“ nicht erforderlich sind.

Mithin ist ein einfacher Stadtratsbeschluss zur Neufestlegung des Stadtumbaugebietes ausreichend.

6.3 Entwicklung der Gebietskulisse

Im Ergebnis der Fortschreibung der Maßnahmeplanung zum Sachstand Grobkonzept Mai 2018 wurde eine Anpassung der Gebietskulisse für das Fördergebiet Neustadt als erforderlich angesehen.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Bereich Gartenstraße:
  Aufnahme der Standorte der geplanten Maßnahme Biathlonanlage und geplantes Lager Bauhof

- Bereich Straße der Einheit, Eisenbahnmuseum:
  Aufnahme des Standortes Sportanlagen Ritter-Georg-Halle; Standort Eisenbahnmuseum sowie Grundstück zur Führung des Nixbachweges einschließlich verbindende Grundstücke

- Am Schloßwald:
  Aufnahme des Johannisfriedhofs mit Standort Johanneskapelle

- Straße der Einheit, östlicher Teil:
  Aufnahme des Wohnstandortes „Weißer Hirsch“, Sicherung Wohnstandort

- Straße des 18. März:
  Aufnahme des Wohnstandortes im Eingangsbereich zur Innenstadt, dringender Aufwertungsbedarf

Die notwendigen Beschlüsse zur Anpassung des Stadtumbaugebietes wurden gefasst. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Anlage

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
Landratsamt Erzgebirgskreis	Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit, Stabsstelle Kreisentwicklung	04.07.2019	Bau- und Bauordnungsrecht: Keine Hinweise und Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bauleitplanung: Der Entwurf der Fortschreibung wird zur Kenntnis genommen.	
			Denkmalschutz: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
			Flurneuordnung: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
			Immissionsschutz: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz: Ob Einzelmaßnahmen Altlastenverdachtsflächen tangieren, muss im Einzelfall nach Vorliegen konkreter Planungen beurteilt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
			Forst: Auf den Flurstücken 355/3, 349, 334 und 347 sowie 361/1 Gem. Schwarzenberg befindet sich Wald gem. SächsWaldG. Bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. Pkt. 4 des SEKo sind auf die Regelungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten	Der Hinweis wird beachtet.
			Naturschutz: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
			Landwirtschaft: Agrarstrukturelle Belange stehen nicht entgegen	Wird zur Kenntnis genommen.
			Siedlungswasserwirtschaft: Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wasserbau: Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			Auf die gesetzlichen Grundlagen/Verpflichtungen wird hingewiesen	Der Hinweis wird beachtet.
			Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz: Die Mitwirkung des Fachbereichs Brandschutz bei konkreten Vorhaben ist in jedem Fall notwendig. Es sollten alle Objekte, Wohn- und Gewerbegebiete diesbezüglich geprüft und bewertet werden	Wird zur Kenntnis genommen.
			Straßenverwaltung/Kreisstraßen: Auf dem Territorium verlaufen keine Kreisstraßen, es gibt diesbezüglich auch keine Planungen	Der Hinweis wird beachtet.
			Senioren- und Behindertenbeauftragte: Das vorliegende Konzept wird begrüßt.	
			Schulamt: Im Plangebiet befinden sich keine Schulstandorte. Die geplanten Nahverkehrsmaßnahmen wirken sich auf die angrenzenden schulischen Einrichtungen aus. Die Standortentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge, insbes. Sport wird sehr begrüßt, es bestehen keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
			Stabsstelle Kreisentwicklung: Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz, im Falle öffentlich geförderter Bauarbeiten durch den Straßenbaulastträger kann sich eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur ergeben; Es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen, es wird gebeten, im Stadtteil Neustadt verlaufende Radwege zu beachten	Der Hinweis wird beachtet.
Planungsverband Region Chemnitz	Verbandsgeschäftsstelle	25.06.2019	Die Handlungsschwerpunkte für das Stadtquartier wurden umfassend im Konzept dargestellt. Die Ziele des Entwurfs des Regionalplanes der Region Chemnitz flossen in die Abwägung ein, es erfolgen folgende Hinweise:	

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			Im Plan 2 „Mängel und Konflikte“ entspricht der ausgewiesene Überschwemmungsbereich nicht dem im Regionalplan bzw. Regionalplanentwurf festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Den festgesetzten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.	Der Hinweis wird beachtet. (Städtebaulich mögliche Hochwasserschutzvorsorge ist durch die Stadt kaum möglich, diese obliegt ausschließlich der zuständigen Wasserschutzbehörde.)
			Im Text sollte ggf. detaillierter auf bzgl. des Hochwassers städtebaulich geplanter Maßnahmen eingegangen werden.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Beeinträchtigung des gem. Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz „Nixbach“ ist auszuschließen.	Der Hinweis wird beachtet.
			Neustädter Ring/Grünhainer Straße. Mit Schreiben vom 10.11.2016 erhob der Regionale Planungsverband Bedenken hinsichtlich der i. R. der 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 2 „Am Schwarzwasser“ beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung. Auf diese Bedenken sollte hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungserfordernisse und Notwendigkeiten Bezug genommen werden.	Der Hinweis wird beachtet.
			Bahnhofstr./Karlsbader Str.: Für die Entwicklung des Bereich „Flaniermeile“ sollen Einzelhandelsnutzungen festgeschrieben werden, die eine Ansiedlung großflächiger bzw. kleinteiliger innenstadtrelevanter Einrichtungen als Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt vermeiden.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die komplexe Umgestaltung und funktionale Neuordnung des Bauhofes am Standort Gartenstr. erfordert möglicherweise die Änderung des Flächennutzungsplans des Städteverbundes Silberberg sowie die Aufstellung eines B-Planes, da die Fläche als Grünfläche dargestellt ist.	Der Hinweis wird beachtet, es erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			In Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde, ist eine Übersicht über den Gesamtbestand im Konzept zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Behörde führt die Übersichten selbst (Denkmalliste)
			Die gem. Entwurf des Regionalplans Chemnitz ausgewiesenen diversen relevanten Multifunktionsräume für Fledermäuse sind in nachfolgenden Planungen zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet.
			Auf die 2017 im Bereich B 101 durchgeführte Lärmkartierung und die übermittelten Lärmbelastungen sollte im Textteil hinsichtlich zu planender Maßnahmen im Gebiet eingegangen werden.	Der Hinweis wird ins Konzept aufgenommen.
Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen	Betrieb Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster	03.07.2019	Im Zuge des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie werden derzeit die Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen erstellt/ aktualisiert/ fortgeschrieben. Mit einem Ergebnis ist frühestens Ende 2019 zu rechnen. Im Vorhabenbereich fallen am Schwarzwasser 6 Maßnahmen in die Zuständigkeit der LTV. Weitere werden in den nächsten sechs Jahren umgesetzt. Aus Sicht der LTV muss dies als TÖB in weitere Änderungsverfahren des SEKO nicht einbezogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stadtverwaltung Bergstadt Schneeberg		16.07.2019	Die Bergstadt Schneeberg sieht sich in ihren Belangen nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema	Bauamt/SG Planung	28.06.2019	Die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema sieht sich nicht in ihren Belangen berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld		13.06.2019	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwarzenberg GmbH	Bereich Stromnetze, Straßenbeleuchtung, Gasnetze, Fernwärme	04.07.2019	Bereich Stromnetze. Für das Nachnutzungskonzept Gartenstr. 5-11 (ehem. Kutzscherfabrik) sollen die dort befindliche Trafostation und die zugehörigen Mittelspannungsleitungen zurückgebaut werden	Wurde in die Maßnahmeplanung aufgenommen.

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			Bereich Straßenbeleuchtung: Im Baubereich befinden sich Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung. Bereich Gasnetze: Im Baubereich befinden sich Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Schwarzenberg GmbH. Bereich Fernwärme: Im Zuge des SEKo werden folgende Maßnahmen der Wärmeversorgung berührt: Rückbau Wärmebauwerk Fachmarktzentrum	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wurde in die Maßnahmenplanung aufgenommen.
Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge, Bereich Trinkwasser		27.06.2019	Das Trinkwasserverteilsystem im Stadtumbaugebiet „Neustadt“ wurde in den letzten Jahren weitgehend erneuert.	Wird zur Kenntnis genommen
Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge, Bereich Abwasser		29.06.2019	Im Stadtumbaugebiet „Neustadt“ ist die abwasserseitige Erschließung weitestgehend abgeschlossen. Eine Maßnahme wird in Koordinierung mit Straßenbauarbeiten auf der Gartenstr. durchgeführt sowie Sanierungsmaßnamen am bestehenden Regenwassersammler in der Robert-Koch-Str.	Wird zur Kenntnis genommen
AWO Erzgebirge gemeinnützige GmbH		03.07.2019	Aus den Unterlagen zum Konzeptentwurf für den Stadtteil „Neustadt“ geht zunächst nicht hervor, dass die Einrichtungen in der Grünhainer Str. 2 und der Str. der Einheit 57 von Maßnahmen und Planungen direkt betroffen sein werden.	Der Stadtumbaubetreuer Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird die AWO i. R. vertiefter Maßnahmenplanungen bzw. i. R. von Beratungen mit anderen vom Stadtumbau Betroffenen einbeziehen.
DRK Kreisverband Aue-Schwarzenberg e. V.		04.07.2019	Aus Sicht des DRK stehen die geplanten Maßnahmen in keinem Konflikt zu Zielen, Planungen oder sonstigen Zwecken des Vereins.	Wird zur Kenntnis genommen.
Volkssolidarität Westerzgebirge e. V.		Eingang 29.07.2019; ohne Datum	Die Volkssolidarität Westerzgebirge e. V. wünscht, dass unter Ziffer 2. Stadtumbaugebiet „Neustadt“, Entwicklungsstand, 2.7. Gemeinbedarfseinrichtungen, deren Schulprojekt „Lift“ ergänzt wird.	Der Standort ist als Gemeinbedarfseinrichtung benannt. Das Nutzungskonzept wird im Rahmen des SEKo nicht vertieft.
Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH			Grundsätzlich: Aufgrund der demografischen Entwicklungen wird der Leerstand weiter zunehmen. Um diesem Prozess entgegenzuwirken, ist es erforderlich, Gebäude und	Der Hinweis wird beachtet.

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			Wohnumfeld für jüngere Generationen attraktiv zu machen. Heinrich-Heine-Str. 2: In Kapitel „technische und soziale Dienste“, „Kinder- und Jugendhilfe“ steht zu Streetworkerbüro Heinrich-Heine-Straße 2: „… es bestehen räumliche Defizite, ein Gebäudeumbau oder -erweiterung ist als Voraussetzung für den Standort notwendig.“ Dies entspricht nicht der aktuellen Planung, in Abstimmung mit der Stadt Schwarzenberg wurde festgelegt, dass das Gebäude zukünftig nur für Wohnzwecke genutzt und langfristig verkauft werden soll. Gebäude Str. der Einheit 25 B-25F. Abriss III./IV. Quartal 2019 Verwaltungsstandort Grünhainer Str. 32 C: Die die SWG betreffenden Maßnahmen sind abgeschlossen. Str. der Einheit 2 - 23: Freiflächen: Umgestaltung zu einem attraktiven Wohnumfeld (Abriss Garagen, Schaffung zusätzlicher Stellplätze, Erhalt/Anlage von Wäschetrockenplätzen, Anlage von Spielplätzen, Ordnung der Müllcontainerplätze) Gebäude: Anbau von Balkonen, Instandsetzung Dach, Fassade, Treppenhäuser Realisierungszeitraum 2020-2024 Gebäude Geschwister-Scholl-Str. 6: Abbruch Garagen, Schaffung PKW-Stellplätze, Instandsetzung Zufahrt ohne zeitliche Einordnung Gebäude Bahnhofstr. 14: Fassadeninstandsetzung ohne zeitliche Einordnung	Wird zur Kenntnis genommen. Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Detailplanung. In Maßnahmeplanung enthalten. Die Maßnahmen entsprechend den Zielen der Stadtumbaumaßnahme. Mögliche Förderungen sind im Einzelfall zu beantragen und zu prüfen.
Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg		19.06.2019	Im Bereich Neustadt nicht betroffen. Schwerpunkt liegt in den Gebieten Heide und Sonnenleithe.	Wird zur Kenntnis genommen.