



Große Kreisstadt
SCHWARZENBERG
Erzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im „Stadtumbaugebiet Sonnenleithe“

Stand: Mai 2020

erstellt durch:

 wohnen heißt
wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau
Geschäftsstelle Dresden



Große Kreisstadt Schwarzenberg/Erzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im „Stadtumbaugebiet Sonnenleithe“

Auftraggeber:



Stadt Schwarzenberg/Erzgebirge
Straße der Einheit 20
08340 Schwarzenberg
(Tel. 03774 266-0)
stadtverwaltung@schwarzenberg.de

Auftragnehmer:



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Projektleitung Herr Kirchhefer
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden
(Tel. 0351 80828-0)
whs.dresden@wuestenrot.de

in Zusammenarbeit mit:



Architekturbüro Hanisch
Fritz-Reuther-Straße 26 a
08340 Schwarzenberg/Erzgebirge
(Tel. 03774 329928)
info@architekturbuero-hanisch.de

Stand:

Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Grundlagen der Fortschreibung	1
1.1 Anlass und Ziele der Fortschreibung.....	1
1.2 Verfahrensrechtliche Grundlagen	1
2. Verfahren der Fortschreibung	4
3. Entwicklungsstand im Stadtteil Sonnenleithe	5
3.1 Das Stadterneuerungsgebiet im lokalen und regionalen Zusammenhang	5
3.2 Städtebaulicher Entwicklungsstand	8
3.2.1 Städtebauliche Maßnahmen seit 2012.....	8
3.2.2 Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	11
3.2.3 Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht.....	16
3.3 Einwohnerentwicklung, Einwohnerstruktur	17
3.4 Soziale Situation im Stadtteil	19
3.4.1 Berufstätigkeit und Einkommen	19
3.4.2 Altersstruktur und Haushalte.....	20
3.4.3 Soziale Bindung, Stadtteilimage	22
3.5 Wohnungsmarktsituation.....	22
3.5.1 Wohnungsangebot.....	23
3.5.2 Wohnungsnachfrage.....	24
3.6 Wirtschaftsstruktur, Nahversorgung	26
3.6.1 Nahversorgung	26
3.6.2 Unternehmenstätigkeit, Standortbedingungen	27
3.7 Soziale Infrastruktur, Gemeinwesen	28
3.7.1 Einrichtungen für Bildung und Erziehung.....	28
3.7.2 Sportanlagen.....	29
3.7.3 Freizeit- und Kulturangebot.....	29
3.7.4 Gemeinwesenarbeit, Eigeninitiative	30
3.8 Verkehr und technische Infrastruktur	30
3.8.1 Verkehr	30
3.8.2 Technische Ver- und Entsorgungsmedien	32
3.9 Freiflächen.....	34
4. Ableitung des weiteren Handlungsbedarfes.....	36

	Seite
4.1	Folgerungen für die zukünftige Stadtteilentwicklung..... 36
4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger 41
4.2.1	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB 41
4.2.2	Stellungnahmen der Betroffenen des Stadtumbaus nach § 137 BauGB 41
4.3	Empfehlungen zum Verfahren 41
5.	Zielstellungen und Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung..... 43
5.1	Leitlinien der zukünftigen Stadtteilentwicklung..... 43
5.2	Fachliche Ziele der Stadtteilentwicklung..... 49
5.3	Handlungsfelder, Maßnahmenpakete 53
6.	Vorläufiges Kosten- und Finanzierungskonzept, Finanzierungsinstrumente 64
7.	Organisation und Kooperation 65
8.	Evaluierung des Stadtteilentwicklungsprozesses 66

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Datenblatt - Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln

Anlage 2: Datenblatt - Einwohnerentwicklung im Stadtteil Sonnenleithe

Anlage 3: Datenblatt - Wohnungsmarktdaten Stadtteil Sonnenleithe

Anlage 4: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Gebietsabgrenzung, Gebietsstruktur	3
Plan 2: Planausschnitt InSEK 2014, Plan 22	5
Plan 3: Luftbild - Sonnenleithe und Umgebung	7
Plan 4: Nutzungsstruktur.....	13
Plan 5: Potenziale und Konflikte	40
Plan 6: Prioritäten der Stadtteilentwicklung	44
Plan 7: Städtebaulicher Rahmenplan	48
Plan 8: Maßnahmeschwerpunkte	63

1. Anlass und Grundlagen der Fortschreibung

1.1 Anlass und Ziele der Fortschreibung

Der Stadtteil Sonnenleithe hat sich seit seiner Entstehung in den 1980er Jahren in einem stetigen Umbruch befunden. Im Jahr 1994 lebten über 7.000 Menschen im Stadtteil in über 3.000 Wohnungen. In zahlreichen Transformationsschritten wurde der Stadtteil für heute rund 2.200 Bewohner umgebaut. Veränderte Lebenswelten der Bewohner und sich verändernde demographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bedingen weitere Schritte zu Umgestaltung und Entwicklung des Stadtteils.

Mit der letzten Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes im Jahr 2012 wurden neue Entwicklungsziele formuliert, welche die Funktion des Stadtteils im Stadtgefüge von Schwarzenberg neu definieren. Zielstellung ist der dauerhafte Erhalt des Stadtteils als Standort für preisgünstiges und modernes Wohnen für langfristig rund 2.000 Bewohner. Nach sechs Jahren Weiterentwicklung kann festgestellt werden, dass eine Konsolidierung des Stadtteils in diesem festgelegten Rahmen als realistisch und umsetzbar erscheint. Dennoch sind weitere grundlegende städtebaulichen Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels erforderlich.

Als zentrales Instrument zur investiven Begleitung dieses Umbauprozesses wurde bislang das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ eingesetzt, welches im Jahr 2019 planmäßig ausläuft. Mit Hilfe des Instruments konnten insbesondere wichtige Schritte zur Anpassung der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge im Stadtteil umgesetzt werden. Parallel dazu werden Stadtumbaumaßnahmen zum Rückbau von Wohnungen und Anpassung der technischen Infrastrukturanlagen, mit einer bisher planmäßigen Laufzeit bis 2020 mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau, begleitet.

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 die hier vorliegende Aktualisierung des städtischen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil Sonnenleithe vorgenommen.

Die Stadt Schwarzenberg plant nunmehr auf der Grundlage dieses Konzeptes weitere Stadtumbaumaßnahmen zur planmäßigen Umsetzung der Entwicklungsziele für den Stadtteil Sonnenleithe mit einer Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030. Kernbestandteil sollen dabei die Weiterführung des planmäßigen Rück- und Umbaus der Wohnungsbestände sowie Gestaltung der notwendigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen sein.

1.2 Verfahrensrechtliche Grundlagen

Die Ziele der städtebaulichen Erneuerung und die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Stadtteil Sonnenleithe basieren auf den folgenden Grundlagen:

Städtebauliches Entwicklungskonzept/Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schwarzenberg:

Die Ableitung der Ziele der Stadtteilentwicklung erfolgt aus der Prioritätensetzung zur städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt Schwarzenbergs. Das integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Sonnenleithe wurde 2002 im Parallelverfahren zum vorab genannten Stadtentwicklungskonzept aufgestellt. Die letzte Fortschreibung wurde am 22.02.2012 beschlossen/bekannt gegeben. Die Ziele der Stadtteilentwicklung wurden im letzten Fortschreibungs-

stand des integrierten Stadtentwicklungskonzepts vom 27.03.2014 sowie 26.10.2015 bestätigt. Die den Stadtteil Sonnenleithe betreffenden gesamtstädtischen Entwicklungsziele sind in Kapitel 3 näher ausgeführt.

Für das Stadtumbaugebiet werden umfassende städtebauliche und darüber hinaus soziale und wirtschaftliche Entwicklungsziele verfolgt. Dazu wurden folgende Instrumente des besonderen Städtebaurechts angewandt:

Ziele und Maßnahmen der sozialen Stadt:

Den Zielen und Maßnahmen der sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB liegen im Stadtteil Sonnenleithe folgende Beschlüsse zugrunde:

- Stadtratsbeschluss Nr. 199/2000 vom 25.09.2000 zur Abgrenzung des Gebietes „Soziale Stadt Sonnenleithe“.

Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus:

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

- Stadtratsbeschluss Nr. 457/2002 vom 26.11.2002 zur Abgrenzung des „Rückbaugebietes 1 - Sonnenleithe“;
- Stadtratsbeschluss Nr. 458/2002 vom 26.11.2002 zur Abgrenzung des „Aufwertungsgebietes 1 - Sonnenleithe“.

Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ziele des Stadtumbaus und der sozialen Stadt:

Aufgrund der deckungsgleichen Gebietskulisse für die Durchführung der Maßnahmen der sozialen Stadt, der Maßnahmen des Stadtumbaus und der übergreifenden Entwicklungsziele, wird die Betrachtung der Stadtteilentwicklung und Einbeziehung aller Anwendung findenden Instrumente der Städtebauförderung in einem gemeinsamen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ weiterverfolgt.

- Stadtratsbeschluss Nr. 273/2006 vom 24.07.2006 zum „Integrierten Handlungskonzept Stadtteil Sonnenleithe“ zur Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus gem. § 171 b Abs. 2 BauGB und der sozialen Stadt gem. § 171 a BauGB
- Stadtratsbeschluss vom 27.12.2012 zum „Integrierten Handlungskonzept Stadtteil Sonnenleithe“ zur Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus § 171 b Abs. 2 BauGB und der sozialen Stadt gem. § 171 a BauGB

Nach über 18-jährigem Durchführungszeitraum lief planmäßig am 31.12.2019 die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf aus. Mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Sonnenleithe werden daher vorrangig die Ziele sowie die Maßnahmen des Stadtumbaus bis zum Jahr 2030 aktualisiert. Dabei sollen aber wichtige Ansätze der integrativen Stadtteilentwicklung darüber hinaus weiter betrachtet werden.

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.

Eine Veränderung der Gebietskulisse wird nicht vorgesehen.

Die deckungsgleichen Abgrenzungen der Stadterneuerungsgebiete „Soziale Stadt Sonnenleithe“ und „Stadtumbaugebiet Sonnenleithe“ sind **Plan 1** zu entnehmen.

Plan 1

**Gebietsabgrenzung,
Gebietsstruktur**

Stadumbaugebiet



Maßstab:
1:5.000

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



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

2. Verfahren der Fortschreibung

Für die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil ist in Fortführung der bereits langjährig geübten Zusammenarbeit für den Stadtteil, ein mehrstufiges Verfahren gewählt worden. Folgende Verfahrensstufen wurden umgesetzt:

Stufe A: Werkstattverfahren mit engerem Akteurskreis

- Gegenstand:** Datenerfassung, kooperative Überprüfung und Neuausrichtung von zentralen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen, Diskussion der vorläufigen Kernziele der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung; offene Erörterung weiterer Fragen der sozialen und lokalwirtschaftlichen Entwicklung
- Form:** Werkstatt- und Expertengespräche im Zeitraum September 2017 bis Februar 2019
- Beteiligung:** Wohnungseigentümer, Versorger, soziale Träger, Stadt, Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank
- Ergebnis:** Formulierung von vorläufigen Kernzielen der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung und Maßnahmeprioritäten im Konsens der Beteiligten, Präzisierung und Ergänzung der Kernziele;
- Grobkonzept: April 2018: Grundlage Förderantrag zur Fortsetzung von Stadtumbaumaßnahmen
 - Feinkonzept Januar 2019 im Entwurf: Erstellung des Konzepts als Grundlage für die Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern; Billigung durch den Stadtrat zur öffentlichen Auslegung am 25.03.2019

Stufe B: formelle Beteiligung und Mitwirkung Betroffener und öffentlicher Aufgabenträger

- 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 durch Anschreiben
- Beteiligung:** Einsichtnahme für Jedermann, Aufforderung der öffentlichen Aufgabenträger zur Stellungnahme zum Berichtsentwurf
- Ergebnis:** die Ergebnisse der Beteiligung fließen im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme in das Konzept ein.

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 werden für den Zeitraum 2019 - 2030 vollständig fortgeschrieben.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens soll unter Berücksichtigung eingehender Hinweise und Anregungen das Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB als Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Stadtteil Sonnenleithe beschlossen werden.

3. Entwicklungsstand im Stadtteil Sonnenleithe

3.1 Das Stadterneuerungsgebiet im lokalen und regionalen Zusammenhang

Regionaler Planungszusammenhang

Die Rahmenbedingungen für die Stadtteilentwicklung auf regionaler Ebene haben sich nicht grundlegend geändert. Die Stadt Schwarzenberg besitzt als Teil des Mittelzentrums „Silberberg“ eine Versorgungsfunktion für das Umland im Westerzgebirge. Diese Versorgungsfunktion umfasst die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge. Der Stadtteil, als Teil der Kernstadt von Schwarzenberg, stellt in diesem Rahmen einen wichtigen Teil der Angebotsstruktur für Wohnen und öffentliche Daseinsvorsorgeangebote dar.

Prioritäten der Stadtentwicklung in Schwarzenberg

Die auf gesamtstädtischer Ebene vorgenommene Einstufung der Entwicklungspriorität des Stadtteiles Sonnenleithe sowie die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse wurden im integrierten Stadtentwicklungskonzept vom 27.03.2014 aktualisiert.

Aufgrund überprüfter Indikatoren der Stadtteilentwicklung wurde der Stadtteil weiterhin als **Umstrukturierungsgebiet** eingestuft. Im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung wurden folgende Entwicklungsdefizite erkannt:

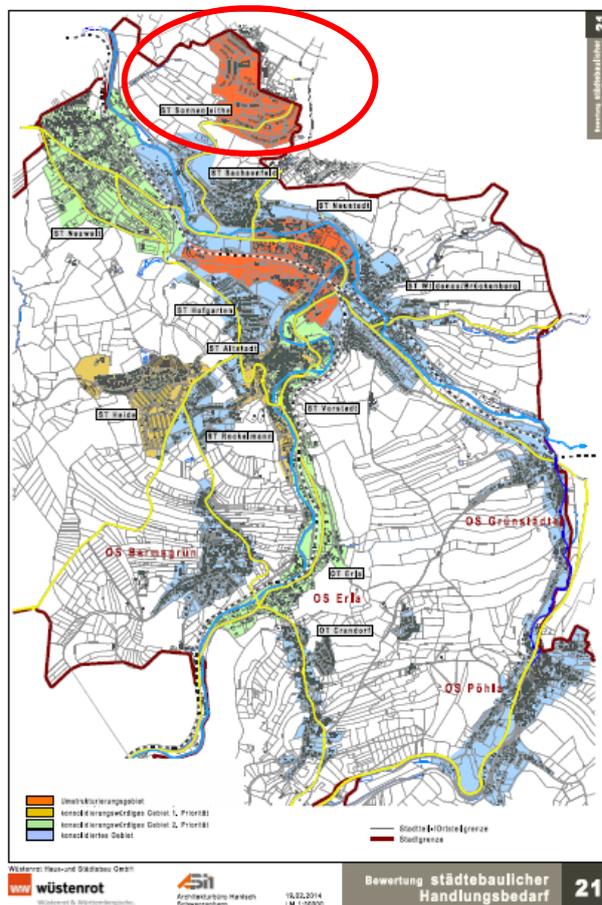
- hoher Bevölkerungsverlust
- hoher Wohnungsleerstand
- hohe Auslastungsdefizite der technischen Infrastruktur
- Ansätze für soziale Benachteiligung

Für den Stadtteil Sonnenleithe konnten zwar grundsätzlich Tendenzen zur Konsolidierung der Entwicklung festgestellt werden. So waren die Einwohnerverluste und Wohnungsleerstände tendenziell rückläufig. Jedoch sind weiterhin absolute Einwohnerverluste und soziale Segregationstendenzen zu verzeichnen. Eine weitere aktive Begleitung der Stadtteilentwicklung ist somit erforderlich.

Die fachübergreifende integrierte städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Sonnenleithe wurde als Handlungspriorität (Priorität 3) im INSEK mit folgenden Entwicklungszielen benannt:

- Erhaltung als eigenständiger Wohnungsstandort für 1.800 bis 2.000 Einwohner, Wohnungsbestand 1.350 bis 1.500 Wohnungen und eigenständiger Grundversorgung

Als Entwicklungsschwerpunkte wurden die Handlungsprioritäten des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Stadtteil Sonnenleithe aus dem Jahr 2012 übernommen:



Plan 2: Planausschnitt InSEK 2014, Plan 22

- Stadtteilzentrum - Stabilisierung als Handels- und Dienstleistungsstandort, Ergänzung Mietwohnungsbestand im hohen Marktsegment,
- Gestaltung und Aufwertung des Wohnungskernbestandes im mittleren und einfachen Mietsegment,
- Weiterführung planmäßiger Wohnungsrückbau von bis zu 440 Wohnungen bis 2025,
- Nachnutzung von Rückbauflächen für den Eigenheimbau.

Der Stadtteil Sonnenleithe ist aufgrund dieser Zielstellung weiter Schwerpunkt der notwendigen Wohnungsmarktanpassung innerhalb der Stadt Schwarzenberg. Dabei sind die zwei Komponenten:

- Rückbau nicht marktfähiger Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit und
- Bindung der bestehenden Wohnungsnachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum und eigentumsorientierten Wohnformen innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs der Kernstadt

von Schwarzenberg als gleichberechtigte und sich ergänzenden Handlungsstränge anzusehen.

Bedeutung besitzt der Stadtteil zudem als Standort zentraler Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge auch mit regionalem Einzugsbereich. So befinden sich im Stadtteil Grund- und Lernförderschule, das Schulschwimmzentrum Sonnenleithe sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Die Standorte sind hier als konsolidiert anzusehen. Jedoch ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung kontinuierlich zu prüfen und sicherzustellen.

Aufgrund der Ergebnisse der kontinuierlichen Evaluierung der Stadtentwicklung sowie der Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung und die Angebotsentwicklung im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge ist auch mittel- und langfristig von einer hohen Priorität der erforderlichen Stadtentwicklungsmaßnahmen im Stadtteil Sonnenleithe auszugehen.

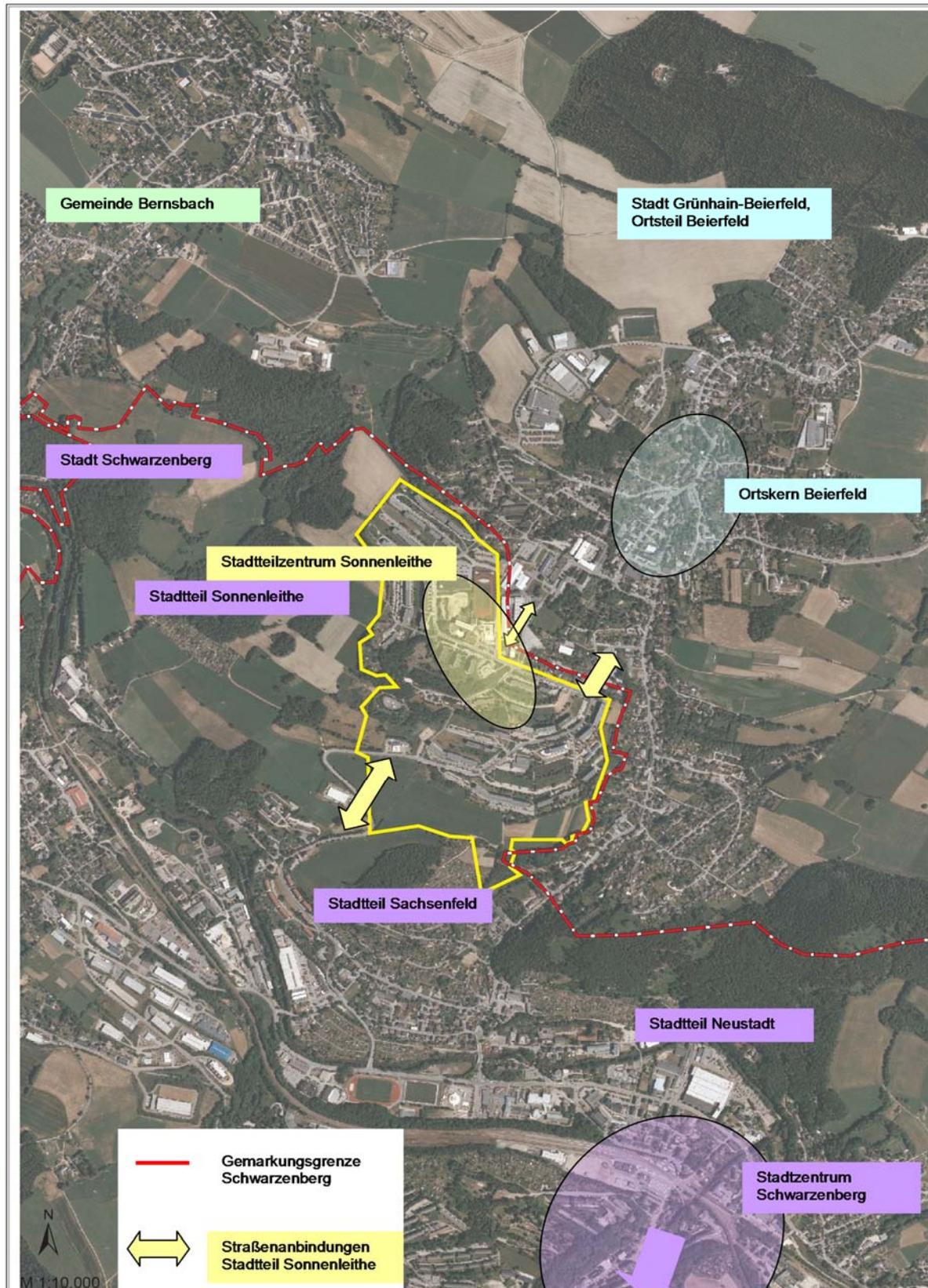
Beziehungen zum Umfeld

Der Stadtteil Sonnenleithe wurde als im Stadtgebiet Schwarzenberg eigenständiger Siedlungskörper mit deutlicher Trennung zum übrigen Stadtgebiet errichtet. Östlich grenzt der Stadtteil jedoch unmittelbar an den benachbarten Ortsteil Beierfeld der Nachbarstadt Grünhain-Beierfeld an. Entwicklungshistorische Bezüge sind insbesondere zum benachbarten Gewerbestandort gegeben, da die Sonnenleithe als zentraler Wohnstandort für die Beschäftigten, der in der DDR-Zeit massiv ausgebauten Industrie in der Region geschaffen wurde.

Zwischen dem Stadtteil Sonnenleithe und Beierfeld haben sich zahlreiche Verflechtungen entwickelt, die vor allem Einzugsbereiche von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie technische Infrastruktur- und Verkehrsnetze betreffen. Zudem sind sozialräumliche Verflechtungen vorhanden, z. B. durch Versorgungs-, Betreuungs- und Kulturangebote oder dem Einzugsbereich der Kirchgemeinde.

Insbesondere Maßnahmen der Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur sowie der sozialen Begleitung des notwendigen weiteren Stadtumbauprozesses, sind Aspekte der gemeindeübergreifenden Entwicklung sowie auch der Anbindung zum weiteren Stadtgebiet der Stadt Schwarzenberg, die weiterhin zu beachten sind.

Wesentliche entwicklungsrelevante Bereiche und Verflechtungen mit dem Umfeld des Stadtteils sind Plan 3 zu entnehmen.



Plan 3: Luftbild - Sonnenleithe und Umgebung
 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ergänzungen durch Verfasser)

3.2 Städtebaulicher Entwicklungsstand

3.2.1 Städtebauliche Maßnahmen seit 2012

Im Jahr 2006, mit Fortschreibung im Jahr 2012, wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept für den Stadtteil Sonnenleithe als Grundlage für die Weiterführung des Umbau- und Stabilisierungsprozesses im Stadtteil aufgestellt. Die zentralen Beteiligten - Stadt Schwarzenberg, die beiden größten Wohnungseigentümer sowie die Versorgungsträger - schlossen auf dieser Grundlage eine Rahmenvereinbarung ab, welche eine kooperative Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen vorsieht. Seither sind für den Stadtteil Sonnenleithe zahlreiche wichtige Entscheidungen gefallen, bedeutende Projekte zum Umbau des Stadtteiles wurden begonnen oder bereits umgesetzt:

1. Der Hauptteil des erforderlichen Wohnungsrückbaus ist abgeschlossen.
2. Ein umfassender qualitativer Ausbau der öffentlichen Einrichtungen wurde umgesetzt.
3. Der qualitative Umbau des Wohnstandortes wurde mit Teilrückbaumaßnahmen einschließlich der Schaffung barrierearmer und generationenübergreifender Wohnformen begonnen.
4. Umfassende Maßnahmen zur Anpassung der technischen Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes wurden begonnen.



Stadtteilplatz mit Sonnenbad

Die zentralen Beteiligten des Umbauprozesses legten mit den getätigten Investitionen ein Bekenntnis zum Stadtteil Sonnenleithe als Wohngebiet in Schwarzenberg ab. Wichtige Grundlagen für die angestrebte selbsttragende Entwicklung des Stadtteiles wurden gelegt. Andererseits muss sachlich eingeschätzt werden, dass weiterhin erhebliche Entwicklungsprobleme und -risiken im städtebaulichen, sozialen und lokalwirtschaftlichen Bereich vorliegen. So wirken sich demographische Veränderungen verstärkt auch im Stadtteil aus, Tendenzen zur Segregation von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtteil haben sich verfestigt, die angestrebte Bindung neuer junger Haushalte sowie der Umbau von Wohnungsbeständen entsprechend der veränderten Nachfragebedingungen konnten noch nicht im notwendigen Umfang umgesetzt werden.



Umbau von Wohngebäuden an der Sachsenfelder Straße 29 - 35

Zur Überprüfung des erreichten Entwicklungsstandes und formulierter Ziele sowie auch zur Erweiterung des zeitlichen Zielhorizontes der Stadtteilentwicklung, wurde im August 2018 der Auftrag zur Evaluierung und Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil Sonnenleithe erteilt. Im Rahmen der Fortschreibung wurden die eingetretenen Änderungen anhand von Fakten und Indikatoren gegenüber dem Sachstand 2012 dokumentiert und bewertet. Aufbauend auf den Evaluierungsergebnissen erfolgte eine Überprüfung und Anpassung der Ziele und des Maßnahmenkonzeptes.



Rückbaufläche ohne Nachnutzung im Quartier Am Fichtbusch

Ziel ist es, den Handlungsrahmen für die Stadtteilentwicklung unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes, neu auszurichten, um Investitions- und Planungssicherheit für Stadt, Wohnungseigentümer und Versorgungsträger bei begrenzten Ressourcen zu erhalten. Gleichzeitig soll heutigen und zukünftigen Bewohnern des Stadtteiles ein Ausblick auf die Entwicklung ihres Wohn- und Lebensumfeldes gegeben werden.

Der Realisierungsstand der Maßnahmen entsprechend der im Integrierten Handlungskonzept 2012 abgegrenzten Handlungsfelder stellt sich wie folgt dar:

Umsetzungsstand der Maßnahmeplanung
(auf Basis Kap. 5, integriertes Handlungskonzept 2012)

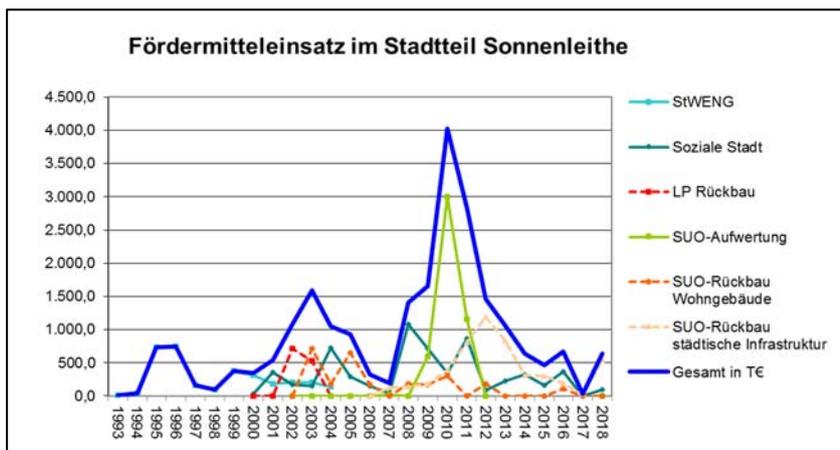
realisierte Maßnahme
laufende Maßnahme, teilweise realisiert
weitere Planung
Aufgabe der Planung

Handlungsfeld A: Wohnungsmarkt		
A1	Nachfrage angepasster Wohnungsrückbau und Rückbau ungenutzter Nichtwohngebäude	
	Rückbau von 500 Wohnungen bis 2025	Rückbau 160 WE seit 2011
	Rückbau oder Umnutzung funktionsloser Nichtwohngebäude	Rückbau ehem. Kindertagesstätte Am Talblick 35
		Nachnutzung ehem. Kita Am Fichtbusch
A2	Entwicklung Mietwohnungsstandort im "hohen Mietsegment"	
	horizontaler Teilrückbau und Modernisierung der unsanierten Gebäude "Sachsenfelder Straße 39 - 61"	Sachsenfelder Straße 39 - 47 einschl. Umfeldgestaltung abgeschlossen
	ergänzende Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	Sachsenfelder Straße 49 - 61, zurückgestellt
A3	Nachnutzung Rückbauflächen "Am Fichtbusch" als Eigenheimstandort	
	Rückbau Wohngebäude zur Öffnung des Standortes zur Landschaft	Einzelmaßnahmen in Planung, mittelfristig
	Anpassung Erschließungsanlagen - Verkehr, technische Versorgung	laufende Voruntersuchung
A4	Modernisierung seniorengerechter Wohnungen	
	Sachsenfelder Straße 87, 89, 91	Umsetzung für Gebäude Sachsenfelder Straße 91 abgeschlossen
		Planänderung: Rückbau eines Rückbau Sachsenfelder Straße 87
Handlungsfeld B: Versorgung und lokale Wirtschaft		
B1	Planungs- und Ideenwerkstatt Stadtteilzentrum	
	Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Nachnutzung zentral gelegener Rückbauflächen; Sicherung Funktionalität Stadtteilzentrum	Neuansiedlung Einzelhandelsbetrieb
		Abschluss Ausbau zentraler Stadtteilplatz
		Wiederbebauung zentrale Bauflächen Sachsenfelder Straße, Objekt für betreutes Wohnen, laufend
	Nachnutzung Rückbauflächen am Hang, mittelfr. Planung; Anpassung Infrastrukuranlagen mittelfristige Planung	
B2/B3	Kooperationsplattform Wirtschaft und Wohnen; Stärkung Quartierswirtschaft	
	Austauschplattform, Schaffung gemeinsamer Angebote zur Bindung von Fachkräften und Auszubildenden	Austausch auf gesamtstädtischer Ebene
	Unterstützung lokaler Gewerbetreibender zur Sicherung Quartiersversorgung, Unterstützung Maßnahmen der Nutzungsmischung	Einzelmaßnahmen

Handlungsfeld C: Gemeinwesen, soziokulturelle Rahmenbedingungen		
C1	Weiterführung des Stadtteilbüros: Unterstützung Eigeninitiativen	
	Bürgerbüro, Stadtteilbetreuer	bis Ende 2019 auslaufend; Folgemaßnahmen in Vorbereitung
C2	Arbeitskreis soziale Entwicklung und Kooperation	
		Einrichtung Arbeitskreis Seniorenarbeit
C3	Erarbeitung eines Konzeptes zur interkommunalen Abstimmung der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen im Bildungs- und Sportbereich	
		Umsetzung im Rahmen gesamtstädtischer Konzepte
Handlungsfeld D: Energieeffizienz und ökologische Modernisierung		
D1	Modellprojekt: Anpassung Trinkwasserversorgungsnetz Sonnenleithe/Beierfeld	
	Dimensionsreduzierung an Versorgungs- und Zuführungsleitungen; Vernetzung des lokalen Trinkwassernetzes mit Netzstrukturen in angrenzenden Siedlungsbereichen	durchgeführt
	Umbau der Pump- und Speicherkapazitäten zur Wasserzuführung	weitgehend abgeschlossen, Restleistungen offen
	Umbau Trinkwasserversorgungsnetz im Quartiersbereich "Am Fichtbusch"	bislang keine Durchführung
D2	Zukunftsfähiger Umbau des Fernwärmenetzes	
	Dimensionsreduzierung Nordquartier	zentrale Abschnitte umgesetzt, Blockanschlüsse offen
	Dimensionsreduzierung Trasse zur Sachsenfelder	durchgeführt
	Dimensionsreduzierung Trasse Am Fichtbusch	bislang keine Durchführung
D3	Energiekonzept Sonnenleithe	
	Heizungssysteme, Fernwärmenetz	Fernwärmenetz, siehe D2
	Straßenbeleuchtung	bislang keine Durchführung
	Effizienzverbesserung Stromnetz	laufende Durchführung
	Gebäudeeffizienz	Einzelmaßnahmen im Zuge Teilrückbau
D4	Bedarfsgerechter Rückbau/Umbau der Straßenerschließung, rückbaubegleitende Netzreduzierung von Wohnwegen in den Quartieren "Wiesengrund", "Am Fichtbusch"	
	Anpassung und Rückbau von Straße und Wegen	Straße Wiesengrund
		Am Hang, Am Fichtbusch
	Wegevernetzung zum Stadtteilzentrum	teilweise umgesetzt, Teilabschnitt Sachsenfelder Straße in Planung
	Gestaltung Wohnumfeldbereiche Nordquartier	teilweise umgesetzt, Teilabschnitt Sachsenfelder Straße in Planung
D5	Grün- und Wegevernetzung, Nachnutzung von Rückbauflächen	
	Erstellung Freiflächenkonzept	bislang keine Durchführung
	Förderung privater Nachnutzer von Freiflächen	
	gestalterische Vernetzung der Freiflächen	

Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes aus dem Jahr 2012 wurden privaten Finanzierungsmittel der Wohnungsunternehmen, Versorgungsträger sowie Eigenmitteln der Stadt Schwarzenberg, Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programmen Stadtbau-Ost sowie Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarfs - die soziale Stadt, eingesetzt.

Bis 2018 wurden Städtebaufördermittel mit einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 22,8 Mio. € eingesetzt. Im Vergleich zum Evaluierungsstand von 2012 ist die gesamte Fördersumme seit 2010 deutlich zurückgegangen. Dies ist aufgrund zum Teil abgeschlossener Förderprogramme, wie LP Rückbau, und SUO-Aufwertung, zu begründen. Seit 2017 ist wieder ein erhöhter Gesamtförderrahmen zu verzeichnen.



Einsatz von Städtebaufördermitteln im Stadtteil Sonnenleithe (in T€) (siehe Anlage 1)

3.2.2 Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

Die durchgeführten Maßnahmen seit 2012 haben zu weiteren spürbaren städtebaulichen Strukturveränderungen beigetragen.

Öffentliche Investitionen:

Die öffentlichen Investitionen konzentrierten sich auf die Weiterführung der Infrastrukturanpassung. So konnte die Umfeldgestaltung des Infrastrukturkomplexes im nördlichen Teil des Stadtteilzentrums weitgehend abgeschlossen werden. Weiterhin ist mit der Aufwertung des Straßen- und Wegenetzes im Nordquartier sowie der Umbau der Straße Wiesengrund eine erste Rücknahme überdimensionierter Straßen erfolgt.



Blick vom Sonnenbad zur Sporthalle

Umsetzung Umbau- und Rückbaukonzept Wohngebäude, private Investitionen:

Das Umbau- und Rückbaukonzept wurde mit der Durchführung eines vollständigen Gebäuderückbaus im Stadtteilzentrum (Am Hang) sowie einer Teilrückbaumaßnahmen im Bereich Sachsenfelder Straße weitergeführt. Mit der Modernisierung des Teilrückbauobjektes Sachsenfelder Straße 39 - 47 wurde zudem die Strategie der Mischung der Wohnungsbestände und Anhebung des Wohnungsbestandes im hohen Mietsegment weitergeführt.



Mehrgenerationenhaus Am Fichtbusch 53 - 61

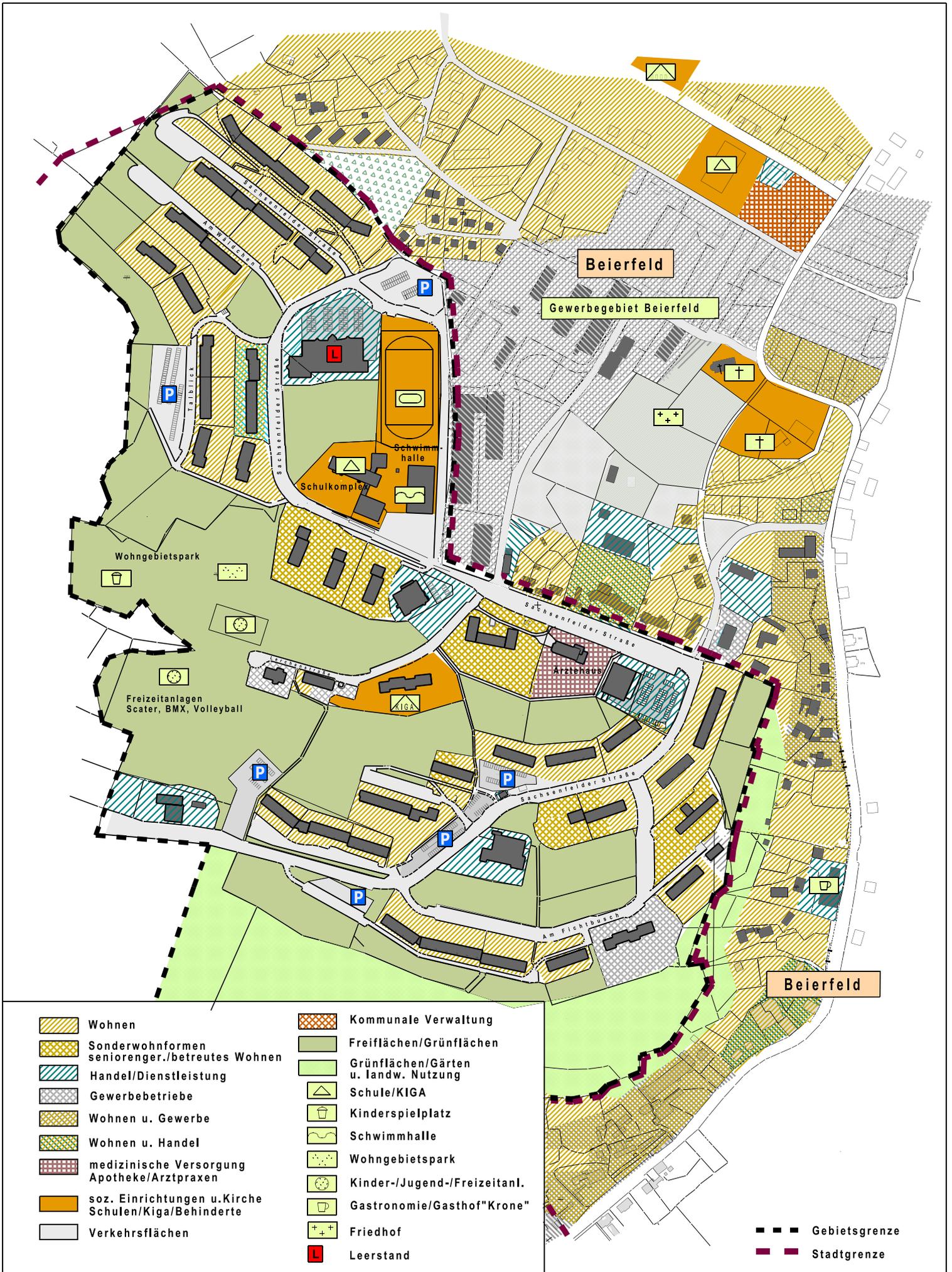
Im Stadtteilzentrum konnte zudem mit der Wiederansiedlung eines Discounters eine spürbare Verbesserung der Versorgungsqualität erreicht und ein wichtiger Betrag zu Erhaltung eines tragfähigen Stadtteilzentrums geschaffen werden.

Aufgrund moderaterer Einwohnerverluste sowie der Sondersituation im Jahr 2015 zur Unterbringung von Flüchtlingen, wurde der geplante Wohnungsrückbau teilweise zurückgestellt.

Die gegenwärtige Nutzungsstruktur des Wohngebietes ist im Plan 4 dargestellt.

Der derzeitige städtebauliche Entwicklungsstand des Stadtteiles Sonnenleithe kann im Sinne einer nachhaltigen und langfristig stabilen Strukturausprägung weiterhin nur als Zwischenstufe gewertet werden. Die gravierenden Eingriffe in die Bebauungsstruktur durch den Rückbau von Wohngebäuden prägen sich derzeit überwiegend als einfach gestaltete Grünflächen im Sinne überdimensionierter Baulücken aus. Eine Anpassung von Infrastrukturen ist bislang nur punktuell erfolgt, die Nachnutzungsfähigkeit von Rückbauflächen ist größtenteils offen. Weiterhin konnte noch keine Konsolidierung des Stadtteilzentrums im Sinne einer baulichen Wiederanbindung des südlichen Teilquartiers erreicht werden.

Der erforderliche planmäßige Schrumpfungsprozess kann daher noch nicht als abgeschlossen angesehen werden. Andererseits sind wesentliche Schritte zu einem qualitativen Umgestaltungsprozess, einer planmäßigen Errichtung und Schaffung von neuen Bau- und Nutzungsstrukturen bereits umgesetzt worden, die einen zukünftig angestrebten stabilen städtebaulichen Zustand erkennen lassen.



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Wohnen | | Kommunale Verwaltung |
| | Sonderwohnformen
seniorenger./betreutes Wohnen | | Freiflächen/Grünflächen |
| | Handel/Dienstleistung | | Grünflächen/Gärten
u. landw. Nutzung |
| | Gewerbebetriebe | | Schule/KIGA |
| | Wohnen u. Gewerbe | | Kinderspielplatz |
| | Wohnen u. Handel | | Schwimmhalle |
| | medizinische Versorgung
Apotheke/Arztpraxen | | Wohngebietspark |
| | soz. Einrichtungen u. Kirche
Schulen/Kiga/Behinderte | | Kinder-/Jugend-/Freizeit anl. |
| | Verkehrsflächen | | Gastronomie/Gasthof "Krone" |
| | | | Friedhof |
| | | | Leerstand |

- Gebietsgrenze
- Stadtgrenze

Plan 4 : Nutzungsstrukturen

Insbesondere die Entwicklungen im Infrastrukturkomplex sowie auch im südlichen Quartier können als planmäßig und im Sinne der festgelegten Entwicklungsziele angesehen werden. Für das ehemalige Quartier Am Hang sowie Am Fichtbusch sind jedoch noch keine tragfähigen Baustrukturen wiederhergestellt worden.

Der Entwicklungsstand und weitere Handlungsbedarf zum Entwicklungszustand der Teilquartiere des Stadtteiles sowie der städtebaulichen Gesamtstruktur, ist vor dem Hintergrund der im Jahr 2012 festgelegten Zielstellung, wie folgt zu bewerten:

Südliches Quartier, Am Fichtbusch:

Für die zentralen Grundstücke im Quartier Am Fichtbusch ist aufgrund der verfestigten Randbebauung keine grundlegende Veränderung zur Ausgangslage 2012 eingetreten. Die angestrebte Nachnutzung der Rückbauflächen durch Eigenheime erscheint aufgrund der eingeschlossenen Lage gegenwärtig nicht realistisch. Eine Nachnutzung der Freiflächen kann nur unter der Bedingung der Auflösung der Randbebauung erreicht werden. Ein erster Erfolg wurde durch die Wiederbebauung des Randgrundstückes für ein Wohnheim erzielt. Hierdurch wird eine städtebauliche Verbindung zur Bebauung an der Sachsenfelder Straße erhalten. Das Straßen- und Wegesystem sowie technische Infrastrukturanlagen sind auch unter der Berücksichtigung einer möglichen Wiederbebauung von Rückbauflächen erheblich überdimensioniert.



Bebauung Am Fichtbusch

➔ hoher städtebaulicher Handlungsbedarf, Entwicklungspotenzial für neue Nutzungen

Südliches Quartier, südliche Sachsenfelder Straße/Am Wiesengrund:

Im südlichen Teilabschnitt der Sachsenfelder Straße wurde durch den erfolgten Gebäudeumbau und die Geschossreduzierung eine Basis für die weitere Umgestaltung des Stadtteiles und Mischung der Baustrukturen gelegt. Eine optische und funktionale Aufwertung konnte erreicht werden.

Der Abschluss der geplanten Teilrückbaumaßnahmen im Abschnitt Sachsenfelder Straße 49 - 61 sowie ggf. auch eine Weiterführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist aber Voraussetzung für eine einheitliche städtebauliche Wirksamkeit der Maßnahmen.



Sachsenfelder Straße 21 - 39

Im Straßenzug Wiesengrund wurde der Rückbau überdimensionierter Infrastrukturanlagen vorgenommen. Grundsätzlich bestehen hier in Randlage gute Voraussetzungen für einen relativ konfliktfreien Beginn der Integration eigentumsorientierter Wohnformen in die Stadtteilstruktur.

➔ konsolidiert mit weiterem Handlungsbedarf, Entwicklungspotenzial für neue Nutzungen

Stadtteilzentrum, zentraler Infrastrukturkomplex:

Mit der Umgestaltung des Schulkomplexes, dem Neubau der Schwimmhalle und dem Abschluss der noch laufenden Umfeldgestaltung, können die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele als erreicht angesehen werden. Es konnte eine funktionale und gestalterische Aufwertung von hoher Qualität erzielt werden.

Eine verbesserte gestalterische Einbindung in den Stadtteil wurde durch die Platzanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten sowie die Ansprache breiterer Nutzergruppen mit der Schwimmhalle erreicht. Eine Optimierung der fußläufigen Anbindung wurde begonnen, ist aber zu ergänzen.

→ konsolidierter Bereich



Schulschwimmzentrum Sonnenbad

Stadtteilzentrum, Quartier Am Hang:

Aufgrund der durchgeführten Rückbaumaßnahmen w im Quartier ein fast großflächiger Funktionsverlust eingetreten, der bauliche Zusammenhang zwischen Nord- und Südquartier war weitgehend aufgehoben.

Mit der Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Kreuzungsbereich Sachsenfelder Straße/Richterstraße (Beierfeld) konnte ein wesentlicher Schritt zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums mit positiven Rückwirkungen für das gesamte Wohngebiet erreicht werden. Eine bauliche Wiederanbindung von nördlichem und südlichem Quartier kann optisch durch die laufende Bebauung mit einer Anlage für betreutes Wohnen, Bauherr Volkssolidarität, erreicht werden.



Rückbauflächen Am Hang, 2016

Mit dem Straßenzug Am Hang sind jedoch weiterhin zentral erschlossene Flächen innerhalb des Stadtteilzentrums ohne bauliche Nutzung. Eine Wiederbebauung ist im Sinne einer inhaltlichen städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich anzustreben.

Nordquartier, Am Wäldchen:

Im Quartier sind keine strukturellen Veränderungen eingetreten. Geplante Rückbaumaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte am Standort wird die Umsetzung aber nicht als strukturell gefährdend angesehen.

→ weiterer Handlungsbedarf

Nordquartier, Am Talblick:

Es sind keine grundlegenden Veränderungen eingetreten. Der Bereich kann als städtebaulich stabil angesehen werden.

→ konsolidierter Bereich



Am Wäldchen, 2016

Verbindungsfläche - Grün, Freizeit, Versorgung

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten befindet sich zwischen Nord- und Südquartier, westlich des Stadtteilzentrums, eine weitgehend unbebaute Fläche. Im nördlichen Teil befand sich eine Kindertagesstätte, nachfolgend gewerblich genutzt. Im mittleren Teil wurden entlang der Lerchenstraße Versorgungseinrichtungen angesiedelt. Diese sind heute gewerblich genutzt. Im südlichen Teil befindet sich am Stadtteileingang aus Richtung Sachsenfeld eine Tankstelle sowie ein Parkplatz.



Blick vom Stadtpark

Aufgrund der Veränderungen im Wohngebiet und der nachfolgend veränderten Bedarfssituation, treten aktuell strukturelle Veränderungen auf. Durch den Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte Am Talblick sind erschlossene Brachflächen entstanden. Im südlichen Bereich sind deutliche Bedarfsrückgänge in Bezug auf den Parkplatzbedarf zu beobachten. Das Nutzerverhalten für Freizeiteinrichtungen verändert sich.

Der Bereich ist im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Entwicklung sowie die Nutzungspotenziale entstehender Freiflächen zu untersuchen.

Veränderungen des baulichen Umfeldes, Stadt Grünhain-Beierfeld:

Seit dem Jahr 2012 ist eine weitere Verdichtung und Wiederbelebung des benachbarten Gewerbestandortes zu beobachten. Hierdurch ist einerseits eine Zunahme verkehrlicher und gewerblicher Immissionen eingetreten. Andererseits haben punktuell Brachflächen eine gestalterische Aufwertung erfahren. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Sonnenleithe sind nicht bekannt. Im Rahmen der Planung der weiteren städtebaulichen Maßnahmen sind eventuelle Auswirkungen, z. B. auf Verkehrsströme und resultierenden Anforderungen an die Gestaltung von Erschließungsanlagen, näher zu untersuchen.

Die gegenwärtige Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Stadtteil ist dem **Plan 4** zu entnehmen.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht

Grundlegende Änderungen der Eigentumsverhältnisse im Wohngebiet sind seit dem Jahr 2012 nicht eingetreten.

Punktuelle Eigentumswechsel von Rückbaugrundstücken fanden südlich des Stadtteilzentrums statt. In Folge der Verkäufe konnten Nachnutzungen auf ehemals mit Wohnblöcken bebauten Grundstücken umgesetzt werden.

In Bezug auf die Grundstücks- und Eigentumsstruktur im Stadtteil kann eingeschätzt werden, dass keine wesentlichen Hemmnisse für die Stadtteilentwicklung bestehen.

Die eingetretenen städtebaulichen Veränderungen besitzen jedoch Rückwirkungen auf die planungsrechtliche Nutzbarkeit von Grundstücken. In Folge der durchgeführten Rückbaumaßnahmen sind großflächige ungenutzte Privatgrundstücke entstanden, die grundsätzlich einer Nachnutzung zur Verfügung stehen und zum Großteil auch nachgenutzt werden sollen. Der Umfang Rückbaumaßnahmen im Quartier Am Fichtbusch und tendenziell auch Am Hang, ha-

ben jedoch den Bebauungszusammenhang teilweise aufgehoben. Zudem zielen Entwicklungsabsichten für Rückbaugrundstücke teilweise auf deutlich verminderte Gebäudekubatur, kleinteiligere Baustrukturen und geringere Nutzungsdichten ab.

Im Randbereich des Stadtteiles (Verbindungsfläche siehe Plan 1) sind zudem ungenutzte Flächenpotentiale vorhanden, die grundsätzlich für eine Nutzung als Baufläche geeignet erscheinen.

Eine einheitliche städtebauliche Planungsgrundlage in Form eines Bebauungsplanes liegt für den Stadtteil nicht vor. Auch bei weiterhin gesicherter Erschließung aller Rückbaugrundstücke ist zu prüfen, ob, je nach vorgesehener Nachnutzung, die Schaffung neuer planungsrechtlicher Voraussetzungen, z. B. durch Aufstellung von Bebauungsplänen, für eine bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen möglich sind.

Von der Zulässigkeit einer baulichen Nachnutzung auf Basis § 34 BauGB bei einer gewünschten Abweichung von der bisherigen Art und vom Maß der baulichen Nutzung, z. B. bei Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser, kann nicht ohne Prüfung ausgegangen werden.

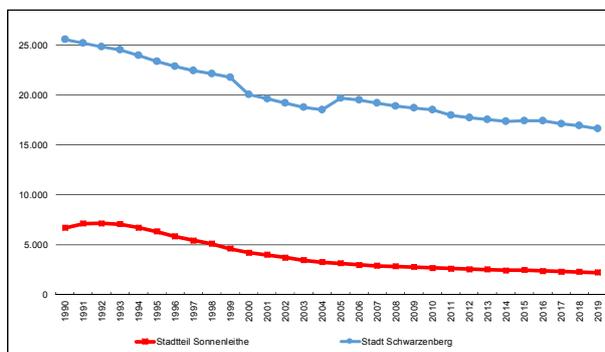
3.3 Einwohnerentwicklung, Einwohnerstruktur

Einwohnerstand 1990:	6.674
Einwohnerstand 2000:	4.208
Einwohnerstand 2010:	2.666
Einwohnerstand 2019:	2.208

Die Einwohnerzahl im Stadtteil Sonnenleithe ist seit dem Hochstand 1992 um zwei Drittel zurückgegangen. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2019 nahm dabei die Einwohnerzahl um 458 Personen (17,2 %) ab.

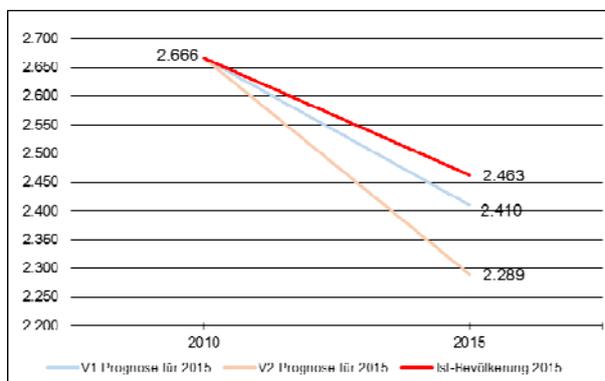
Die jährlichen Einwohnerverluste haben sich von ca. 5,3 % im Zeitraum 1991 - 2006 auf ca. 2,9 % im Zeitraum 2010 - 2019 reduziert, steigen aktuell aber wieder leicht. Die Verlustrate liegt jedoch weiterhin über den städtischen Vergleichswerten von -1,1 % pro Jahr.

Im Vergleich zur Einwohnerprognose im Handlungskonzept 2012 ist so eine leicht positivere Einwohnerentwicklung eingetreten. Zum Stand 2015 lag die Zahl oberhalb des Prognosekorridors. In diesem Jahr konnte sogar ein leichter Einwohnerzuwachs verzeichnet werden. Zu berücksichtigen ist aber, dass dieser Zuwachs durch den Sondereffekt der Flüchtlingswanderung verursacht wurde. In den Folgejahren wurde dieser Zuwachs jedoch durch überdurchschnittliche Abnahmen wieder ausgeglichen, so dass die Einwohnerentwicklung derzeit innerhalb des Prognosekorridors des Konzeptstandes 2012 liegt.



Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2019

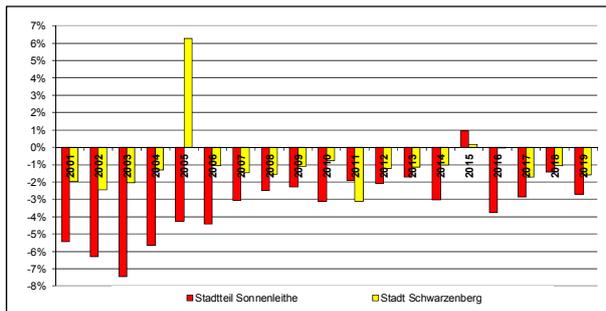
Quelle: Stadtverwaltung und WHS 2020



Einwohnerentwicklung im Vergleich zur Prognose HAKo 2019,

Quelle: Stadtverwaltung und WHS 2019

Es kann eingeschätzt werden, dass die Sondereffekte, welche durch den schnellen Wegzug von Neubürgern der 1980er und frühen 1990er Jahre bedingt waren, für die weitere Einwohnerentwicklung keine Rolle mehr spielen. Aufgrund von zahlenmäßig größeren Zuzügen und geringeren Wegzügen im Jahr 2015, konnte ein positives Wanderungssaldo von 29 Einwohnern ermittelt werden. Jedoch hielt die Zuwanderung durch Zuzüge nur ein Jahr an. Seit 2016 setzt sich das negative Wanderungssaldo aus den Vorjahren fort.

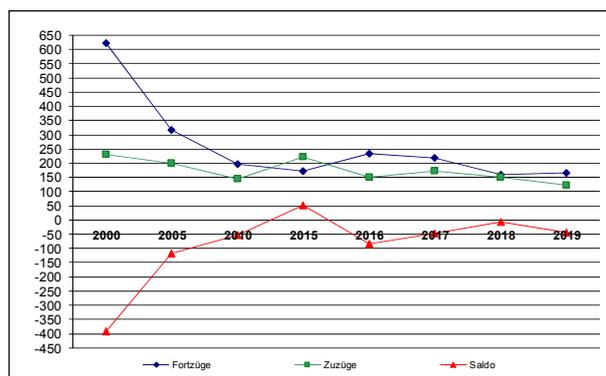


jährliche Einwohnerverluste zwischen 2001 und 2019 im Vergleich zum heutigen Stadtgebiet Schwarzenberg
Quelle: Stadtverwaltung und WHS 2020

Wanderungssaldo:

- 2010 - 2019 (im Durchschnitt)
 - 31 Einwohner/Jahr

Die Zahl der Zu- und Fortzüge aus dem Stadtteil ist insgesamt deutlich zurückgegangen und nimmt weiter ab. Es ist eine Stabilisierung eingetreten. Der Wanderungssaldo hat sich aber insgesamt im negativen Bereich verfestigt. Fortzüge können gegenwärtig noch nicht durch Zuzüge in den Stadtteil ausgeglichen werden. Signifikante Unterschiede im Wanderungsverhalten einzelner Altersgruppen sind nicht erkennbar.



Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Stadtteil Sonnenleithe
Quelle: Stadtverwaltung und WHS 2020

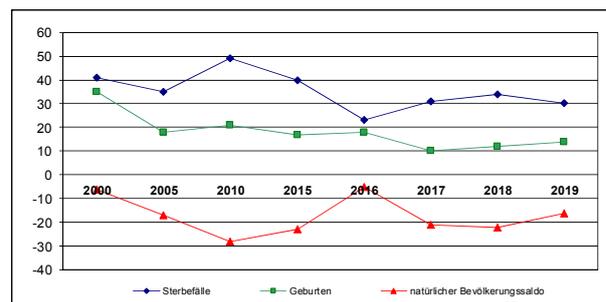
Bemerkenswert ist aber, dass im Zeitraum 2011 bis 2018 bei Wanderungen aus dem näheren Umfeld (innerhalb Kreis) insgesamt ein Wanderungsplus besteht. Es konnten aus der Stadt Schwarzenberg sowie dem näheren Umland demnach neue Bewohner an den Stadtteil gebunden werden.

Saldo aus Geburten und Sterbefällen

je 1.000 Einwohner:

- 2010 - 2019 (im Durchschnitt)
 - 21 Einwohner/Jahr

Wie im Jahr 2010 prognostiziert, gewinnt die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die Entwicklung der Einwohnerzahl im Stadtteil zunehmend an Bedeutung. Die Tendenz, dass Geburten im Stadtteil die zunehmende Anzahl von Sterbefällen nicht mehr ausgleicht, hält an. Aufgrund der nachfolgend dargestellten Entwicklung der Alterszusammensetzung, ist von einem Anwachsen des negativen natürlichen Einwohnersaldos auszugehen.



Entwicklung Geburten und Sterbefälle im Stadtteil Sonnenleithe
Quelle: Stadtverwaltung und WHS 2020

Für die weitere Planung der Stadtteilentwicklung wird eine Aktualisierung der Einwohnerprognose auf Basis einer linearen Fortschreibung mit Festschreibung eines Entwicklungskorridors vorgenommen.

	2018	2020	2025	2030
Ist-Bevölkerung	2.269			
Variante 1, positiv		2.200	2.040	1.890
Variante 2, negativ		2.135	1.880	1.660

Einwohnerprognose 2030, Berechnung WHS 2019

Die positive Berechnungsvariante geht von einem durchschnittlichen Einwohnerverlust von anfänglich 2 % pro Jahr, zurückgehend bis 2030 auf 1,5 %, aus. Im Zeitraum von 2018 bis 2030 entspricht dies einem Einwohnerrückgang von rund 380 Bewohnern.

Die negative Prognosevariante geht von einem durchschnittlichen Verlust von anfänglich 3 % pro Jahr, zurückgehend auf 2,5 % bis 2030, aus. Im Zeitraum von 2018 bis 2030 entspricht dies einem Einwohnerrückgang von rund 610 Bewohnern.

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus die Zahl der Zuzüge in das Wohngebiet ansteigen wird. Die Berechnung basiert auf der Annahme einer Fortsetzung des Trends im Zeitraum 2010 bis 2018, wobei ein abnehmender Wanderungsverlust und eine Zunahme des Sterbeüberschusses unterstellt werden. Bei zunehmendem Anteil von Angeboten für das Seniorenwohnen wird aber hier auch von einem Zuzug älterer Bewohner ausgegangen.

Bei Verwendung der Prognose als weitere Arbeitsgrundlage ist zu beachten, dass keine Prognose auf wissenschaftlicher Basis vorliegt. Aufgrund der Verfestigung der im Jahr 2006 erwarteten Entwicklung wird aber von einer Fortschreibbarkeit des Trends als ausreichende Planungsgrundlage ausgegangen. Aufgrund der Bedeutung für weitere Planungen, ist jedoch eine kontinuierliche Überprüfung der eintretenden Entwicklung zwingend erforderlich.

[Daten Einwohnerentwicklung: siehe Anlage 2]

3.4 Soziale Situation im Stadtteil

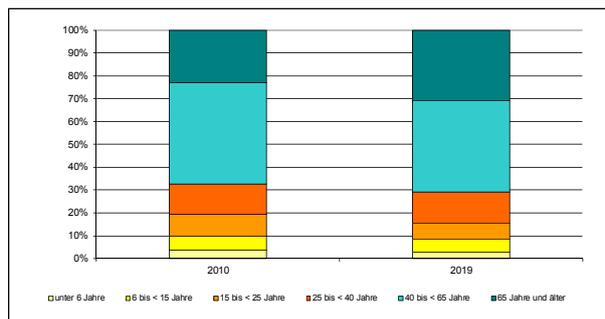
3.4.1 Berufstätigkeit und Einkommen

Differenzierte Daten zur sozialen Lage und zur Einkommenssituation im Stadtteil liegen zur Bewertung der sozialen Stabilität nicht vor. Aufgrund der Befragung der Wohnungseigentümer sowie der Einschätzung im Stadtteil tätiger sozialer Träger wird jedoch angenommen, dass sich der Trend zur Konzentration einkommensschwächerer Haushalte fortgesetzt hat. Hierzu tragen nach Einschätzung der Beteiligten verstärkt Umzüge von Haushalten mit Arbeitslosengeld-II-Bezug in Wohnungen mit geringem Mietniveau in unsanierten Blöcken bei.

Aufgrund der unten noch näher betrachteten Altersentwicklung im Stadtteil, steigt der Anteil von Rentnerhaushalten weiter überproportional an, die Anzahl von Haushalten mit Erwerbstätigen nimmt hingegen weiter ab. Da die in das Rentenalter übergehenden Haushaltsmitglieder oftmals keine durchgängige Erwerbsbiographie besitzen und auch eine allgemeine Absenkung des Rentenniveaus eingetreten ist, muss grundsätzlich von einem durchschnittlichen Einkommensrückgang der Bestandshaushalte in der Sonnenleithe ausgegangen werden.

3.4.2 Altersstruktur und Haushalte

Die Alterszusammensetzung der Einwohnerschaft des Stadtteiles gleicht sich zunehmend dem gesamtstädtischen Durchschnitt an. Konnte bei der Betrachtung im Jahr 2010 noch eine vergleichsweise junge Bevölkerung verzeichnet werden, ist gerade der Anteil Jugendlicher und jüngerer Erwachsener in den letzten Jahren zurückgegangen. Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren ist hingegen zwischen 2010 und 2019 deutlich angewachsen und die Zahl der Erwerbstätigen geschrumpft.

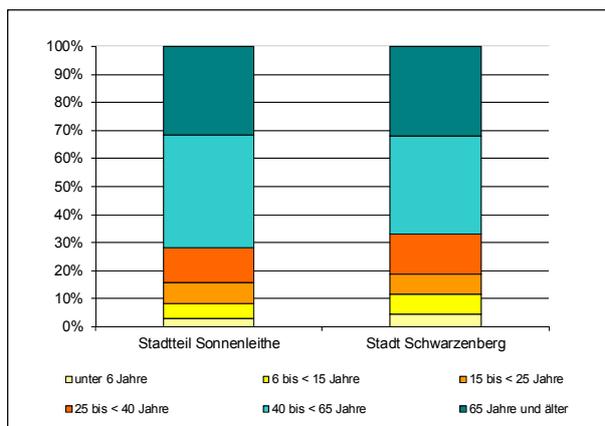


Altersentwicklung im Stadtteil Sonnenleithe
Quelle: Stadtverwaltung 2020

Entwicklung des Anteils über 65-Jähriger im Stadtteil Sonnenleithe:

- 2010: 22,9 %
- 2015: 24,9 %
- 2019: 31,7 %
- 2030: 39,8 %

Wie bereits im Jahr 2010 beobachtet, bestätigt sich, dass im Verhältnis der Bewohneranteile jüngere Bewohner mobiler sind, ältere Bewohner sich dagegen als eher standorttreu erweisen. Aus der bereits beschriebenen insgesamt abnehmenden Wanderungsneigung, kann eine wachsende Bindung der noch verbleibenden Haushalte an den Stadtteil angenommen werden, was auch als stabilisierend für die Nachbarschaftsstrukturen gelten kann.



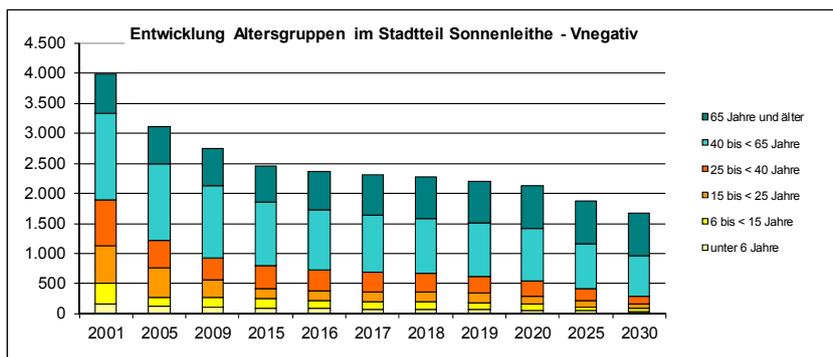
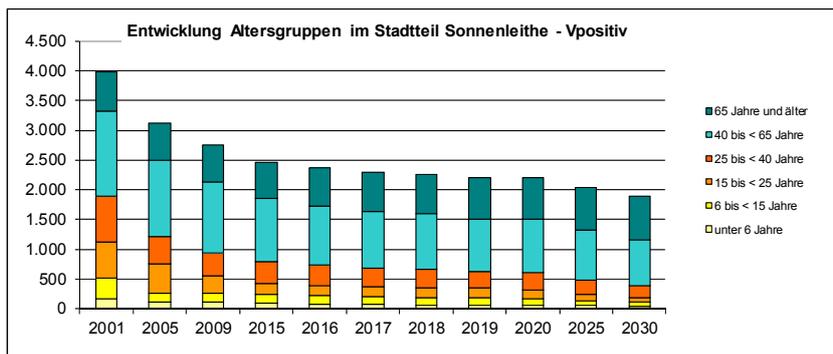
Altersgruppenverteilung 2019 im Vergleich zur Gesamtstadt Schwarzenberg
Quelle: Stadtverwaltung 2020

Für die langfristige Entwicklung des Stadtteiles ist die Bindung neuer, junger Haushalte entscheidend. Die weitere abnehmende Anzahl von Bewohnern in der Haushaltsgründungsphase deutet jedoch darauf hin, dass nur eine geringe Anzahl Jugendlicher im Stadtteil verbleibt und neue junge Haushalte nur in geringem Umfang als Neumieter gewonnen werden können. Die Alterszusammensetzung in der Region zeigt auch, dass auch regional nur relativ geringes Potenzial vorhanden ist, welche als Nachfrager für den Wohnstandort in Frage kommen. Bleibt diese Entwicklung erhalten, ist von einer noch beschleunigten „Alterung der Bewohnerschaft“ in der Sonnenleithe auszugehen.

Bei Fortschreibung des gegenwärtigen Trends muss davon ausgegangen werden, dass bis zum Jahr 2030 der Anteil der über 65-Jährigen bei ca. 39,8 % liegt. Bei stabilem Anteil von Kindern und Jugendlichen, wird die Veränderung vor allem in einem deutlichen Rückgang der Einwohner im erwerbsfähigen Alter erwartet.

Entwicklung des Bewohneranteils im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) im Stadtteil Sonnenleithe:

- 2009: 68,0 %
- 2019: 61,6 %
- 2020: 60,1 %
- 2025: 58,6 %
- 2030: 55,7 %



Prognose der Altersgruppenzusammensetzung im Stadtteil Sonnenleithe in positiver und negativer Variante (V)

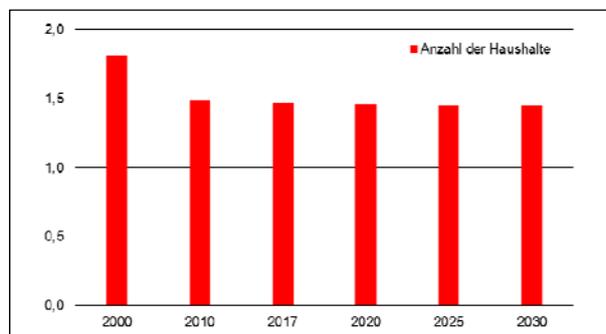
Quelle: Berechnung WHS 2020

Exakte Daten zur Haushaltsstruktur im Stadtteil Sonnenleithe liegen nicht vor. Der bereits 2006 und 2012 beschriebene Trend zu einer vergleichsweise im Vergleich zur Gesamtstadt geringen Personenzahl pro Haushalt, hat sich jedoch fortgesetzt. Die Abnahme der Personenzahl hat sich aber verlangsamt und wird sich bis 2030 auf 1,45 Personen pro Haushalt einpendeln.

Durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadtteil Sonnenleithe:

(Personen pro Haushalt)

- 2000: ca. 1,82
- 2010: ca. 1,49
- 2017: ca. 1,47
- 2030: ca. 1,45



Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Stadtteil Sonnenleithe bis 2030

Quelle: Berechnung WHS 2019

Es ist somit davon auszugehen, dass in mehr als der Hälfte der Haushalte nur eine Person lebt.

3.4.3 Soziale Bindung, Stadtteilimage

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung sowie der im Stadtteil tätigen Akteure ist, trotz sich abzeichnender Segregationstendenzen im Stadtteil, weiterhin von einer vergleichsweise stabilen sozialen Lage auszugehen. Messbare Indizien für eine tatsächliche soziale Problemlage im Stadtteil sind weiterhin nicht in gehäufte Form anzutreffen.

Bindungen der verbleibenden Bewohner zum Stadtteil sind augenscheinlich vorhanden, die Häufigkeit von Wohnungswechseln ging insgesamt deutlich zurück.

Weiterhin wird eingeschätzt, dass die Bereitschaft zur Teilnahme am Stadtleben verbessert werden konnte. Durch intensive Netzwerkarbeit, in Federführung des Stadtteilbüros, wurden Ansätze einer Beteiligungsstruktur innerhalb des Stadtteiles geschaffen. Dies wird insbesondere in der zunehmend positiv wahrgenommenen Innensicht der Bewohner auf ihren Stadtteil deutlich. Aufgrund festgestellter zunehmender Segregationstendenzen - Zunahme des Anteils einkommensschwächerer Haushalte - wird für den Stadtteil aber weiterhin das Erfordernis einer permanenten Stadteilarbeit gesehen. Hilfestellungen und äußere Impulse in Form von niedrigschwelligen Angeboten werden weiterhin für Stabilitätsnotwendig erachtet.

Bei der äußeren Sicht auf den Stadtteil konnte nach Einschätzung der Akteure im Stadtteil eine Verbesserung festgestellt werden. Dazu haben insbesondere die Etablierung des Schulschwimmzentrums und des neu strukturierten Schulkomplexes als Einrichtungen mit regionalem Einzugsbereich beitragen. Negative Beurteilungen, oft ohne genauere Kenntnis der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, sind jedoch weiterhin präsent.

Eine noch zu negative Außensicht auf den Stadtteil behindert die für ein funktionsfähiges Stadtleben notwendige Bindung von jungen Haushaltsgründern an den Stadtteil. Diesbezüglich wird einvernehmlich weiterhin dringender Handlungsbedarf gesehen.

3.5 Wohnungsmarktsituation

Der Stadtteil ist gem. der gesamtstädtischen Zielsetzung der Schwerpunkt der notwendigen Anpassungsmaßnahmen für den Rückbau nicht struktureller Leerstände sowie auch für den Umbau der Wohnungsbestände entsprechend der heutigen Bedarfsentwicklung. Dies schließt die Bindung der bestehenden Baulandnachfrage für Einfamilienhaus- und Geschößwohnungsbau innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Schwarzenberg mit ein.

Zum Konzeptstand 2012 wurden Leitlinien zur Wohnungsbestandsentwicklung festgelegt und Zielbestände sowie den vertretbaren Wohnungsleerstand vorgegeben. Zur Erreichung der Ziele waren umfangreiche Rückbaumaßnahmen erforderlich. Zum Stadtrand 2018 ist festzustellen, dass die insbesondere Ziele zur Leerstandbegrenzung nicht erreicht werden konnten.

Prognose 2010		2015	2018	2020	2025
V Mindestbestand	WE	1.808		1.652	1.494
V Maximalbestand	WE	1.717		1.491	1.281
Bestand Ist	WE		1.932		
Prognose HH-Größe	(Pers./WE)	1,48		1,45	1,45
Ist-HH-Größe	(Pers./WE)		1,47		
Ziel Wohnungsleerstand		15%		10%	8%
Ist Wohnungsleerstand			19%		

Plan/Ist-Vergleich zu Wohnungsmarktentwicklung, Basis HAKo 2012

Die Wohnungsmarktentwicklung im Einzelnen stellt sich wie folgt dar:

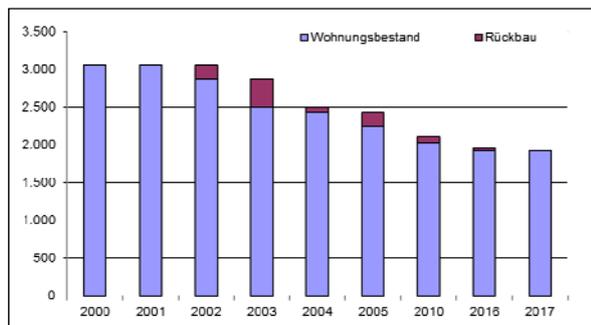
3.5.1 Wohnungsangebot

Seit dem Jahr 2012 wurden die geplanten Um- und Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand fortgesetzt. Dabei wurde neben dem Totalrückbau eines Blocks, auch der Teilrückbau im Bereich Sachsenfelder Straße weitergeführt. Zudem wurden Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung umgesetzt.

Wohnungsbestandsentwicklung:

Ausgangsbestand	1990 = 2001:	3.068
Wohnungsrückbau	2001 - 2018:	1.150
	dv. 2012 - 2018:	102
Wohnungsneubau	2001 - 2018:	15
Wohnungsbestand	2018:	1.932

Vom im Zeitraum 2012 bis 2017 geplanten Rückbau von ca. 275 Wohnungen wurden tatsächlich 102 realisiert. Die Zurückstellung von Rückbaumaßnahmen wurde aufgrund der unklaren Entwicklung der Rahmenbedingungen im Zuge der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen vorgenommen. Zurückgebaut wurden Gebäude in eher integralen Lagen mit geringem Modernisierungsstand.

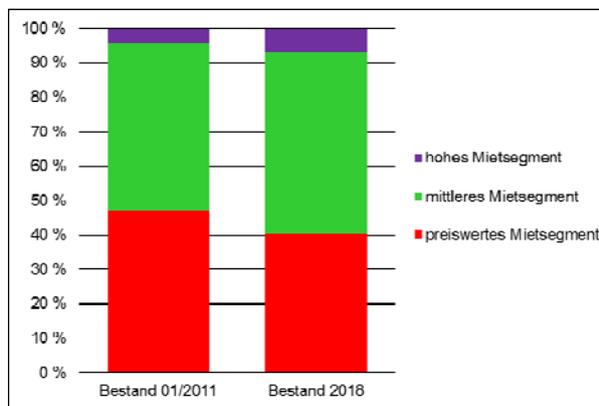


Gebäudebestand und Rückbau im Stadtteil Sonnenleithe

Quelle: Stadtverwaltung 2018 und WHS 2019

Struktur des Wohnungsbestandes:

Die angestrebte strukturelle Veränderung des Wohnungsbestandes und verbesserte Mischung der Angebote in unterschiedlichen Marktsegmenten konnte durch realisierte Modernisierungsmaßnahmen verbessert werden. So hat sich der prozentuale Anteil des preiswerten Mietsegmentes von 2012 bis 2018 um 6,6 % verringert. Demzufolge hat sich der Anteil des mittleren um 3,9 % und der des hohen Mietsegmentes um 2,8 % erhöht.



Wohnungsbestand im Stadtteil Sonnenleithe nach Segmenten im Mietwohnungsmarkt, Vergleich Stand 2012 mit 2018

Quelle: WHS 2019

Durch die Wohnungsunternehmen wurde eine Maßnahme zur komplexen Modernisierung nach erfolgtem Teilrückbau durchgeführt. Weiterhin wurde die Modernisierung eines seniorengerechten Wohnblocks umgesetzt. Die Maßnahmen haben zur Etablierung bislang nicht im Wohngebiet vorhandener, qualitativ hochwertiger, Wohnungsangebote geführt (im Folgenden als hohes Mietsegment bezeichnet). Unter anderem wurden veränderte Wohnungszuschnitte, in zwei Fällen Barrierereduzierung durch Anbau von Aufzügen und modellhafte Angebote für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen.

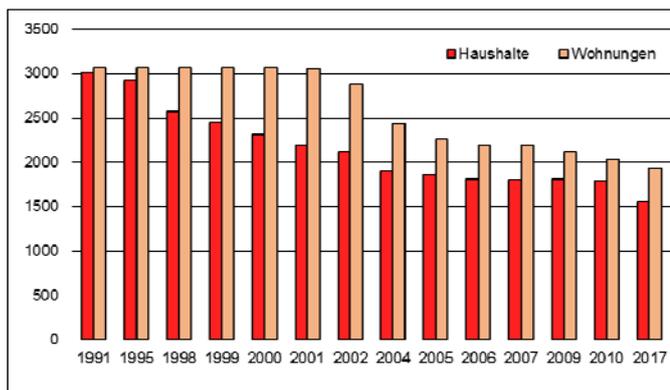
Zurückgebaut und modernisiert wurden vorrangig Gebäude, welche dem preiswerten, unsanierten Mietsegment zuzuordnen waren. Der Anteil wurde dadurch planmäßig reduziert. Der überwiegende Anteil des Wohnungsangebotes ist jetzt einem mittleren Mietsegment zuzuord-

nen, welches im Wesentlichen im Nachwendezeitraum modernisierte Gebäude umfasst (Wärmedämmfassade, Innenmodernisierung im Bestand). Vergleichbare Wohnungsbestände sind im Mietwohnungsmarkt der Region vorherrschend.

Innerhalb des Wohnungsangebotes ist durch Modernisierungsmaßnahmen der Bestand von barrierearm einzustufenden Wohnungen auf 254 Wohnungen leicht gefallen, das sind ca. 13 % aller Wohnungen im Wohngebiet, verteilt auf alle Mietsegmente. Im Vergleich zu 2012 ist der prozentuale Anteil der barrierearmen Wohnungen im Wohngebiet nur minimal gestiegen.

3.5.2 Wohnungsnachfrage

Aufgrund der beschriebenen Einwohnerentwicklung seit dem Jahr 2012, ist auch ein weiterer Rückgang der Wohnungsnachfrage im Stadtteil eingetreten. Da sich die in Kapitel 3.4.2 beschriebene Abnahme der Personenzahl pro Haushalt verlangsamt, hat sich die bislang dämpfende Wirkung der verkleinerten Haushalte verringert. Es wird davon ausgegangen, dass sich eine Stabilisierung der Haushaltsgröße verfestigt und sich somit eine schrumpfende Einwohnerzahl direkt auf die Wohnungsnachfrage auswirkt.



Entwicklung der Wohnungs- und Haushaltszahlen im Stadtteil Sonnenleithe

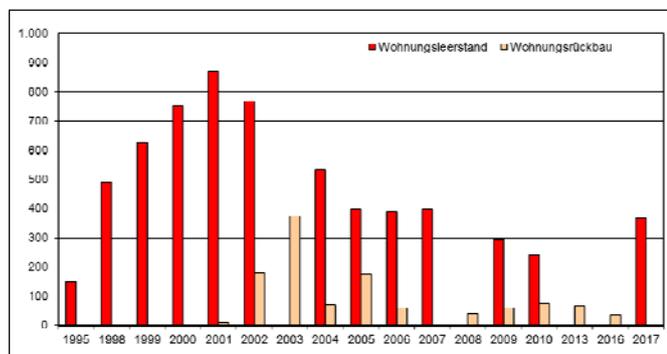
Quelle: Ermittlung WHS

Kennzahlen der Nachfrageentwicklung im Stadtteil Sonnenleithe:

(Näherungswerte)

Haushalte 2003: 2.502
 Haushalte 2010: 1.790
 (-712; -28 %)
 Haushalte 2018: 1.544
 (-246; -14 %)

Der Nachfragerückgang seit 2012 liegt innerhalb des prognostizierten Korridors. Der Rückgang der Haushaltszahlen hat sich aber deutlich verlangsamt.



Leerstehende und zurückgebaute Wohnungen im Stadtteil Sonnenleithe (Anzahl der Einheiten), 1995 - 2017

Quelle: Stadtverwaltung 2018

Entwicklung des Wohnungseerstandes im Stadtteil Sonnenleithe:

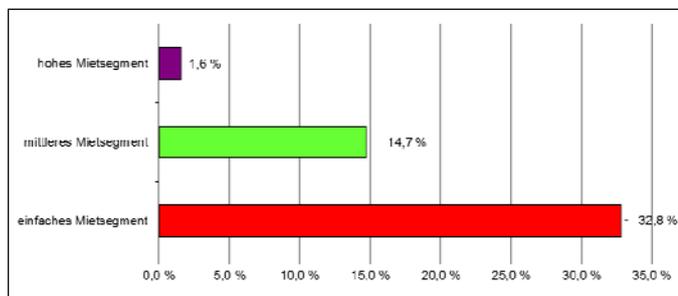
Leerstand 2001: 28 %
 Leerstand 2010: 12 %
 Leerstand 2018: 18 %

Der verlangsamte Wohnungsrückbau sowie die nicht weiter fortschreitende Verkleinerung der Haushalte haben bei anhaltenden Einwohnerrückgang zu einem deutlichen Wiederanstieg des Wohnungseerstandes beigetragen.

Aufgrund des erwarteten weiteren Nachfragerückgangs kann eine stabile Eigenentwicklung der Marktstruktur des Wohngebietes jedoch noch nicht angenommen werden. Die erreichte

Angleichung von Zu- und Wegzugsbewegungen kann als Erfolg gewertet werden. Ausschlaggebend für die weitere Entwicklung wird jedoch der Ersatz der durch Sterbefälle entfallenden Haushalte durch neue Haushalte sein. Die Verlängerung des durchschnittlichen Lebensalters und weitere Haushaltsverkleinerungen können zwar weiterhin leicht dämpfend wirken, sind aber längerfristig für die Stabilität der Nachfrageentwicklung nicht entscheidend.

Nachfragepräferenzen lassen sich deutlich anhand der Leerstände innerhalb der im Stadtteil vertretenen Gebäudetypen und ihre Zuordnung zu einzelnen Marktsegmenten ablesen. Der Leerstandszuwachs bildet sich fast ausschließlich im einfachen Marktsegment ab. Trotz gezielter Belegung der Gebäude mit einkommensschwächeren Haushalten aufgrund des hier noch sehr günstigen Mietniveaus, muss in diesem Marktsegment weiterhin von Überkapazitäten ausgegangen werden. Aufgrund des regionalen Überangebotes und des hierdurch bedingten Mietniveaus ist keine grundlegende Veränderung der Nachfrage in diesem Segment zu erwarten.



Wohnungsleerstand nach Sanierungsgrad im Stadtteil Sonnenleithe

Quelle: Berechnung WHS 2019

Eine relativ stabile Nachfrageentwicklung ist im mittleren Mietsegment, vorhanden. Punktuell sind hier Leerstandsschwerpunkte vorhanden, deren Ursache in einer gezielter Belegungsstrategie des Eigentümers zu vermuten ist. Gründe sind hier nicht bekannt. In diesem Mietsegment kann die Nachfrage der Bestandsbewohner in ausreichendem Umfang befriedigt werden. Mit zunehmender Nachfrage kann aber aufgrund der hohen regionalen und lokalen Konkurrenz in diesem Segment kaum gerechnet werden.

Die im hohen Mietsegment neu errichteten Wohnungen erfreuen sich nach Angaben der Vermieter einer hohen, auch regionalen Nachfrage. Aufgrund des regionalen Wohnungsüberangebotes ist der Mietwohnungsneubau nahezu zum Erliegen gekommen, vergleichbare moderne Wohnformen im Mietwohnungsbereich, sind daher regional kaum vorhanden.

Die Angebote im Bereich der seniorengerechten Wohnungen werden nach Angaben der Vermieter ebenfalls verstärkt nachgefragt. Die bestehenden Angebote von seniorengerechtem Wohnraum mit DDR-Standard, sind jedoch aufgrund der sehr kleinen Wohnungszuschnitte und noch fehlender Modernisierung aktuell als nicht marktgerecht anzusehen. Es stehen gegenwärtig 22% der seniorengerechten Wohnungen leer. Diese sind fast ausschließlich in bislang unsanierten Beständen vorhanden.

Der allgemein wachsende Anteil hoch betagter Einwohner lässt einen weiteren Nachfragezuwachs erwarten. Es besteht jedoch Investitionsbedarf im Hinblick auf eine nachfragegerechte Ausstattung und Wohnungszuschnitte.

Eine zentrale Zielsetzung des Handlungskonzeptes 2012 in Bezug auf die Wohnungsmarktstabilisierung und die Begrenzung des Wohnungsleerstandes auf 10 - 11 % wurde für das Jahr 2018 wurde bei einem Leerstand von 19 % klar verfehlt.

Eine konsequente Weiterführung der Umbaumaßnahmen ist für eine stabile Wohngebietsentwicklung zwingend erforderlich.

Bindung zusätzlicher Wohnraumnachfrage im Stadtteil

Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes besteht trotz Überangeboten im Mietwohnungssektor ein Bedarf an neuen Wohnungen. Dieser Bedarf bildet sich im Marktsegment für hochwertige moderne Wohnformen, barrierearme und z. T. betreute Wohnformen für Personen mit eingeschränkter Mobilität, aber auch im Bereich des individuellen, eigentumsorientierten Wohnens, vorrangig Einfamilienhäuser, ab.

Aufgrund der topographischen Lage und landschaftlichen Einbindung, sind potenziell neue Wohngebietsausweisungen gering. Zudem wird aufgrund der insgesamt zurückgehenden Bevölkerungszahl, eine Begrenzung der Siedlungsfläche und die Vermeidung eines zusätzlichen Infrastrukturausbaus angestrebt. Eine Bindung dieser Nachfrage in Schwarzenberg ist jedoch für eine städtebaulich und sozial ausgewogene Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung.

Die Stadt ist daher bestrebt, erschlossene, unbebaute Siedlungsflächen für den nachfragegerechten Wohnungsneubau bereitzustellen. Der Stadtteil Sonnenleithe besitzt aufgrund des bereits großflächig durchgeführten Wohnungsrückbaus entsprechende Flächenpotenziale, die für den Wohnungsneubau bereitgestellt werden sollen. Mit entsprechenden Neubaumaßnahmen soll zudem ein Beitrag zur Bindung neuer Haushalte an den Stadtteil zur Stabilisierung der Nachbarschaften und Gegenbewegung zur Konzentration einkommensschwächerer Bewohner im Stadtteil geleistet werden.

[Daten Wohnungsmarktentwicklung: siehe Anlage 4]

3.6 Wirtschaftsstruktur, Nahversorgung

3.6.1 Nahversorgung

Die Qualität der Nahversorgung hat sich gegenüber dem Jahr 2012 erheblich verbessert. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im südlichen Teil des Stadtteilzentrums, ist eine Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs in zentraler Lage des Wohngebietes wiederhergestellt.



Sparkassengebäude

Ergänzend haben sich einzelne Anbieter im Bereich Sachsenfelder Straße an den Standorten ehem. Kaufhalle Sachsenfelder Straße 10, Sparkassengebäude erhalten. Wohnortnahe Dienstleistungsangebote sind auch im Bereich der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Pflegedienste) vorhanden. Es kann von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden. Diese Angebote werden überwiegend von ortsansässigen Gewerbetreibenden bedient. Weitere Angebote sind z. T. fußläufig im Ortskern Beierfeld vorhanden.

Im Nordquartier sind Versorgungsangebote jedoch weiterhin rückläufig. Der Standort der ehemaligen EDEKA-Kaufhalle konnte nicht für den Einzelhandel reaktiviert werden.

Mit dem vorhandenen Angebot ist die Grundversorgung im Stadtteil gesichert. Eine qualitative Ergänzung und Weiterentwicklung ist jedoch im Sinne einer verbesserten Wahrnehmung des Stadtteils wünschenswert. Ansiedlungen von Betrieben sind im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen im Gebiet zu unterstützen.

Die notwendige stadtplanerische Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Sonnenleithe wurde mit der Ausweisung des „Nahversorgungszentrums Sonnenleithe“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Februar 2013 gesichert.

Das Nahversorgungszentrum umfasst markungsübergreifend den Bereich entlang der zentralen Sachsenfelder Straße zwischen Sparkassengebäude und dem neu angesiedelten Discountmarkt sowie auch angrenzende Bereiche in der Ortslage Beierfeld. Funktional soll durch die Angebote im Nahversorgungszentrum die Eigenversorgung für den Stadtteil und die angrenzenden Wohngebiete in Beierfeld sichergestellt werden.

Im Stadtteilzentrum ist durch den Lebensmittelmarkt und Angebote im Sparkassengebäude die Grundversorgung vorhanden. Die Standortstruktur hat aufgrund der fehlenden räumlichen Bündelung aber keine ausreichende Angebotsdichte, welche aufgrund von Synergien ein attraktives Umfeld für Neuansiedlungen bietet. Für eine Revitalisierung des Stadtteilzentrums als Handelsstandort ist eine ergänzende Ansiedlung weiterer Geschäfte anzustreben.

3.6.2 Unternehmenstätigkeit, Standortbedingungen

Für die Stadt Schwarzenberg sowie auch für das unmittelbare regionale Umfeld ist in den letzten Jahren eine sehr stabile und positive wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen. Diese wirkt sich nach Angabe der IHK auch zunehmend beschäftigungswirksam und einkommenssteigernd aus. Lokale Erwerbs- und Ausbildungsmöglichkeiten haben sich damit deutlich verbessert. Eine Korrelation zur deutlich zurückgegangenen Wegzugsneigung aus dem Stadtteil kann angenommen werden. Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebote lokaler Unternehmen werden nach Einschätzung der IHK zunehmend überregional platziert, da aufgrund der demographischen Entwicklung, insbesondere jüngere Arbeitskräfte fehlen. Der Zuzug von Arbeitskräften in das direkte Umfeld des Wohnstandortes kann potenziell vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten auf die Wohnungsnachfrage wirken. Grundvoraussetzung ist, dass entsprechende Wohnungsangebote durch potenzielle Mieter wahrgenommen werden können.

Die gewerblichen Aktivitäten im Stadtteil Sonnenleithe konzentrieren sich auf die unmittelbare Versorgung der Stadtteilbewohner. Eine positive Entwicklung ist insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen zu verzeichnen. Insbesondere Betreuungs- und Pflegangebote wurden im Stadtteil ausgebaut. Mit der Geschäftsstelle des DRK ist ein regional tätiger Anbieter im Stadtteil ansässig. Unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet wurde das Gewerbegebiet Beierfeld erheblich ausgebaut. Darüber hinaus sind weiterhin nur punktuelle Ansätze einer Nutzungsmischung innerhalb des Stadtteiles vorhanden. An der Lerchenstraße hat sich durch Umnutzung der ehemaligen „U-Station“ (ehem. der Fernwärmeversorgung dienendes Gebäude) ein Handwerksbetrieb etabliert.

Aufgrund der baulichen Struktur des Stadtteiles Sonnenleithe sind die Entwicklungspotenziale für die gewerbliche Wirtschaft im Stadtteil Sonnenleithe begrenzt. Ansätze für eine verstärkte Nutzungsmischung werden jeweils im Zuge einzelner Planungs- und Investitionsentscheidungen geprüft.

Überlegungen zur Einbindung von Gewerbeflächen in vorhandene Wohngebäude konnten bislang nur in geringem Umfang realisiert werden. Eine Umnutzung von Wohnraum wurde in Erdgeschossbereichen der Sachsenfelder Straße (Am Talblick 1 - 15) für Kleinhändler und Dienstleistungsbetriebe umgesetzt. Weitergehende Ansätze, z. B. zur Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen für Freiberufler oder Heimarbeiter, bedürften einer gezielten Untersuchung des Nachfragepotenzials sowie der spezifischen Anforderung für eine störungsfreie Integration. Zur Stärkung der Auslastung des Gebäudebestandes wird eine Weiterverfolgung erster Ansätze empfohlen. Als Ansatz für die Nachnutzung leerstehenden Wohnraumes können zudem

aktuelle Ansätze der Digitalwirtschaft (Coworking-Spaces) und andere mobile Beschäftigungsformen geprüft werden.

Flächenpotenziale für die Ansiedlung kleiner Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil sind auf Rückbauflächen grundsätzlich vorhanden, städtebaulich aufgrund der dominierenden Wohnungsbaustrukturen aber nur punktuell integrierbar. Potenzial für eine gewerbliche Nachnutzung besteht zudem am Standort der ehemaligen EDEKA-Kaufhalle. Grundsätzlich ist aber aufgrund der Struktur des Stadtteils die Wohnnutzung auch langfristig als Hauptnutzung zu betrachten.

3.7 Soziale Infrastruktur, Gemeinwesen

3.7.1 Einrichtungen für Bildung und Erziehung

Der qualitative Umbau des Schulkomplexes Sonnenleithe war die Kernmaßnahme der Stadtentwicklung seit 2006. Es erfolgte der Aufbau eines integrierten Schulstandortes als kombinierte Grund- und Förderschule im Gebäude der ehemaligen Mittelschule. Der Ausbau des Schulkomplexes Sonnenleithe als kombinierte Grund- und Förderschule wurde als überregional wahrgenommenes Modellvorhaben im Jahr 2008 abgeschlossen. Damit steht für Kinder der Sonnenleithe sowie Schüler aus der Region ein moderner Schulstandort zur Verfügung. Die weiterführende Schulbildung ist durch Einrichtungen im Stadtzentrum von Schwarzenberg abgesichert.



Raum im Schulkomplex Sonnenleithe

Im Bereich Kinderbetreuung wird der lokale Bedarf durch die bis 2006 modernisierte Kindertagesstätte „Sonnenschein“ gewährleistet. Die Einrichtung ist ausgelastet. Aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen, z. B. Anspruch auf einen Hortplatz, ergeben sich auch neue Anforderungen an die Gestaltung von Angeboten. Eine Gestaltung der Außenanlagen wurde im Rahmen der Maßnahmen 2006 nicht umgesetzt. Das Erfordernis von weiteren Maßnahmen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohngebietsversorgung wird gegenwärtig geprüft. Maßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen sind erforderlich.

Durch das moderne und hochwertige Angebot wurde ein auch regional wahrgenommener positiver Entwicklungsimpuls gesetzt. Insbesondere für junge Familien im Stadtteil sind gute Rahmenbedingungen geschaffen worden. Die Zielstellungen zur qualitativen Entwicklung und Anpassung der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen für den Stadtteil Sonnenleithe sind weitgehend erreicht. Anpassungen aufgrund veränderter Bedarfsentwicklungen sind fortlaufend zu prüfen.

3.7.2 Sportanlagen

Die Ausstattung mit Sportstätten im Stadtteil wurde durch umfangreiche Investitionen auf ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Niveau angehoben. Im Jahr 2009 begann der Neubau eines Schulschwimmbads, welches noch im Jahr 2011 unter dem Namen „Sonnenbad“ eröffnet wurde. Damit wurde am Standort Sonnenleithe eine für den gesamten Einzugsbereich des ehemaligen Landkreises Schwarzenberg vorhandene Versorgungslücke gefüllt. Im Zuge der Umstrukturierung des Schulkomplexes erfolgte auch eine umfassende Modernisierung der jetzt durch die Grund- und Förderschule genutzten Sporthalle. Aufgrund fehlender Bedarfe im Schulsportbereich, wurde im Gegenzug die ehemalige Sporthalle der Grundschule zurückgebaut.



Stadtteilplatz mit Schulzentrum und Sonnenbad

Damit sind aber qualitativ hochwertige Angebote für Schul-, Vereins- und Breitensport vorhanden.

Defizite bestehen im Bereich der Funktionalität der Sportaußenanlagen. Die vorhandenen Sportplätze wurden für den Schulsportbetrieb in den 1980er Jahren angelegt. Die Nutzung der Anlagen erfolgt zudem auch für den vereinsgebundenen Freizeit- und Breitensport. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit für den Breitensport sind funktionale Ergänzungen, insbesondere für Lagerflächen außerhalb der Schule erforderlich. Zudem sind Instandsetzungsmaßnahmen am Sportplatz und dessen Einzäunung notwendig.

3.7.3 Freizeit- und Kulturangebot

Die Zielstellungen zur Schaffung von Freizeitangeboten und Angeboten für Kinder und Jugendliche wurden bereits bis 2012 erreicht. Geschaffene Anlagen, insbesondere die Skateranlage, werden durch die Jugendlichen hervorragend angenommen.

Aufgrund eines sich verändernden Nutzungsverhaltens ist jedoch eine fortlaufende Prüfung der Bedarfs- und Angebotsstruktur notwendig.

Als wesentlicher Bestandteil eines lebendigen Stadtteilens sind wohnungsnaher Treff- und Versammlungsorte für unterschiedliche Nutzergruppen und verschiedenste öffentliche und private Aktivitäten erforderlich. Durch die Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e. G. wurden mit der Errichtung eines Genossenschaftstreffs neue Räumlichkeiten geschaffen. Mit dem Abriss des Gebäudes Am Talblick 35 sind weitere Räume für entsprechende Nutzungen entfallen. Insgesamt sind im Stadtteil Sonnenleithe geeignete Räumlichkeiten bislang nicht in ausreichendem Umfang vorhanden.



Zugang Skateranlage und BMX-Strecke

Für Veranstaltungen und Aktivitäten von Kleingruppen stehen Räumlichkeiten des Bürgerbüros zur Verfügung. Die Räume werden im Rahmen des 2019 auslaufenden Quartiersmanagements des Programms „Soziale Stadt“ betrieben.

3.7.4 Gemeinwesenarbeit, Eigeninitiative

Die Arbeit des Stadtteilbüros Sonnenleithe sowie der Stadtteilbetreuerin konnte seit 2012 erfolgreich weiterentwickelt werden. Insbesondere im Bereich der Netzwerkarbeit innerhalb des Stadtteiles wurden erhebliche Fortschritte erzielt. So konnten die Zusammenarbeit mit Akteuren aus dem Stadtteil sowie die Netzwerkarbeit mit Trägern der Sozialfürsorge im Stadtteil intensiviert werden. Das Stadtteilmanagement nimmt dabei die Funktion einer Koordinierungsstelle wahr, bündelt Informationen und unterstützt Projekte, Initiativen, Vereine, soziale Träger und Verbände.

Dabei ist es trotz schwieriger Umstände gelungen, eine lebendige Stadtteilarbeit in der Sonnenleithe zu etablieren. Weiterhin wird Projektarbeit, z. B. durch zielgruppenspezifische Bündelung von Förderangeboten im Sozialbereich, unterstützt. Das Stadtteilbüro wird von den Akteuren wahrgenommen und als Ansprechpartner und Informationsschnittstelle zur Stadtverwaltung genutzt. Die Stadtteilarbeit hat insgesamt zu einer Herausbildung eines positiv besetzten Stadtteilens und somit zur Festigung und Stabilisierung der Nachbarschaftsstrukturen im Stadtteil unter schwierigen Umständen beigetragen.

Das Stadtteilmanagement läuft im Jahr 2019 mit Auslaufen des Programms „Soziale Stadt“ aus. Nach Prüfung der Gesamtsituation und der gegenwärtigen Struktur an sozialen Angeboten im Stadtteil, wird das Angebot in der bisherigen Form nicht weitergeführt.

Der Stadtteil bietet heute ein umfangreiches Dienstleistungs- und Projektangebot zur sozialen Betreuung von Bürgern, welche sowohl von privaten Dienstleistern wie auch Trägern der freien Wohlfahrtspflege und öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten, angeboten werden. Seit 2012 wurde dazu eine Plattform zum Austausch in Bezug auf Fragen der Sozialarbeit, welche die Herstellung von Transparenz in Bezug auf bestehende Bedarfe und vorhandene Angebote in Regie der Stadt Schwarzenberg beinhaltet, aufgebaut. Die Plattform bezieht dabei alle wesentlichen Anbieter und Träger im Einzugsbereich der Sonnenleithe, auch über die eigentlichen Stadtteilgrenzen hinaus, ein. Als zentrale inhaltliche Fragestellung wird die Integration sozial schwächerer Haushalte in das Stadtteilleben sowie die Bedarfe des wachsenden Anteils von Senioren im Stadtteil angesehen.

3.8 Verkehr und technische Infrastruktur

3.8.1 Verkehr

Die Erschließungssituation des Stadtteils ist im Vergleich zum Jahr 2012 in Teilbereichen weiterentwickelt. Folgende Kernmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Abschluss Umgestaltung zentraler Stadtteilbereich: Ausbau Stadtteilplatz sowie Straßen- und Fußwegeanbindung Richtung Norden und Gestaltung von Bushaltestellen und Stellplatzanlagen
- Umgestaltung der Straße Wiesengrund: Rückzug überdimensionierter Straßen und Stellplatzanlagen; in der Folge schrittweise Umgestaltung Wohnwege Sachsenfelder Straße 29 - 47 nach Teilrückbau
- Aufwertung Straßen- und Wohnwege in Nordquartier: Gestaltung von Fußwegen und PKW-Stellflächen sowie privaten Wohnwegen

Im Umfeld des Infrastrukturkomplexes sind die Maßnahmen damit weitgehend umgesetzt. Hierdurch wird eine verbesserte Anbindung des Stadtteilzentrums durch den öffentlichen Personennahverkehr, eine Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und eine bessere fußläufige Erreichbarkeit erzielt. Notwendige Folgemaßnahmen zur Anbindung des Stadtteilplatzes nach Süden, sind von der weiteren baulichen Entwicklung im südlichen Teilzentrum abhängig. Hier besteht weiterhin dringender Sanierungsbedarf. Eine fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere von Einrichtungen der Nahversorgung und der Gesundheitsvorsorge aus allen Teilquartieren,

ist sicherzustellen. Dazu ist die begonnene Vernetzung und Qualifizierung quartiersinterner Fußwegeverbindungen, insbesondere der „Sonnenleiter“, in der weiteren Planung fortzuführen. Die Belange der zunehmenden Anzahl älterer Bewohner mit eingeschränkter Mobilität sowie die Sicherheit der Schulwege sind in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Im Nordquartier konnte durch die durchgeführten Maßnahmen ebenso eine deutliche Verbesserung der Erschließungsqualität erreicht werden. Insbesondere wurden Straßenschäden deutlich reduziert und ein Abbau von Barrieren erreicht. Mängel bestehen aber weiterhin im Bereich der fußläufigen Anbindung zum Stadtteilzentrum sowie Straßenschäden mit Schwerpunkt im Quartier Am Wäldchen. In diesem Bereich sind weitere Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Im Zuge des erforderlichen Straßenbaus sind die Dimensionierung von Straßen und Stellplatzanlagen im Hinblick auf den nach Rückbau verbleibenden Bedarf vorzunehmen und ggf. anzupassen.

In den Quartieren Am Hang und Am Fichtbusch wurden bislang keine grundlegenden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. In beiden Quartieren sind in Folge des Rückbaus deutlich überdimensionierte Erschließungsanlagen vorzufinden. Es liegen erhebliche Schäden an Straßen und Gehwegen vor, welche vor allem im Gehwegbereich zu Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit führen. Grundsätzlich besteht Erneuerungsbedarf. Ursache für die Zurückstellung der Maßnahmen liegt in der teilweisen noch offenen Frage nach der Form der Nutzung von Rückbauflächen. Ein schrittweiser Umbau und die Sanierung des Erschließungssystems, unter Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Wiederbebauung von Rückbauflächen ist, insbesondere im Quartier Am Fichtbusch, dennoch dringend umzusetzen, um die Benutzbarkeit auch für Anlieger in langfristig verbleibenden Gebäuden zu gewährleisten. Eine schrittweise Umsetzung von Ausbau- und Rückbaumaßnahmen ist vorzusehen.



Schäden an Wohnwegen, Am Fichtbusch

Für die zentrale Erschließungsachse Sachsenfelder Straße besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Aufgrund von Baugrund- und Ausführungsmängeln treten zunehmend Straßenschäden auf. Die Straße ist aufgrund der Funktion als Erschließungsstraße für den Stadtteil, aber auch als Anbindung zwischen Beierfeld und der Kernstadt Schwarzenbergs, hoch belastet. Es ist ein grundhafter Ausbau der Straße erforderlich.

Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Stadtteil ist aufgrund des Bewohnerrückgangs sichergestellt. Punktuell (z. B. Stadtteilzentrum) werden Anpassungen aufgrund von Anforderungen neuer Nutzungen erforderlich. Insbesondere im Bereich von Sammelparkplätzen (z. B. Parkplatz Ringschluss - Nord und an der Tankstelle - Süd) ist der Bedarf zu prüfen und Maßnahmen zum Erhalt oder Rückbau vorzusehen.

An mehreren Standorten im Stadtteil werden gegenwärtig Nachnutzungs- und Wiederbebauungsoptionen überprüft. Hierzu sind, nach Festlegung der Bebauung, entsprechende Erschließungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Aufgrund der überwiegend großzügigen Dimensionierung des bestehenden Netzes werden keine grundlegenden Hindernisse für eine Einbindung neuer Bauflächen gesehen.

Die ÖPNV-Anbindung des Stadtteiles Sonnenleithe ist durch eine Stadtbusanbindung sichergestellt. Aufgrund der weiterhin laufenden Umbaumaßnahmen sind Veränderungen von Ziel- und Quellverhalten im Stadtteil zu erwarten. Es ist daher eine Prüfung des gegenwärtigen Haltestellennetzes im Zuge der weiteren Umbaumaßnahmen vorzunehmen.

Der zunehmende Anteil älterer Bewohner mit tendenziell geringerer Mobilität bedingt auch veränderte Anforderungen an das Erschließungssystem, insbesondere unter den Bedingungen der bewegten topographischen Situation im Stadtteil. Eine möglichst barrierearme Gestaltung von Wegebeziehungen, insbesondere zu Versorgungsangeboten und Bushaltestelle, ist Voraussetzung für ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im Stadtteil. Entsprechende Anforderungen sind im Zuge der Planung und Durchführung von Erschließungsanlagen konsequent zu prüfen und umzusetzen.

Weiterer Erneuerungsbedarf besteht im Bereich der Straßenbeleuchtung. Anpassungsbedarf besteht aufgrund der mangelnden energetischen Effizienz der vorhandenen Anlagen. Zudem ist in Folge der Umbau- und Rückbaumaßnahmen im Straßensystem die Wirksamkeit und Funktion der Anlage zu überprüfen und anzupassen.

Die gebietsübergreifende Koordination der Erschließungsanlagen ist noch immer unzureichend. Bei sich weiter vertiefenden Austauschbeziehungen zwischen dem Stadtteil Sonnenleithe und der Stadt Grünhain-Beierfeld (Ortsteil Beierfeld) ist eine Optimierung der Verknüpfungen zu wichtigen Zielen (Freizeit- und Handelseinrichtungen) notwendig. Diese Zielstellung behält ihre Gültigkeit.

3.8.2 Technische Ver- und Entsorgungsmedien

Im Integrierten Handlungskonzept 2006 wurden Auswirkungen des Wohnungsrückbaus in Form von deutlichen Minderauslastungen der bestehenden technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen beschrieben. Aufgrund der dramatischen Rückbaumaßnahmen waren grundlegende Netzfunktionen aufgrund der entstandenen Überkapazitäten in Frage gestellt. Zudem waren in Folge der Überdimensionierung erhebliche Effizienzeinschränkungen gegeben, welche insbesondere im Bereich der Fernwärme aufgrund steigender Pro-Kopf-Kosten, unmittelbare Auswirkungen auf Wohnfolgekosten im Stadtteil Sonnenleithe hatte und damit die Wettbewerbsfähigkeit des Wohngebiets Sonnenleithe zusätzlich zu belasten drohte. Auf der Basis der beschriebenen Entwicklungsbedarfe wurden für die Versorgungsmedien Fernwärme, Trinkwasser und Stromnetz vertiefende Anpassungsstrategien entwickelt und schrittweise umgesetzt. Die nachhaltige Umsetzung der Neuanpassungen ist aber nur im Zusammenwirken mit den weiterhin geplanten Umbaumaßnahmen zum Rückbau und Neubau von Gebäuden im Stadtteil umzusetzen und damit nicht als abgeschlossen zu betrachten. Mit den bislang durchgeführten Maßnahmen konnten die Kernelemente der Versorgungsnetze umgesetzt werden. Die dauerhafte Versorgungssicherheit und grundsätzliche Netzfunktionen konnten gesichert werden. Insbesondere in den nördlichen und südlichen Teilquartieren sind aber weitere Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Im Einzelnen liegt folgender Entwicklungsstand vor:

Trinkwasser

Im Rahmen der Modellregion Westerzgebirge wurde durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge eine regional vernetzte Umbaustrategie entwickelt. Kernzielstellung für den Versorgungsbereich Sonnenleithe ist die Kapazitätsanpassung des Trinkwassernetzes. Die Maßnahmen umfassen die Optimierung der regionalen Netzeinbindung zum Ausgleich lokaler Schwankungen, Dimensionsreduzierung von Leitungen und Pumpanlagen im Stadtteil Sonnenleithe sowie Anpassung von Speicheranlagen. Umgesetzt wurden eine Anpassung der Pump- und Speicherkapazitäten sowie eine Dimensionsreduzierung der zentralen Zuleitungen zum Stadtteil sowie der Verteilerleitungen im Stadtteil. Weitere Anpassungsmaßnahmen sind insbesondere im Zuge der Umstrukturierung des südlichen Quartiers sowie der Feinsteuerung der Netzzuleitungen aus dem Hochspeicher in Beierfeld erforderlich. Der Umbau im Südquartier ist dabei nur im Zusammenhang mit der Klärung der dauerhaften Nachnutzung von Rückbauf lächen möglich. Hier bestehen aktuell noch deutlich überdimensionierte Netzstrukturen.

Kernziele des Umbaus zur Sicherung der Versorgung sowie auch der Vorbeugung von hygienischen Problemen in Folge stehenden Wassers in den Leitungen, konnten in wesentlichen Teilen erreicht werden.

Fernwärme

Aufgrund des 2006 festgestellten Anpassungsbedarfes im Fernwärmenetz erfolgte im Zeitraum 2006 bis 2008 die Erarbeitung eines Energiekonzeptes für den Stadtteil Sonnenleithe. Kernpunkt der Betrachtung war die Anpassung der Wärmeversorgung an die stark rückläufigen Abnahmemengen in Folge des Wohnungsrückbaus sowie auch durchgeführter energetischer Maßnahmen an Gebäuden. Im Ergebnis des Energiekonzeptes wurde die Erhaltung der zentralen Wärmeversorgung bei entsprechender Reduzierung der Netz- und Erzeugungskapazitäten als wirtschaftlichste Lösung empfohlen. Die empfohlenen Maßnahmen wurden ab 2010 zielgerichtet umgesetzt. Dazu erfolgten die Dimensionsreduzierung des Blockheizkraftwerkes sowie der Umbau und die Dimensionsreduzierung der zentralen Leitungsabschnitte im Fernwärmenetz als Zuleitung zum Nord- bzw. Südquartier. Der notwendige Umbau des Fernwärmenetzes kann jedoch nicht als abgeschlossen betrachtet werden. Weitere Maßnahmen zur Anpassung von Versorgungsabschnitten an den Netzendpunkten (Nord- und Südquartier) sind im Zuge der geplanten Rückbau- und Umbaumaßnahmen durchzuführen. Dabei können wichtige Schritte aufgrund der Leitungsführung innerhalb von Gebäuden nur parallel zu geplanten Rückbaumaßnahmen erfolgen. Insbesondere im Südquartier ist zur Herstellung einer nachhaltigen Versorgungslösung eine Festlegung der Bebauungs- und Rückbauziele zwingend erforderlich.



BHKW Sonnenleithe

Abwasser

Für den Abwasserbereich wurden keine veränderten Sachstände ermittelt, ein Handlungsbedarf wird weiterhin nicht gesehen. Technisch ist aufgrund der Hanglage des Stadtteils eine Sicherstellung der Abführung von Abwässern auch bei bestehenden deutlichen Überdimensionierungen der Abwasserleitungen möglich. Aufgrund der weiterhin notwendigen tiefgreifenden strukturellen Veränderungen im Stadtteil ist jedoch eine permanente Überprüfung der Auswirkungen auf das Abwassersystem erforderlich.

Durch den Versorgungsträger wurde ein Sanierungsbedarf Mischwassersammlers Sachsenfelder Str. 30 - 40 angezeigt. Für eine geplante Nachnutzung von Rückbauflächen sind grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten gegeben. Im Einzelfall notwendige Anpassungs- und Umbaumaßnahmen zu prüfen und ergänzend vorzusehen.

Stromnetz

In Ergänzung zu den Maßnahmen zur Anpassung der Wärmeversorgung erfolgte durch die Stadtwerke Schwarzenberg ab dem Jahr 2014 eine Überprüfung der Auswirkungen des Wohnungsrückbaus im Stadtteil auf die Versorgungssicherheit und Netzfunktionalität im Stromnetz. Im Ergebnis wurden deutliche Überkapazitäten im Zuleitungs- und Verteilsystem ermittelt. Als zentrale Auswirkung wurden erhebliche Netzverluste aufgrund überdimensionierter Transformatorenstationen und überlanger Leitungswege, insbesondere im Mittelspannungsnetz, ermittelt.

Zur Anpassung des Stromnetzes an die bestehende und geplante Entwicklung der Bebauung im Wohngebiet Sonnenleithe, wurden Maßnahmen zum Rückbau und zur Dimensionsreduzierung der Transformatorenstationen und der Verkürzung der Leitungswege der Mittelspannungszuleitung zum Stadtteil begonnen. Weitere Maßnahmen der Leitungswege im Mittelspannungsnetz innerhalb des Stadtteils sind zum Abschluss der Umbaumaßnahmen noch umzusetzen. Bei Abschluss der geplanten Maßnahmen kann die Versorgungssicherheit für

die verbleibenden Wohnungsbestände mit deutlich verringerten Netzverlusten sichergestellt werden. Zudem ist eine ausreichende Flexibilität der Versorgung im Hinblick auf weitere Rückbaumaßnahmen sowie auch den Neuanschluss neuer Nutzungen im Stadtteil gegeben.

Straßenbeleuchtung

Die bestehenden Straßenbeleuchtungsanlagen im Stadtteil wurden im Zuge der Errichtung des Stadtteils in den 1980er Jahren erbaut. Die Anlagen wiesen im Hinblick auf ihre Energieeffizienz einen relativ guten Standard auf, insofern wurde bislang auf Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Umstellung auf LED-Beleuchtung mit hohem technischem und finanziellem Aufwand verzichtet. Umbaumaßnahmen wurden punktuell, im Zuge von kommunalen und privaten Straßen- und Wegebaumaßnahmen, durchgeführt.

In Folge der laufenden Umbaumaßnahmen ist jedoch das Beleuchtungssystem einer Überprüfung zu unterziehen. Bauliche Veränderungen haben z. T. zu veränderten Wegebeziehungen sowie auch zu einer bereichsweisen Überdimensionierung der Beleuchtungsanlagen geführt. Weiterhin wurde im Zuge der Errichtung des Wohngebiets keine Unterscheidung zwischen Beleuchtung des öffentlichen Raumes und den einzelnen, heute sich in Privateigentum befindenden Grundstücken, vorgenommen. Die Verantwortung für die Straßenbeleuchtung wurde weitgehend auf die öffentliche Hand übertragen. Zielstellung einer Überprüfung soll eine Anpassung des Beleuchtungssystems für das öffentliche Straßennetz sein. Parallel sind Beleuchtungsanlagen für private Grundstücksbereiche in die Verantwortung der Grundstückseigentümer zu übertragen und eine bedarfsgerechte Anpassung an die geplanten Bebauungs- und Wegestrukturen vorzusehen. In Folge der schnell fortgeschrittenen technischen Entwicklung von energiesparenden Beleuchtungssystemen, sind in diesem Rahmen jetzt Maßnahmen der energetischen Modernisierung der Beleuchtungsanlagen zu prüfen.

3.9 Freiflächen

Die grundlegenden Rahmenbedingungen der landschaftlichen Einbindung mit weiträumigen Sichtbeziehungen sowie Freiflächenstruktur für den Stadtteil sind herausragendes Standortmerkmal und Entwicklungspotenzial des Stadtteils.

Die Randlagen im Nord- und Südquartier bilden jeweils eine scharfe Grenze zur umgebenden Landschaft und ausgezeichnete Fernsichtbeziehungen in die umgebende Gebirgslandschaft, ohne Störung durch Verkehr oder andere Nutzungen. Der Bereich der Verbindungsfläche schafft eine wohngebietsnahe, großräumig erlebbare Grünverbindung mit Erreichbarkeit aus Nordquartier und Stadtteilzentrum sowie einer Anbindung zum Südquartier.



Übergang zur offenen Landschaft, Am Talblick

Innerhalb des Stadtteils wurden insbesondere im Umfeld des Stadtteilzentrums umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen (u. a. Stadtteilpark, Sonnengarten) zur Freiflächenaufwertung und Grünvernetzung umgesetzt. Ergänzend fanden Maßnahmen zur Umfeldgestaltung auf Privatgrundstücken statt. Diese Grünvernetzung stellt ein positives Entwicklungs- und Standortpotenzial dar.

Aufgrund der durchgeführten Rückbaumaßnahmen hat sich der Grünflächenanteil im Stadtteil Sonnenleithe weiter erhöht. Hierdurch haben u. a. Wohngebäude südlich des Quartiers Am Hang eine weitere Aufwertung des Wohnumfeldes erfahren. Aufgrund der teilweise offenen Frage der langfristigen Nachnutzung, ist aber insbesondere im Südquartier keine planmäßige Gestaltung der Freiflächen erfolgt. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit dieser Freiflächen ist

aber teilweise durch fehlende Gestaltung eingeschränkt. Eine Weiterentwicklung der fußläufigen Wegvernetzung unter dem Aspekt der Erlebbarkeit der vorhandenen Freiräume kann zu einer Verbesserung der Wahrnehmung des Stadtteils beitragen.

Das Wachstum öffentlicher und privater Freiflächen erfordert einen zunehmenden Pflegeaufwand für alle betroffenen Grundstückseigentümer. Bei rückläufiger Bewohneranzahl ergibt sich das Erfordernis der Entwicklung einer Strategie zur Begrenzung der erforderlichen Pflegeaufwendungen bei Wahrung der Grünflächenpotenziale als Standortmerkmal der Sonnenleithe. Gegenwärtig ergeben sich zwei wesentliche Strategien der Bewältigung dieser Herausforderung, welche in ihrer Umsetzbarkeit für betroffene Einzelflächen zu untersuchen sind:

A) bauliche Nachnutzung mit Gestaltungsauflagen:

Aufgrund der hohen, außerordentlich guten Landschaftseinbindung und des sehr hohen Grünflächenanteiles im Stadtteilinneren, kann ohne Beeinträchtigung der erforderlichen Durchgrünung eine Wiederverdichtung/Neubebauung auf Rückbauflächen angestrebt werden. Durch geeignete mäßige Gestaltungsvorgaben besteht die Möglichkeit, auch für kleinteilig privatisierte Flächen die prägende Grünvernetzung zu erhalten.

B) extensive Grünflächennutzung:

Für Freiflächen ohne mittel- und langfristige Nachnutzungsperspektive könnte der Pflegeaufwand durch Nutzung oder zumindest Mitnutzung durch Bewohner oder wirtschaftlich interessierte Drittnutzer reduziert werden.

- Flächenöffnung für extensive Landwirtschaftsformen - Beweidung, Heunutzung
- Biomasseerzeugung für regenerative Energiegewinnung (Kurzumtriebsplantagen, ...)
- Anlage von Streuobstwiesen für Wohnernutzung oder für Unterrichtszwecke der Schulen (Pflegepatenschaften)
- Anlage landschaftstypischer Biotope ohne besondere Pflegeaufwendungen, naturnahe extensive Begrünung ohne Mutterbodenauftrag und Düngung.

Voraussetzung ist eine Eignungsprüfung der betroffenen Flächen unter Gesichtspunkten, wie mögliche Nutzungskonflikte mit Anwohnern, Erfordernis der Reaktivierung für bauliche Zwecke u. a.

Eine weitere Kernaufgabe liegt in der Nutzbarmachung der Landschaftspotenziale für die Bindung neuer Bewohnergruppen. Voraussetzung für die Schaffung geeigneter Lagepotenziale für einen Eigenheimstandort, aber auch die längerfristige Rentabilität der Investitionen in höherwertige Mietwohnungen, ist die Öffnung der Blickbeziehung zur Landschaft im südlichen Quartier Am Fichtbusch.

Als unveränderte Anforderung an weitere Entwicklungsmaßnahmen sind eine Vernetzung nach Beierfeld und der Abbau der Gestaltungsdefizite im Grenzbereich der Sonnenleithe zu Beierfeld sowie im Bereich der Verbindungsfläche zu sehen.

4. Ableitung des weiteren Handlungsbedarfes

4.1 Folgerungen für die zukünftige Stadtteilentwicklung

Aufgrund der fachgebietsbezogenen Ergebnisse der Evaluierung sind folgende wesentliche Schlussfolgerungen für die weitere Stadtteilentwicklung abzuleiten:

Einwohner- und Haushaltsentwicklung:

- Die weiterhin rückläufige Einwohnerentwicklung erfordert ein Fortsetzen der Strukturanpassung im Stadtteil Sonnenleithe. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Einwohnerrückgang um 17 bis 28 % (entspricht ca. 410 bis 640 Einwohnern) zum Basisjahr 2017 erwartet. Weitere Anpassungsmaßnahmen sind daher in allen Handlungsbereichen der Stadtteilentwicklung erforderlich.
- Ältere Haushalte sind standorttreu, der Anteil junger Haushalte nimmt ab. Der wachsende Anteil älterer Haushalte besitzt tendenziell eine geringere Mobilität, der Anteil betreuungsbedürftiger und hochbetagter Bewohner wird weiter zunehmen. Es sind geeignete Rahmenbedingungen für das Verbleiben der älteren Bewohner in ihrer Wohnumgebung zu schaffen.
Die Bindung neuer, insbesondere junger, Haushalte an den Stadtteil ist Grundvoraussetzung für dessen Zukunftsfähigkeit. Dabei gilt es, sowohl das Potenzial von Jugendlichen aus dem Stadtteil als Haushaltsneugründer zu halten und auch neue Haushalte aus der Region zu binden!

Wohnungsmarktentwicklung:

- Trotz bereits durchgeführter umfangreicher Rückbaumaßnahmen ist der Wohnungsleerstand im Wohngebiet wieder deutlich auf 19 % angewachsen. Ein weiteres Anwachsen der Leerstände wird nicht als wirtschaftlich tragfähig angesehen.
- Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich im Marktsegment des einfachen Mietsegments. Im mittleren und hohen Mietsegment ist eine Stabilisierung der Wohnungsbelegung eingetreten. Durchgeführte Maßnahmen in den Umbau des Wohnungsbestandes haben einen positiven Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung im Stadtteil. Es besteht eine hohe Nachfrage nach barrierearmen und betreuten Wohnformen,
- Der erwartete weitere Einwohnerrückgang erfordert zur Erhaltung der Stabilität des Wohnungsmarktes weitere Rückbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand. Der Wohnungsbedarf und der Rückbaubedarf werden wie folgt prognostiziert:

Prognose 2019		2017	2020	2025	2030
Einwohner ca. (gem. Prognose)	max.	2.302	2.200	2.040	1.890
	min.	2.301	2.135	1.880	1.660
HH-Größe	(Pers./WE)	1,47	1,46	1,45	1,45
HH-Anzahl	max.	1.566	1.507	1.407	1.303
HH-Anzahl	min.	1.566	1.462	1.297	1.145
Zielgröße Leerstand	in %	19%	19%	17%	15%
Zielbestand	WE max.	1.932	1.793	1.646	1.499
erford. Rückbau			-139	-147	-147
Summe Rückbau	WE				-433
Zielbestand	WE min.	1.932	1.740	1.517	1.317
erford. Rückbau			-192	-186	-163
Summe Rückbau	WE				-541

Prognose des Wohnungs- und Wohnungsrückbaubedarfes im Stadtteil Sonnenleithe
(Berechnung WHS: Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Wohnungsleerstand von 15 % als Entwicklungsreserve und aufgrund der Unsicherheiten der Entwicklung ohne wirtschaftliche Gefährdung der Wohnungsanbieter vertreten werden kann.)

- Die langfristige Anpassung des Wohnungsangebotes muss den veränderten Nachfragepräferenzen der Mieter Rechnung tragen. Die Weiterführung der Mischung der Wohnungsangebote unter folgenden Prämissen ist erforderlich:
 - Ausbau von Wohnungsangeboten von regional nachgefragten Wohnungsangeboten im „hohen Mietsegment“ zur Bindung neuer Bewohner (Rückbauschwerpunkt)
 - Verbreiterung der Basis an Investoren durch Bereitstellung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau
 - weiterer Abbau der Angebotsüberhänge im „einfachen Mietsegment“ bei Erhalt eines Grundbestandes an preiswerten Wohnungen
 - Erhalt des Angebotes im „mittleren Mietsegment“ für Bestandsmieter
 - Ausbau des Angebotes an barrierearmem Wohnraum.

Soziale Situation und Stadtteilimage:

- Die Konzentration von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtteil hat sich verfestigt. Punktuell sind sozialräumliche Spannungen wahrnehmbar. Für die weitere Stadtteilarbeit wurde ein Mechanismus zur Früherkennung von Problemlagen geschaffen, um ggf. Begleitmaßnahmen im Bereich der Betreuung von Bewohnern absichern zu können. Einer weiteren punktuellen Konzentration von arbeitslosen Haushalten innerhalb des Stadtteiles sollte vorgebeugt werden.
- Die Arbeit des Bürgerbüros und der Stadt hat maßgeblich dazu beitragen können, dass sich ein positiv wahrgenommenes Stadtteilimage entwickeln konnte. Es wurden soziale Netzwerke im Stadtteil etabliert, Bewohner und Interessengruppen bei der Organisation ihrer Eigeninitiativen gestützt. Es ist jedoch einzuschätzen, dass die Funktion des Stadtteilbüros als Schnittstelle und Betreuer gegenwärtig noch nicht durch die vorhandenen Ansätze der Selbstorganisation aus dem Stadtteil heraus ersetzt werden kann. Es wird daher in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Schwarzenberg, den örtlich tätigen Trägern der Sozialfürsorge sowie der großen im Gebiet tätigen Wohnungsunternehmen eine Weiterführung der Stadtteilarbeit vorgesehen. Dabei wird an bestehende Angebote im Stadtteil angeknüpft.
- Der Anteil von Bewohnern über 65 Jahre steigt bis 2030 von 29 % 2017 auf 40 % an. Grundsätzlich gilt es, im Sinne der Stabilisierung von Bewohner- und Nachbarschaftsstrukturen Rahmenbedingungen zu schaffen, die es der zunehmenden Anzahl älterer Bewohner erlaubt, in ihrer Wohnumgebung so lange als möglich zu verbleiben. Dazu müssen die Bedürfnisse älterer Menschen erkannt und bei der Gestaltung von Wohnungsangeboten, wie bei Planungen öffentlicher Infrastruktur und Betreuungsangeboten, stärker berücksichtigt werden. Der Bedarf an Wohnungs- und Betreuungsangeboten wird zunehmen.
- Das Stadtteilimage auf städtischer und regionaler Ebene konnte in Folge der durchgeführten Maßnahmen verbessert werden. Eine weitere Objektivierung und Verbesserung der Außensicht ist jedoch Voraussetzung für eine erfolgreiche Positionierung im regionalen Wettbewerb der Wohnstandorte.

Soziale Infrastruktur:

- Die Hauptziele der Entwicklung der sozialen Infrastruktur im Bildungs-, Erziehungs- sowie Sport- und Freizeitbereich wurden mit dem Ausbau des Schulkomplexes sowie der Errichtung des Schulschwimmzentrums erreicht. Überkapazitäten im Schul- und Kindergartenbereich wurden abgebaut.
- Aufgrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und eines veränderten Freizeitverhaltens, sind jedoch Anpassungsbedarfe z. B. im Bereich der Kinderbetreuung (Anspruch auf Hortplatz) und Freizeitangebote, erkennbar bzw. zu erwarten. Notwendige Anpassungen in der Angebotsstruktur sind fortlaufend zu prüfen und ggf. anzupassen.

Technische Infrastruktur, Verkehr:

- Der Rückgang der Bewohnerzahlen und der Rückbau von Gebäuden haben erhebliche Auswirkungen auf die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der technischen Versorgungssysteme. Kernmaßnahmen der Anpassung der Versorgungsinfrastruktur wurden umgesetzt. Eine nachhaltige Entwicklung und Stabilisierung der Versorgungsnetze setzt jedoch eine Weiterführung der Maßnahmen, insbesondere im Umfeld von zukünftigen Rückbau- und Neubaustandorten im Nord- und Südquartier, voraus.
- Die verkehrliche Infrastruktur im Stadtteil wurde bislang nur punktuell an die veränderte städtebauliche Situation angepasst. Maßnahmen wurden auf langfristig zu erhaltende Netzabschnitte im Stadtteilzentrum und in konsolidierten Bereichen des Wohngebiets umgesetzt. Es bestehen bereichsweise (Schwerpunkt Südquartier) erhebliche Überkapazitäten im Straßen- und Wegenetz sowie teilweise erhebliche Zustandsmängel. Die Verkehrsinfrastruktur ist schwerpunktmäßig, unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen, umzubauen und zu sanieren.

Wirtschaft und Versorgung:

- Durch die Wiederansiedlung eines Discounters wurde die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs deutlich verbessert. Für eine weitere qualitative Verbesserung sind Maßnahmen zur Ansiedlung und zum Erhalt ergänzender Handels- und Dienstleistungsangebote im Stadtteil weiter zu unterstützen.
- Die zurückgehende Wohnfunktion verursacht im Verhältnis zur Anzahl der Nutzer eine Steigerung der Kosten für die Vorhaltung der notwendigen Infrastruktur. Als Gegenbewegung zu diesem Funktionsverlust kann die Ansiedlung neuer Nutzungen beitragen. Hierzu sind:
 - Potenziale zur Umnutzung von Wohnraum für verträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermitteln und zu erschließen,
 - Rückbauflächen für eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung zur Verfügung zu stellen.

Rückwirkungen auf die städtebauliche Situation:Stadtteilzentrum, Teilbereich Am Hang:

- städtebaulicher Zusammenhang entlang der Sachsenfelder Straße ist wiederhergestellt
- funktionale Stabilisierung durch Ansiedlung Lebensmittelmarkt und Wohnungsneubau
- weiterhin große Rückbauflächen ohne Nachnutzung, Nachnutzungspotenzial
- hoher Anpassungsbedarf für Straßen
 - ➔ hoher städtebaulicher Handlungsbedarf

Stadtteilzentrum, Infrastrukturkomplex:

- Bündelung zentraler öffentlicher Einrichtungen mit hohem Ausbaustandard an zentralem Standort
- hohe Umfeldqualität
- geringe Auslastung altersgerechter Wohnungen
 - ➔ konsolidierter Bereich mit punktuellm Handlungsbedarf



Schulkomplex Sonnenleithe

Südquartier, Am Fichtbusch:

- Rückbauflächen ohne Nachnutzung, verfestigte Randbebauung, blockiertes Entwicklungspotenzial
- Überkapazitäten bei Straßen und technischer Versorgung
 - ➔ sehr hoher städtebaulicher Handlungsbedarf

Südquartier, Sachsenfelder Straße/Wiesengrund:

- konsolidierte Wohnbereiche in Randlage - Am Fichtbusch, Wiesengrund
- erfolgreiche Etablierung hochwertiger Wohnangebote im mittleren Teil der Sachsenfelder Straße, jedoch städtebaulich noch nicht abgeschlossen
- Strukturanlagen überwiegend bedarfsgerecht ausgebaut, punktuell Zustandsmängel
→ punktueller Handlungsbedarf

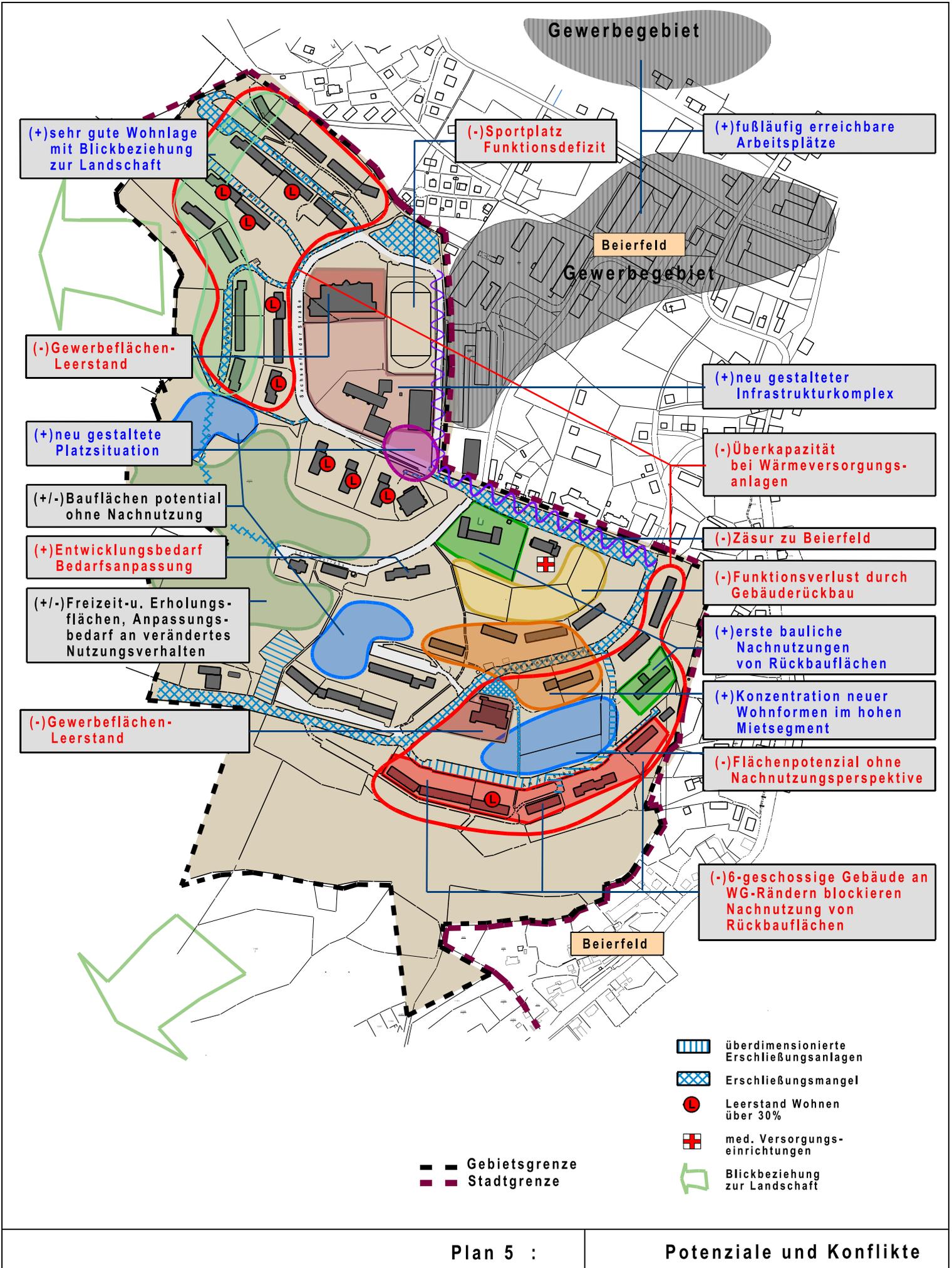


mittlere Sachsenfelder Straße

Nordquartier:

- hohe Leerstände in unsanierten Wohnungen, Rückbaubedarf; stabile Wohnungsbestände im mittleren Wohnungsmarktsegment
- Zustandsmängel bei Verkehrsanlagen, noch bestehender Anpassungsbedarf bei technischen Versorgungsanlagen
→ hoher städtebaulicher Handlungsbedarf

Die erfolgten Rückbaumaßnahmen hatten schwere Eingriffe in das städtebauliche Gefüge der Sonnenleithe zur Folge. Der hohe Wohnungsleerstand erfordert eine weitere städtebauliche Anpassung, welche zur langfristigen Standortstabilisierung den Rückbau und den bedarfsgerechten Um- und Neubau einschließen muss.



Plan 5 :

Potenziale und Konflikte

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Wie unter Ziffer 2 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.

4.2.1 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

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

Einzelne Hinweise und Stellungnahmen wurden in den Bericht aufgenommen. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren weitere Berücksichtigung werden im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat dokumentiert.

4.2.2 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.

4.3 Empfehlungen zum Verfahren

Die durchgeführten Umbaumaßnahmen haben zu einer Stabilisierung des Stadtteilgefüges sowie des lokalen Wohnungsmarktes beigetragen. Aufgrund des erreichten Entwicklungsstandes kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die im Jahr 2012 definierten Leitlinien und Entwicklungsziele eine geeignete Basis für die Stabilisierung des Stadtteiles Sonnenleithe darstellen, die weiter zu verfolgen sind.

Insbesondere aufgrund der eingetretenen und prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung sind weiterhin erhebliche städtebauliche Funktionsverluste vorhanden und zu erwarten. Es besteht ein dauerhaftes Überangebot an Wohnungen, welches erhebliche negative Rückwirkungen auf die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Stadtteils sowie die Wohnungsmarktstabilität der Gesamtstadt Schwarzenberg entfaltet. Zur Erreichung der wesentlichen Entwicklungsziele im Sinne der nachhaltigen selbsttragenden Eigenentwicklung des Stadtteils, sind weitere Stadtumbaumaßnahmen gem. des § 171 a BauGB zwingend erforderlich. Schwerpunktmäßig sind Maßnahmen zum Rückbau dauerhaft nicht benötigten Wohnraums sowie zur rückbaubedingten Anpassung der Infrastruktur durchzuführen.

Für den Stadtteil Sonnenleithe wird, trotz erreichter Stabilisierungserfolge, weiterhin das Fortbestehen einer sozialen Benachteiligung im Vergleich zu anderen Stadt- und Ortsteilen in der Stadt Schwarzenberg festgestellt. In Folge der eingetretenen und noch erwarteten negativen Bevölkerungsentwicklung haben sich Segregationstendenzen einkommensschwächerer Haushalte verfestigt. Es wird die Weiterführung von sozialen Begleitmaßnahmen für den Stadtteil empfohlen.

Eine finanzielle Unterstützung der Kernmaßnahmen ist Voraussetzung für die Umsetzungsfähigkeit der Planungen.

Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft zentraler Akteure der Stadtteilentwicklung wie Wohnungsunternehmen, Träger der Sozialfürsorge und Versorgungsunternehmen, wird eingeschätzt, dass restriktive Durchführungsinstrumente gegenwärtig nicht für die Erreichung städtebaulicher Ziele erforderlich sind. Die Anwendung von Verfahren nach § 136 BauGB (Sanierungssatzung) i. V. m. Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sowie nach § 171 d BauGB (Stadtumbausatzung) wird als nicht erforderlich angesehen.

5. Zielstellungen und Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung

5.1 Leitlinien der zukünftigen Stadtteilentwicklung

Aufgrund der durchgeführten Prüfung des erreichten Entwicklungsstandes und unter Berücksichtigung der umfangreichen bereits durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen werden die Ziele der Stadtteilentwicklung mit einer Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 wie folgt fortgeschrieben bzw. bestätigt:

Regionaler und lokaler Kontext:

Die Entwicklung des Stadtteils Sonnenleithe ist im regionalen Kontext vor dem Hintergrund der drastischen Veränderungen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen im Westerzgebirge zu betrachten. Die laufenden Stadterneuerungsmaßnahmen im Stadtteil Sonnenleithe sind dabei ein zentraler Baustein im regionalen Umstrukturierungsprozess. Modellhaft und konzentriert laufen hier, an der Nahtstelle zwischen zwei Kommunen, Prozesse des strukturellen Wandels mit Auswirkungen auf Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Beschäftigung sowie die Infrastrukturversorgung im sozialen, wie auch im technischen Bereich ab. Diesen Herausforderungen stellt sich die Stadt Schwarzenberg und bekennt sich zum langfristigen Erhalt des Stadtteiles Sonnenleithe als:

- Mietwohnungsstandort für die Region mit Angeboten in allen wichtigen Segmenten des Mietwohnungsmarktes,
- Entwicklungsstandort des individuellen Wohnungsbaus für die Stadt Schwarzenberg und
- regionaler Versorgungsstandort der öffentlichen Daseinsvorsorge mit Versorgungsfunktion auch für das regionale Umfeld.

Die Sonnenleithe wird dabei weiterhin die Hauptlast der gesamtstädtischen erforderlichen Anpassungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes für die Stadt Schwarzenberg tragen. Gleichzeitig bekennt sich die Stadt Schwarzenberg zum Stadtteil Sonnenleithe als bedeutendes Element ihrer Siedlungsstruktur. Das Bekenntnis soll in einer positiven Entwicklungskonzeption umgesetzt werden.

Handlungsrahmen der weiteren Planung:

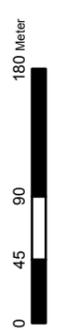
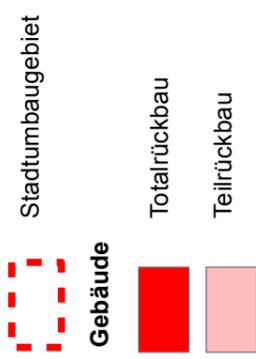
Der Stadtteil wird als Wohnstandort für 2.000 Bewohner entwickelt. Für diese Bewohner wird ein Wohnungsbestand mit 1.500 bis minimal 1.350 Wohnungen langfristig erhalten und weiterentwickelt.

Städtebauliche Handlungsprioritäten:

Die Handlungsprioritäten der städtebaulichen Entwicklung zur querschnittsorientierten, zeitlichen und räumlichen Koordination der weiteren Maßnahmen sind in Plan 6 dargestellt.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes 2012 wurden die Handlungsprioritäten der Stadterneuerung im Stadtteil Sonnenleithe neu formuliert. Wichtige Teilziele konnten seither erreicht werden, insbesondere zum Umbau der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge. Geplante Schritte zur weiteren Anpassung von Wohnungsbeständen und der technischen Infrastruktur wurden jedoch noch nicht umgesetzt. Daher ergeben sich im Rahmen dieser Teilfortschreibung keine grundsätzlichen inhaltlichen Änderungen an Zielen und Handlungsfeldern. Es ergeben sich jedoch veränderte Schwerpunkte für die weitere Umsetzung. Die Handlungsprioritäten werden daher wie folgt angepasst:

Plan 6
Prioritäten der
Stadtteilentwicklung



Maßstab:
1:5.000



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



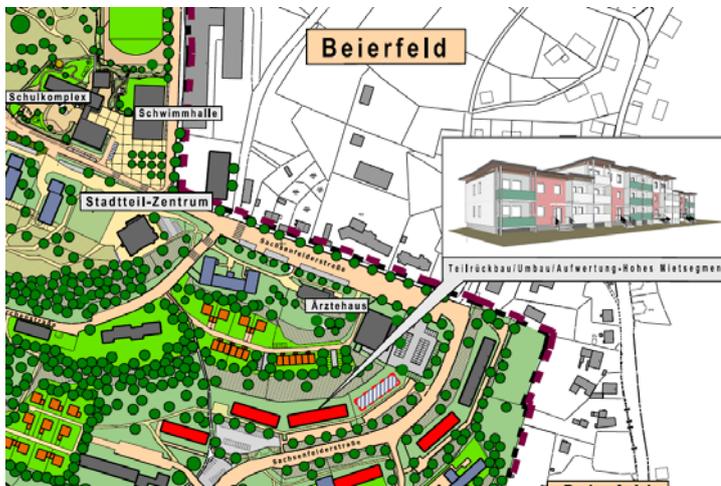
Geschäftsstelle Dresden

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

Stadtteilzentrum „Entwickeln“

Das Stadtteilzentrum soll als zentrales Verbindungselement im Stadtteil die Aufgabe als lebendiger Identifikationspunkt und Versorgungszentrum für die Bewohner aller Teilquartiere wahrnehmen. Schwerpunkte sind:

- Die Sicherung und weitere Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion mit Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes im Stadtteilzentrum.
- Weitere Stärkung der städtebaulichen Anbindung des südlichen Stadtteiles durch z. B. die bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen im Quartier Am Hang.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums als zentralen Bezugs- und Identifikationspunkt im Stadtteil durch verbesserte Anbindung und Nutzung als Aktivitätsraum durch alle Akteure.
- Weiterer Ausbau eines zentralen „hohen Mietwohnungssegmentes“, unter Einschluss der Standorte mittlere Sachsenfelder Straße, Wiesengrund, Nordrand Am Fichtbusch und Am Hang als Alleinstellungsmerkmal im regionalen Wohnungsangebot zur Bindung neuer Bewohnergruppen an den Stadtteil.



Stadtteilzentrum, Auszug Rahmenplan, Plan 7

Aufgrund des bereits erreichten hohen Umsetzungsstandes wird dem Gebiet eine Handlungspriorität 3 neu zugeordnet.

Nordquartier „Aufwerten“

Das Nordquartier wird als Kernstandort des mittleren und preiswerten Mietwohnungssegmentes in landschaftlich gut eingebundener Lage gesichert und soll zur Sicherung der langfristigen Stabilität zielgerichtet aufgewertet werden. Schwerpunkte liegen in der städtebaulichen Aufwertung des Wohnstandortes u. a. durch eine punktuelle Rücknahme der Bebauungsdichte im Rahmen der Umsetzung der quantitativen Wohnungsbestandsanpassung zur Aufwertung der Lagequalität der verbleibenden Blöcke und einer anschließenden naturnahen Gestaltung der entstehenden Rückbauflächen.

Aufgrund des umfangreichen Handlungsbedarfes sowie des vorliegenden Planungsfortschritts für Rückbaumaßnahmen, wird den Maßnahmen die höhere Handlungspriorität 2 zugeordnet.



Nordquartier, Auszug Rahmenplan, Plan 7

Quartier Am Fichtbusch „Umbauen“

Als langfristiges Entwicklungsziel wird die Einbindung von individuellen Wohnformen in die Stadtteilstruktur im Sinne einer Annäherung an die umgebenden Siedlungsstrukturen angestrebt. Dazu sollen für die vorhandenen Flächenpotenziale am südlichen Stadtteilrand geeignete Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, z. B. durch das Aufbrechen des südlichen Bebauungsriegels und der schrittweisen Erschließung eines Baugebietes für individuelle Wohnformen. Die Verkehrs- und Mediierschließung ist schrittweise und bedarfsgerecht der angestrebten Nutzungsstruktur anzupassen.



Quartier Am Fichtbusch, Auszug Rahmenplan, Plan 7

Der Umbau des Quartiers ist Schwerpunkt der weiteren Stadtteilentwicklung. Kernmaßnahmen bilden die Anpassung der technischen Infrastruktur an die veränderten Rahmenbedingungen, weitere Um- und Rückbaumaßnahmen von Wohngebäuden sowie die Gestaltung der Rückbauflächen. Aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Zusammenhänge ist die Planung für das Quartier auch auf die Verbesserung der Umfeldbedingungen für die umgebenden langfristig zu erhaltenen Wohnungsbestände, auszudehnen.

Den Maßnahmen wird aufgrund der umfangreichen Abhängigkeiten zwischen Wohnungsmarkt- und Infrastrukturentwicklung die Handlungspriorität 1 im Rahmen der weiteren Stadtteilentwicklung zugeordnet.

Verbindungsfläche

Freizeit- und Erholungsbereich „Sichern“, Entwicklungspotenziale „Erschließen“

Mit seinen Spiel- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Grünflächen, Ruheräumen und Blickpunkten, ist der Freizeit- und Erholungsbereich wichtiger Standortfaktor und Qualitätsmerkmal für den Stadtteil als Wohnstandort. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung sowie auch eines veränderten Freizeitverhalten der Bewohner, sind Maßnahmen zur Funktionssicherung und Aufwertung vorzunehmen:

- Prüfung und Entwicklung der Freizeit- und Erholungsräume, bedarfsgerechte Anpassung und Aufwertung.
- Prüfung der Umnutzung von Flächen im südlichen und nördlichen Teil als Potenzial für die Ansiedlung neuer Wohnformen im Stadtteil, Bindung bestehender gesamtstädtischer Baulandnachfrage als Entwicklungspotenzial für den Stadtteil Sonnenleithe.



Freizeit- und Erholungsbereich, Auszug Rahmenplan, Plan 7

Notwendige Anpassungsmaßnahmen werden als ergänzendes Handlungsfeld in die weiteren Planungen der Gebietsentwicklung eingeführt.

Die Maßnahmen erhalten die Handlungspriorität 4.

stabile Bestände „Halten“

Für den Prioritätenbereich werden keine vorrangigen Investitionsabsichten formuliert. Im Rahmen der städtischen Gesamtstrategie sind jedoch punktuelle Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden und Infrastrukturanlagen erforderlich.

Die angestrebte städtebauliche Grundstruktur für den Entwicklungsstand ab 2030 wird im Rahmenplan (Plan 7) dargestellt.



Teiltrückbau/Umbau/Aufwertung-Hohes Mietsegment

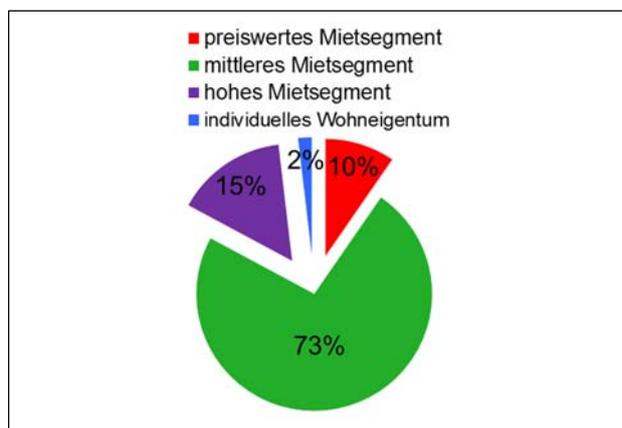
Plan 7 : Städtebaulicher Rahmenplan 2030 +

5.2 Fachliche Ziele der Stadtteilentwicklung

Die fachlichen Ziele der Stadtteilentwicklung wurden vor dem Hintergrund des heutigen Entwicklungsstandes überprüft und können weitgehend bestätigt werden. Die Zielerreichung und heutige Schwerpunktsetzung in Bezug auf die Weiterverfolgung dieser Ziele wird wie folgt eingeschätzt (*siehe kursive Anmerkungen*):

1) Schaffung eines regional wettbewerbsfähigen Wohnstandortes mit selbsttragender Entwicklungsdynamik

Die Sonnenleithe, Wohngebiet für die Region Westertal, soll als wettbewerbs- und zukunftsfähiger Wohnstandort erhalten werden. Dazu ist eine Anpassung aufgrund der veränderten Nachfragebedingungen, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner sowie der Herausforderungen des regionalen Standortwettbewerbes erforderlich. Neben der Versorgung der Bestandsbewohner, ist die Bindung neuer Bewohnergruppen an den Stadtteil durch Wohnungsangebote mit Alleinstellungsmerkmalen innerhalb der Region zentrale Voraussetzung. Dazu werden auf Basis der bereits erfolgten Investitionen in den Wohnungsbestand weitere Maßnahmen zur Herstellung einer nachfrageorientierten Angebotsmischung und Angebotsdifferenzierung geplant:



Zielstellung **2025** zur Verteilung der Wohnungen im Wohngebiet Sonnenleithe auf Marktsegmente

- Ein Standort für individuelle eigentumsorientierte Wohnformen, für welche auf gesamtstädtischer Ebene ein Bedarf ermittelt wurde, wird in das Wohnungsangebot Sonnenleithe eingegliedert. Dazu werden langfristig Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser auf erschlossenen Grundstücken in landschaftlich optimaler Lage im Stadtteil Sonnenleithe bereitgestellt.
Am Ziel ist uneingeschränkt festzuhalten, der Schwerpunkt der Umsetzung wird im Quartier Am Fichtbusch sowie im Freizeit- und Erholungsbereich verortet.
- Innerhalb der städtebaulichen Struktur des Stadtteiles Sonnenleithe, wird ein Standort mit Wohnungsangeboten im „hohen Mietsegment“ etabliert. Als Kriterien für das Angebotssegment werden ein hoher energetischer Modernisierungsstand, hohe architektonische Qualität des äußeren Erscheinungsbildes und des Umfeldes sowie ein hoher Anteil an barrierearmen Wohnungsangeboten festgelegt. Der zu schaffende Standort soll als Alleinstellungsmerkmal in der Konkurrenz vergleichbarer Wohnstandorte in der Region genutzt werden.
Wichtige Teilziele konnten bereits erreicht werden, die Ansiedlung weiterer Angebote ist zu unterstützen.
- Die spezifischen Potenziale des Wohngebietes als Standort des industriellen Wohnungsbaus mit seinem standardisierten Wohnraumangebot im „mittleren und preiswerten Mietsegment“ werden erhalten. Dazu ist der weitere Abbau von erwarteten Überkapazitäten durch Rückbau von Wohnungen sowie die maßvolle Aufwertung verbleibender Wohnungsbestände geplant. Das Angebot an seniorengerechtem Wohnraum ist für die Versorgung der wachsenden Anzahl älterer Bewohner der Sonnenleithe zu sichern und aktuellen Anforderungen entsprechend zu modernisieren.
Die Zielstellung wird weiterverfolgt. Neben dem Wohnungsrückbau, ist der Schwerpunkt auf die Beseitigung von Mängeln im Straßen- und Wegenetz zu legen.

2) Sicherung der Versorgung und Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft durch Förderung der Unternehmenstätigkeit

Eine langfristig selbsttragende Stadtteilentwicklung ist auf private Initiative, Handlungs- und Investitionsbereitschaft seiner Bewohner und andere lokale Akteure angewiesen. Zur Verbreiterung der Entwicklungsbasis des Stadtteiles, soll daher die Vertiefung der Nutzungsmischung durch die Schaffung von geeigneten Nischen und Freiräumen für gewerbliche Entwicklung unterstützt werden. Dazu ist geplant:

- Projekte zur Einbindung von Gewerbenutzungen in den Wohngebäudebestand und innovative Ansätze zur Verbindung von neuen Formen des wohnungsnahen Arbeitens (z. B. Räumlichkeiten für Existenzgründer, Selbstständige oder Telearbeitsplätze in Verbindung zur eigenen Wohnung) zu fördern und
- erschlossene Rückbauflächen für eine verträgliche gewerbliche Nutzung zu öffnen.

Bislang konnten nur punktuell geeignete Ansätze entwickelt werden. Der Schwerpunkt soll auf die Integration von wohnungsnahen Dienstleistungen im Bereich der Pflege und Betreuung gelegt werden, von welchen insbesondere positive Auswirkungen für den Verbleib von älteren Menschen in ihrer angestammten Wohnumgebung erwartet werden.

Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist Grundvoraussetzung für die Funktion- und Wettbewerbsfähigkeit des Wohngebietes, insbesondere bei wachsendem Anteil älterer Bewohner mit geringerer Mobilität. Weiterhin gilt es, die lokale Kaufkraft als Einkommensbasis für die ansässigen Handels- und Dienstleistungsunternehmen zu binden. Dazu ist geplant:

- lokale Gewerbetreibende bei der Erhaltung und dem Ausbau von Angeboten im Stadtteil zu unterstützen sowie
- Voraussetzungen für eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtteil zu schaffen.

Die Ansiedlung eines neuen Angebots der Grundversorgung wurde erreicht. Der Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der maßvollen Ergänzung der Angebote.

3) Bezahlbarer Wohn- und Gewerbestandort

Sinkende Einwohnerzahlen und durchgeführte Rückbaumaßnahmen haben zu erheblichen Strukturveränderungen im Stadtteil Sonnenleithe geführt. Sinkende Abnahmemengen und gleichbleibende oder steigende Infrastruktur- und Versorgungskosten bedingen Anpassungsmaßnahmen zur Stabilisierung der Verbrauchs- und Erstellungskosten. Für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Wohnstandortes, aber auch die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Versorger, wird geplant:

- Die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Netze durch eine bedarfsgerechte Umstrukturierung der Versorgungsmedien und Verkehrsanlagen zu sichern. Im Hinblick auf die langfristig geplante Stadtteilstruktur werden Netzanpassungen, Teilrückbaumaßnahmen sowie Modernisierungen geplant. Mittels verstärkter regionaler Vernetzung werden negative Auswirkungen lokaler Veränderungen gemildert.

Zur Umsetzung der Zielstellung wurde der planmäßige Umbau der Versorgungsnetze im Bereich Fernwärme, Trinkwasser und Strom begonnen. Wichtige Teilziele konnten bei allen Medien bereits erreicht werden. Zur Erzielung einer effektiven Gesamtlösung für die Versorgungsnetze, sind jedoch weitere Maßnahmen erforderlich. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt dabei auf Netzanpassungen als Belastung der weiteren vorgesehenen Rückbaumaßnahmen. Im Bereich der Verkehrsanlagen konnten erst punktuell Anpassungsmaßnahmen vorgenommen werden, insbesondere aufgrund der Abhängigkeit zur Umsetzung des Gebäuderückbaus. Die Stadt sieht Maßnahmen zum Netzbau als oberste Priorität der weiteren städtebaulichen Maßnahmen im Stadtteil an.

- Zur Stabilisierung der Verbraucherkosten sind Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungseffizienz von Ressourcen umzusetzen. Hierzu werden Investitionen mit Augenmaß, z. B. im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung, Abbau von Überkapazitäten bei allen Nutzungsformen sowie unterstützend auf städtebaulicher Ebene, der Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung erschlossener Flächen für Gewerbe und Wohnen, unterstützt.

Zur direkten Unterstützung von Investitionen in den Wohnungsbestand stehen aktuell keine geeigneten Instrumente im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung. Eine konsequente Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird jedoch als Beitrag zur Zielerreichung in diesem Punkt angesehen.

4) Positives Stadtteilimage, stabile Nachbarschaften und gesunde sozioökonomische Rahmenbedingungen

Eine stabile soziale Entwicklung des Stadtteiles erfordert eine Bindung junger Bewohner als Haushaltsgründer an den Stadtteil, aber auch den Zuzug von Menschen aus der Region. Dazu muss der Stadtteil als Wohnort und Lebensmittelpunkt für Familien in der Region wahrgenommen werden. Die getätigten Investitionen im Stadtteil haben die Grundlagen dafür gelegt. Diese gilt es, für eine weitere Verbesserung der Außenwahrnehmung, nutzbar zu machen durch:

- eine koordinierte Öffentlichkeitsarbeit unter Nutzung der geschaffenen Infrastruktur- und Wohnungsangebote und Einbindung aller wichtigen Akteure aus der Sonnenleithe.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der koordinierten Kommunikation aller Akteure eine wesentliche Verbesserung des Außenbildes des Stadtteils erreicht werden konnte. Die zukünftige Form der Begleitung städtebaulicher Maßnahmen ist zu prüfen.

Die beteiligten Akteure der Stadtteilentwicklung sind sich einig, dass trotz der dramatischen sozialen und städtebaulichen Veränderungen im Stadtteil, funktionsfähige, soziale und nachbarschaftliche Netzwerke aufgebaut werden konnten. Sichtbare Segregationstendenzen und das schnelle Älterwerden der Bewohner des Stadtteiles erfordern jedoch weiterhin eine Begleitung der sozialen Veränderungen:

- Mit der Schaffung des hochwertigen Infrastrukturangebotes wurde eine Grundlage für die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteiles gelegt. Hier gilt es, diese Angebote in das Stadtteilleben verstärkt zu integrieren sowie für die Bindung neuer Bewohner im Stadtteil nutzbar zu machen.
- Die bewährten Strukturen der Beteiligung der Bürger am Entwicklungsprozess werden erhalten. Die zukünftige Stadtteilarbeit soll auf die vorrangige Unterstützung von Ansätzen der Selbstorganisation gerichtet werden. Hierdurch soll der Kern der geschaffenen sozialen und nachbarschaftlichen Netze in die Lage versetzt werden, auch ohne äußere Unterstützung für den Stadtteil tätig zu bleiben.
- Die Bedürfnisse und Anforderungen der zunehmenden Anzahl der älteren Bewohner sind bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Insbesondere im Bereich der Versorgung und Betreuung der zunehmenden Anzahl älterer Bewohner konnte eine Ausweitung der Angebotsstruktur und eine Intensivierung des Austauschs mit den Akteuren erreicht werden.

5) Stärkung der Stadtteilurbanität

Die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil setzt voraus, dass Bezugs- und Bewegungsräume im öffentlichen Raum des Stadtteiles vorhanden und wahrnehmbar sind. Durch die Schaffung des zentralen und modernen Infrastrukturzentrums und der Anlage des zentralen Stadtteilplatzes, wurde ein solcher Identifikations- und Begegnungspunkt im Stadtteil geschaffen. Zur weiteren Stärkung der Vitalität dieses Identifikationspunktes muss dieser auch in das tägliche Leben der Sonnenleithe eingebunden werden und präsent sein. Dazu wird geplant:

- die weitere Stärkung der Funktion des Stadtteilzentrums durch Nutzungsdifferenzierung und Wiederansiedlung von Einzelhandelsangeboten im Stadtteilzentrum zu unterstützen,
- die bauliche Anbindung des Stadtteilzentrums an das südliche Quartier durch Bebauung von zentralen Rückbauflächen wiederherzustellen und die fußläufigen Wegebeziehungen zum Stadtteilzentrum zu optimieren sowie
- den zentralen Stadtteilplatz für öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen des Stadtteillebens zu nutzen.

Durch die Neuanlage des zentralen Stadtteilplatzes, in Verbindung mit Schulkomplex und neu geschaffenem Schulschwimmzentrum, wurden hier wichtige städtebauliche Ziele erreicht. Durch Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes konnten zudem Angebotslücken geschlossen werden. In Bezug auf die städtebauliche Verbindung von nördlichem und südlichem Quartier, sind jedoch weitere Schritte zur Nachnutzung zentraler Flächen weiter zu verfolgen.

6) Schonung und Stärkung des Naturraumpotenzials

Ein Hauptpotenzial des Stadtteiles Sonnenleithe ist seine herausragende landschaftliche Einbettung mit den weitläufigen Ausblicken in das Erzgebirge. Dieses Potenzial ist für die Strukturanpassung und Konkurrenzfähigkeit der Sonnenleithe zu aktivieren durch:

- Nutzung des vorhandenen Baulandpotenzials für Eigenheime durch Öffnung des Bebauungsriegels an der Südkante des Stadtteiles,
- weitere naturnahe Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Stadtteiles.

Die Stadtteilentwicklung soll zu einer flächeneffizienten Entwicklung im gesamtstädtischen Kontext durch Flächenrecycling beitragen durch:

- standortangepasste bauliche Nachnutzung erschlossener Rückbauflächen,
- Renaturierung oder private Nach- und Zwischennutzung nicht bebauter Freiflächen zur Begrenzung des erforderlichen Pflegeaufwandes für Stadt und Wohnungsunternehmen.

Am Ziel wird festgehalten. Erste Schritte zur Renaturierung von Rückbauflächen wurden unternommen. Kernmaßnahmen sind jedoch von der Weiterverfolgung der Ziele für das Quartier Am Fichtbusch abhängig. Am Ziel wird uneingeschränkt festgehalten.

5.3 Handlungsfelder, Maßnahmenpakete

Durch das Integrierte Handlungskonzept 2012 wurden folgende Handlungsfelder abgegrenzt:

- Handlungsfeld A: Wohnungsmarkt
- Handlungsfeld B: Versorgung und lokale Wirtschaft
- Handlungsfeld C: Gemeinwesen, sozio-kulturelle Rahmenbedingungen
- Handlungsfeld D: Energieeffizienz und ökologische Modernisierung

Seit der Fortschreibung des Handlungskonzeptes lag der Schwerpunkt der investiven Maßnahmeplanung auf der Verbesserung der Angebotsstruktur der öffentlichen Daseinsvorsorge (Handlungsfeld C). Hier sind tragfähige Angebote entstanden.

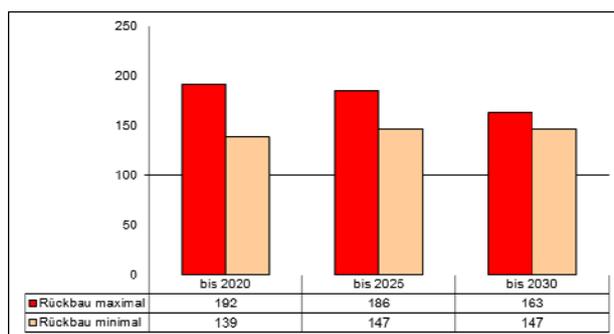
Nach heutigem Entwicklungsland ist es erforderlich, die Schwerpunktsetzung auf die Anpassung der technischen Versorgung (Handlungsfeld D) und Wohnungsmarktbegleitung/Handlungsfeld A) zu setzen. Im Ergebnis der bisherigen Planung und Maßnahmen werden im Handlungsfeld B keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Folgende Kernmaßnahmen sollen dazu umgesetzt werden:

Handlungsfeld A: Wohnungsmarkt

A1) Nachfrageangepasster Wohnungsrückbau und Rückbau ungenutzter Nichtwohngebäude

Zur Gewährleistung der langfristigen Stabilität des Wohnungsmarktes im Stadtteil und in der Gesamtstadt Schwarzenberg, wird der zielgerichtete Rückbau von Wohnungskapazitäten weitergeführt. Am Ziel der Reduzierung des Wohnungsbestandes im Stadtteil auf langfristig ca. 1.500 Wohnungen wird festgehalten. Dazu ist der Rückbau weiterer 450 bis 500 Wohnungen erforderlich. Die räumliche Verteilung für den Gebäuderückbau ist im Maßnahmenplan dargestellt.



Rechnerisch ermittelter Rückbaubedarf bis 2030

Quelle: Berechnung WHS 2019

Geplante Maßnahmen:

- Weiterführung horizontaler Teilrückbau im zentralen Bereich Sachsenfelder Straße/Am Fichtbusch als Basis für die Modernisierung der verbleibenden Gebäudeteile für hochwertige Mietwohnungen,
- Rückbau von Einzelblöcken zur Entdichtung im Nordquartier sowie nicht nachfragegerechtes Gebäude Seniorenwohnen im Stadtteilzentrum
- Rückbau von Gebäuden an der südlichen Bebauungskante im Quartier Am Fichtbusch (langfristig).

Objektkonkrete Festlegungen und Prioritätensetzungen für Rückbau- und Teilrückbaumaßnahmen wurden zwischen Wohnungsunternehmen und der Stadt Schwarzenberg abgestimmt. Mit dem Freizug der Gebäude Am Wäldchen 9 - 15, (Rückbau 2019) und Am Talblick 1 - 7, (Rückbau 2021) wurde begonnen. Mittel- und langfristige Maßnahmen wurden objekt konkret festgelegt und sind im weiteren Verlauf zu priorisieren und zeitlich einzuordnen.

Finanzierung:

- Förderung Rückbau von Wohngebäuden über das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“, Programmteil Rückbau Wohngebäude

A2) Entwicklung Mietwohnungsstandort im „hohen Mietsegment“

Kernbaustein der qualitativen Umstrukturierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ist der Aufbau bzw. die planmäßige Weiterentwicklung eines Standortes des „hohen Mietsegmentes“. Durch die Schaffung dieses Standortes werden gezielt neue Nutzergruppen aus der Region angesprochen, um die soziale Mischung der Bewohnergruppen im Stadtteil zu erhalten. Die Maßnahmen sollen südlich des Stadtteilzentrums im Umfeld der Sachsenfelder Straße konzentriert werden. Der Standort wird aufgrund der Lage am Südhang als geeignet angesehen und kann entlang der Verbindungsstraße zum Stadtzentrum Schwarzenberg den Stadtteil optisch prägen.



Mehrgenerationenhaus „Am Fichtbusch 53 - 59“
(Quelle: Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e.G.)

Die Angebote sollen sich durch ein Abweichen von den weiteren Bestandsangeboten in Fasadengestaltung, Kubatur sowie energetischer Qualität abheben. Der Standort trägt insoweit insgesamt zu einer Angebotsergänzung und -Mischung bei und vervollständigt die bereits geschaffenen Angebote zum generationenübergreifenden und barriere reduzierten Wohnen zielgerichtet. Durch die Konzentration an einem Standort soll ein Wiedererkennungsmerkmal für den Stadtteil geschaffen werden, welcher im regionalen Wettbewerb der Mietwohnungsstandorte auch als Alleinstellungsmerkmal und Blickpunkt genutzt werden kann.

Vier Einzelmaßnahmen wurden im Bereich der mittleren Sachsenfelder Straße, nördliche Straße Am Fichtbusch und Wiesengrund umgesetzt. Zur Weiterentwicklung und Verbesserung der städtebaulichen Wirksamkeit, ist eine Umsetzung weiterer Teilrückbaumaßnahmen entlang der Sachsenfelder Straße sowie ein Wohnungsneubau am Standort Straße Am Hang vorgesehen.

Geplante Maßnahmen:

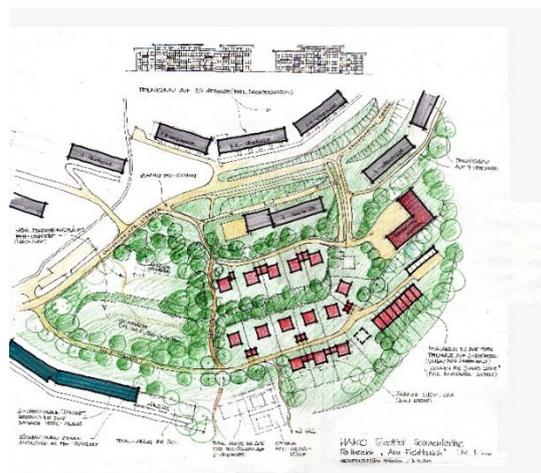
- mittelfristige Planung mindestens einer weiteren Teilrückbaumaßnahme
- Anpassung Infrastrukturanlagen
- Wiederbebauung Wohnbauflächen Am Hang (siehe Handlungsfeld A3)

Finanzierung:

- Förderung Reduzierung der Wohnfläche durch Teilrückbau im Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Rückbau Wohngebäude
- Förderung Umfeldaufwertung im Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Modernisierung - Vorrang private Investition der Wohnungseigentümer, Einzelfallprüfung Modernisierungsförderung im Stadtumbau

A3) Quartiersumbau „Am Fichtbusch“

Eine wesentliche Zielstellung der Entwicklung im Stadtteil Sonnenleithe ist die Erhaltung der strukturellen und sozialen Stabilität des Stadtteiles. Dazu soll auch die Bindung neuer Nutzergruppen an den Stadtteil beitragen. In Ergänzung zum Mietwohnungsbestand werden daher Rückbauflächen im Quartier Am Fichtbusch für die Integration eines Eigenheimstandortes als eigentumsorientierte Wohnform angestrebt. Dabei sollen am Standort Sonnenleithe die Teile des für die Gesamtstadt ermittelten Bedarfes an Bauplätzen für Eigenheime abgedeckt und unter weitgehender Nutzung vorhandener Infrastrukturbestände in attraktiver Südhanglage vorgehalten werden. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung ist jedoch die Schaffung geeigneter Umfeldbedingungen. Die Aktivierung des vorhandenen und nachgewiesenen Marktpotenzials wird gegenwärtig noch durch Großblockbebauung unterhalb der Neubauflächen behindert. Im Stadtteil benötigte zusätzliche Angebote für Pflege und Betreuung älterer Menschen sind in geeigneter Weise in diese Nutzungsstruktur zu integrieren. Die Verkehrserschließung sowie die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind entsprechend der geplanten Nutzung umzubauen. Die vorhandenen Zustandsmängel bei Straßen und Wegen im Bereich der verbleibenden Gebäude, sind schrittweise zu beseitigen.



Städtebaulicher Entwurf zur Integration eines Eigenheimstandortes in das Quartier Am Fichtbusch (Architekturbüro Hanisch)

Geplante Maßnahmen:

- Nachnutzung der ehemaligen Kindertagesstätte für soziale bzw. gewerbliche Zwecke
- Weiterführung der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes, ggf. Schaffung Baurecht
- Aufwertung und Gestaltung der Straßen und Wohnwege Am Fichtbusch im Bereich der langfristig verbleibenden Wohnblöcke
- Aufwertung Wegeverbindung „Sonnenleiter“ als Verbindung zum Stadtteilzentrum
- Anpassung Erschließungsanlagen - Verkehr, technische Versorgung im Bereich der zukünftigen Eigenheimbebauung.

Studien für eine mögliche Integration eines Eigenheimstandortes liegen vor, planerische Vorbereitungen können begonnen werden. Die Erschließung ist abhängig vom Gebäuderückbau in diesem Bereich. Durch den Eigentümer des Gebäude Am Fichtbusch 38 wurde ein Antrag auf Förderung des Gebäudeumbaus als „Pflegerisches Zentrum“ eingereicht. Eine Umsetzung kann zeitnah erfolgen. Die schrittweise Umgestaltung des langfristig verbleibenden Abschnitts der Straße Am Fichtbusch sowie die verkehrliche und technischen Erschließung befinden sich in Planung. Die Schaffung geeigneter Standortvoraussetzungen durch Rückbau des Bebauungsriegels am südlichen Stadtteilrand, ist Bestandteil der langfristigen Rückbauplanung. Vor Abschluss des notwendigen Gebäuderückbaus, wird gegenwärtig keine nachhaltige Aktivierungsmöglichkeit der Flächen gesehen.

Finanzierung:

- Aufbau „Pflegerisches Zentrum“, Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Anpassung Verkehrserschließung und städtebauliche Planung, Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Anpassung Versorgungsnetze Fernwärme, Trinkwasser, Strom, Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Rückbau technische Infrastruktur
- Erschließung Eigenheimstandort - Vorrang private Finanzierung

A4) Entwicklung Stadtteilzentrum, südlicher Teil

Die Nachnutzung und teilweise Wiederbebauung des Standortes zentrale Sachsenfelder Straße und Am Hang wird städtebaulich als vordringlich betrachtet. Die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebs der Grundversorgung wurde bereits erreicht. Im Ergebnis der vorgenommenen städtebaulichen Untersuchungen sowie aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung soll eine vorwiegend wohnungswirtschaftliche Nachnutzung der zentralen Flächen erfolgen, welche die Angebotsstruktur des Stadtteils ergänzt und stabilisiert. Am Standort ehemals Sachsenfelder Straße wird der Neubau für eine Anlage für betreutes Wohnen vorgeplant. Für die Flächennachnutzung im Bereich der Straße Am Hang sind planerische und infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen. Dazu sind die Anpassung und Aufwertung der Erschließungsanlagen als Voraussetzung erforderlich.



Luftbild Südteil Sonnenleithe bis 2001 mit Kennzeichnung zurückgebauter Wohngebäude

Für die Flächennachnutzung im Bereich der Straße Am Hang sind planerische und infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen. Dazu sind die Anpassung und Aufwertung der Erschließungsanlagen als Voraussetzung erforderlich.

Geplante Maßnahmen:

- Neubau Wohnanlage für betreutes Wohnen am Standort zentrale Sachsenfelder Straße (ehemals Sachsenfelder Straße 73 - 83), laufende Maßnahme
- Erarbeitung und Umsetzung Bebauungskonzept Am Hang
- Ausbau und Umgestaltung der Sachsenfelder Straße und der Straße Am Hang

Finanzierung:

- Vorbereitung, Planung, Erschließung: Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Neubaumaßnahmen – Vorrang für private Investitionen

A5) Wohnumfeldaufwertung Nordquartier

Das Nordquartier bildet den Wohnungskernbestand für die Angebote im einfachen und mittleren Mietsegment und war bislang nur punktuell von Umbaumaßnahmen betroffen. Daher wurden auch Schwerpunkte für Aufwertungsmaßnahmen bislang hier nicht gesetzt. Im Quartier sind jetzt bis 2025 die Rückbaumaßnahmen vorgesehen, welche Anpassungsmaßnahmen im Infrastrukturbereich erfordern. Zudem bestehen erhebliche Zustandsmängel im Bereich von Straßen und Wohnwegen.

Ziel ist es, durch Aufwertung und rückbaubedingten Umbau des Straßen- und Wegenetzes Maßnahmen zur Umfeldaufwertung zu ergreifen.



neu gestaltete Grünflächen auf Rückbaugrundstück Sachsenfelder Straße 95

Geplante Maßnahmen:

- Umgestaltung Straßen und Wohnwege nördliche Sachsenfelder Straße und Am Wäldchen, Prüfung teilweiser Rückbau nach Umsetzung von Rückbaumaßnahmen
- Gestaltung von Rückbauflächen
- Umgestaltung Parkplatz „Ringschluss“

Zustandserfassung für Straßen- und Wohnwege liegen vor. Die Umsetzung soll schrittweise in Folge der Rückbaumaßnahmen erfolgen.

Finanzierung:

- Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung

A6) Integration individueller Wohnungsangebote am westlichen Stadtteilrand

Zur Bindung bestehender Nachfragen nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sollen Baulandpotenziale im Stadtteil Sonnenleithe geprüft und erschlossen werden. Aufgrund der topographischen Lage sowie der engen landschaftlichen Einbindung der Stadt ist das Baulandpotenzial begrenzt. Es besteht jedoch eine Nachfrage nach Bauland für den individuellen Wohnungsneubau, der innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Schwarzenberg mittelfristig nicht abgedeckt werden kann. Eine Integration von individuellen Wohnformen soll zur Stabilisierung des sozialen Gefüges im Stadtteil Sonnenleithe beitragen.



Freiflächen an westlichem Stadtteilrand, oberhalb Wiesengrund

Zudem kann durch Anbindung von Wohnungsneubau an den Stadtteil ein Beitrag zur Auslastung der vorhandenen Infrastrukturangebote geleistet werden und der Inanspruchnahme von Freiflächen für den Wohnungsneubau und somit dem Siedlungswachstum bei gleichzeitigen Einwohnerrückgang entgegengewirkt werden.

Folgende Standorte sind zu untersuchen:

- Rückbaufläche ehemals Am Talblick 35, Quartier Am Hang
- Bereich Parkplatz südwestlicher Eingangsbereich Stadtteil Sonnenleithe (Tankstelle) einschließlich Rückbauflächen an der Straße Wiesengrund

Geplante Maßnahmen:

- Erarbeitung Bebauungsstudie und Prüfung Nachfragepotenzial für die Standorte
- Schaffung von Baurecht und Erschließung der Einzelstandorte

Finanzierung:

- Planung, Vorbereitung: Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Erschließung und Neubau: Vorrang für private Finanzierung

Handlungsfeld B: Versorgung und lokale Wirtschaft

entfallen

Handlungsfeld C: Gemeinwesen, sozio-kulturelle Rahmenbedingungen

C1) Ergänzung Betreuungs- und Freizeitangebote

Der Bestand der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge wurde in den zurückliegenden Jahren umfassend umgebaut und aufgewertet. In Folge der Weiterführung der Stadtumbau-maßnahmen sowie der demographischen Veränderungen sind jedoch ergänzende Maßnahmen zur Anpassung und funktionalen Erweiterung der Angebote erforderlich.



Sportplatz Sonnenleithe

Geplante Maßnahmen:

- Gestaltung der Außenanlagen Kindertagesstätte „Sonnenschein“
- funktionale Ergänzung Sportplatz Sonnenleithe, Verbesserung der Vereinbarkeit von Schul- und Freizeitnutzung der Sportanlage; Zaun und Lagerräume
- Prüfung und bedarfsgerechte Umgestaltung Spiel- und Freizeitbereich ehemaliger Abenteuerspielplatz
- Prüfung und Umgestaltung Wegenetz im Bereich Freizeit- und Erholungsbereich

Finanzierung:

- Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung
- Prüfung vorrangiger Einsatz Fachförderung Schulhausbau und Kindertagesstätten

Handlungsfeld D: Energieeffizienz und ökologische Modernisierung

D1) Anpassung Trinkwasserversorgungsnetz Sonnenleithe

Aufgrund der zurückgehenden Abnahmemengen sowie der daraus resultierenden Netzüberkapazitäten bestehen erhebliche Anpassungserfordernisse im Trinkwassernetz. Die umfangreichen Rückbaumaßnahmen im Stadtteil erfordern, zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit der verbleibenden und zukünftig geplanten Siedlungsstruktur, im Stadtteil strukturelle Anpassungsmaßnahmen.

Durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge wurden hierzu umfangreiche Maßnahmen zum Umbau des bestehenden Trinkwassernetzes konzipiert und umgesetzt. Bestandteile des Konzeptes sind:

- Dimensionsreduzierungen an Versorgungs- und Zuführungsleitungen im Stadtteil, Abtrennung/Stilllegung funktionsloser Abschnitte;
- Umbau der Pump- und Speicherkapazitäten zur Zuführung des Wassers in den Stadtteil;
- Vernetzung des lokalen Trinkwassernetzes mit Netzstrukturen in angrenzenden Siedlungsbereichen und Nachbarorten zur Stabilisierung der Netzfunktion.

Umsetzungsstand:

Die Maßnahmen zum Umbau sind in den zentralen und nördlichen Quartieren abgeschlossen. Im Quartier Am Fichtbusch wurde der Umbau aufgrund der noch nicht durchgeführten Rückbaumaßnahmen zurückgestellt. Die Umsetzung ist im Zuge des geplanten Gebäuderückbaus vorgesehen.

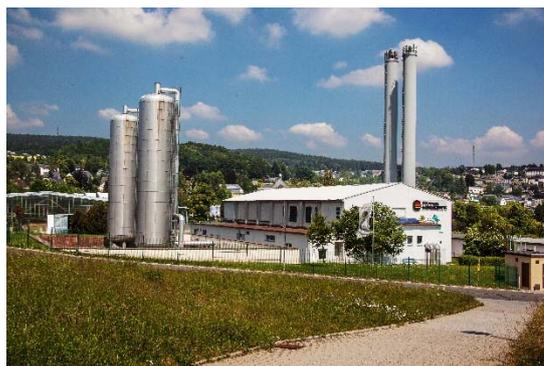
Ergänzende Maßnahmen zur Regelung des Wasserzuflusses aus dem Hochbehälter Beierfeld sind erforderlich.

Finanzierung:

- Bestandteil Maßnahmenplanung Förderprogramm Stadtumbau, Programmteil Rückbau städtische Infrastruktur

D2) Zukunftsfähiger Umbau des Fernwärmenetzes

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Fernwärmeabnahmemengen bei gleichbleibenden Netz- und Versorgungskapazitäten untersuchten die Stadtwerke Schwarzenberg im Rahmen des Energiekonzeptes Sonnenleithe Möglichkeiten zur Anpassung der Wärmeversorgung im Stadtteil. Aufbauend auf den Ergebnissen des Energiekonzeptes wurde der Erhalt der Fernwärmeversorgung als tragfähige Zukunftslösung ermittelt. In Abstimmung zum städtebaulichen Zielkonzept sind Kernmaßnahmen zur Anpassung des Fernwärmeconceptes erarbeitet worden. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit und des wirtschaftlich tragfähigen Betriebes des Fernwärmenetzes für die langfristig zu erhaltenden Stadtteilbereiche, sind umfangreiche Anpassungsmaßnahmen geplant. Folgende Kernmaßnahmen sind umzusetzen:



BHKW Sonnenleithe

- Dimensionsreduzierung zentraler Leitungsabschnitte
- Kapazitätsreduzierung der Wärmeversorgungsanlagen im BHKW Sonnenleithe
- Dimensionsreduzierung der Zuführungsleitungen in die Teilquartiere und Anpassung der Übergabepunkte an die einzelnen verbleibenden Wohngebäude.

Vorbereitungs- und Umsetzungsstand:

Erste Bauabschnitte zur Dimensionsreduzierung wurden umgesetzt. Der Umbau des BHKW wurde abgeschlossen, ebenso der Umbau der zentralen Leitungsabschnitte bis zur Verteilung in die Teilquartiere des Stadtteils. Zum Abschluss der Umbaumaßnahmen sind zwei, in Abhängigkeit der noch geplanten Rückbaumaßnahmen, noch vorgesehene Bauabschnitte mit jeweils mehreren Unterabschnitten umzusetzen:

- Netzbau Nordquartier: Dimensionsreduzierung der zentralen Zuleitungen und Umbau der Hausanschlüsse für die verbleibenden Wohnböcke;
- Netzbau Quartier Am Fichtbusch: Dimensionsreduzierung der zentralen Zuleitungen und Verteilerpunkte zum Quartier Am Fichtbusch im Bereich der südlichen Sachsenfelder Straße; Dimensionsreduzierung und Netzverkürzung der Zuleitungen zu den langfristig verbleibenden Wohnblöcken und Umbau der Hausanschlüsse für diese Gebäude.

Projekträger:

- Stadtwerke Schwarzenberg GmbH

Finanzierung:

- Bestandteil Maßnahmenplanung Förderprogramm Stadtumbau, Programmteil Rückbau städtische Infrastruktur

D3) Kapazitätsanpassung Stromnetz

Zur Wahrung der Versorgungssicherheit und Netzstabilität sowie zur Vermeidung überdurchschnittlicher Nettoverluste, ist eine Anpassung des Stromversorgungsnetzes im Stadtteil Sonnenleithe vorzunehmen. Die notwendigen Anpassungsmaßnahmen umfassen:

- Streckenverkürzung der Mittelspannungsleitungen im Wohngebiet Sonnenleithe sowie Herstellung eines geschlossenen Versorgungsringes zur Absicherung der Anbindung der verbliebenen Wohngebäude im Stadtteil
- Kapazitätsreduzierung sowie Rückbau überzähliger Transformatorstationen
- Verkürzung des Leitungswegs der Mittelspannungsanbindung für den Stadtteil ausgehend vom Umspannwerk Neuwelt

Umsetzungsstand:

Maßnahmen zur Anpassung der Transformatorstationen wurden bereits abgeschlossen. Begonnene Maßnahmen zum Umbau des inneren Mittelspannungsnetzes sowie der Stadtteilanbindung wurden begonnen und sind abzuschließen.

Projekträger:

- Stadtwerke Schwarzenberg GmbH

Finanzierung:

- Bestandteil Maßnahmenplanung Förderprogramm Stadtumbau, Programmteil Rückbau städtische Infrastruktur

D4) Grün- und Wegevernetzung im Freizeit- und Erholungsbereich

Als verbindendes Element der Stadtteilstruktur wurde seit den 1990er Jahren ein planmäßiger Freizeit- und Erholungsbereich westlich des Stadtteilzentrums entwickelt. Die Maßnahmen haben erheblich zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil beigetragen.

In Folge der Stadterneuerungsmaßnahmen sind jedoch städtebauliche Veränderungen eingetreten, welche eine Anpassung dieser Anlagen erforderlich machen. Zudem bedingen die demographischen Veränderungen Änderungen im Nutzerverhalten der Bewohner. Zur Anpassung an diese Bedingungen werden weitere Maßnahmen zur Umgestaltung des Freizeit- und Erholungsbereichen vorgesehen:

Geplante Maßnahmen:

- Umgestaltung und Verkleinerung des Abenteuerspielplatzes als zentrales Angebot für größere Kinder sowie eines ergänzenden Angebotes für kleinere Kinder im Stadtteil
- Umgestaltung Bereich ehemaliger Basketballspielplatz
- Umgestaltung der Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche im Freizeit- und Erholungsbereich zwischen Am Talblick/Lerchenstraße sowie der südlichen Anbindung zur Sachsenfelder Straße im Zusammenhang mit Planungen zur Umnutzung von angrenzenden Flächen für den Eigenheimbau
- Prüfung der Umgestaltung des Wohngebietsparks mit Schwerpunkt Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit durch Barriereabbau

Grundlegende Planungsüberlegungen wurden in einer Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Finanzierung:

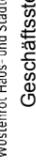
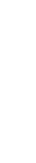
- Bestandteil Maßnahmenplanung Förderprogramm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung

**Plan 8
Maßnahmeschwerpunkte**



Maßnahmen

- Anpassung und Umgestaltung von Erschließungsstraßen
- Rückbau von Wohngebäuden einschließlich Anpassung technischer Infrastruktur
- Teilrückbau
- Modernisierung Gebäude
- Schaffung "Pflegerisches Zentrum"
- Weiterentwicklung seniorengerechter Wohnraum
- Umgestaltung soziale Infrastruktur
- Prüfung Entwicklung Wohnbauland
- standortgerechte Nachnutzung
- nutzergerechte Anpassung und Umgestaltung öffentlicher Teilflächen



0 45 90 180 Meter
Maßstab: 1:5.000

wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau
Geschäftsstelle Dresden



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

Stabilisierung Wohnstandort im mittleren und einfachen Mietsegment:
- Rückbau von Einzelgebäuden
- Anpassung von Straßen und Wegen
- Anpassung Fernwärmenetz

Umbau Parkplatz

Sportplatz
Aufwertung

Weiterentwicklung des Angebotes seniorengerechtes Wohnen

Prüfung Nachnutzung Wohnungsbauland

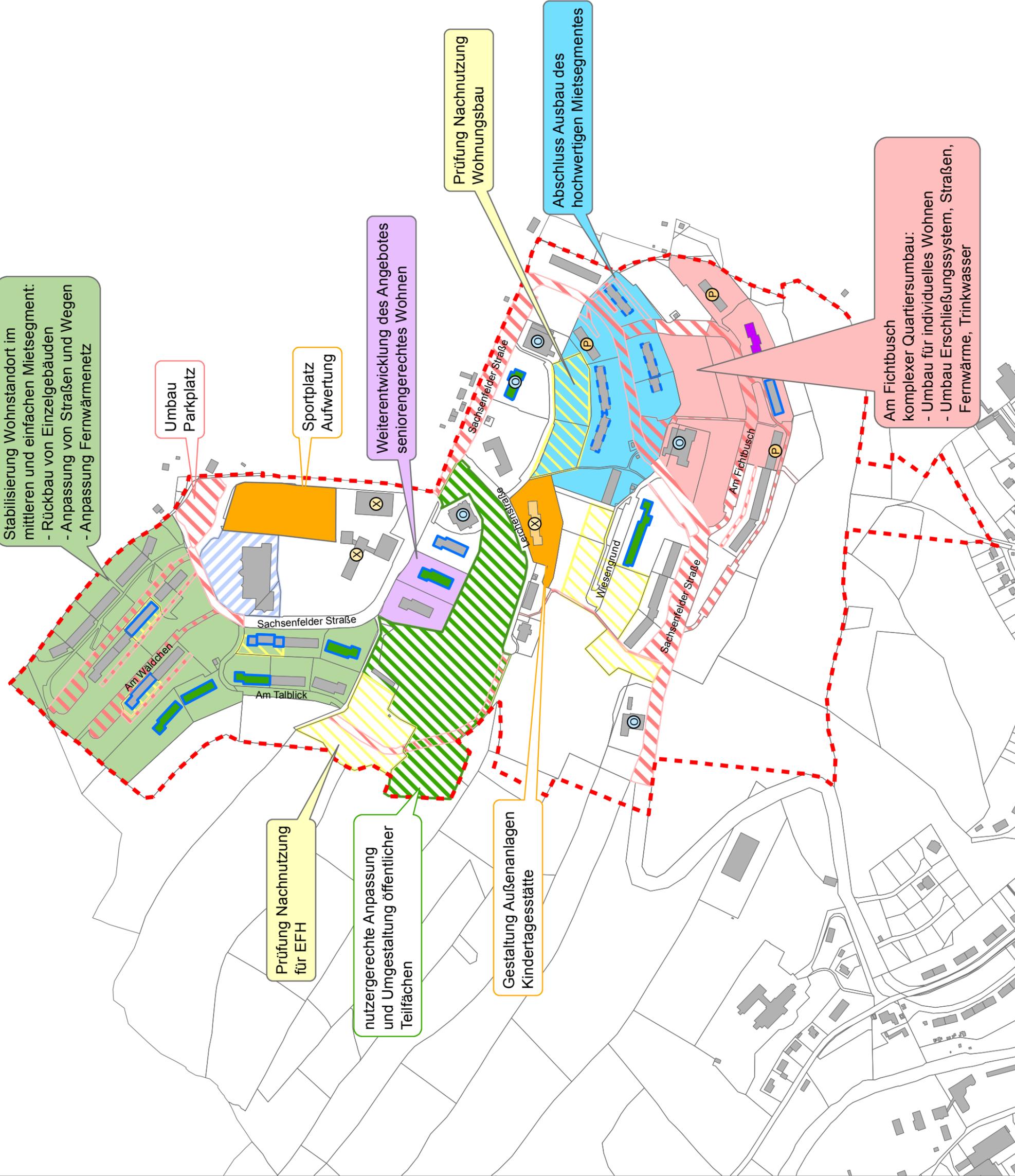
Abschluss Ausbau des hochwertigen Mietsegmentes

Am Fichtbusch
komplexer Quartiersumbau:
- Umbau für individuelles Wohnen
- Umbau Erschließungssystem, Straßen, Fernwärme, Trinkwasser

Prüfung Nachnutzung für EFH

nutzergerechte Anpassung und Umgestaltung öffentlicher Teilflächen

Gestaltung Außenanlagen Kindertagesstätte



6. Vorläufiges Kosten- und Finanzierungskonzept, Finanzierungsinstrumente

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungsstandes wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum 2019 - 2028 aufgestellt. Diese war Grundlage für die Antragstellung im Bund-Länder-Programm Stadtumbau, Programmjahr 2020.

Kostenart	Kosten	Finanzhilfebedarf
Weitere Vorbereitung		
▪ städtebauliche Planung, Öffentlichkeitsarbeit	68.000,00 €	45.333,00 €
Ordnungsmaßnahmen		
▪ Erschließungsanlagen	3.780.525,00 €	1.416.351,00 €
Baumaßnahmen		
▪ private Baumaßnahmen	6.500.000,00 €	589.333,00 €
▪ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	350.000,00 €	233.333,00 €
Stadtumbaumaßnahmen		
▪ Rückbau von Wohnungen	1.031.000,00 €	1.031.000,00 €
▪ Rückbau technische Infrastruktur	1.411.700,00 €	705.850,00 €
Sonstige Maßnahmen		
▪ Stadtumbaumanager, SEKo	252.000,00 €	168.000,00 €
Summe	13.393.225,00 €	4.189.200,00 €

7. Organisation und Kooperation

Die erfolgreiche Bewältigung eines vernetzten und integrativen Umbau- und Entwicklungsprozesses setzt eine breite Beteiligung vieler Akteure in allen Phasen des in Kap. 2 beschriebenen Verfahrensablaufes voraus. Die Stadt Schwarzenberg kann im Entwicklungsprozess des Stadtteils Sonnenleithe auf bereits etablierte Organisationsstrukturen und langjährig erfolgreiche Beteiligungsstrukturen zurückgreifen, welche weitergeführt werden:

Koordinierungsgruppe, Facharbeitsgruppen

Im Rahmen der Koordinierungsgruppe wird eine fachübergreifende Abstimmung zwischen Ämtern der Stadtverwaltung, externen Verwaltungen und sonstigen Planungsbeteiligten bei allen Aufgaben der Stadtteilentwicklung umgesetzt.

Grundsätzlich erfolgen so der Informationsaustausch sowie die Beratung zwischen Stadtverwaltung, Wohnungseigentümern und Stadtteilbetreuer zu allen Fragen der Stadtteilentwicklung. Themenbezogen werden weitere Akteure der Stadtteilentwicklung (Planer, Wohlfahrts-träger, sonstige Interessenvertreter, ...) in Vorbereitung von Investitions- und Planungsentscheidungen einbezogen und eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit abgestimmt.

Die konkrete Vorbereitung und Umsetzung von Projekten verschiedenster Akteure wird im Rahmen etablierter Facharbeitsgruppen unterstützt. Die Ebene dient vor allem zur Vorbereitung und Umsetzung politischer Entscheidungen und die querschnittsorientierte Implementierung von Projekten und Fragestellungen, welche im Stadtteil verankert sind. Die Vernetzung von Fachbereichen der kommunalen Verwaltung sowie auch der Interessenvertreter der anderen lokalen Akteure und Körperschaften wird somit gewährleistet.

8. Evaluierung des Stadtteilentwicklungsprozesses

Die Veränderungen, welche sich im Entwicklungsprozess seit Entstehung des Stadtteils Sonnenleithe bis zum heutigen Stand in sozialen wie auch in baulichen Strukturen ergeben, belegen deutlich, dass eine Darstellung von Entwicklungen sowie auch eine Ableitung und ggf. Korrektur von Planungen erforderlich ist. Eine Evaluation des bisherigen Entwicklungsstandes sowie der Wirksamkeit von durchgeführten Maßnahmen wurde durch die hier vorliegende Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geleistet.

Auf der Basis von Vergleichsdaten zur gesamtstädtischen Entwicklung werden für den Stadtteil Sonnenleithe die aufgeführten Indikatoren zu:

- Einsatz von Fördermitteln
- demographischen Entwicklung,
- Wohnungsmarktentwicklung,

(siehe Anlagen 1 - 3) erfasst und laufend fortgeschrieben. Die Datenbasis, insbesondere im Bereich Sozialdaten sowie im Wirtschaftsbereich, wird gegenwärtig in Kooperation mit lokalen Akteuren fortlaufend eingeschätzt. Exakte Daten zur Stadtteilentwicklung liegen hier jedoch nicht vor.

Im Zuge einer geplanten jährlichen Datenfortschreibung sollen auch die Wirkungen der durchgeführten Investitionen und Förderungen überprüft werden. Es erfolgt eine jährliche Auswertung und Beratung der Datenfortschreibung auf Ebene der Koordinierungsgruppe und der fachlichen Arbeitsgruppen. In diesem Rahmen werden Festlegungen zu ggf. erforderlichen Zielanpassungen getroffen.

Anlage 1

Anlage 1

Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln

lfd. Nr.	Eingesetzter Förderrahmen in T€																		Summe											
	1993	1994	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1990-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028					
1	Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Bund- Länder- Programm und Landesprogramm)																													
	SWENG	12,3	41,0	734,7	315,0	184,3	200,0	204,3	142,2	Programm abgeschlossen										0,0	3.216,1									
2	Maßnahmen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt)																													
	Soziale Stadt				27,6	360,5	175,4	146,9	728,7	286,6	341,2	867,0	90,0	228,7	325,2	161,3	366,0	0,0	98,7	6.188,5	34,7									
3	Landesrückbauprogramm																													
	LP Rückbau				0,0	0,0	711,3	525,7	0,0	Programm abgeschlossen										0,0	1.237,0									
4	Stadtlumbau Ost																													
	SUO-Aufwertung					0,0	0,0	0,0	0,0	3000,0	1155,3	0,0	Programm abgeschlossen					0,0	4.776,0	451,5	723,8	140,1	439,2	179,0	1745,0					
5	Stadtlumbau Ost																													
	SUO-Rückbau Wohngebäude					0,0	716,5	180,8	644,3	300,0	0,0	187,1	0,0	0,0	0,0	103,7	0,0	0,0	2.368,8	189,6	0,0	186,3	100,1	0,0	555,0					
6	Stadtlumbau Ost																													
	SUO-Rückbau städtische Infrastruktur									389,4	814,2	1.187,4	835,4	315,0	299,0	198,0	26,6	536,0	5.049,9	416,0	210,0	40,0	400,0	400,6	1174,2					
	Gesamt in T€	12,3	41,0	734,7	342,6	544,8	1.086,6	1.593,4	1.051,7	930,9	4.030,7	2.836,5	1.464,5	1.064,1	640,2	460,3	667,7	26,6	634,7	22.836,3	1.091,8	933,8	366,4	939,3	579,6	3.474,2				

Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteile und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.

Anlage 2

Anlage 2

Einwohnerentwicklung im Stadtteil Sonnenleithe

Gebietsbezug: Stadtteil Sonnenleithe
 Fortschreibungsstand: 31.12.19

		Bestandserfassung																					
		1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohnerzahl	absolut	6.674	6.321	4.208	3.979	3.728	3.451	3.256	3.118	2.980	2.889	2.817	2.752	2.666	2.615	2.560	2.516	2.440	2.463	2.370	2.302	2.269	2.208
	1990 = 100%	100%	94,7%	63,1%	59,6%	55,9%	51,7%	48,8%	46,7%	44,7%	43,3%	42,2%	41,2%	39,9%	39,2%	38,4%	37,7%	36,6%	36,9%	35,5%	34,5%	34,0%	33,1%
	% zum Vorjahr		-8,8%	-8,8%	-6,4%	-6,3%	-7,4%	-5,7%	-4,2%	-4,4%	-3,1%	-2,5%	-2,3%	-3,1%	-1,9%	-2,1%	-1,7%	-3,0%	0,9%	-3,8%	-2,9%	-7,9%	-4,1%
davon																							
unter 6 Jahre	absolut	330	170	165	159	122	115	118	103	90	80	105	102	101	97	103	96	96	82	72	65	66	
	Anteil in %	5,2%	4,0%	4,1%	4,3%	3,5%	3,5%	3,8%	3,5%	3,1%	3,2%	3,8%	3,8%	3,9%	3,8%	4,1%	3,9%	3,9%	3,6%	3,1%	2,9%	3,0%	
6 bis < 15 Jahre	absolut	1.130	445	346	267	222	171	148	148	154	162	159	156	162	150	154	142	152	141	128	129	116	
	Anteil in %	17,0%	10,6%	8,7%	7,2%	6,4%	5,3%	4,7%	5,0%	5,3%	5,8%	5,9%	6,2%	5,9%	6,2%	6,1%	5,8%	6,2%	5,9%	5,6%	5,7%	5,3%	
15 bis < 25 Jahre	absolut	715	612	606	597	544	519	498	442	403	350	297	252	220	199	175	164	171	165	162	163	156	
	Anteil in %	11,3%	14,5%	15,3%	16,0%	15,8%	15,9%	16,0%	14,8%	13,9%	12,4%	10,8%	9,6%	8,4%	7,7%	7,0%	6,7%	6,8%	7,0%	7,2%	7,2%	7,5%	
25 bis < 40 Jahre	absolut	1.920	850	767	682	568	498	459	415	393	383	374	358	355	350	355	348	372	344	328	309	275	
	Anteil in %	30,4%	20,2%	19,3%	18,3%	16,5%	15,3%	14,7%	13,9%	13,6%	13,6%	13,6%	13,4%	13,6%	13,7%	14,1%	14,3%	15,1%	14,5%	14,1%	13,6%	12,5%	
40 bis < 65 Jahre	absolut	1.473	1.471	1.435	1.382	1.380	1.332	1.278	1.259	1.250	1.224	1.201	1.183	1.182	1.182	1.161	1.098	1.059	989	946	925	886	
	Anteil in %	23,3%	35,0%	36,1%	37,1%	40,0%	40,9%	41,0%	42,2%	43,3%	43,5%	43,6%	44,4%	45,2%	46,2%	46,1%	45,0%	43,0%	41,7%	41,1%	40,8%	40,1%	
65 Jahre und älter	absolut	753	650	698	641	615	621	617	613	599	608	616	610	595	563	568	592	613	649	666	678	699	
	Anteil in %	11,0%	15,7%	16,5%	17,2%	17,8%	19,1%	19,6%	20,6%	20,7%	21,6%	22,4%	22,9%	22,8%	22,8%	22,6%	24,3%	24,9%	27,4%	28,9%	29,9%	31,7%	
Anzahl junger Frauen	absolut	1.576	937	856	791	702	635	596	529	444	437	402	369	339	314	302	298	279	252	237	224	215	
Weibliche Bevölkerung (im Alter von 15 bis < 45 Jahre)	je 1.000 Einwohner	24,9%	22,3%	21,5%	21,2%	20,3%	19,5%	19,1%	17,8%	15,4%	15,5%	14,6%	13,8%	13,0%	12,3%	12,0%	11,8%	11,3%	10,6%	10,3%	9,9%	9,7%	
Geburten	absolut	59	35	37	25	18	16	18	13	15	18	16	21	17	11	17	14	17	18	10	12	14	
	je 1.000 Einwohner	9,3	8,3	9,3	6,7	5,2	4,9	5,8	4,4	5,2	6,4	5,8	7,9	6,5	4,3	6,8	5,7	6,9	7,6	4,3	5,3	6,3	
Sterbefälle	absolut	60	41	43	55	46	44	35	38	40	35	22	49	39	31	41	40	40	23	31	34	30	
	je 1.000 Einwohner	9,5	9,7	10,8	14,8	13,3	13,5	11,2	12,8	13,8	12,4	8,0	18,4	14,9	12,1	16,3	16,4	16,2	9,7	13,5	15,0	13,6	
Saldo 1 (Geburten abzgl. Sterbefälle)	absolut	-1	-6	-6	-30	-28	-28	-17	-25	-25	-17	-6	-28	-22	-20	-24	-26	-23	-5	-21	-22	-16	
Fortzüge, davon	absolut	797	622	510	473	477	323	318	264	223	228	217	198	191	180	193	171	171	234	220	159	167	
je 1000 Einwohner		126,1	147,8	128,2	126,9	138,2	99,2	102,0	88,6	77,2	80,9	78,9	74,3	73,0	70,3	76,7	70,1	69,4	98,7	95,6	70,1	75,6	
unter 25 Jahre	absolut	342	276	223	174	200	117	113	104	94	100	89	64	70	61	63	63	54	89	85	57	55	
	Anteil in %	34,4%	40,0%	42,0%	39,5%	36,9%	35,9%	36,6%	33,3%	34,5%	16,4%	44,2%	37,4%	37,7%	43,9%	47,7%	43,9%	45,0%	38,0%	33,2%	45,3%	47,3%	
25 bis < 50 Jahre	absolut	388	257	212	225	198	146	136	100	82	86	81	81	77	69	83	70	68	107	73	64	59	
	Anteil in %	67	89	75	74	79	60	69	60	47	42	47	53	44	50	47	38	49	38	62	38	53	
über die Stadtgrenze innerhalb des Kreis	absolut	274	249	214	197	176	116	117	88	77	35	96	74	72	75	92	75	77	89	73	72	75	
	Anteil in %	34,4%	40,0%	42,0%	39,5%	36,9%	35,9%	36,6%	33,3%	34,5%	16,4%	44,2%	37,4%	37,7%	43,9%	47,7%	43,9%	45,0%	38,0%	33,2%	45,3%	47,3%	
nur für Teilgebiete	absolut	87	53	40	71	46	35	43	26	75	25	22	39	19	23	21	12	50	62	23	18		
	Anteil in %	10,9%	8,5%	7,8%	15,0%	9,6%	10,8%	13,5%	12,1%	11,7%	32,9%	11,5%	11,1%	20,4%	10,6%	11,9%	12,3%	7,0%	21,4%	28,2%	14,5%	10,8%	
über die Grenzen des Freistaates	absolut	131	89	78	75	99	78	50	61	44	44	25	24	31	27	27	23	35	55	30	35	22	
	Anteil in %	16,4%	14,3%	15,3%	15,9%	20,8%	24,1%	15,7%	23,1%	19,7%	19,3%	11,5%	12,1%	16,2%	15,0%	14,0%	13,5%	20,5%	23,5%	13,8%	22,0%	13,2%	
Zuzüge, davon	absolut	407	231	287	252	228	156	199	151	161	173	161	144	162	141	174	133	223	151	173	151	123	
je 1.000 Einwohner		64	55	72	68	66	48	64	51	56	61	59	54	62	55	69	55	91	64	75	67	56	
unter 25 Jahre	absolut	140	101	128	97	91	61	85	59	73	68	70	40	57	43	64	51	79	58	62	53	39	
	Anteil in %	150	86	111	107	92	71	79	58	57	57	60	56	59	52	73	48	98	64	62	56	41	
25 bis < 50 Jahre	absolut	117	44	48	48	45	24	35	34	31	48	46	46	46	37	34	46	29	49	49	42	43	
	Anteil in %	184	110	135	112	88	73	82	70	73	45	81	90	76	73	56	63	159	77	108	78	62	
über die Stadtgrenze innerhalb des Kreis	absolut	45,2%	47,6%	47,0%	44,4%	38,6%	46,8%	41,2%	46,4%	45,3%	26,0%	50,3%	62,5%	46,8%	51,8%	32,2%	47,4%	71,3%	51,0%	62,4%	51,7%	50,4%	
	Anteil in %	32	22	41	21	34	13	24	14	22	47	19	10	30	16	27	19	9	11	12	14	17	
über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	absolut	7,9%	9,5%	14,3%	8,3%	14,9%	8,3%	12,1%	9,3%	13,7%	27,2%	11,2%	6,9%	12,3%	11,3%	15,5%	14,3%	4,0%	7,3%	6,9%	9,3%	13,6%	
	Anteil in %	35	39	30	37	55	38	27	22	14	23	15	10	15	19	27	13	29	35	30	23	17	
über die Grenzen des Freistaates	absolut	8,6%	16,9%	10,5%	14,7%	24,1%	24,4%	13,6%	14,6%	8,7%	13,3%	9,3%	6,9%	9,3%	13,5%	15,5%	9,8%	13,0%	23,2%	17,3%	15,2%	13,8%	
	Anteil in %	-390	-391	-223	-221	-249	-167	-119	-113	-62	-55	-56	-54	-29	-39	-19	-38	52	-83	-47	-8	-44	
Saldo 2 (Zuzüge abzgl. Fortzüge)	absolut	-391	-397	-229	-251	-277	-195	-136	-138	-87	-72	-62	-82	-51	-59	-43	-64	29	-88	-68	-30	-60	
Saldo 1 + 2	absolut																						

- keine auswertbaren Daten
- Berechnung
- Übernahme Daten SLA
- jährliche Datenfortschreibung, Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Schwarzenberg
- Berechnung Prognose, negative Variante
- Berechnung Prognose, positive Variante

Prognose					
min 2020	max 2020	min 2025	max 2025	min 2030	max 2030
2.135	2.200	1.880	2.040	1.660	1.890
32,0%	33,0%	28,2%	30,6%	24,9%	28,3%
55	65	45	55	35	45
2,6%	3,0%	2,4%	2,7%	2,1%	2,4%
100	110	60	70	55	60
4,7%	5,0%	3,2%	3,4%	3,3%	3,2%
135	145	105	120	70	90
6,3%	6,5%	5,6%	5,9%	4,2%	4,8%
260	290	200	235	130	185
12,2%	13,2%	10,6%	11,5%	7,8%	9,8%
860	900	760	840	670	780
40,3%	40,9%	40,4%	41,2%	40,4%	41,3%
725	690	710	720	710	730
34,0%	31,4%	37,8%	35,3%	42,8%	38,6%

Anlage 3

Anlage 4

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKo
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

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	<p>Bau- und Bauordnungsrecht: Keine Hinweise und Bedenken</p> <p>Bauleitplanung: Der Entwurf der Fortschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Denkmalschutz: Keine Einwände</p> <p>Flurneuordnung: Keine Einwände</p> <p>Immissionsschutz: Keine Einwände</p> <p>Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz: Es bestehen keine Bedenken; im Sächsischen Altlastenkataster ist die Deponie Sonnenleithe Kennziffer 91100274 als Verdachtsfläche erfasst, das Gebiet befindet sich in einem Gebiet mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten, bei der Gestaltung von Außenanlagen der Kita u. a. Spielplätzen sollte dem Rechnung getragen werden, organoleptische Auffälligkeiten sind der zuständigen Behörde anzuzeigen, Abfallrechtliche Hinweise. das KrWG ist anzuwenden;</p> <p>Forst: Das Flurstück 1472/7 Gem. Schwarzenberg ist als Waldfläche i. S. d. § 2 SächsWaldG erfasst, sollten zukünftig für diese Fläche städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sein, so ist das SächsWaldG zu beachten;</p> <p>Naturschutz: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Fortschreibung des Konzeptes nicht entgegen;</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden beachtet.</p> <p>Hinweise werden beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKO
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKO
			<p>Landwirtschaft: Aus Sicht der Agrarstruktur wird dem fachliche Ziel Nr. 6 zugestimmt, die durch Rückbau gewonnenen Flächen sollten wie unter Punkt 3.9, Variante B beschrieben, zukünftig genutzt werden;</p> <p>Siedlungswasserwirtschaft: Keine Einwände</p> <p>Wasserbau. Es werden keine Belange tangiert.</p> <p>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;</p> <p>Straßenverwaltung/Kreisstraßen: Auf dem Territorium befinden sich keine Kreisstraßen, es gibt diesbezüglich keine Planungen;</p> <p>Senioren- und Behindertenbeauftragte: Das vorliegende Konzept wird begrüßt.</p> <p>Schulamt: Das Gebiet verfügt mit dem Schulkomplex über beste Voraussetzungen für die Grundschule „Sonnenleithe“ und das Förderzentrum Schwarzenberg. Mit der Grundschule Neuwelt kann über den gemeinsamen Schulbezirk trotz Rückgang der Einwohnerzahlen zw. 6 und 15 Jahren mittel- bis langfristig immer eine Eingangsklasse gebildet werden, das Förderzentrum hat als Einzugsbereich die Stadt Schwarzenberg und umliegende Städte und Gemeinden, es kann bis zum Schuljahr 23/24 in jedem Fall eine Eingangsklasse mit sonderpädagogischem Förderbedarf gebildet werden;</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKo
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			<p>Stabsstelle Kreisentwicklung: Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes, es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen, es wird weiterhin gebeten, die im Stadtteil Sonnenleithe verlaufenden Radwege zu beachten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planungsverband Region Chemnitz	Verbandsgeschäftsstelle	24.06.2019	<p>Die Handlungsschwerpunkte für das Stadtquartier wurden umfassend im Konzept dargestellt. Die Ziele des Entwurfs des Regionalplanes der Region Chemnitz flossen in die Abwägung ein.</p> <p>Es werden Bedenken Plan 8 „Maßnahmenschwerpunkte“ hinsichtlich der Nachnutzung der Rückbauflächen im Quartier „Am Fichtbusch“ für die Integration als Einfamilienhausstandort geäußert. Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich sollte die Verdichtung im Innenbereich haben.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des SEKo sollte aufgrund der unterschiedlichen Abgrenzung (Standort „Zentrale Sachsenfelder Str.“ sowie „ehemaliger EDEKA-Markt“) differenzierter auf die geplanten Maßnahmen eingegangen und geprüft werden, inwieweit eine Übernahme des zentralen Versorgungsbereichs in das SEKo bzgl. der Nachvollziehbarkeit sinnvoll und zweckmäßig ist. Es sollte eine Konkretisierung auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes erfolgen, um hier bereits auf städtebaulich notwendige und erforderliche Nutzungsergänzungen zu verweisen und Synergieeffekte mit der städtebaulich gewünschten Integration von wohnungsnahen Dienstleistungen im Bereich Pflege und Betreuung zu erreichen.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die betroffenen Flächen als erschlossene Bauflächen überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen sind. Das planerische Verfahren wird Anhang der konkreten Bebauungsabsichten geprüft. Die Nachnutzung brachliegender erschlossener Flächen hat Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen.</p> <p>Mit der Neuerrichtung des Netto-Marktes im zentralen Versorgungsbereich ist die Grundversorgung gesichert.</p>
Stadtverwaltung Bergstadt Schneeberg		16.07.2019	Die Stadt 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.

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKO
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKO
Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld		13.06.2019	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwarzenberg GmbH	Bereich Stromnetze, Straßenbeleuchtung, Gasnetze, Fernwärme	03.07.2019	<p>Bereich Stromnetze. Im Gebiet sind noch die Teilabschnitte Bereich Sachsenfelder Str., BHKW, Sonnenbad, Lerchenstr., Am Talblick sowie zwei weitere Abschnitte außerhalb des Stadtumbaugebietes für den Rückbau vorgesehen. Der Rückbau der außerhalb des Gebietes liegenden Netze erfolgt ebenfalls über das Programm SU-Rückbau Infrastruktur.</p> <p>Bereich Straßenbeleuchtung: Im Bereich befinden sich Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung, siehe Lageplan</p> <p>Im Bereich befinden sich keine Leitungen der Gasversorgung.</p> <p>Bereich Fernwärme: Die im Handlungsfeld D3 benannten Dimensionsreduzierungen Nordquartier und Trasse Am Fichtbusch und der damit verbundene Rückbau von Fernwärmebauwerken sind weiterhin Bestandteil des Maßnahmenplans der Stadtwerke Schwarzenberg GmbH. Entsprechend geänderter Wärmeparade sollen Fernwärmehausanschlussstationen angepasst und ebenfalls über das Programm gefördert werden.</p>	<p>Der Bedarf wurde im SEKO erfasst. Im Rahmen der Umsetzung der Stadtumbauaumaßnahmen sind vertiefende Abstimmungen zu Maßnahmenplanung zu führen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bedarf ist im SEKO erfasst. Im Rahmen der Umsetzung der Stadtumbauaumaßnahmen sind vertiefende Abstimmungen zu Maßnahmenplanung zu führen.</p>
Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge, Bereich Trinkwasser		04.07.2019	Das Trinkwasserverteilsystem im Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ wurde durch umfangreiche Maßnahmen an die Änderung der Bebauungsstruktur und den geänderten Wasserbedarf angepasst. Die weitere Änderung richtet sich nach den Erfordernissen der weiteren Entwicklung des Stadtumbaugebietes.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der Stadtumbauaumaßnahmen sind vertiefende Abstimmungen zu Maßnahmenplanung zu führen.</p>
Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge, Bereich Abwasser		03.07.2019	Im Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ ist die abwasserseitige Erschließung weitestgehend abgeschlossen. Als Maßnahme ist noch die Sanierung des Mischwassersammlers Sachsenfelder Str. 30 - 40 vorgesehen.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKo
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			Die als Entwicklung zu Wohnbauland ausgewiesenen Flächen „Am Talblick“ und „Am Wiesengrund“ können über den Mischwassersammler Straße „Am Talblick“ erschlossen werden	
AWO Erzgebirge gemeinnützige GmbH		03.07.2019	Im für 2021 zum Rückbau vorgesehenen Gebäude „Am Talblick“ 1 - 7 befindet sich die Einrichtung „Wühlmaus“. Es wird gebeten, gemeinsam mit Stadt und Wohnungsgesellschaft nach einer Ersatzlösung zu suchen. Während des seniorengerechten Umbaus des Gebäudes Sachsenfelder Str. 89 sollte möglichst die Kompetenzagentur seinen Betrieb aufrechterhalten können oder eine Ersatzlösung gesucht werden.	Maßnahme wurde bereits umgesetzt.
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. Im Bereich der Straße „Am Fichtbusch“ wird bei Starkregen das Gebäude geflutet.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine vertiefende Prüfung erfolgt im rahmend der Planung zum Umbau der Straße Am Fichtbusch.
Volkssolidarität Westergebirge e. V.		Eingang 09.07.2019; ohne Datum	Die Volkssolidarität bittet um Mitteilung, ob während des seniorengerechten Umbaus des Gebäudes Sachsenfelder Str. 89 die Interessen der Begegnungsstätte beeinflusst werden (Zugang). Mit der Errichtung einer modernen barrierefreien Wohnanlage Sachsenfelder Str. 77 reagiert die Volkssolidarität auf die demografische Entwicklung im Stadtteil mit 32 Wohnungen. (28-82 m ² Fläche)	Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Maßnahme wurde bereits umgesetzt.
Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH		04.07.2019	Die unter 5.1 Leitlinien der zukünftigen Stadtteilentwicklung - Quartier Am Fichtbusch Umbauen - getroffene Aussage „Ab 2019 ff. soll der Umbau des Quartiers forciert werden ...“, wird von der SWG so nicht mitgetragen. Die Aussage steht im Wider-	Der geplante Umbau des Quartiers bezieht sich neben dem Wohngebäuderückbau insbesondere auf den Umbau der Infrastruktursysteme und die Nachnutzung von Rückbauflächen. Insofern wird am Ziel festgehalten. Die Rückbauplanung des Wohnungsunternehmens wurde wie beschreiben in das Konzept aufgenommen.

Stadt Schwarzenberg Stadtumbaugebiet „Sonnenleithe“ Fortschreibung SEKo
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Stand 05.08.2019

Behörde	Bereich/Abteilung	Schreiben vom	Hinweise, Bedenken, Anregungen	Bewertung im Rahmen des SEKo
			<p>spruch zur aktuellen Abrisskonzeption: 2021 Talblick 1 - 7, 2023 - 2028 Sachsenfelder Str. 87, Am Fichtbusch 30 - 36.</p> <p>Die Leerstandsentwicklung im 1-Raum-Wohnungssegment und der 5. und 6. Etage bei Gebäuden ohne Aufzug nimmt weiter zu. Es besteht weiter Handlungsbedarf in der Modernisierung der technischen Ausstattung der Gebäude sowie der energetischen Sanierung und des Wohnumfeldes.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind in den nächsten Jahren geplant: Abriss Talblick 1 - 7, Ärztelhaus: Instandsetzung Außengelände, Parkplätze neben- und unterhalb, Sanierung Eingangsbereich und Brücke zur Apotheke, Sanierung Zufahrt Behindertengaragen oberhalb Geb. Am Talblick 35, Umbau Wohngebäude Sachsenfelder Str. 89 und 93; Abriss Geb. Sachsenfelder Str. 87, Am Fichtbusch 30 - 36, Fassadensanierung mit WDVS Geb. Am Talblick 2 - 8, 17 - 23, 10 - 16 und Am Wiesengrund 1-15</p>	<p>Die angezeigten Einzelmaßnahmen entsprechen den Zielen des Konzepts.</p> <p>Die Wohnungsgesellschaft wird in den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess aktiv eingebunden. Die Wohnungsgesellschaft wird zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen für das Wohngebiet eingeladen.</p>
Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e.G.		19.06.2019	Die Wohnungsgenossenschaft ist zur Mitwirkung an der weiteren Planung bereit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Genossenschaft wird zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen für das Wohngebiet eingeladen.