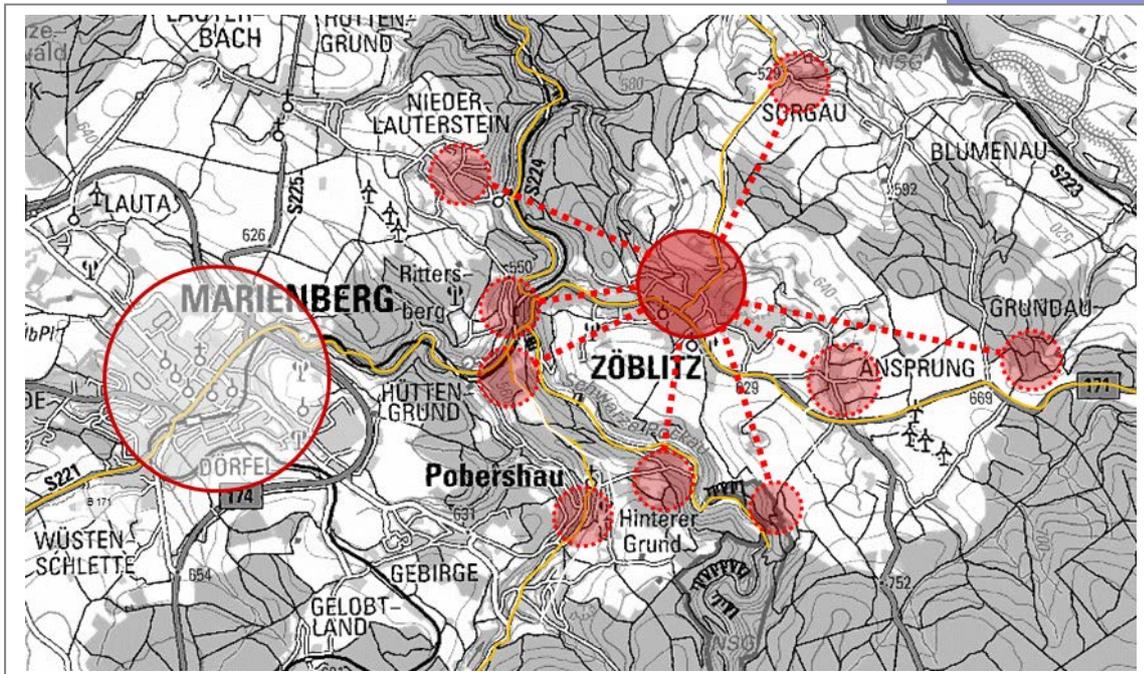


Große Kreisstadt Marienberg

Bergstadt Marienberg OT Zöblitz
Städtebauliches Entwicklungskonzept
nach § 171 b BauGB „Ortsteilzentrum Zöblitz“
1. Fortschreibung



Stand: Februar 2016

Auftraggeber:



Große Kreisstadt Marienberg
vertreten durch den Oberbürgermeister
André Heinrich
Markt 1
09496 Marienberg

Auftragnehmer/Bearbeiter:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	1
2. Marienberg und der Ortsteil Zöblitz	4
2.1 Lage im Raum und übergeordnete Strukturen.....	4
2.2 Übergeordnete Planungen	4
2.3 Eckpunkte der Stadtentwicklung Marienbergs	6
2.4 Relevante kommunale Planungen.....	7
3. Ortsteilbetrachtung Zöblitz.....	11
3.1 Lage des Ortsteils.....	11
3.2 Historische Entwicklung	11
3.3 Bedeutung und Funktion des Ortsteils in der Gesamtstadt.....	11
3.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur im Ortsteil Zöblitz	12
3.5 Bevölkerungsprognose bis 2025.....	16
4. Das Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“	19
4.1 Städtebauliche Struktur	21
4.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	24
4.3 Nutzungsstruktur und Gebäudezustand.....	26
4.3.1 Gewerbliche Struktur und Versorgung im Untersuchungsgebiet	28
4.3.2 Wohnungsbestand.....	29
4.3.3 Bauzustand/Sanierungsstand	30
4.3.4 Denkmalschutz	32
4.4 Verkehr	32
4.5 Technische Infrastruktur	33
4.6 Soziale Infrastruktur	34
5. Auswertung der Fragebogenaktion	35
5.1 Allgemeines, Auswertungsquote	35
5.2 Beeinträchtigungen/Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	36
5.3 Anregungen der Betroffenen	38
6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange.....	42
7. Mängel und Potenziale in Zöblitz	43

	Seite
8. Maßnahmen- und Entwicklungskonzept	47
8.1 Entwicklungsziele	47
8.2 Maßnahmenkonzept	49
9. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	55
10. Monitoring und Evaluierung	57
11. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	60

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt inkl. OT Zöblitz.....	17
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt ohne OT Zöblitz.....	17
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt nur OT Zöblitz.....	17
Tabelle 4: Altersgruppenveränderung 2025 der virtuellen Ausgangsgemeinde	18
Tabelle 5: Geschlechterspezifische Altersgruppenveränderungen 2025 in Zöblitz	18
Tabelle 6: Charakteristische Merkmale des Untersuchungsgebietes	19
Tabelle 7: Branchenverteilung im Untersuchungsgebiet	28
Tabelle 8: Ergebnis Eigentümerbefragung - Kaufverhalten der Einwohner des Ortsteiles Zöblitz.....	38
Tabelle 9: Ergebnis Eigentümerbefragung - Benotung Ortsteil Zöblitz	40
Tabelle 10: Indikatoren für das Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“, Stichtag 31.12.2014	45
Tabelle 11: Monitoring-Tabelle.....	59

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“	20
Plan 2: Wesentliche Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet	25
Plan 3: Nutzen - Leerstand - Denkmal	27
Plan 4: Mängel und Defizite	46
Plan 5: Maßnahmenplan	54
Plan 6: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes gem. § 171 b BauGB als Fördergebiet SOP	61

Grafikverzeichnis

	Seite
Grafik 1: Vergleich Altersstruktur 2010.....	13
Grafik 2: Vergleich Altersstruktur 2014.....	13
Grafik 3: Altersstruktur der Bewohner im Untersuchungsgebiet	13
Grafik 4: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung 2010 bis 2014 (Gesamtstadt) (pro 1.000 EW).....	14
Grafik 5: Entwicklung des Wanderungsverhaltens 2010 bis 2014 (Gesamtstadt).....	15
Grafik 6: Entwicklung des Wanderungsverhaltens 2005 bis 2014 (Ortsteil Zöblitz)	15
Grafik 7: Bevölkerungsrückgang bis 2025 im Vergleich	16
Grafik 8: Alter der Selbstnutzer (Stand: SEKo 2014).....	24
Grafik 9: Nutzung.....	26
Grafik 10: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marienberg	29
Grafik 11: Haushaltsgrößen	30
Grafik 12: Sanierungszustand.....	31
Grafik 13: Eigentümer.....	35
Grafik 14: Störfaktoren im Gebiet.....	36
Grafik 15: Positive Faktoren im Gebiet.....	37
Grafik 16: Handlungsbedarf/Änderungen im Gebiet.....	38
Grafik 17: Untersuchungsgebiet Wohn-/Arbeitsort	39

1. Vorbemerkungen

Die Entwicklung der Stadt Marienberg (17.361 Einwohner¹ zum 31.12.2014 mit Ortsteilen) wurde nachhaltig durch die Funktion als Bergbaustadt vor allem vom Silber-, Kupfer- und Zinnbergbau, als auch zur -gewinnung und -verarbeitung geprägt. Die Stadtgründung erfolgte im Zuge einer planmäßigen Besiedlung der Region infolge reicher Silberfunde in den Jahren 1519 und 1520. Nach dem Rückgang der Bergbautätigkeiten konnte die Stadt mit der Profilierung in den Bereichen der Holzwarenindustrie und ab 1970 mit der gezielten Ansiedlung von arbeitskräfteintensiven Industriebetrieben, wie den Federnwerken, einen hohen Einwohnerzuwachs verzeichnen.

Mit dem 1990 einsetzenden Strukturwandel war auch der Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in der Stadt und der Region verbunden. Es erfolgten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, z. B. die Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes „Vor der Stadt“. Trotz Verlust des Kreissitzes in 2008 und des Bevölkerungsrückgangs um rd. 23,5 % seit 1990 etablierte sich die Stadt Marienberg im südlich des Oberzentrums Chemnitz gelegenen Erzgebirgsraumes zum Mittelzentrum. Zum 31.12.2012 kam es zur Eingliederung der Stadt Zöblitz mit seinen Ortsteilen Sorgau, Grundau und Ansprung in die Große Kreisstadt Marienberg.

Die ausgeprägte Lage von Zöblitz im ländlichen Raum und die mit rd. 35 km bereits deutliche Entfernung zum Anschluss an die Autobahn 72 als Hauptverkehrsachse im Freistaat Sachsen, wirkten auf die gewerbliche Entwicklung der Kleinstadt negativ. In diesem Zusammenhang traten fehlende berufliche Perspektiven durch den Rückgang an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen für jüngere Bewohner in der Kleinstadt und in der Region hinzu. Zusätzlich zu diesen Restriktionen gerieten Wohn- und Lebensqualitäten innerstädtischer Lagen unter Druck, weil die Stadt von einem beachtlich starken Fahrverkehr der durchquerenden Bundesstraße 171 beeinträchtigt wird. Letztendlich wirkte, wie in nahezu allen Kommunen der neuen Bundesländer, auch die deutlich zunehmende Überalterung der Bevölkerung auf die Stadtentwicklung, welche im Ergebnis aller Einflussfaktoren deshalb von einer spürbar rückläufigen Bevölkerungszahl gekennzeichnet ist. Verbunden mit dem starken Bevölkerungsrückgang, ist ein dauerhaftes Überangebot an Wohngebäuden und folglich an Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden, welche sich im Ort sowohl als städtebauliche und auch zunehmend als funktionale Missstände darstellen.

Mit Blick auf die weiteren Entwicklungsanforderungen der Gesamtstadt treten die Themen der zentralen Versorgungsfunktionen geeigneter Ortslagen weiter in den Vordergrund. Dabei gilt es, u. a. die Wechselwirkungen der Stadt- und Ortsteile in vielen kommunalen Handlungsfeldern aufeinander abzustimmen. Entsprechend dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Entwurf 1. Fortschreibung 2015/2016) ist in diesem Sinne die zentrale Versorgungsfunktion von Zöblitz in besonderem Maße für das Umfeld zu stärken. Die problematischen funktionalen und räumlichen Entwicklungen in Zöblitz sind in hohem Maße auch Folge der eingetretenen wesentlichen demografischen Veränderungen. Anders als die in Zöblitz über das Landessanierungsförderprogramm (LSP) im Zeitraum 1992 - 2003 schwerpunktmäßig unterstützten Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden, stehen zwischenzeitlich der Erhalt von innerörtlichen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt als Standort für kleinteilige Wirtschaft, Dienstleistung, Kultur und Tourismus im Fokus. Insoweit sind geeignete Maßnahmenschwerpunkte zu definieren, die eine positive Entwicklung unterstützen.

Mit dem in 2008 neu geschaffenen Städtebauförderungsinstrument „SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels in ihren zentralen Versorgungsbereichen unterstützt, um so den zunehmenden Funktionsverlusten entgegen zu wirken.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ oder eines ggf. alternativ anderen Städtebauförderprogramms zu schaffen, wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, das in 2014 erarbeitete

¹ Statistisches Landesamt Sachsen - Gemeindestatistik 2015 für Marienberg

städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo 2014) nach § 171 b BauGB für den Bereich „Ortsteilzentrum Zöblitz“ zu überarbeiten.

Ziel des Fördergebietskonzeptes 2016 als 1. Fortschreibung des SEKo 2014 für den Ortsteil Zöblitz ist die Durchführung von geeigneten Maßnahmen, die der Stärkung der Zentrenfunktion, im Besonderen der zentralen Versorgungsbereiche dienen. In dieser Weise soll insbesondere den bereits eingetretenen oder den drohenden Funktionsverlusten entgegengetreten werden. Das Untersuchungsvorgehen orientiert sich aufgrund der lokalspezifisch vorgefundenen Realitäten an den Regelungen des § 171 b BauGB (Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept), die bereits in 2014 festgestellt wurden.

Gemäß § 171 a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Stadtumbaumaßnahmen solche Maßnahmen, „...durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.“

Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen gemäß § 171 a Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, „...wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.“

Stadtumbaumaßnahmen dienen lt. § 171 a Abs. 3 BauGB „...dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten bleiben.“

Die Stadt Marienberg hat mit Stadtratsbeschluss Nr. SR-2/26/2014 vom 01.04.2014 das Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“ gem. § 171b BauGB festgelegt. Grundlage für den Beschluss ist das von der Gemeinde aufgestellte städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem sowohl die erheblichen Funktionsverluste festgehalten, als auch Ziele und Maßnahmen zur Behebung dieser vorgeschlagen sind.

Mit der nunmehr begonnenen Überarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden die vorliegenden Ergebnisse und Feststellungen aktualisiert und fortgeschrieben. Das Maßnahmen- und Entwicklungskonzept wird entsprechend überarbeitet.

Die grundlegenden Überlegungen zur erforderlichen Antragstellung in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ haben Vertreter der Stadt im Frühjahr 2016 dem Sächsischen Ministerium des Innern (SMI) vorgetragen und sich dabei über wesentliche Entwicklungsziele vorab ausgetauscht.

Für das Untersuchungsgebiet konnte bereits zu Beginn der Arbeiten im Rahmen der Ortsbegehung die Notwendigkeit von partiellen Neuordnungen und der dringenden Behebung der bereits eingetretenen erheblichen Funktionsverluste festgestellt bzw. bestätigt werden.

Die Maßnahmen zielen insoweit auf eine zügige Realisierung und darüber hinaus auf einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz. Im Kern stehen die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorgeaufgaben im großen, ländlich geprägten Gemarkungsgebiet und die hierbei in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Versorgungsaufgaben des Ortsteils Zöblitz im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld.

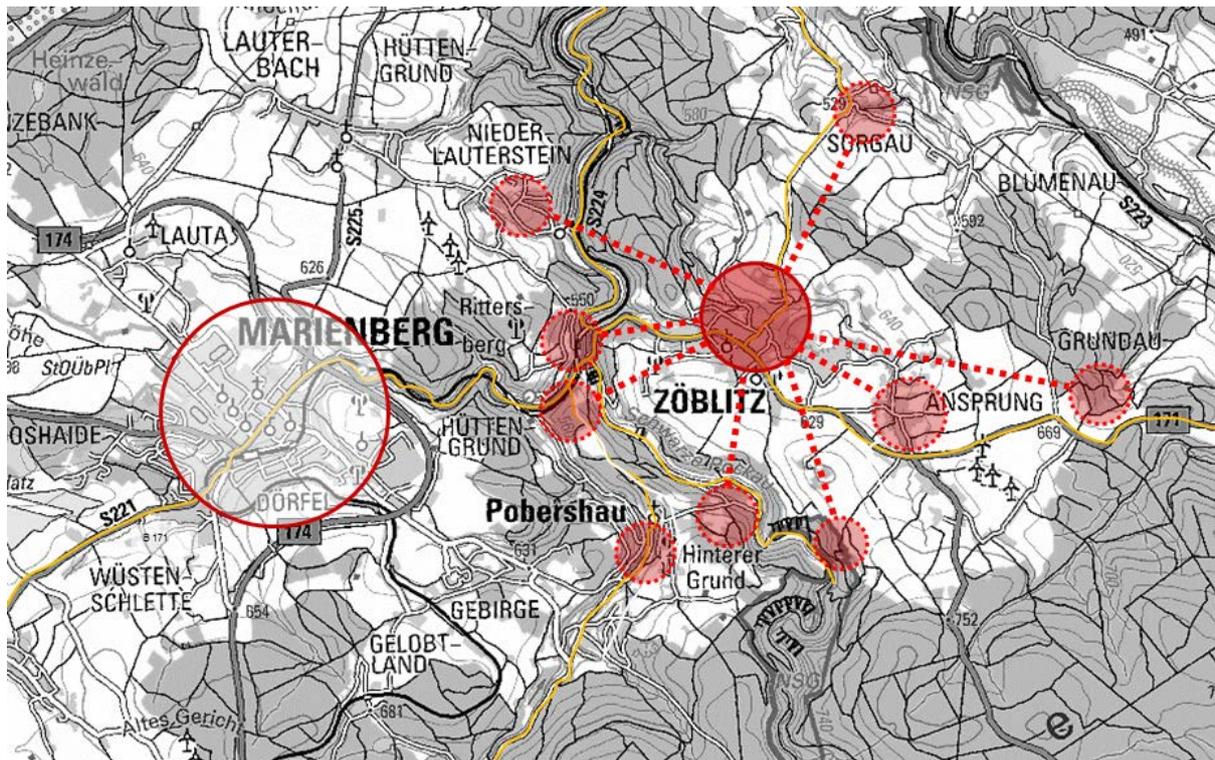


Bild 1: Zentrale Versorgungsbereiche von Zöblitz

2. Marienberg und der Ortsteil Zöblitz

2.1 Lage im Raum und übergeordnete Strukturen

Die Große Kreisstadt Marienberg befindet sich im Erzgebirgskreis im südlichen Sachsen. Mitten im Erzgebirge gelegen, erstreckt sich das Stadtgebiet auf einer Höhenlage von ca. 460 m ü. NN (Tal des Schlettenbaches) bis auf ca. 891 m ü. NN (Hirtstein). Das Stadtgebiet ist durch eine kompakte, zentrumsnahe Wohnbebauung und Gewerbegebiete in Randlage geprägt. Durchzogen wird das Stadtgebiet von der B 171, die Marienberg mit dem Ortsteil Zöblitz verbindet.

Die Bundesstraße 174 führt vom Oberzentrum Chemnitz kommend als neu angelegte Ortsumgebung nordöstlich an Marienberg vorbei über Reitzenhain nach Tschechien.

Der ca. fünf Kilometer östlich von Marienberg gelegene Ortsteil Zöblitz wurde mitsamt den Ortsteilen Ansprung, Sorgau und Grundau zum 31.12.2012 in die Bergstadt Marienberg eingemeindet. Die Gebietsfläche von Marienberg beträgt 133,47 km² (Stand: 31.12.2014; Gemeindestatistik 2015 für Marienberg). Davon entfallen ca. 17 % (22,14 km², Stichtag 31.12.2011) auf den Ortsteil Zöblitz (Quelle: Statistisches Landesamt, Regionalregister Sachsen).

Etwa 30 Kilometer nordwestlich von Marienberg liegt die Stadt Chemnitz. Die Entfernung Marienbergs zur Staatsgrenze der Tschechischen Republik beträgt ca. 12 Kilometer. Die Nachbargemeinden und -städte Marienbergs sind Jöhstadt, Mildenau, Großrückerswalde, Wolkenstein, Pockau-Lengefeld und Olbernhau.

Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die B 174, die B 171 sowie die Kreisstraße 8112 (K 8112). Der Anschluss Marienbergs an die Autobahn 72 ist über die Anschlussstelle Chemnitz Süd (ca. 30 Kilometer entfernt) gesichert.

Reit-, Fahrrad- und Wanderwege sind regional vorhanden, können jedoch zukünftig ausgebaut werden (Beispielsweise führt der europäische Wanderweg Atlantik – Ardennen – Erzgebirge/ Krusne hory – Karpaten – Schwarzes Meer durch Marienberg-Zöblitz).

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Die Stadt Marienberg wird gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im ländlichen Raum kategorisiert. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken (Z 1.3.7).

Die Mittelzentren sind Versorgungskerne für den umgebenden ländlichen Raum und strukturell wie auch funktionell, auch unter den Bedingungen des mit dem Bevölkerungsrückgang einhergehenden Stadtumbaus, in ihrer Funktion zu sichern. Dazu ist auch das Nebeneinander der Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsformen zu erhalten und zur Stärkung der Attraktivität der gesamten Stadt zu nutzen.

Wichtiger Bezugspunkt für die Stadt Marienberg ist das ca. 30 Kilometer entfernte Oberzentrum Chemnitz, welches die Kernzone des regionalen Wirtschaftsraumes bildet. Als Nahtstelle zwischen dem Oberzentrum Chemnitz und dem umliegenden ländlichen Raum, muss die Stadt Marienberg auch zukünftig ihre Entwicklungspotenziale nutzen, um ihrer Funktion als Versorgungszentrum gerecht zu werden.

Eine Besonderheit der Stadt Marienberg ist die Lage im grenznahen Gebiet zu Tschechien. Für eine nachhaltige Entwicklung sind insbesondere infrastrukturelle Lücken und Defizite zu beseitigen, eine Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur sowie die Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten zu realisieren und eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge anzustreben (Z 2.1.3.3). Der Weiterentwicklung der Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher und kultureller Ebene mit den tschechischen Nachbarn wird im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik eine steigende Bedeutung zukommen.

Die Stadt Marienberg befindet sich auf einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Chomutov – Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion. Die zunehmenden grenzüberschreitenden Verflechtungsbeziehungen erfordern ein zuverlässig ausgebautes Straßennetz zum Nachbarstaat Tschechien. Die Verbindungsachsen sichern zugleich die Erreichung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum.

Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge Fortschreibung (2008)

Im am 31.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge wird die Stadt Marienberg als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städte-tourismus, Urlaubsverkehr und Wintersport kategorisiert. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Bergstadt Marienberg in Würdigung ihrer vorbildlich erhaltenen historisch wertvollen städtebaulichen Struktur (Idealstadt der Renaissance) und durch weitere Verbesserung der Angebote ihrer kulturellen und sportlichen Einrichtungen, insbesondere durch Mobilisierung vielfältiger örtlicher Initiativen, zu einem landesweit bedeutsamen Schwerpunkt des Städtetourismus entwickelt wird (Z 9.4.3). Darüber hinaus wird der Stadt als Bundeswehrstandort eine besondere Gemeindefunktion der „Verteidigung“ zugeordnet.

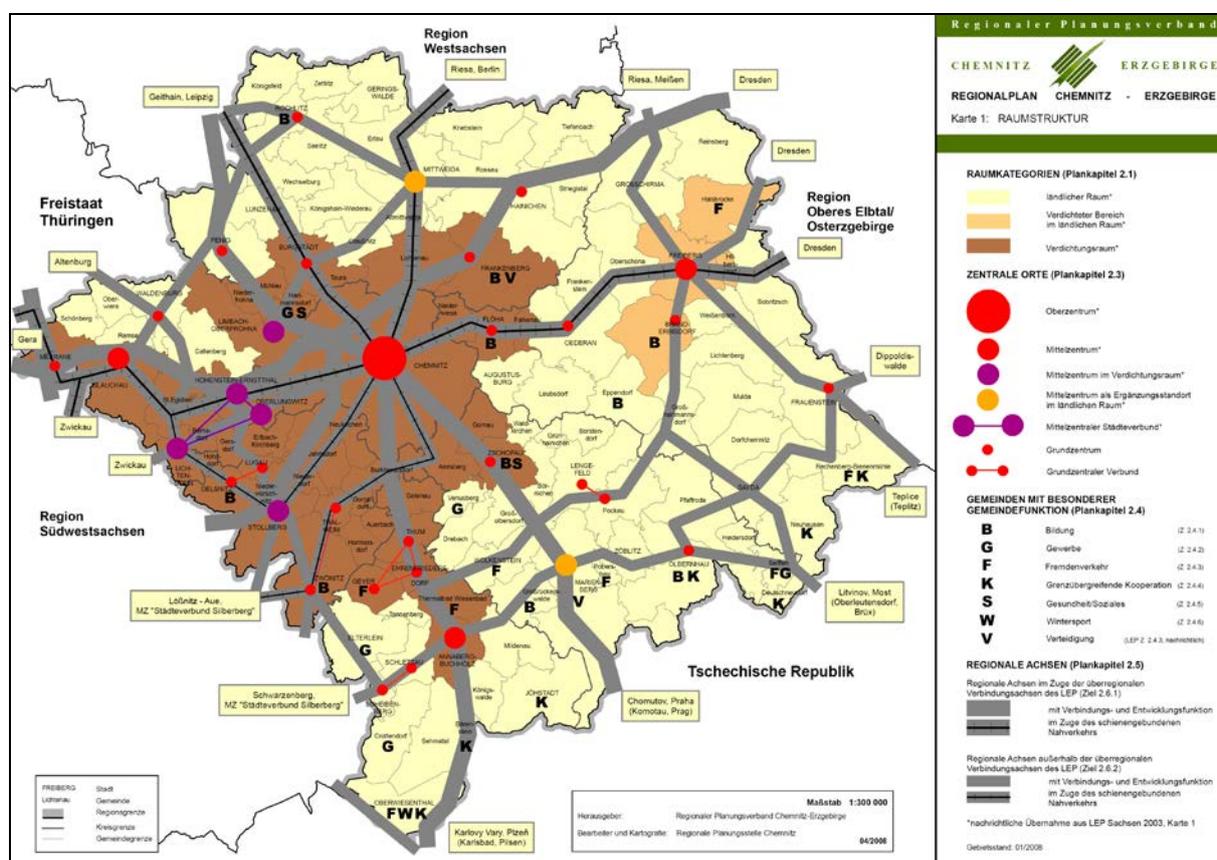


Bild 2: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge - Raumstruktur
Quelle: LEP 2013

Der Ortsteil Zöblitz liegt gemäß Regionalplan an der überregionalen Verbindungsachse Zschopau – Marienberg – (Chomutov/Komotau) – (Praha/Prag) sowie an der regionalen Verbindungsachse Annaberg-Buchholz – Großrückerswalde – Marienberg – Olbernhau – Sayda – Reichenberg-Bienenmühle – Frauenstein – (Dippoldiswalde), welche die überregionale Verbindungsachse zur Konzentration der Siedlungstätigkeit und Bündelung von Infrastruktureinrichtungen auf regionaler Ebene ergänzt. Im Zuge dieser Achsen durchquert die B 171 den Ort. Im Rahmen der Neu- und Ausbaumaßnahmen entlang der überregionalen und regionalen Verbindungsachsen zwischen B 95 Annaberg-Buchholz und B 174 Marienberg im Zuge der S 218/ S 221 – B 171 Olbernhau – Frauenstein, zur Schaffung verkehrsinfrastruktureller Entwicklungsvoraussetzungen für den Erzgebirgsraum, wird die geplante Ortsumgehung Zöblitz der B 171 in der Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz/Erzgebirge als Priorisierung aufgeführt (Z 8.5.4). Zur

Verbesserung des Verkehrsnetzes im Erzgebirgsraum ist für den Ortsteil Zöblitz die Ortsumgehung zu realisieren. Diese würde sich nachhaltig positiv auf die Entwicklung des Ortsteils auswirken und Entwicklungspotenziale aufgrund geringeren innerörtlichen Verkehrsaufkommens hervorbringen.

Der Ortsteil Zöblitz ist als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Als Versorgungs- und Siedlungskerne werden die Ortsteile definiert, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen Funktionen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten, der Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten dienen. In diesem Kontext stellt Zöblitz für die angrenzenden Ortsteile Hüttengrund, Niederlauterstein, Sorgau, Ansprung, Grundau, Rittersberg und Pobershau die zugeordnete Versorgungsfunktion dar.

Ein Teil der Ortsumgehung westlich von Zöblitz wurde durch den Straßenbulasträger bereits realisiert.

Südlich des Ortsteils grenzt das Siedlungsgebiet an einen großflächig unzerschnittenen störungsarmen Raum. Bis hin zur Bundesgrenze zur Tschechischen Republik ist dieses Gebiet als Vorranggebiet Natur und Landschaft bzw. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Zur Sicherung des ökologischen Verbundsystems ist diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Den Naturraum störende bauliche und sonstige Eingriffe in diese Gebiete sind zu vermeiden.

Eine besondere Bedeutung zum Naturschutz ergibt sich für den Ortsteil Zöblitz aus der Nähe zu Schutzgebieten, wie dem östlich an den Siedlungsraum angrenzenden Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Serpentengebiet Zöblitz-Ansprung“ sowie des westlich und nordwestlich tangierenden FFH-Gebietes „Tal der Schwarzen Pockau“ und dem Vogelschutzgebiet „Flöhatal“.

Die Maßnahmen sind unter Rücksichtnahme des sensiblen Naturraumes durchzuführen.

Maßnahmen zum Erhalt des Siedlungsbildes und der Siedlungsidentität sind auch im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes weiterhin von mittelbarer Wirkung auf den Tourismus in der Region. Der Ortsteil Zöblitz gehört als Bestandsgebiet für Tourismus und Erholung und den Hauptfunktionen Urlaubs- und Ausflugsverkehr entlang der Ferienstraße „Silberstraße“ zu den landesweit bedeutsamen Gebieten mit bereits vorhandenem längerfristigem Fremdenverkehr“ (Wortlaut Regionalplan 2008). Der Beherbergungsschwerpunkt liegt bei Kindern und Jugendlichen.

2.3 Eckpunkte der Stadtentwicklung Marienbergs

Erstmals erwähnt wurde die Stadt Marienberg 1323 als „Sletyn“. Die Stadtgründung erfolgte im Zuge einer Besiedlung infolge großer Silberfunde in den Jahren 1519 und 1520. Der 1521 geschaffene Stadtgrundriss Marienbergs gilt als das früheste Musterbeispiel für einen völlig regelmäßigen Stadtgrundriss der Renaissance nördlich der Alpen. Mit den Silberfunden erfolgte der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt. Unterstützt wurde dieser durch die Verlegung der alten Handelsstraße Prag – Leipzig über die Stadt Marienberg. Bis heute liegt die Stadt auf der überregionalen Verbindungsachse Chemnitz – Chomutov – Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion. Durch die Silber-, Kupfer- und Zinnengewinnung und -verarbeitung wurde Marienberg als Bergbaustadt bekannt.

Die zunehmende Besiedlung der Stadt hielt auch nach dem Rückgang des Bergbaus Mitte des 19. Jahrhunderts an. Die 1875 errichtete Eisenbahnverbindung ermöglichte eine zügige Industrialisierung der Stadt, welche der Region einen weiteren Aufschwung bescherte. Der Schwerpunkt der Industrie verlagerte sich auf den Bereich Holzwaren. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereiches war die Folge.

Im Zeitraum von 1970 - 1990 verzeichnete die Kernstadt Marienberg aufgrund der gezielten Ansiedlung von arbeitskräfteintensiven Industriebetrieben, wie den Federwerken einen hohen Einwohnerzuwachs. Der planmäßige Ausbau des Industriestandortes Marienberg war an eine ebenso gezielte Einwohnerneuansiedlung gekoppelt, für die planmäßig Anlagen neuer Wohngebiete

zur Unterbringung der benötigten Arbeitskräfte erfolgten; die Stadtteile Mühlberg und Dörfel entstehen.

Mit dem Strukturwandel Anfang der 1990er Jahre setzte der Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in der Stadt und Region ein. Es erfolgten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, z. B. die Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes „Vor der Stadt“.

Im Jahr 2003 wurden die bisher selbstständigen Gemeinden Reitzenhain, Satzung, Rübenau und Kühnhaide eingemeindet. Zum 01.01.2012 folgte die Eingemeindung von Pobershau mit dem Gemeindeteil Rittersberg und zum 31.12.2012 die von Zöblitz mit den Gemeindeteilen Ansprung, Sorgau und Grundau.

Als Nahtstelle zwischen dem regionalen Zentrum Chemnitz sowie dem ländlich geprägten grenznahen Raum wird die Herausforderung der Stadtentwicklung Marienbergs in der Nutzung der Entwicklungspotenziale als Industrie-, Versorgungs- und als regionales Zentrum liegen. Dabei gilt es, für die Zukunft zum einen die Kernstadt Marienbergs weiter als Standort für Wohnen, Versorgung und Wirtschaft zu stärken, als auch die ländlich geprägten Ortsteile als ergänzende Wohnstandorte mit landschaftlichem Bezug in langfristig funktionsfähigen Beständen zu erhalten und das touristische Potenzial der Region weiter auszubauen. Der Weiterentwicklung der Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher und kultureller Ebene mit den tschechischen Nachbarn wird im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik eine steigende Bedeutung zukommen.

2.4 Relevante kommunale Planungen

Im Folgenden werden die für den Ortsteil Zöblitz relevanten kommunalen Planungen und Konzepte zusammengefasst, die aktuelle Rahmenvorgaben für die Stadt Marienberg enthalten.

Integrierte ländliche Entwicklung

Im Zeitraum von **2007 bis 2013** entstand unter der Überschrift „Gemeinsame Zukunft im Erzgebirge - Marienberg - Pobershau - Zöblitz als innovative, grenzüberschreitende Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion in attraktiver Natur- und Kulturlandschaft“ das integrierte ländliche Entwicklungskonzept. Ziel war es, ein Leitbild bzw. Leitbildbereiche zu entwickeln, welche die Qualitäten dieser Region herausstellt sowie überregionale, regionale und lokale Maßnahmen zur Stärkung dieser bzw. zur Verknüpfung vorhandener Angebote generiert. Mit einem ausgewogenen, Gemeindegrenzen überschreitenden Konzept sollen neben der Schaffung einer attraktiven und konkurrenzfähigen Region auch die Vorteile einer grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit dem tschechischen Nachbarstaat realisiert und Synergien genutzt werden. Das Fördergebiet resultierte vorrangig aus dem verbindenden Element des seit dem 15. Jahrhundert intensiv betriebenen Bergbaus und der dadurch geprägten Kulturlandschaft. Die daraus resultierenden gemeinsamen bergbaulichen Traditionen und deren Brauchtumpflege spiegeln sich im ILEK der Region wider und verbinden diese mit den Nachbarregionen. Dazu gehört Tschechien, das auf einer Länge von ca. 40 Kilometern an das ILE-Gebiet grenzt.

Die Schwerpunkte des Konzeptes lagen daher unter anderem auf der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit sowie der Aufrechterhaltung der regionalen Bergbautradition.

Als drei Leitbildbereiche wählte man die „wirtschaftliche Entwicklung“, „Fremdenverkehr und Lebensqualität“ sowie „Natur und Kultur“.

Im Abschlussevaluierungsbericht sind u. a. folgende realisierte Maßnahmen für den Ortsteil Zöblitz benannt, welche sowohl als „ILE-geförderte“, als auch „ohne ILE-Förderung“ durchgeführte Maßnahmen die Verbesserungen der Infrastruktur bewirkten:

- Umbau, Modernisierung und brandschutztechnische Ertüchtigung der Grundschule in Zöblitz
- Versorgung mit Breitbandtechnologien der unterversorgten Ortsteile von Marienberg/Pobershau/Zöblitz, als wichtige Voraussetzung für den ländlichen Raum als Wirtschaftsstandort und zur Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Bereich

- Neuerrichtung Spielplatz Zöblitz
- Ausbau Ortsdurchfahrt B 171 westlich Zöblitz
- Ausbau Fußweg Freiburger Straße, OT Zöblitz
- Schaffung eines Rundwanderweges „Weg der Steine“ von Zöblitz über Pobershau nach Marienberg und Durchführung von Bildhauersymposien
- Ausbau B 171 Bahnhofsberg Zöblitz (Maßnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, LASuV)

Trotz der bereits zahlreich realisierten Maßnahmen besteht im Ortsteil Zöblitz noch ein erheblicher Nachholbedarf², um die im Rahmen des ILEK formulierten Zielvorstellungen und Leitlinien langfristig erfüllen zu können.

Im Hinblick auf die zukünftig weiter alternde Gesellschaft, den Trend der Abwanderung, insbesondere aus dem Ortsteil Zöblitz, liegt weiterhin der besondere Fokus der Region auf der Sicherung der Attraktivität der Heimatgemeinde für Jugendliche. Um der weiteren Abwanderung speziell junger Menschen entgegenzuwirken, ist nicht nur die Aufrechterhaltung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Marienberg ausschlaggebend, sondern ebenso die Stärkung der Wirtschaft und damit einhergehend die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Das Angebot angemessenen und bezahlbaren Wohnraums sowie die Bereitstellung eines optimierten Infrastrukturnetzes, sind entscheidende Faktoren für die Wahl der Stadt Marienberg als Wohn- und Arbeitsstandort. Neben der Steigerung der Lebensqualität für junge Familien, muss es aber auch weiterhin Ziel der Regionalentwicklung sein, die Lebensqualität für Senioren zu sichern, in dem Versorgungseinrichtung für den täglichen Bedarf vorhanden sind sowie ein Netz an technischer und sozialer Infrastruktur angeboten werden, welches kurze Wege sichert und auch älteren Menschen die Möglichkeit bietet, ihren Alltag selbstständig zu bestreiten.

Mit der Aufstellung als regionales Fördergebiet für die LEADER-Förderperiode 2014 - 2020 haben sich die Regionen „Vorerzgebirgsregion Augustusburger Land“, die ILE-Region „Mittleres Flöha- und Zschopautal“ und die ILE-Region „Gemeinsame Zukunft Erzgebirge“ zur „Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal“ (Fläche: 750 km², Einwohner: ca. 113.000 Einwohner) zusammengeschlossen. Gemeinsam werden in der Förderperiode 2014 - 2020 Projekte mit Hilfe von Fördermitteln zur Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) umgesetzt, um das Leben auf dem Land attraktiv und lebenswert für Jung und Alt zu gestalten. Mit dem gemeinsamen Leitbild „Die Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal zwischen Tradition und Zukunft – Gutes erhalten und Innovatives gestalten“, soll der LEADER-Prozess in der Region Wirtschaft/Tourismus stärken, Lebensqualität verbessern, regionale Werte sichern.

Konkrete Ziele sind

- Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der Region in Wirtschaft, Landwirtschaft, Tourismus und Verbesserung der Mobilität
 - a) Sicherung regionaler Arbeitsplätze und Wohnstandorte im ländlichen Raum durch Sensibilisierung der Bevölkerung, Unterstützung von Betrieben sowie der Erleichterung der Mobilität und der Datenübertragung
 - b) nachhaltige qualitative Verbesserung der regionalen und überregionalen Kultur- und Tourismusangebote und deren Vernetzung
- Sicherung der Lebensqualität und Reduzierung des Flächenverbrauchs unter Beachtung der demografischen Entwicklung
 - c) nachhaltige ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels durch Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und Verbesserung des Landschaftsbildes
 - d) kommunale Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen der Grundversorgung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der sozialen Inklusion und des Gender Mainstreaming sichern und anpassen

² http://www.marienberg.de/fileadmin/user_upload/user-Upload/Bilder_DuV_2008/ILEK/Schlussesevaluierung_2008-2013.pdf

- Schutz der regionalen Werte und der natürlichen Ressourcen durch Gefahrenabwehr bei Extremwetterereignissen, Klimaschutz und Wissensverbreitung in Land- und Forstwirtschaft

Im Vordergrund stehen Maßnahmen, wie

- Imagekampagne zur besseren Wahrnehmung der Landwirtschaft in der Bevölkerung sowie der Wahrnehmung in der Region
- Unterstützung von Unternehmen bei Unternehmensnachfolge
- Ausbau von kommunalen Straßen, Brücken [...] Dorfplätzen, Straßenbeleuchtung
- Entwicklung von Tourismusdienstleistungen und Marketingmaßnahmen innerhalb der Region
- Dorfumbaupläne, demografiegerechter Dorfbau
- Um- und Wiedernutzung von leerstehenden und vom Leerstand bedrohten Gebäuden für Wohn- und gewerbliche Zwecke sowie für Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung
- bedarfsgerechter Bau- und Ausbau von Schulen und Kindereinrichtungen sowie nichtgewerblicher Grundversorgungseinrichtungen.

Konkrete Maßnahmen bzw. deren Umsetzung können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) Marienberg

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) Marienberg wurde im Jahr 2002 erarbeitet. Eine erste Fortschreibung des Konzeptes erfolgte in 2007. Für eine zweite Fortschreibung des INSEK's erteilte zwischenzeitlich die Stadt Marienberg der WHS den Auftrag zum 27.02.2014. In Folge der umfangreich zu berücksichtigenden neuen Herausforderungen, z.B. auch die mit der Eingemeindung auf die Stadt- und Ortsteile neu abzustimmenden sowie neu festzulegenden gesamtstädtischen Entwicklungsziele, fallen umfassende Entscheidungsprozesse an. Um die Aktualität zu gewährleisten, finden sämtliche Erhebungen auf Ebenen der Stadt- und Ortsteile statt um eine detaillierte Gesamtschau darstellen zu können. Zusätzlich soll auf die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zurückgegriffen werden, diese wird zum Ende des 1. Quartals 2016 erwartet. Mit der Fertigstellung des INSEK ist deshalb erst frühestens Mitte 2017 zu rechnen.

Mit der erwähnten Eingliederung von Zöblitz erhöhte sich die Einwohnerzahl der Stadt um 2.817 und die Fläche um 22,14 km². Das Gemeindegebiet ist somit das flächenmäßig größte im Erzgebirgskreis. Hieraus ergeben sich neue Herausforderungen für die nachhaltige Stadtentwicklung Marienbergs, die sich auf die Sicherung der Daseinsvorsorge für den umliegenden, dünn besiedelten ländlichen Raum beziehen: Wesentliche Schwerpunkte der grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsstrategie sollen beibehalten werden. Insbesondere die Konzentration der städtebaulichen Entwicklung auf den Erhalt der historischen Altstadt Marienbergs mit seiner charakteristischen, orthogonalen, typischen Renaissance-Struktur, als historisches Kulturgut, liegt im Fokus des Entwicklungskonzeptes. Dies entspricht insoweit im hohen Maße auch den bereits voran dargestellten regionalplanerischen Zielen. Mit Blick auf die weiteren Entwicklungsanforderungen der Gesamtstadt treten die Themen der zentralen Versorgungsfunktionen geeigneter Ortslagen weiter in den Vordergrund. Dabei gilt es u.a. die Wechselwirkungen der Stadt- und Ortsteile in vielen kommunalen Handlungsfeldern aufeinander abzustimmen. In diesem Sinne ist insbesondere die zentrale Versorgungsfunktion von Zöblitz in besonderem Maße für das Umfeld zu stärken. Der zum 1.1.2013 eingemeindeten Kleinstadt wird aus dem gesamtstädtischen Gefüge betrachtet ein Verflechtungsraum mit ca. 5.000 Einwohnern für die Nahversorgung zugeordnet.

Grundvoraussetzung für die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen ist eine gut ausgebaut Infrastruktur bzw. ein Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung der ländlichen Ortsteile an den Versorgungsstandort Marienberg ist über Bundes-, Kreis-, Staats- und sonstige Ortstraßen gesichert. Trotz teilweise lang zurückzulegender Strecken aus den abgelegenen Ortslagen im Gemarkungsgebiet von Marienberg ist es für die Bewohner des ländlichen Raumes möglich, den Versorgungsstandort Marienberg zu erreichen. Insbesondere durch die Eingliederung des östlich gelegenen Ortsteils Zöblitz kann das Versorgungsangebot der Stadt erweitert und die zentrale Versorgungsaufgabe Marienbergs durch neu entstandene Synergien in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Freizeit und Einzelhandel/Versorgung erfüllt werden. Diese Synergien und Wechselwirkungen der einzelnen Versorgungsbereiche sind im Rahmen der Überarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes intensiv zu untersuchen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat sich herauskristallisiert, dass sich einerseits die Agglomeration der Stadt Marienberg auf die Zuordnung der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen konzentriert und in diesem Zusammenhang der jetzige Ortsteil Zöblitz eine entsprechende Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum innerhalb der Gemarkung Marienbergs und darüber hinaus sicherstellen muss.

Inwiefern Zöblitz dieser Aufgabe gerecht werden kann und muss und welche gesellschaftlichen, städtebaulichen und gewerblichen Voraussetzungen der Ortsteil erfüllt, muss im Rahmen dieses städtebaulichen, gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes herausgestellt werden. Die Stadtteil- bzw. Ortsteilbetrachtung hat deshalb die Aufgabe, gleichzeitig den Bezug und die Wechselwirkungen zur Gesamtstadt herzustellen. Mit der Neuausweisung von Zöblitz als ein „SOP-Fördergebiet“ mit einer langfristigen Handlungsperspektive, können vorhandene Strukturen bewahrt, auf Nachhaltigkeit geprüft und letztendlich ausgebaut werden.

Bebauungsplanung

Das geplante Konzeptgebiet hat Überschneidungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Johannisstraße/Freiburger Straße“. Bei der Durchführung von Maßnahmen sind im Bereich der Gebietsüberschneidung die baurechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3. Ortsteilbetrachtung Zöblitz

3.1 Lage des Ortsteils

Der Ortsteil Zöblitz befindet sich ca. fünf Kilometer südöstlich von Marienberg im Mittleren Erzgebirgskreis in Sachsen. Der Ortsteil liegt auf einer Höhe zwischen 580 und 640 m über NN (Quelle: Geoportal Sachsenatlas). Der Ortsteil ist geprägt vom Abbau des Serpentinsteins. Östlich des Ortskerns befindet sich der Serpentinsteinbruch. Hier grenzt das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Serpentinegebiet Zöblitz-Ansprung“ an das Ortsgefüge. Westlich und nordwestlich tangieren das FFH-Gebiet „Tal der Schwarzen Pockau“ sowie das Vogelschutzgebiet „Flöhatal“ den Siedlungsbereich von Zöblitz. Der Wildbach reicht westlich bis kurz an das Stadtgefüge heran. Dahingegen durchzieht der Knesenbach den nördlichen Ortsteil von Zöblitz. Auf einer Hochebene gelegen, fällt der Ortsteil Zöblitz westlich zur „Schwarzen Pockau“ hin ab.

3.2 Historische Entwicklung

Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort Zöblitz im Jahr 1323 und gehört damit zu einer der ältesten Siedlungsstätten im Erzgebirge. Seit 1488 wird Zöblitz als Bergstadt bezeichnet. Weltbekannt wurde die Kleinstadt Zöblitz durch den um 1500 entdeckten, geologisch und kulturhistorisch wertvollen Serpentinstein, wodurch auch der Name „Serpentinstadt“ entstand.

Im Jahr 1875 erhielt Zöblitz den Eisenbahnanschluss an die Bahnstrecke Reitzenhain – Flöha (heute Zöblitz – Pobershau). Im Jahr 1999 kam es zum Zusammenschluss von Zöblitz mit den Gemeinden Ansprung, Sorgau und Grundau. Hierdurch vergrößerte sich das Stadtgebiet um 1.528,1920 ha³ auf seine aktuelle Größe. Die Eingliederung in die Nachbarstadt Marienberg erfolgte zum 31.12.2012.

Die Auswirkungen dieses Zusammenschlusses auf den jetzigen Ortsteil Zöblitz werden erst in den kommenden Jahren deutlich. Um die Stadtteilentwicklung von Zöblitz im Zusammenhang mit der Gesamtstadt Marienbergs über geeignete Maßnahmen steuern zu können, hat man - wie unter Kap. 2.4 bereits erwähnt - mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes seit Februar 2014 begonnen.

3.3 Bedeutung und Funktion des Ortsteils in der Gesamtstadt

Mit Eingliederung der Stadt Zöblitz gewinnt die Stadt Marienberg einen attraktiven Wohnstandort mit ca. 1.568 Wohneinheiten (Stand 2011)⁴, was in etwa 17 % des Gesamtbestandes der Stadt mit 9.236 Wohneinheiten⁵ ausmacht.

Zöblitz stellt darüber hinaus einen Standort mit einem ausreichenden Angebot an Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen sowie einem Grundschulstandort dar. Aus dem Zusammenschluss können sowohl für Zöblitz, als auch für Marienberg Kooperationen und Synergien entstehen, die einen effizienteren und ressourcensparenderen Einsatz von Personal und finanziellen Mitteln ermöglichen.

Insbesondere durch den Serpentinstein ist Zöblitz ein touristischer Anziehungspunkt in reizvoller Lage. Zahlreiche Skulpturen aus Serpentinstein schmücken den Ortsteil und bilden die Möglichkeit zum Ausbau thematischer Wanderwege, die auch grenzüberschreitend zu einer Vernetzung von Wegen zwischen touristischen Sehenswürdigkeiten beitragen können. Lokale Akteure, wie die Bergbauagentur Zöblitz, sind Anlaufstellen für Information und kulturelle Bildung. Die Einbeziehung und Vernetzung lokaler und regionaler Akteure dient neben baulichen Maßnahmen der Zentrenentwicklung, der Überlieferung wertvollen Kulturgutes und trägt zum Erhalt der regionalen Identität bei. Das Serpentinsteilmuseum am Markt in Zöblitz dokumentiert die geologischen Be-

³ Statistisches Landesamt Sachsen: Regionalregister Sachsen, Angaben für 14 5 21 680 Gemeinde Zöblitz, Stadt

⁴ Regionaldaten Gemeindestatistik 2012 für Zöblitz, Stadt

⁵ Statistisches Landesamt Sachsen - Gemeindeblatt Marienberg, Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011

sonderheiten des Steins und belegt auch die breite Vielfalt der aus dem Gestein entstandenen künstlichen Ergebnisse. Die Verbundenheit mit dem Stein und somit auch mit dem Ortsteil Zöblitz manifestiert sich aus dem kunstvoll gestalteten Serpentinsteins als eindrucksvolles neues Brunnenelement auf dem Marienberger Markt.

Die Nähe zur Mikroregion „Nechranicko“ mit dem Ausflugsziel „Stausee Nechranice“ bietet ein bedeutendes Potenzial für Marienberg im Hinblick auf die Stärkung der Region als grenzüberschreitendes touristisches Ziel für Wassersport und Angeln. Der Stausee ist über die Bundesstraße 174 in ca. 30 min. mit dem Pkw erreichbar. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Stausees ist auch hier der Ausbau von Radwegen denkbar. Im Bereich der Infrastrukturentwicklung ist dafür die grenzüberschreitende Zusammenarbeit notwendig.

Ziel sollte es zukünftig sein, den Ortsteil Zöblitz als Versorgungsstandort im ländlichen Raum zu erhalten bzw. nachfrageorientiert zu stärken und die Lebensbedingungen für die Bewohner zu verbessern. Besonders in den Bereichen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie im Versorgungsbereich sind gemeinsame Strukturen aufzubauen, den ergänzenden Wohnstandort in der Nähe zum attraktiven Landschaftsraum sowie die kulturelle und geschichtliche Prägung durch den Serpentinsteins zu erhalten und die touristischen Potenziale weiterzuentwickeln.

3.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur im Ortsteil Zöblitz

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen dem demografischen Wandel, der unter anderem Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen mit einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld sowie dem Bedarf an Nahversorgung mit kurzen Wegen hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Derzeit leben 2.744 Einwohner in Zöblitz (einschließlich der zugehörigen Gemeinden Ansprung, Grundau und Sorgau). Im Vergleich zur Gesamtstadt Marienberg mit 17.361 Einwohnern (Stand 31.12.2014)⁶ ergibt das ca. 15,8 % der Gesamteinwohnerzahl. Das heißt, durch die Eingliederung von Zöblitz hat die Stadt Marienberg eine erhebliche Anzahl an Einwohnern gewonnen, deren Daseinsvorsorge gesichert werden muss.

In den Jahren 1990 bis 2012 hatte die Kleinstadt Zöblitz gemäß Statistischem Landesamt Sachsen einen Bevölkerungsverlust von ca. 12 % zu verzeichnen. Im selben Zeitraum ist die Bevölkerung im Erzgebirgskreis um ca. 23 %, im Land Sachsen um rd. 16 % gesunken. Für Zöblitz könnte man scheinbar schlussfolgern, dass für die letzten 22 Jahre eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen wäre. Beachtet man jedoch die Zusammenschlüsse mit Sorgau, Grundau und Ansprung im Jahr 1999, durch welchen die Stadt Zöblitz einen Bevölkerungsgewinn von 1.191 Einwohnern⁷ verzeichnete, relativiert sich diese Betrachtung.

Wie überall in Sachsen, ist der Bevölkerungsrückgang in Zöblitz in den ersten Jahren nach der „politischen Wende“ im Wesentlichen auf Wanderungsverluste durch jüngere Bevölkerungsteile aber auch bereits aufgrund des eingesetzten demografischen Wandels zurückzuführen.

Untersucht man den Bevölkerungsrückgang der Stadt Zöblitz zwischen dem Jahr 1999 (Jahr des Zusammenschlusses) und 2012 (Jahr vor Eingliederung zur Stadt Marienberg), so wird entgegen der voran bezeichneten Beobachtung deutlich, dass die Stadt einen tatsächlich doch deutlich höheren Bevölkerungsverlust i. H. von ca. 17 % verzeichnen musste. Dieser Rückgang ist dabei sowohl der geringeren Geburten- und höheren Sterberate, als auch der anhaltenden Abwanderung i. V. mit einer Arbeitsplatzsuche geschuldet. Letzteres wird dadurch bekräftigt, dass eine deutliche Reduzierung von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der strukturschwachen Region gleichwie in Zöblitz wahrgenommen werden musste. Waren es am 30.06.1998 insgesamt noch 1.210 Beschäftigte am Arbeitsort - davon 686 männlich - so konnten am 30.06.2011 insgesamt nur noch 493 Beschäftigte am Arbeitsort - darunter 279 männlich - verzeichnet werden. Der Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze betrug demnach 59 %⁸.

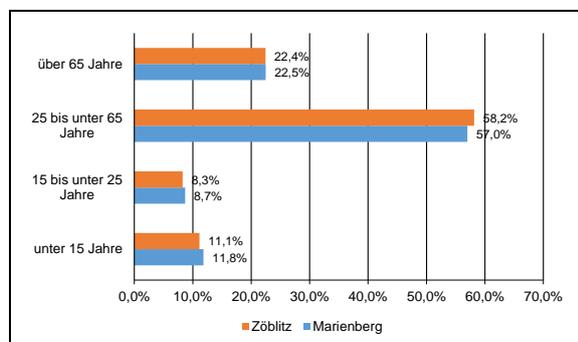
⁶ Gemeindestatistik 2015 für Marienberg

⁷ Regionalregister Sachsen: Angaben für 14 5 21 680 Gemeinde Zöblitz, Stadt

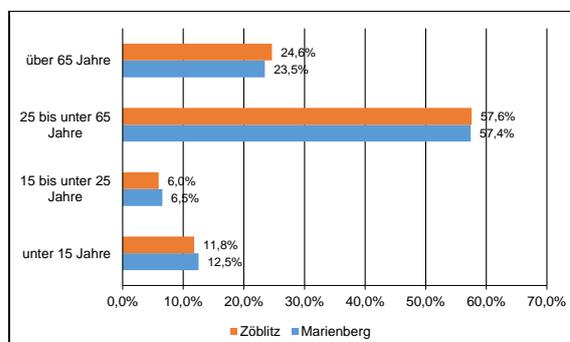
⁸ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen: Gemeindestatistik 1999, 2011 für Zöblitz, Stadt

Aus diesem gravierenden Rückgang tritt der Einflussfaktor Beschäftigung deutlich hervor. Auch wenn allgemein bekannt und unbestritten, gilt es dies formal festzuhalten. Ohne die Sicherung von Arbeitsplätzen wird die Bevölkerung, insbesondere in den jüngeren Altersgruppen, weiter abnehmen.

Entwicklung der Altersstruktur



Grafik 1: Vergleich Altersstruktur 2010
 Quelle: Stadt Marienberg



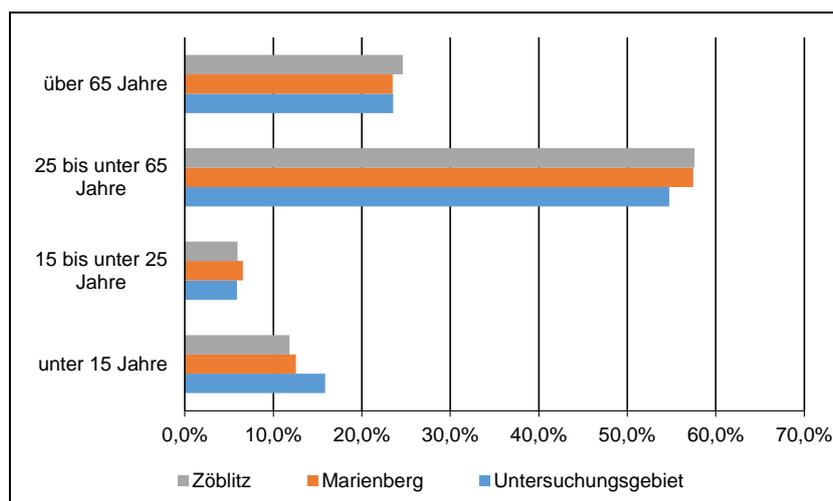
Grafik 2: Vergleich Altersstruktur 2014
 Quelle: Stadt Marienberg

Aus der vergleichenden Darstellung 2010/2014 ist die starke parallele Entwicklung des Ortsteiles Zöblitz im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung Marienbergs ersichtlich:

- Zunahme in der Altersgruppe über 65 Jahren
- starker Rückgang der Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen
- konstantes Einwohnerverhältnis der erwerbstätigen Bevölkerung, gemessen an einer sinkenden Einwohnerzahl

Das Durchschnittsalter der gesamtstädtischen Bevölkerung als auch der Zöblitzer Einwohnerschaft nimmt demzufolge zu.

In Bezug zum Untersuchungsgebiet stellt sich die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen wie folgt dar:



Grafik 3: Altersstruktur der Bewohner im Untersuchungsgebiet
 Quelle: Stadt Marienberg

Die Differenzierung der Altersgruppen erfolgte bereits durch die Stadt Marienberg im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Dies ist sehr vorteilhaft, weil sich bei einer möglichen Evaluierung der angestrebten SOP-Förderung, z. B. nach einem 4jährigen Durchführungszeitraum, gleiche Altersgruppen über das städtische Meldeamt zügig erheben lassen.

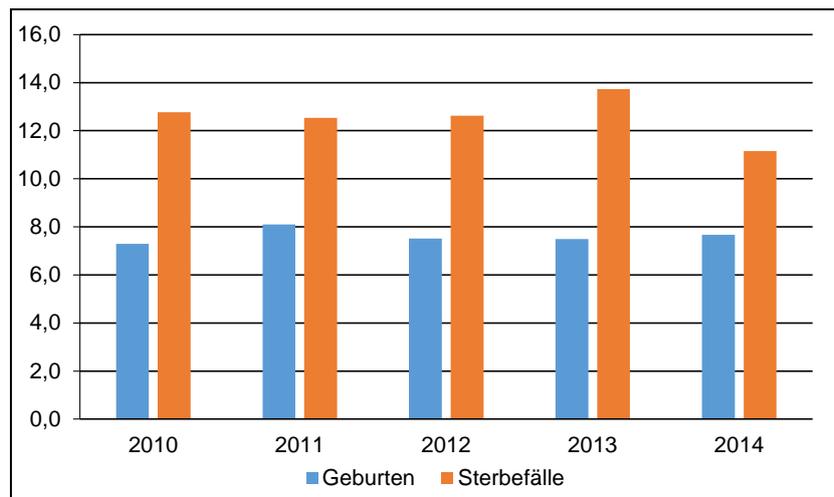
Hervorzuheben ist der geringere Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 25 und 65 Jahren und der deutlich höhere Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren. Wie bereits für die Gesamtstadt Marienberg und den Ortsteil festgestellt, ist der Anteil an Senioren und Hochbetagten über 65 Jahren zunehmend. In 2014 ist nahezu jeder vierte Einwohner sowohl in der Gesamtstadt Marienberg, auf der Ortsteilebene Zöblitz als auch im Untersuchungsgebiet im Rentenalter.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und Einwohnerzahl der ehemaligen Kleinstadt Zöblitz sowie aufgrund der Eingliederung in die Große Kreisstadt Marienberg, liegen beim Statistischen Landesamt Kamenz keine flächendeckenden Angaben zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung vor, um daraus Vergleiche mit der Gesamtstadt herstellen zu können. In Abstimmung mit dem Landesamt erfolgte daher die Prognose der Bevölkerungsentwicklung aus einer „Rückwärtsrechnung“. Hierbei lieferte das Statistische Landesamt als 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose die Prognose der Stadt Marienberg mit der Zöblitzer Einwohnerschaft.

Diesen Prognosedaten (mit Zöblitz) stellte die WHS den bereits bekannten Prognosedaten der Stadt Marienberg auf Basis der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ohne die Stadt Zöblitz gegenüber (vgl. nachfolgend).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Marienberg

Die Grafik belegt bereits bekannte Entwicklungen. Der sich erholenden Geburtenrate steht eine im Vergleich stark erhöhte Sterberate gegenüber. Es ist von einer Verlagerung des Durchschnittsalters (Altersmedian) und somit einer Zunahme der Bevölkerungsteile über 65 Jahren auszugehen. Dieser Trend wird sich auch bis zum Prognosehorizont 2025 zukünftig so fortsetzen.

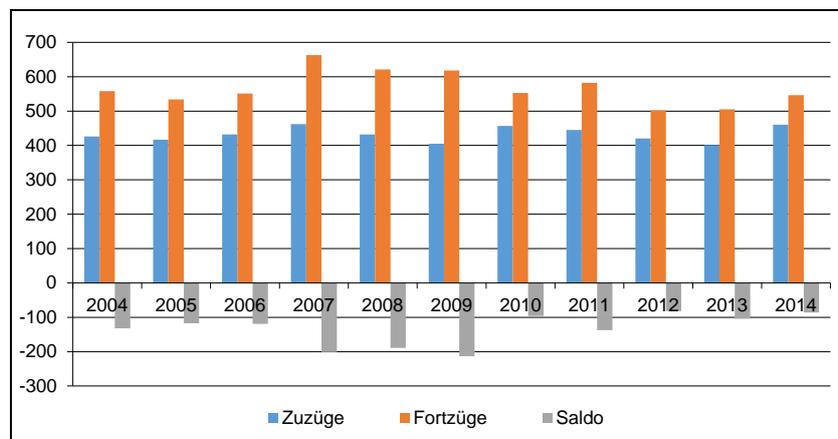


Grafik 4: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung 2010 bis 2014 (Gesamtstadt) (pro 1.000 EW)

Quelle: Stadt Marienberg

Räumliche Wanderungen

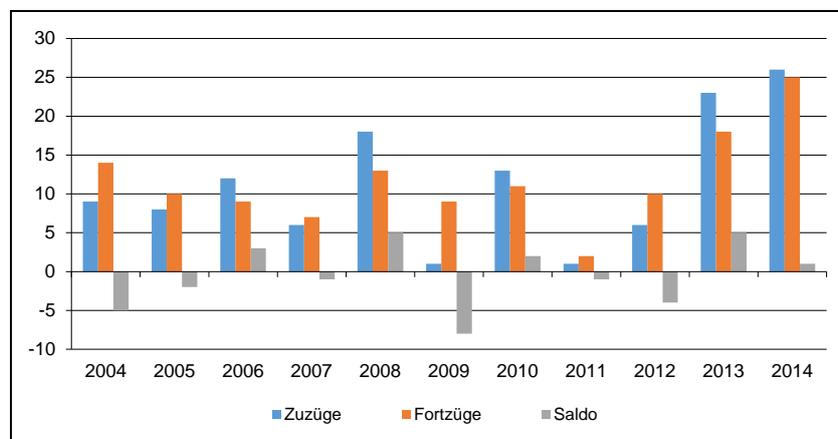
Neben der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt Marienberg zudem einen zwar jährlich differenzierten, dennoch stets negativen Wanderungssaldo.



Grafik 5: Entwicklung des Wanderungsverhaltens 2010 bis 2014 (Gesamtstadt)

Quelle: Stadt Marienberg

Das Untersuchungsgebiet im Ortsteil Zöblitz hingegen konnte in 2013 mit einem starken und in 2014 noch mit einem leichten Wanderungsgewinn der negative Saldo einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung „etwas“ ausgleichen. Der Zuzug in 2013/2014 ist auf eine Modernisierungsmaßnahme im Bereich der Schulstraße von ca. zehn Wohneinheiten zurückzuführen. Noch in 2012 war dieses Gebäude vollständig leerstehend.



Grafik 6: Entwicklung des Wanderungsverhaltens 2005 bis 2014 (Ortsteil Zöblitz)

Quelle: Stadt Marienberg

Zusammenfassung

Im Ergebnis der vorangestellten Betrachtungen zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Marienberg und ihrem Ortsteil Zöblitz, ist eine Parallelentwicklung festzustellen:

- Zunahme an älteren und hochbetagten Einwohnern bei Abnahme der erwerbsfähigen Bevölkerung
- Stabilisierung der Geburtenrate bei anhaltendem Wanderungsverlust.

Im untersuchten Gebiet in Zöblitz hingegen ist in 2013 und 2014 ein positives Wanderungssaldo festzustellen, welches jedoch in 2014 bereits stark zurückgegangen ist. Darüber hinaus ist der Sachverhalt zu berücksichtigen, dass sich der Wanderungsgewinn 2013 aufgrund eines Wieder-

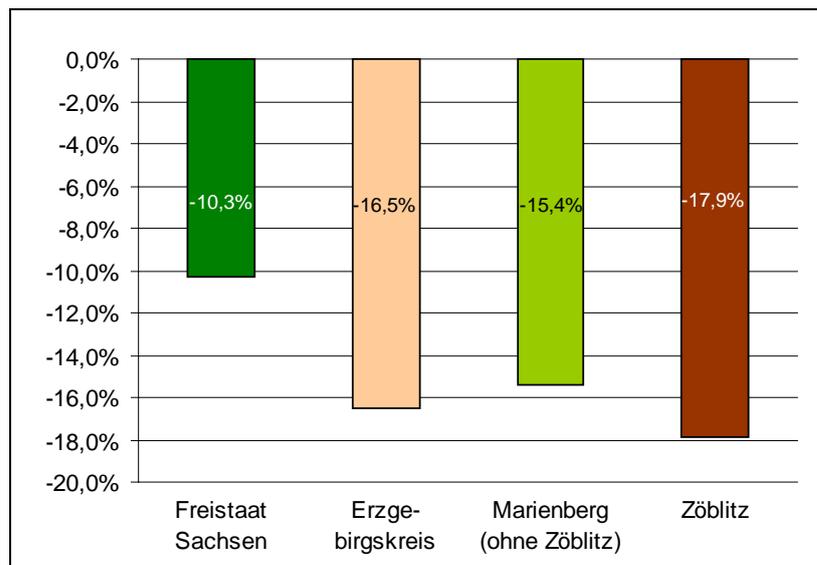
einzugs eines modernisierten Wohngebäudes begründen lässt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Wanderungsverhalten an die charakteristischen Male der gesamtstädtischen Ebene anlehnen wird. Dies bedeutet, dass sich bei einer ungesteuerten Entwicklung, die bereits genommene Negativentwicklung weiter verstetigen wird.

3.5 Bevölkerungsprognose bis 2025

Nachfolgend dargestellte Prognosen gehen von den in 2011 im Statistischen Landesamt erfassten Bevölkerungszahlen inkl. der derzeit aktuellen 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose aus. Die Prognose rechnet mit einer „Bestvariante“ (V1) und mit einer „Schlechtvariante“ (V2). Für die ff. Betrachtung wird stets der gemittelte Wert von beiden Varianten gewählt. Dieser Wert stellt sich deshalb als mittlerer Wert in einem Korridor dar.

In Bezug auf den Freistaat Sachsen ist festzustellen, dass der Erzgebirgskreis zu den vom Einwohnerrückgang am stärksten betroffenen Landkreisen in Sachsen gehört. Dabei schneidet die Stadt Marienberg im betrachteten Innenverhältnis zum Landkreis besser ab. In diesem Zusammenhang wird offenkundig, dass Marienberg seiner positiven Mittelzentrumsfunktion gegenüber den meisten Landkreiskommunen gerecht wird, denn diese stabilere Bevölkerungsentwicklung lässt sich nur in Summe der zahlreichen strukturbestimmenden Faktoren erklären.

Wie unter Punkt 3.4 bereits erwähnt, ist dem Statistischen Landesamt eine Bevölkerungsprognose auf der Ebene des Untersuchungsgebietes infolge der Kleinteiligkeit nicht möglich. Es wird jedoch eingeschätzt, dass es für die Prognosebetrachtung ausreicht, wenn anstatt des Untersuchungsgebietes die gesamte Ortsteilebene zur Beurteilung herangezogen wird. Lokale Akteure und der ehemalige Bürgermeister von Zöblitz haben bestätigt, dass eine Analogiebetrachtung sinnvoll und korrekt ist, da sich Stadtstruktur und Bewohnerschaft in der kleinteiligen Ortsteilebene nicht voneinander unterscheiden.



Grafik 7: Bevölkerungsrückgang bis 2025 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stadt Marienberg

Wenngleich die Stadt Marienberg im Landkreismaßstab noch zu den weniger vom Bevölkerungsrückgang betroffenen Städten zählt, so muss dennoch festgehalten werden, dass der eintretende Bevölkerungsverlust „schmerzt“ und Anpassungen in allen Handlungsfeldern des kommunalpolitischen Handelns erforderlich macht.

Dass die Stadt Marienberg bereits frühzeitig hierauf reagierte und zwischenzeitlich die zweite Fortschreibung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (INSEK) vorantreibt, sei an dieser Stelle lediglich ergänzend erwähnt.

Das Statistische Landesamt hat für die Gesamtstadt Marienberg - einschließlich Zöblitz - die Bevölkerungsprognose neu gerechnet. Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Prognosekorridors lässt sich für 2025 folgende Gesamtbevölkerung bestimmen.

Prognosekorridor Marienberg <u>inkl.</u> OT Zöblitz	Basis- jahr 2011	Prognose- variante	2015	2020	2025	Korridor 2025
	17.920	Variante 1	17.161	16.222	15.273	15.093
	17.920	Variante 2	17.049	15.997	14.913	

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt inkl. OT Zöblitz

Prognosekorridor Marienberg <u>ohne</u> OT Zöblitz	Basis- jahr 2011	Prognose- variante	2015	2020	2025	Korridor 2025
	15.066	Variante 1	14.477	13.702	12.915	12.750
	15.066	Variante 2	14.370	13.492	12.585	

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt ohne OT Zöblitz

Prognosekorridor Marienberg <u>nur</u> OT Zöblitz	Basis- jahr 2011	Prognose- variante	2015	2020	2025	Korridor 2025
	2.854	Variante 1	2.684	2.520	2.358	2.343
	2.854	Variante 2	2.679	2.505	2.328	

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Marienberg Gesamtstadt nur OT Zöblitz

Beide Varianten unterscheiden sich inhaltlich in den Annahmen zur Auslandswanderung, dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet und der Geburtenhäufigkeit. Die Unterschiede beziehen sich auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Komponenten. Die grundsätzlichen Trendaussagen sind gleich.

Im daraus entstehenden Annahmenkorridor bildet die Variante 1 die obere („bessere“) der zwei Varianten. Die landesspezifischen Annahmeszenarien ergeben die untere („schlechtere“) Variante 2. Für die Variante 1 wurden die Annahmen und Eckergebnisse aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes (Variante V1-W1) vom Februar 2010 übertragen.

Über die Tabellen 2 und 3 wird der in voran bezeichneter Grafik 7 bereits vorgestellte Bevölkerungsrückgang zahlenseitig belegt.

Nachfolgende Handlungs- und Maßnahmenansätze verfolgen zunächst das Ziel, einerseits den im Ortsteil Zöblitz stärker wachzunehmenden Bevölkerungsverlusten entgegen zu treten und andererseits möglichst zügig an das gesamtstädtische Niveau von Marienberg heranzuführen.

Wenngleich mit einem Stopp der negativen Bevölkerungsentwicklung weder in Marienberg noch in Zöblitz bis 2025 gerechnet werden kann, muss es im Wesentlichen gelingen, die grundsätzlichen Aufgaben und öffentlichen Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge für sämtliche Bevölkerungsschichten zu sichern.

Um die festgestellten Strukturprobleme mit Blick auf eine drohende Verschärfung der Versorgungsfunktion sowie städtebaulichen Situation nicht eskalieren zu lassen, sind die aus den gesellschaftlichen Entwicklungen resultierenden Funktionsverluste spürbar zu minimieren. Hierfür geeignet erscheinen solche SOP-Maßnahmen, welche die zentralen Versorgungsfunktionen des Ortsteils über das abgegrenzte Untersuchungsgebiet entscheidend stärken/verbessern und mit Hilfe der zu steigernden Aufenthaltsqualität indirekt zur geeigneten Anpassung des Wohnungsangebotes besonders der Wohnnachfragesituation, beitragen.

Prognose der Altersstrukturen

Trotz der angebotenen Vielfalt statistischer Bevölkerungskennziffern ist, wie mehrfach voran erwähnt, dann von fehlenden Kennziffern auszugehen, wenn die Betrachtungseinheiten zu klein werden. Als Abhilfe hat deshalb das Statistische Landesamt für eine altersgruppenspezifische Prognosebetrachtung der Stadt Zöblitz eine regionale virtuelle Ausgangsgemeinde generiert. Diese besteht aus Zöblitz, Pockau und Pfaffroda (auf den aus den Prognosevarianten 1 und 2 gemittelten Prognosewert wird unter Punkt 3.5 genauer eingegangen).

Zöblitz, Pockau und Pfaffroda	Basis- jahr	gemittelter Prognosewert aus Variante 1 und Variante 2			Veränd. in 2025
		2011	2015	2020	
Altersgruppen	2011	2015	2020	2025	
unter 15 Jahre	1.100	1.000	900	700	-32 %
von 15 - 65 Jahre	6.100	5.550	4.775	4.250	-30 %
über 65 Jahre	2.300	2.600	2.825	3.000	+30 %
insgesamt	9.500	9.150	8.500	8.000	-16 %

Tabelle 4: Altersgruppenveränderung 2025 der virtuellen Ausgangsgemeinde

Das Statistische Landesamt lieferte für den Gebietsstand zum 31.12.2011 für die damalige Stadt Zöblitz eine detailliert nach Geschlecht getrennte altersgruppenspezifische Bevölkerungsdarstellung. Unter Verwendung dieser exakten Übersicht wird mit Hilfe dieser tendenziell für 2025 bestimmten Veränderung der Altersgruppen in folgender Tabelle 5 weitergerechnet.

Auf Basis der geschlechterspezifischen Altersgruppenverteilung in 2011 ergeben sich für Zöblitz für den Prognosehorizont 2025, unter Verwendung der bestimmten prozentualen Veränderungen je Altersgruppe, folgende prognostizierte Altersgruppen:

OT Zöblitz	zum 31.12.2011			Veränd. in 2025
	weiblich	männlich	gesamt	
Altersgruppen				
unter 15 Jahre	152	159	311	-32 %
von 15 - 65 Jahre	972	903	1.875	-30 %
über 65 Jahre	286	356	642	+30 %
insgesamt	1.410	1.418	2.828	-16 %

Tabelle 5: Geschlechterspezifische Altersgruppenveränderungen 2025 in Zöblitz

Das resümierte Teilergebnis der im Ortsteil Zöblitz gegenüber von Marienberg schwierigeren Bevölkerungsentwicklung tritt mit der geschlechterspezifischen Altersgruppenbetrachtung noch stärker hervor.

Herauszuheben ist hierbei, dass besonders der Rückgang an gebärfähigen Frauen und zukünftigen Haushaltsneugründern, einer gesunden Bevölkerungsreproduktion entgegensteht. Auch tritt der weitere Rückgang der berufstätigen Bewohnerschaft gegenüber dem deutlichen Anstieg der älteren Bewohnerschaft in den Vordergrund.

4. Das Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“

Im Rahmen der Bearbeitung der 1. Fortschreibung 2016 wurde das zu betrachtende Untersuchungsgebiet im Ortsteil Zöblitz intensiv analysiert. Aufbauend auf den analytischen Ergebnissen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Stand 2014, der hier vorgenommenen Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden sowie der Ergebnisse aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, konnte der Ist-Zustand im Rahmen einer erneuten Begehung weitestgehend aktualisiert werden.

Das Untersuchungsgebiet ist deckungsgleich mit dem in 2014 festgelegten Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB „Ortsteilzentrum Zöblitz“. Folgende charakteristische Merkmale liegen zugrunde:

Merkmale	absolut
Fläche	9,1 ha
Anzahl der Flurstücke gesamt	79
Anzahl der Hauptgebäude	ca. 51
Anzahl der Nebengebäude	ca. 40
Anzahl der Gewerbeeinheiten	34
davon leerstehend	17
Anzahl der Wohneinheiten	155
davon leerstehend	19
Anzahl der Bewohner	221

Tabelle 6: Charakteristische Merkmale des Untersuchungsgebietes



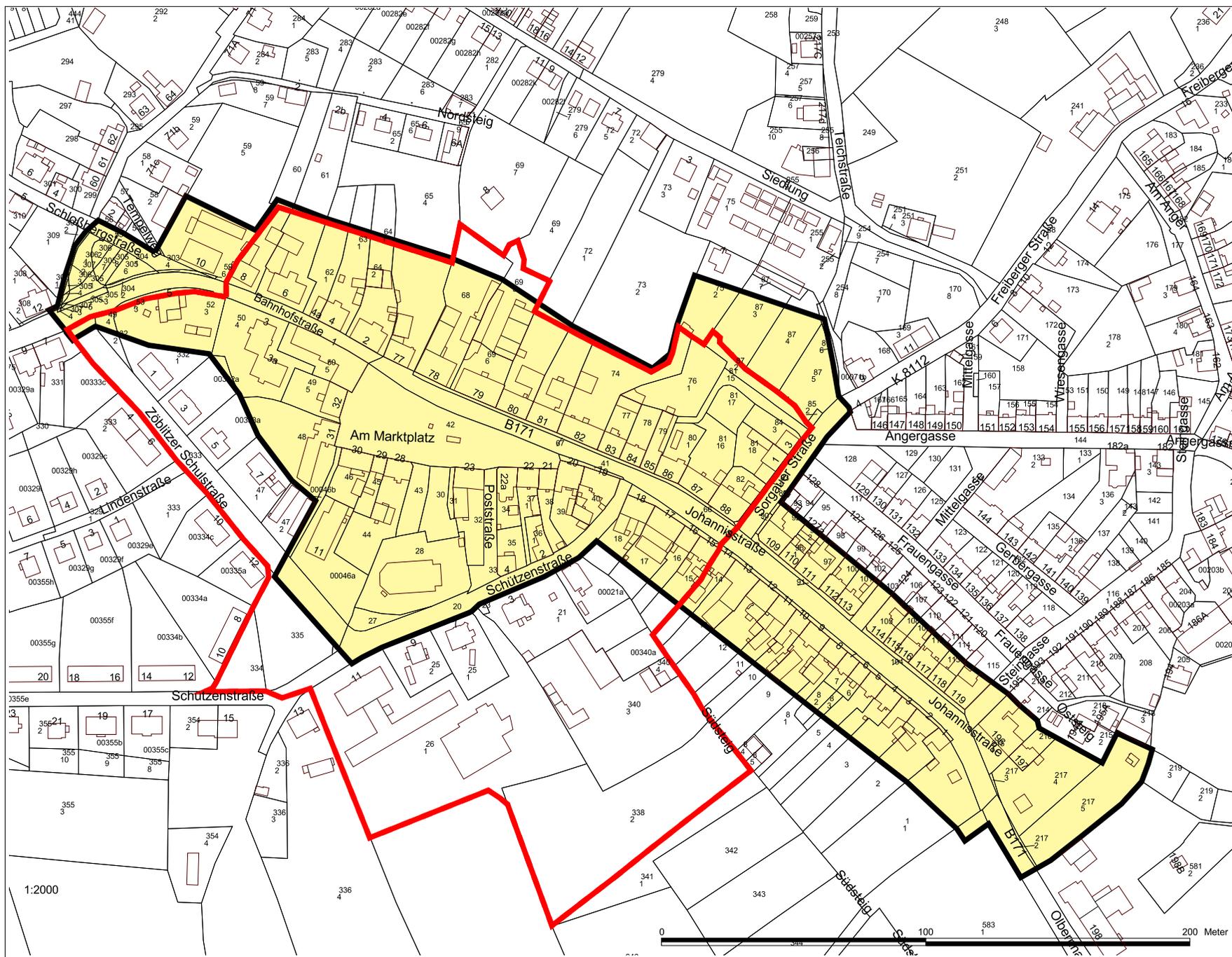
**Große
Kreisstadt Marienberg
Ortsteilzentrum Zöblitz**

**SEKO
nach § 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016**

**Plan 1
Abgrenzungsplan**

 Stadumbauegebiet nach
§ 171 b BauGB
"Ortsteilzentrum Zöblitz"
(Untersuchungsgebiet)

 in 2003 abgerechnetes
LSP-Gebiet



Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

C:\Daten\Projekte\Marienberg
Februar 2016 SOP_SEKO_Zöblitz\Fortschreibung
2016_Abgrenzung.apr
Plangröße: A4

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



4.1 Städtebauliche Struktur

Städtebaulich können im Untersuchungsgebiet folgende, differenziert zu charakterisierende Teilbereiche, unterschieden werden:

Straßenbegleitende Bebauung entlang der B 171

Entlang der Bahnhofstraße/Johannisstraße, welche durch das Untersuchungsgebiet führen, reihen sich straßenbegleitend beidseitig gemischt genutzte Gebäude in meist zweigeschossiger Bauweise. Viele Gebäude weisen gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in dem darüber liegenden Geschoss auf. Die Gebäude orientieren sich zur Durchfahrtsstraße. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die privaten Gärten der Eigentümer und Mieter.

Im Bereich der Bahnhofstraße dominiert hingegen eine lockere Einzelhausbebauung, die sich im Bereich Marktplatz und Johannisstraße hin zu einer Blockrandbebauung ohne Vor- oder Rücksprünge verdichtet. In dieser Weise ist eine Raumkante ausgebildet und fasst so den Straßenraum.

Die Bundesstraße ist in einem guten Ausbaurzustand. Dennoch beeinflusst die derzeitige Gestaltung der Bundesstraße das Ortsteilzentrum Zöblitz in eher negativem Ausmaß: Eine fehlende Bepflanzung und teilweise sehr schmale Gehwegführung fallen auf. Zudem fehlen Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Gehweg- und Platzraum, die auch durch den Marktplatz nicht geboten werden.

Es ist davon auszugehen, dass auch das hohe Verkehrsaufkommen auf der B 171 negativen Einfluss auf das Ortsbild in diesem Bereich hat.



Bild 3: Bahnhofstraße 5



Bild 4: Johannisstr. 79 - Johannisstr. 81

Marktplatz/Rathausvorplatz

Im Bereich des Marktplatzes springt die Blockrandbebauung für den öffentlichen Raum im Zentrum des Untersuchungsgebietes zurück. Einzig im Bereich des Überganges zum benachbarten Rathausvorplatz öffnet sich die Bebauung und ermöglicht den Blick zur Stadtkirche Zöblitz.

Der zweiteilige, dreiecksförmige geschlossene Platz besteht aus zwei ungleich großen „Nutzungsinseln“, die als Parkplatz (kleinere, südliche Spitze) und als zentraler Stadtplatz (größere, baumbestandene „Insel“) dienen.



Bild 5: Blick auf Marktplatz aus Richtung Johannisstraße

Gestalterisch und funktional weist der Platz deutliche Missstände auf. Die unstrukturierte bis auf den Boden reichende Bepflanzung verstellt den Blick auf den Platz, wodurch dieser seine

Raumwirkung als zentraler Treffpunkt im Ortskern von Zöblitz verfehlt. Der Platz wirkt in dieser Weise als trennendes Element, welches die umgebende Bebauung im Sinne eines Marktensembles verschwinden lässt.



Bild 6: Blick auf Marktplatz aus Richtung Johannisstraße



Bild 7: Blick auf Marktplatz aus Richtung Bahnhofstraße

Die „Grüne Insel“ mit dem alten, ortsbildprägenden Baumbestand bildet an sich einen wohltuenden Kontrast zum ansonsten kahlen Straßenraum der Bundesstraße. Innerhalb der Grünfläche befinden sich jedoch neben dem scheinbar wahllos angeordneten Baumbestand, darunter auch Nadelgehölze und Sträucher, Elemente, wie der Obelisk, der Brunnen ohne Zuwegung sowie Informationstafeln zum an dieser Stelle kreuzenden Europawanderweg E3, Gedenksteine und eine Bushaltestelle. Die dichte Bepflanzung mit Nadel- und Laubgehölzen nimmt dem Betrachter jegliche Sichtbeziehungen vom Marktplatz zum Rathausvorplatz bzw. zur Kirche. Die nebeneinander liegenden, ortsbildprägenden Platzsituationen werden durch fehlende einheitliche Gestaltungselemente und Übergänge nicht erkennbar. Es gibt derzeit nur eine Möglichkeit zum Übergang vom Rathausvorplatz zum Marktplatz durch einen Fußweg.

Die zentrale Funktion des Platzes als Aufenthalts- und Informationsort wird durch die fehlende Strukturierung und Aufenthaltsqualität leider nicht deutlich. Die nicht vorhandenen klaren Zuwegungen und die fehlende Raumausbildung reduzieren die Nutzungsqualität des Platzes auf das Minimum der fußläufigen Querung.

Im Zuge einer notwendigen Umgestaltung des Marktplatzes, ist die Gestaltung mit barrierearmen Elementen, die Verbesserung von Sicht- und Wegebeziehungen sowie die Bedeutung und Notwendigkeit der einzelnen Pflanzen zu überprüfen. Im Sinne einer generationenübergreifenden und gerechten Platzanlage sind darüber hinaus bestehende und ergänzende Funktionen zu bedenken.

Der gesamte Platz ist mit einem Parkstreifen für Pkw umgeben, welche zusätzlich einer Aufenthaltsqualität entgegenstehen.



Bild 8: verstellter Blick vom Marktplatz zum ehem. Rathaus



Bild 9: Blick vom Marktplatz zum ehemaligen Rathaus

Der gesamte Platz ist mit einem Parkstreifen für Pkw umgeben, welche zusätzlich einer Aufenthaltsqualität entgegenstehen.

Fehlen einerseits bezeichnete Aufenthaltsqualitäten auf dem Marktplatz gänzlich, kann andererseits der **Rathausvorplatz** als gestalterisch aufgewertete Platzanlage bezeichnet werden, wenn auch hier aufgrund der Materialvielfalt und funktionalen Gliederung Defizite im Sinne einer eindeutigen und barrierearmen Gestaltung zu definieren sind. Funktional scheint der Rathausvorplatz in Takt zu sein.

Eine komplette Umgestaltung erscheint nicht nötig. Eher eine funktionale Aufwertung, inklusive Verlagerung eines Teils der Parkplätze auf geeignete Flächen in der näheren Umgebung, würde der Qualitätssteigerung des Rathausvorplatzes dienen. Um die räumlichen Qualitäten von Markt- und Rathausvorplatz herausstellen zu können, bedarf es jedoch einer gezielten, jedoch behutsamen Gestaltung des Marktplatzes sowie einer Einbringung geeigneter gestalterischer Elemente, wie beispielsweise raumbildende Bepflanzung und einheitliches Stadtmobiliar, welche Aufenthaltsqualität schaffen und besonders die schlüssige Zusammengehörigkeit der beiden städtischen Plätze fördern.



Bild 10: Blick auf Kirche vom Rathausvorplatz

Zöblitzer Schulstraße

Die städtebauliche Struktur der Schulstraße ist geprägt von lockerer Einzelhausbebauung mit teilweiser gewerblicher Nutzung der Erdgeschosszone. Die Gebäude sind mitunter von der Straße zurückgesetzt, wodurch der Straßenraum nicht durchgängig gefasst wird. Die im südlichen Bereich der Schulstraße befindlichen Freiflächen wurden im Zuge der ILE-Förderperiode 2007 - 2013 als Spiel- und Aufenthaltsfläche gestaltet. Ein Garagenkomplex befindet sich nördlich der Schulstraße.

Die Schulstraße führt im Süden direkt auf das Schulgebäude zu. Die Sicherstellung der fußläufigen Verbindungen über Schul- und Schützenstraße sowie vom Marktplatz (mit Bushaltestelle) für Schulkinder muss auch zukünftig gewährleistet sein.

Im Verbund mit der Schützenstraße bildet die Schulstraße insbesondere für die Zöblitzer Bewohnerschaft die wesentliche Verbindung und Erschließung zum Ortszentrum am Marktplatz.

Der Ausbauzustand der Straße ist gekennzeichnet durch eine bereits stark beschädigte Asphaltdecke, die sehr schmal angelegten Gehwege sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Die Herstellung der Straße sollte barrierearm erfolgen, darüber hinaus ist zu prüfen, durch welche verkehrlichen Regelungen und planerischen Maßnahmen eine Beruhigung herbeigeführt werden kann.

Schützenstraße

Geprägt von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung, treten hier insbesondere die öffentlichen Einrichtungen der Stadtkirche Zöblitz sowie der Grundschule in den Fokus der Betrachtung. Die privaten Gebäude mit partieller Mischnutzung befinden sich in teilweise schlechtem baulichem Zustand.

Eine wichtige Wegebeziehung zwischen Marktplatz - Kirche - Sportgelände führt über die Schützenstraße. Im Zuge der kurz- bis mittelfristigen Ortsentwicklung sollte neben der Aufwertung des teilweise unsanierten Bauzustandes und dem daraus resultierenden hohen Leerstand in diesem Bereich besonders auch die Wegeverbindung zwischen Sportgelände und Marktplatz fokussiert werden.

4.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

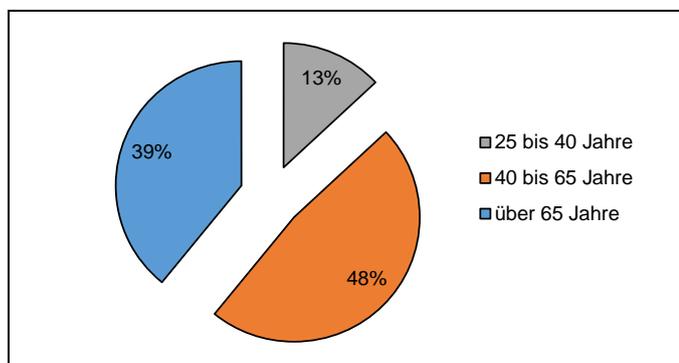
Auswertungen zur Eigentümerstruktur sollen Schlussfolgerungen bezüglich der Mitwirkungs- und Unterstützungsformen bei städtebaulichen Maßnahmen ermöglichen und sind somit Teil der Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung von Maßnahmeprioritäten und Quartiersentwicklungsstrategien. Die nachfolgenden Angaben basieren auf den durch die Stadt Marienberg übergebenen Grundbuchauszügen. Die hier bestimmten Grundstückszahlen sollen nicht die absolute Zahl der unbebauten bzw. bebauten Flurstücke (u. a. auch kleine Flurstücke bzw. Splitterflurstücke) wiedergeben. Vielmehr orientieren sich Grundstücksanzahl sowie hieraus abgeleitete Verhältnisse vorrangig an den mit Hauptgebäuden bebauten Grundstücken. Ausnahmsweise werden noch solche Grundstücke hinzugerechnet, die mit Gebäuden bebaut sind, die bei der angestrebten Quartiersentwicklung eine zu beachtende Bedeutung erlangen könnten. In dieser Weise soll so eher erkennbar werden, wer die überwiegend Beteiligten/Betroffenen der Quartiersentwicklung sind. Besonderheiten, die eine exakte, flurstücksbezogene Eigentumsdarstellung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Die Kommune ist Eigentümer von vier Grundstücke (7 %), welche mit Gebäuden bebaut sind. Neben dem Schulgebäude inkl. Schulhort und Turnhalle (Schützenstraße 11) handelt es sich hierbei um das ehemalige Rathaus (Am Markt 23), dem Garagenstandort auf dem Flurstück 47/2 sowie dem Bauhofstandort (Schützenstraße 5, Flst. 340/3). Hinzu kommen die Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet, abgesehen von der B 171, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland steht.

Einzelne Gebäude sind im Besitz der Wohnungsgenossenschaft „Glück Auf“ sowie im Besitz des Kirchenlehn zu Zöblitz, des Pfarrlehns zu Zöblitz, des Vereins „Blaues Kreuz in Deutschland e. V.“ sowie des Bundes.

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (43 Grundstücke = 78 %). Darunter fallen auch teilweise leerstehende Gebäude, was einen zügigen Rückbau und eine anschließende Aufwertung auf diesen Grundstücken erschweren dürfte, da die Interessen der Eigentümer und im Besonderen deren wirtschaftliche Situation nicht abschätzbar sind.

Unter den Selbstnutzern im Untersuchungsgebiet befindet sich die Mehrheit von 48 % innerhalb der Altersgruppe zwischen 40 und 65 Jahren. Entsprechend der bereits analysierten Alterszusammensetzung der Bevölkerung, macht die Altersgruppe 25 bis 40 Jahre mit nur 13 % den geringsten Anteil aus. Die Altersklasse über 65 Jahren belegt das Mittelfeld mit 39 %.



Grafik 8: Alter der Selbstnutzer (Stand: SEKo 2014)
Quelle: Stadt Marienberg

Aufgrund der Bevölkerungsprognose für die Stadt Marienberg und den Ortsteil Zöblitz ist davon auszugehen, dass der prozentuale Anteil der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahren im Untersuchungsgebiet weiter steigen wird.

Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich speziell im privaten Eigentum der Gebäudezustand verändern wird. Erfahrungsgemäß sind insbesondere ältere Bevölkerungsgruppen schwer von der Durchführung von Modernisierungen am Gebäude zu überzeugen. Demnach ist die Leistungsfähigkeit der verbleibenden Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu überprüfen. Für die Kommune bleibt in diesem Bereich wenig Einflussmöglichkeit.

Ein Überblick über die wesentlich im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung herauszuhebenden Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2.



Große Kreisstadt Marienberg Ortsteilzentrum Zöblitz

SEKo nach
§ 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016

Plan 2 Eigentümerstruktur

 Abgrenzung
"Ortsteilzentrum Zöblitz"

-  Stadt
-  Privat
-  Kirche
-  Wohnungsgenossenschaft
-  Bundesrepublik
-  Sonstige

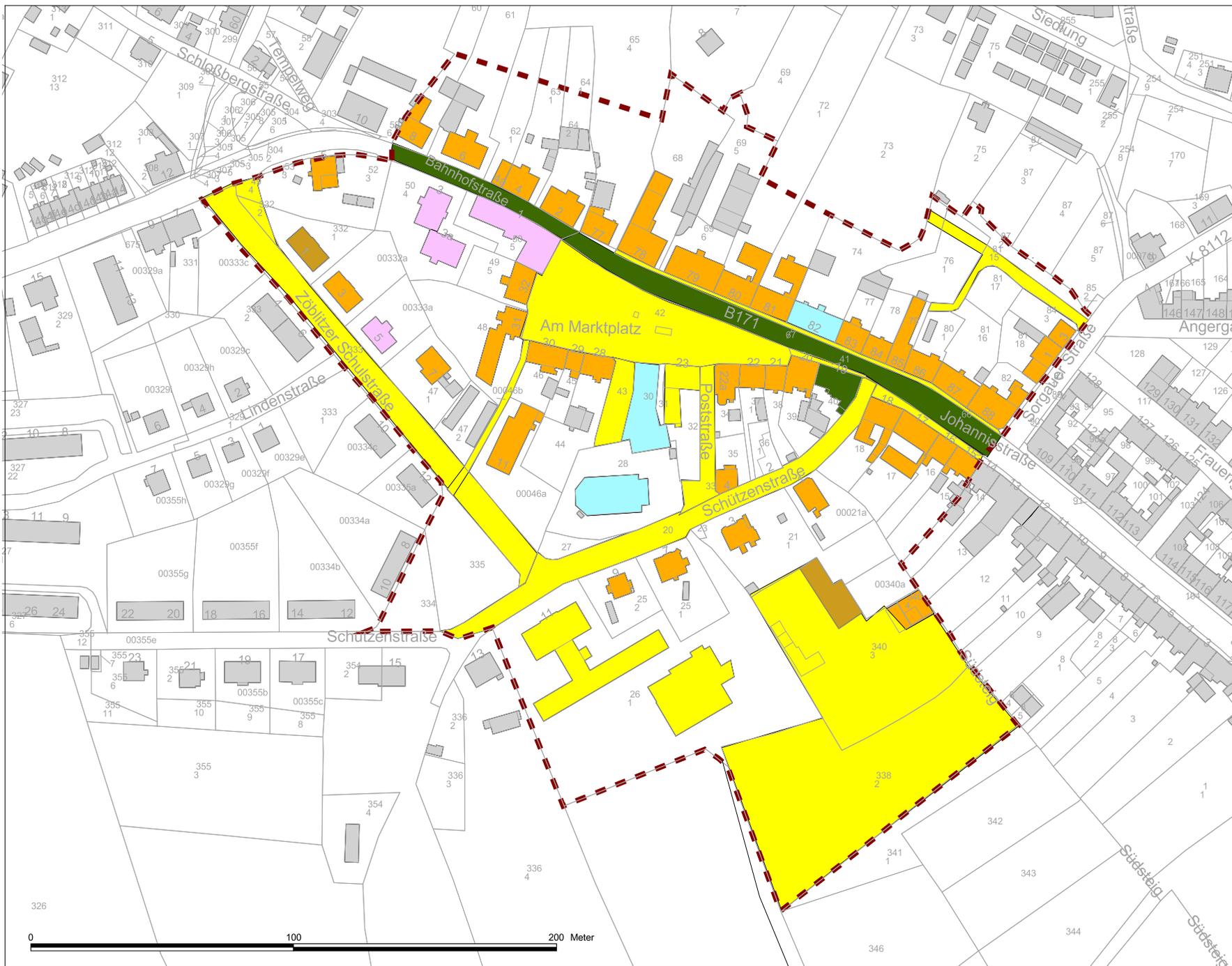
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

C:\Daten\Projekt\Marienberg
Februar 2016 SOP_SEKo_Zöblitz\Fortschreibung_2016_Eigentümer.apr

Blattgröße: A4

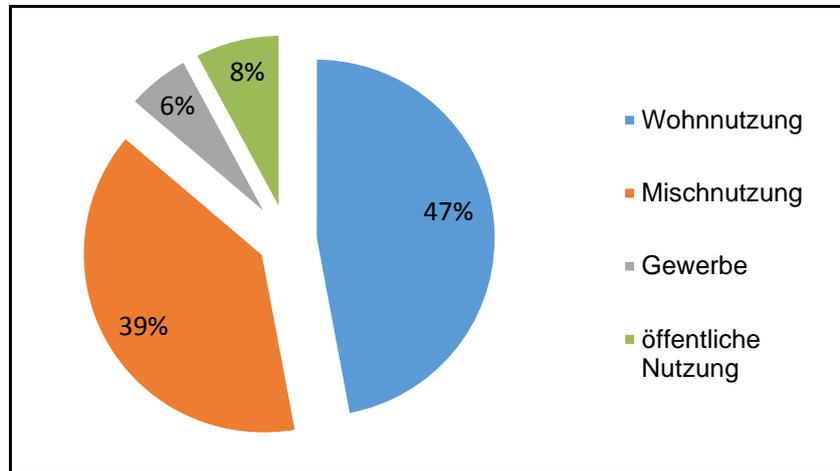
Wüstenrot Haus- und Stättebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.



4.3 Nutzungsstruktur und Gebäudezustand

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebiets vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.



Grafik 9: Nutzung
Quelle: Stadt Marienberg

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet mehr als 50 Hauptgebäude und 40 Nebengebäude. Für die Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) wurde keine Nutzung ermittelt. Von den Hauptgebäuden werden 47 %, d. h. 24 Gebäude, für das reine Wohnen genutzt. Die weiteren 20 Gebäude (39 %) unterliegen der Mischnutzung.

Zu den vier öffentlichen Gebäudegrundstücken (8 %) im Untersuchungsgebiet gehören das ehemalige Rathaus, das Pfarramt, die Kirche und die Grundschule inkl. Turnhalle. Drei Gebäude (6 %) innerhalb des Untersuchungsgebietes werden rein gewerblich genutzt. Diese sind der Bauhof, die Zöblitzer Schulstraße 7 (Arztpraxis) und die Touristinformation mit Heimatmuseum. Nur zwei Gebäude (4 %) sind ungenutzt: Der ehemalige Ratskeller in der Johannisstraße 88 sowie das Wohnhaus in der Schützenstraße 7.

Das Untersuchungsgebiet ist demnach geprägt von einer relativ hohen Funktionsmischung, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass unter den vorhandenen Nutzungen auch störende gewerbliche Nutzungen sind. Die hohe, unter Berücksichtigung der hohen Leerstandsquote mögliche Funktionsmischung, ist für den Standort Zöblitz als Teil des Versorgungszentrums Marienberg als Potenzial herauszustellen. Die Grundstrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge, insbesondere die Ärzte- und medizinische Begleitversorgung sind, gemessen an der Größe des Ortsteiles, in angemessenem Rahmen vorzufinden. Diese gefestigten Strukturen wirken auch für das Versorgungsangebot der Gesamtstadt Marienberg positiv.



Große Kreisstadt Marienberg Ortsteilzentrum Zöblitz

SEKo
nach § 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016

Plan 3 Nutzen - Leerstand - Denkmal

Abgrenzung
"Ortsteilzentrum Zöblitz"

Mischnutzung/Gewerbe

Wohnen

Gemeinbedarf
(Rathaus, ...)

Dienstleistung (Arzt, ...)

Denkmal

teilsaniert/unsaniert

Leerstand Wohnen

Leerstand Gewerbe

Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

Februar 2016	C:\Daten\Projekt\Marienberg
2016_Nutzen_Leer.apr	SOP_SEKo_Zöblitz\Fortschreibung_

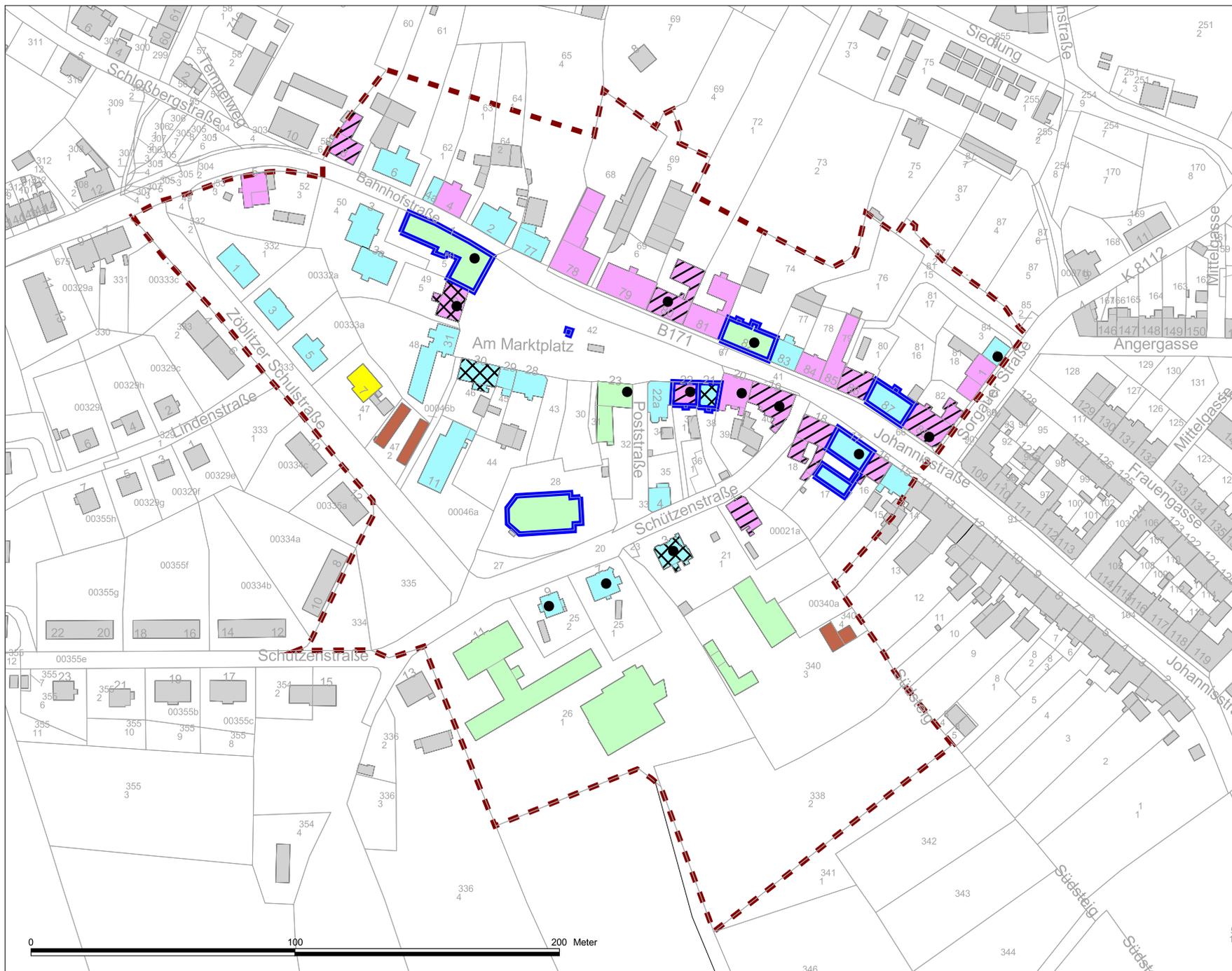
Plangröße: A4

Wüstenrot Haus- und Stättbau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.



1:2500



4.3.1 Gewerbliche Struktur und Versorgung im Untersuchungsgebiet

Wie bereits im Kap. 2.2 beschrieben, versorgt der Ortsteil als ausgewiesener Versorgungs- und Siedlungskern einen Verflechtungsbereich von mehr als 5.000 Einwohnern. Dieser Verflechtungsbereich besteht aus den Ortsteilen Niederlauterstein, Ansprung, Sorgau, Grundau, Hüttengrund, Pobershau und Rittersberg der Gesamtstadt Marienberg. Damit stellt Zöblitz die Grundversorgung für ca. 30 % der Marienberger Bevölkerung als Aspekt der Daseinsvorsorge.

Die **gewerbliche Struktur** in Zöblitz ist von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk geprägt. Die Gewerbestruktur wird sowohl von kleineren Handwerksbetrieben (für Sanitär und Klima, Schornsteinfegermeister, Heizungsbauer, Steinmetz, Elektroinstallateur mit Elektrofachhandel), als auch von Dienstleistungsunternehmen (Sparkasse, Friseur, fotografischen Dienstleistungen, Erbringung von Haushaltswirtschaftsleistungen, Presse- und Werbeagentur) bestimmt. Räumlich verteilen sich die Unternehmen schwerpunktmäßig entlang der gesamten innerörtlich verlaufenden Bundesstraße 171 und konzentrieren sich im Bereich zwischen Marktplatz und Johannisstraße übergehend zur Olbernhauer Straße. Damit liegen die Mehrzahl der Unternehmen bzw. der Laden- und Dienstleistungsgeschäfte im Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“.

Branche	Anzahl absolut	Anzahl in %
Einzelhandel	3	18 %
Gastronomie	1	6 %
Produzierendes Gewerbe	0	0 %
Handwerk	2	12 %
Dienstleistungsunternehmen	9	52 %
Sonstiges	2	12 %
Gesamt	17	100 %

Tabelle 7: Branchenverteilung im Untersuchungsgebiet

Im Vergleich zum festgestellten Branchenbesatz im Rahmen der Erstellung des SEKo 2012 ist eine erhebliche Veränderung festzustellen:

- Rückgang in der Branche „Einzelhandel“ um 50 % (2012: sechs Unternehmen)
- Rückgang in der Branche „Handel“ um mehr als 50 % (2012: fünf Unternehmen)
- Zunahme im Dienstleistungssektor um 300 % (2012: drei Einrichtungen/Unternehmen)

Dem Einzelhandel ist u. a. das Lebensmittelgeschäft in der Johannisstraße 19. Das Einzelhandelsangebot deckt aufgrund des starken Rückgangs mittlerweile nur noch Teilbereiche des täglichen Bedarfs ab. Ein Wegfall der Einzelhandelsbetriebe wird den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich nachhaltig schwächen. Ohne ein gezieltes Entgegensteuern wird Zöblitz seine zentrale räumliche Funktion als Versorgungs- und Siedlungskern nicht aufrechterhalten können.

Während der Wohnungsleerstand, wie noch nachfolgend erörtert, sich seit 2012 um ca. 11 % reduzierte und sich ohne räumliche Konzentration im Untersuchungsgebiet verteilt, stellt sich bei den **leerstehenden Gewerbeeinheiten** eine deutlichere Konzentration dar. Aufgrund der vorwiegenden Anordnung von gemischt genutzten Gebäuden entlang der B 171, sind auch in diesem Bereich die häufigsten Gewerbeleerstände zu verzeichnen. Als Ursachen dafür müssen einerseits das hohe Verkehrsaufkommen und fehlende Haltemöglichkeiten entlang der Bundesstraße gesehen werden, trotz der vielen potenziell vorbeifahrenden Kunden, andererseits auch in der fehlenden Impulswirkung der zentralen Mitte. Verstärkend wirkt zusätzlich die sinkende Nachfrage aufgrund der steten Abwanderung. Derzeit stehen 50 % der 35 möglichen Gewerbeeinheiten leer, damit ist eine leicht Zunahme um ca. 3 % seit 2012 zu verzeichnen.

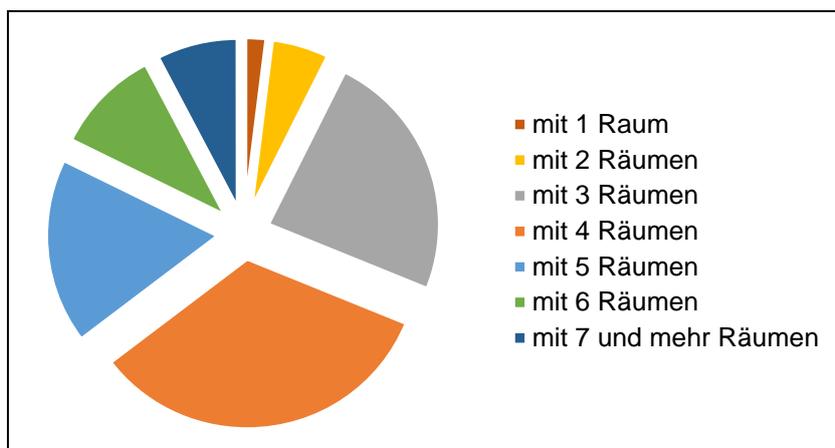
4.3.2 Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 155 Wohneinheiten, damit haben sich die Wohneinheiten durch den Rückbau des Wohngebäudes Schützenstraße 2 und die Zusammenlegung von Kleinstwohnungen um fünf Einheiten reduziert. Typisch für den Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet sind die zwei- bzw. zweieinhalbgeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser. Neben den mehrheitlich privat genutzten Gebäuden sind auch Mietwohnungen in den mehrgeschossigen Häusern zu finden. Üblich für Städte der Region sind die Mehrzahl an 3- bis 4-Raum-Wohnungen, die sich zwar für Familien mit Kindern von der Größe her eignen, jedoch nicht unbedingt der Nachfrage entsprechen, die sich im Speziellen an 1- bis 2-Raum-Wohnungen orientiert.

	Marienberg	in %
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	9.553	100
mit 1 Raum	186	1,9
mit 2 Räumen	517	5,4
mit 3 Räumen	2.276	23,8
mit 4 Räumen	3.196	33,5
mit 5 Räumen	1.687	17,7
mit 6 Räumen	958	10,0
mit 7 und mehr Räumen	733	7,7

Gemeindestatistik 2015 für Marienberg, Stadt

(Amtlicher Gemeindeschlüssel = 14521390/Gebietsstand 31.12.2014), Statistisches Landesamt, Freistaat Sachsen



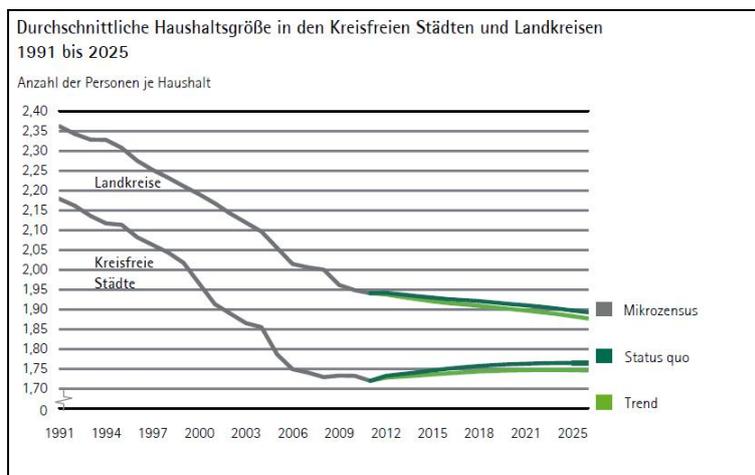
Grafik 10: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marienberg

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

Da für den Ortsteil Zöblitz keine Darstellungen zum Wohnungsangebot existieren, werden diese vom Wohnraumangebot Marienberg abgeleitet.

Die **Haushaltsgröße** Marienbergs lässt sich aus der Gesamtbevölkerung, geteilt durch die Anzahl der Wohnungen in Marienberg, errechnen. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,0. Aus den im Untersuchungsgebiet bewohnten 136 Wohnungen und den innerhalb des Untersuchungsgebietes lebenden 221 Einwohnern berechnet sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 1,62. Die deutlich unterdurchschnittliche Größe deutet darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet ein vielfach höherer Anteil an Einpersonenhaushalten vorzufinden ist. Ebenfalls lässt sich annehmen, dass gegenüber der Gesamtstadt von Marienberg, viel weniger junge Haushalte ansässig sind und damit wesentlich weniger Kinder/Jugendliche wohnen.

Aus dem Bericht des Statistischen Landesamtes Sachsen zur Entwicklung der privaten Haushalte bis 2025 lässt sich vergleichend die Entwicklung und Prognose der Haushaltsgrößen heranziehen.



Grafik 11: Haushaltsgrößen

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

Bei einem, sich ähnlich wie in der Gesamtstadt Marienberg darstellendem Wohnraumangebot, wird das Überangebot von großen Wohnungen mit vielen Räumen deutlich. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes das Angebot an Wohnraum im hohen Maße deren Nachfrage übersteigt. Insoweit lässt sich auch ein Teil des deutlichen Leerstandes nachvollziehbar begründen.

Stellt man auf Grundlage dieser Ausgangsposition nun noch Prognosen für die zukünftige Wohnraumentwicklung bei abnehmender und alternder Gesellschaft auf, wird ein weiter ansteigendes Defizit an nachfrageorientierten Wohnungen deutlich. Dieses Defizit bzw. das Überangebot an zu großen Wohnungen lässt sich ohne regulierende und eingreifende Maßnahmen nicht beheben. Ziel soll es nicht sein, alle großen Wohnungen zu beseitigen, sondern angemessenen und im Hinblick auf Barrierearmut geeigneten Wohnraum zu schaffen bzw. die Anziehungskraft des Ortsteils gleichzeitig für junge Familien zu stärken, die von günstigen Mieten im ländlichen Raum profitieren und die gute Verkehrsanbindung für den Weg zur Arbeit oder zu sozialer Infrastruktur schätzen.

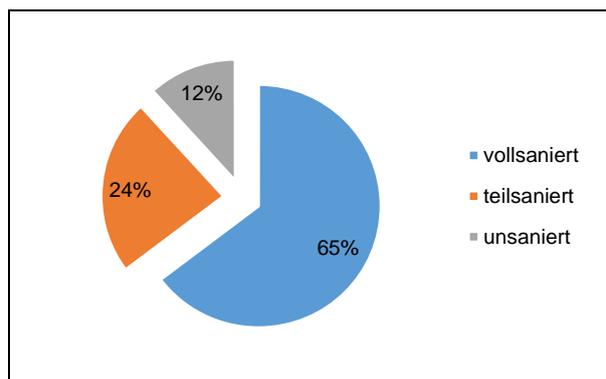
Das Ortsbild von Zöblitz ist durch eine relativ hohe Anzahl an **Leerständen** charakterisiert. Im Bereich des Wohnens sind innerhalb des Untersuchungsgebietes 19 von 155 Wohneinheiten leerstehend. Die Konzentration der Leerstände ist aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Der Wohnungsleerstand von etwa 12,2 % liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von etwa 8 % (722 von 9.236)⁹. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner und des Bauzustandes der Gebäude ist ohne gegensteuernde Maßnahmen mit einer Zunahme des Leerstandes und der städtebaulichen Missstände zu rechnen.

4.3.3 Bauzustand/Sanierungsstand

Zur Bewertung des Bau- bzw. Sanierungsstandes wurden im Rahmen der Ortsbegehung die Gebäude nach äußerer Inaugenscheinnahme bewertet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung mehr als 90 Haupt- und Nebengebäude. Die Hauptgebäude wurden hinsichtlich ihres Sanierungszustandes in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der augenscheinlich konstruktive Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustandes der Fassade, der Dachdeckung und Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde.

⁹ Gemeindeblatt Marienberg: Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011

Der Gebäudezustand ist allgemein als relativ gut einzuschätzen. Viele Gebäude wurden im Laufe der Zeit bereits saniert und einige teilsaniert. Nur 12 % der Gebäude sind in unsaniertem Zustand. Diese konzentrieren sich insbesondere entlang der Schützenstraße, im Übergang zur westlichen Johannisstraße. Des Weiteren befinden sich unsanierte Gebäude vorwiegend im Bereich des östlichen Marktplatzes.



Grafik 12: Sanierungszustand
Quelle: Stadt Marienberg

Die Überlagerung von schlechtem Bauzustand und Leerstand trifft bei einigen Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes zu. Es besteht ein signifikanter Zusammenhang. Aus derzeitiger Sicht ist nicht davon auszugehen, dass durch den Einsatz von Investitionsmitteln der Leerstand zu beseitigen ist, da der Leerstand auch gesellschaftliche Hintergründe hat. Die älter werdende Gesellschaft, die arbeitsplatzbedingte Abwanderung, eine geringe Standortbindung, insbesondere jüngerer Bevölkerungsteile und die Eigendynamik, mit welcher sich Stadtteile entwickeln, sind wesentliche Einflussfaktoren, die sich ortsbildprägend auswirken. Allein die Aufwertung des Gebäudezustandes kann dagegen nicht ankommen.

Aufgrund der prognostizierten und sich abzeichnenden weiteren Abnahme der Bevölkerung wird sich ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen einstellen. Der Fokus der Maßnahme muss daher auf der bedarfsgerechten Anpassung des vorhandenen Wohnraumes liegen. Die baulichen Anlagen, die unter Berücksichtigung eines sinnvollen Mitteleinsatzes keiner sinnvollen Nutzung mehr zuzuführen sind, müssen zurückgebaut werden, um die vorhandenen funktionierenden Strukturen aufrechterhalten zu können. Hierbei ist wiederum auf die Gestaltung eines zusammenhängenden, kompakten Siedlungsgefüges zu achten.

Um den städtebaulichen Funktionsverlusten in Zöblitz zu entgegnen, ist die Aufrechterhaltung von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf zur Stärkung der Lebensbedingungen vor Ort zu sichern. Die Siedlungsstruktur ist dabei an die gesellschaftlichen Bedürfnisse und Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen und auf tragfähige, zukunftsfähige Bereiche zu konzentrieren.

4.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich sieben denkmalgeschützte Gebäude. Bei diesen handelt es sich um die Gebäude Bahnhofstraße 1, Am Marktplatz 21 und 22, Am Marktplatz 82, Johannisstraße 87 und Schützenstraße 6 sowie die Stadtkirche Zöblitz.

Die genannten Gebäude sind, abgesehen von dem Gebäude Johannisstraße 87 und der Stadtkirche, teil- bzw. unsaniert. Das Gebäude Am Marktplatz 21 ist zudem von Leerstand betroffen.

Aus der Stellungnahme des Landratsamtes für Denkmalschutz geht hervor, dass das Untersuchungsgebiet Teil einer archäologischen Relevanzzone ist, die ebenfalls Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG ist. Im Zuge von Baumaßnahmen müssen denkmalrechtliche Belange mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.



Bild 11: Bahnhofstraße 1



Bild 12: Kirche Zöblitz



Bild 13: Am Marktplatz 21 und 22

4.4 Verkehr

Bezüglich der verkehrlichen Situation im Untersuchungsgebiet dominiert die von West nach Ost verlaufende B 171. Die Bundesstraße trifft nahe des Ortskerns von Marienberg auf die B 174. In östlicher Richtung verbindet die Bundesstraße die Ortsteile Ansprung und Grundau mit Marienberg, führt weiter über Olbernhau und mündet in Unternaundorf in die B 170. Wie bereits einleitend im Abschnitt „Städtebauliche Struktur“ erwähnt, belasten das hohe Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen die Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums.

Neben der Bundesstraße als Haupteerschließung des Ortsteilzentrums sind die Straßen Schulstraße und Schützenstraße wesentlich für die Anbindung des Zentrums, insbesondere für die Bewohnerschaft Zöblitz. Die Schulstraße trägt darüber hinaus besonders zur Schulwegsicherung bei. Aufgrund ihrer baulichen Gliederung und des schlechten Ausbauszustandes ist die Schulstraße als dringend sanierungsbedürftig einzustufen. Weitergehende verkehrliche Regelungen sind zu prüfen.

Künftig muss das Thema der barrierearmen Gestaltung im öffentlichen Raum stärker betrachtet und umgesetzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt überwiegen im gesamten Untersuchungsgebiet zu gering dimensionierte Fußwege sowie „behindernde“ gestalterische Elemente (u. a. das Mate-

rial der Gehwegdecken). Hier sind im Rahmen der Anpassung Gestaltungsformen anzuwenden, die eine barrierearme Erschließung ermöglichen.

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes und des Ortsteiles Zöblitz an den öffentlichen Personennahverkehr ist über mehrere Bushaltestellen (u. a. Am Marktplatz, Schulstraße) mit fußläufiger Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr bestehen aufgrund der vorhandenen privaten Nebenflächen ausreichend Pkw-Stellflächen für Anwohner. Für die Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion sind der Erhalt und die Verbesserung der Stellplatzsituation für Kunden und Gäste von Einzelhandel und Gastronomie dringend notwendig. Um die Pkw's vom Marktplatz auf andere Flächen zu verlagern, müssen alternative Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden, die fußläufig in kurzer Zeit vom Marktplatz und dem Einzelhandel der näheren Umgebung erreichbar sind.

4.5 Technische Infrastruktur

Durch die integrierte Lage des Untersuchungsgebietes im Zentrum des Ortsteiles Zöblitz, ist die medientechnische Versorgung der Grundstücke gesichert. Die vor Ort betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung angeschrieben und zu einer Stellungnahme aufgerufen. Die Versorgungsbereiche Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telefon/Internet und Müll werden beliefert bzw. stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Strom

Die Versorgung im Untersuchungsgebiet ist durch Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) gesichert.

Gas

Die Gasversorgung für die Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist ausreichend durch die Energie, Netzbetreiber: Südsachsen netz GmbH, gesichert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserleitungen werden durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ bereitgestellt.

Abwasser

Das Gebiet ist abwasserseitig erschlossen.

Müll

Zuständig ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen

Telefon/Internet

Telefon und Breitbandversorgung sind durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Im Rahmen der ILEK-Förderperiode konnten bereits Verbesserungen in der Breitbandversorgung von Zöblitz verzeichnet werden.

Dieser Faktor stellt insbesondere für jüngere Menschen einen bedeutenden Faktor für die Wahl des Wohnstandortes dar. Aber auch Unternehmen legen ihren Fokus immer stärker auf die Vermarktung und den Verkauf über das Internet. Hierfür ist eine schnelle Internetverbindung Grundvoraussetzung und entscheidender Aspekt für die Wahl des Unternehmensstandortes.

Konkrete Projekte zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung der Versorgungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geht teilweise ein Erneuerungsbedarf an Leitungen hervor, der im Rahmen dieser Maßnahmen überprüft werden muss.

Bei weiterem Bevölkerungsrückgang können Probleme im Rohrnetz, wie z. B. Wasserverkeimung durch geringe Fließgeschwindigkeiten der dann überdimensionierten Leitungen, entstehen, die eine Anpassung der technischen Infrastruktur an die Entwicklungen oder zusätzliche technische Leistungen (z. B. Spülstöße, Entkeimungsanlagen, o. ä.) erfordern.

4.6 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet kann die Versorgung an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen durch eine umfassend modernisierte Grundschule mit Turnhalle, angrenzenden Sportplätzen und einem neu errichteten Hortgebäude gesichert werden. Die Schule fungiert als Stützpunkt zur Unterstützung von Schülern mit einer Lese-Rechtschreib-Störung. Mit 11 Arbeitsgemeinschaften bietet die Schule ihren Schülern eine Vielfalt attraktiver Freizeitgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen von geeigneten Ganztagesangeboten an.

Die medizinische Versorgung in Zöblitz kann durch die Anwesenheit von Allgemeinmediziner, Hebamme, Physiotherapie, Podologie und Zahnarzt als sehr gut für den Ortsteil angesehen werden. Wie die Bevölkerungsentwicklung aufzeigt, ist der Anteil der Senioren, d. h. derjenigen, die älter als 65 Jahre sind, zunehmend. Aufgrund der hohen Anzahl derjenigen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen, ist mit einer deutlichen Zunahme dieser Altersgruppe am Anteil der Gesamtbevölkerung zu rechnen. In der Folge kommt den Angeboten für Wohnen, Freizeit, Versorgung und sozialer Betreuung dieser Bevölkerungsgruppe zunehmende Bedeutung zu. Obwohl die vorgenannten Aufgaben keine unmittelbare städtische Aufgaben sind, sondern in der Regel von privaten Trägern vorgehalten wird, ist die Aufrechterhaltung von Aspekten der Daseinsvorsorge für die Bewohner im Untersuchungsgebiet als auch in der Stadt Marienberg eine originäre städtische Aufgabe. Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet keine stationären Betreuungseinrichtungen. Der Bedarf ist dahingehend zu konkretisieren.

Durch die Stadt Marienberg werden darüber hinaus im ehem. Rathaus Zöblitz eine Außenstelle der Stadtbibliothek sowie eine temporär besetzte Bürgersprechstunde vorgehalten. Die weiteren Verwaltungsfunktionen wurden mit der Eingemeindung Zöblitz in das Rathaus Marienberg verlagert. In der Folge sind große Teile des Gebäudes funktional nicht besetzt.

Eine Begegnungsstätte im Sinne eines generationenübergreifenden Treffpunktes ist nicht in Zöblitz situiert.

Touristen können sich über geeignete interessante touristische Angebote der Umgebung und der Region aber auch über die Stadtgeschichte sowie beachtliche lokale Besonderheiten in der Bahnhofstraße 1 bzw. in der sich in diesem Gebäude befindenden Touristeninformationsstelle sowie im vorhandenen Heimatmuseum informieren. Zur Sicherung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes und zur Erweiterung dessen ist hier ein dringender baulicher und funktionaler Handlungsbedarf gegeben. Dieser wird unter Berücksichtigung der Einschätzung des energetischen Gebäudezustandes noch bekräftigt.

Die Grundausrüstung der sozialen Infrastruktur in Zöblitz ist als gut, jedoch ausbaufähig zu bewerten. Im Hinblick auf die alternde Gesellschaft besteht Handlungsbedarf im Bereich Freizeitgestaltung, lokaler Treffpunkte und Pflegeeinrichtungen. Insbesondere die vorhandene ärztliche Grundversorgung sowie die Apotheke in der Johannisstraße sind Standortfaktoren für die Wahl von Zöblitz als Wohnstandort für ältere Menschen.

Folgender Anpassungs-/Investitionsbedarf besteht:

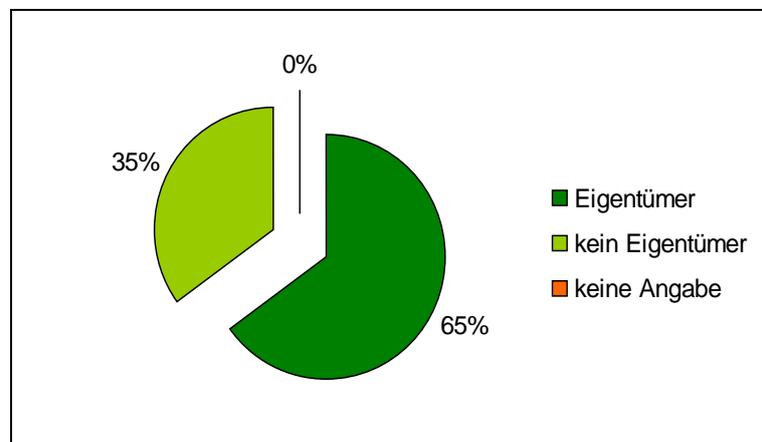
- Einrichtung einer zentralen, generationenübergreifenden Begegnungsstätte
- energetische Modernisierung des Heimatmuseum
- bedarfsgerechter Ausbau der vorhandenen Versorgungsstruktur

5. Auswertung der Fragebogenaktion

5.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Die nach Baugesetzbuch möglichst frühzeitige Beteiligung der Betroffenen war für die Stadtverwaltung und die WHS Anlass, im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowohl eine Befragung als auch ein Akteurs-/Interessentengespräch durchzuführen. Neben den allgemeinen Darlegungen zu den Zielen und Zwecken der möglichen SOP-Maßnahme sollte damit nach der Erfassung der Wünsche und Handlungsbedarfe seitens der Einwohner ein Stimmungsbild/Eindruck zu persönlichen Einstellungen und zur Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden.

Die Stadtverwaltung Marienberg schrieb im April 2014 die Eigentümer und Bewohner sowie die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet an und erfasste mit Hilfe eines Fragebogens Aussagen über das Untersuchungsgebiet. Es wurden 170 Fragebögen versandt. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen geringen Rücklauf von nur 33 (ca. 19 %) ausgefüllten Bögen.



Grafik 13: Eigentümer

Quelle: Stadt-Befragung, 2014

Die niedrige Beantwortungsquote ist aus den Erfahrungen vergleichbarer Fragebogenaktionen als normal einzustufen. Viele Eigentümer klagen bei einer etwaigen Rückfrage und Suche nach den Gründen der ausbleibenden Beantwortung über eine Werbemittel-(Papier)Überflutung. Abgleiche mit Expertenbefragungen oder Befragungen ausgewählter Eigentümer im Gebiet bestätigten diese These und erklärten die anonymisierten Ergebnisse der Befragung als verallgemeinerungsfähig.

Gemeinsam mit den Diskussionsergebnissen des nach der Fragebogenaktion initiierten Werkstattgespräches kann deshalb festgestellt werden, dass die Fragebogenantworten einen tendenziell repräsentativen Querschnitt der Bewohnermeinung des Untersuchungsgebietes wiedergeben.

Von den Eigentümern wurden ca. 65 % und von den Bewohnern ca. 35 % der Fragebögen zurückgegeben. Trotz des geringen Rücklaufes an Fragebögen, können somit die gegebenen Antworten ergänzend zur Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet als Einschätzung der Gesamtsituation herangezogen werden. Auf Grundlage dieser Fragebögen sind insbesondere Aussagen zu Bedarfen der Bewohner und Eigentümer an Versorgungseinrichtungen unterstützend herangezogen worden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“ sind neben den persönlich empfundenen, positiven und negativen Aspekten im Untersuchungsgebiet auch Gewohnheiten der Eigentümer zur Nutzung von Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie des Ein-

zelhandels in Zöblitz erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Vorschläge, Anregungen und Bedenken zur Situation im Ortsteil Zöblitz vorzubringen.

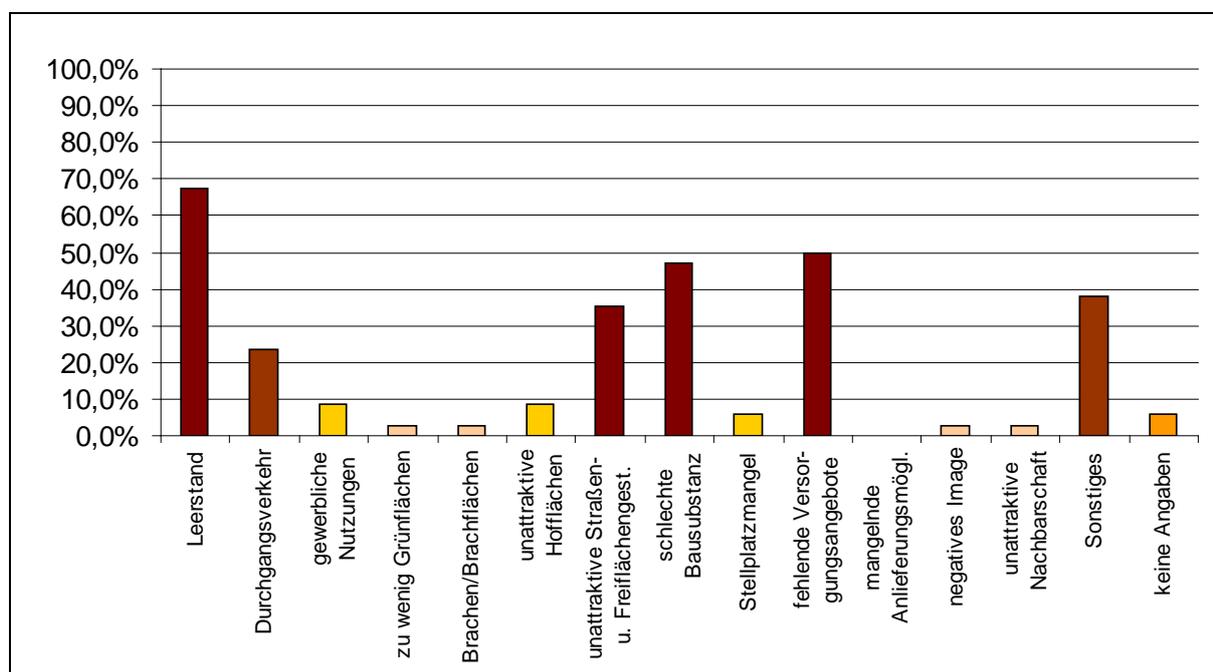
Ein positives Ergebnis aus dem am 15.05.2014 geführten Akteurs-/Interessentengesprächs war die Gründung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus lokalen Akteuren mit dem Ziel, als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft den offenen Diskussionsprozess zur gemeinsamen Ideenfindung anzuregen und Mitsprache bei den durchzuführenden Maßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Ergebnisse der Fragebogenaktion vorgestellt und Ideen für die Entwicklung des Ortsteils Zöblitz, speziell des Untersuchungsgebietes, diskutiert und festgehalten. Die im Rahmen der Veranstaltung geäußerten Belange, Wünsche und Hinweise spiegeln die Ergebnisse der Befragung wider bzw. ergänzen diese. Im Folgenden werden diese Ergebnisse kurz dargestellt.

5.2 Beeinträchtigungen/Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Funktionsverluste und Missstände sind gemäß § 171a BauGB die städtebaulichen Strukturen, die Siedlungsstruktur, die bauliche Beschaffenheit des gesamten Gebietes, die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion zur Beteiligung Mitwirkender und Betroffener gemäß § 137 BauGB wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis 33 Fragebögen) der Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, ergeben sich nachfolgende Grafiken, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren.



Grafik 14: Störfaktoren im Gebiet

Quelle: Stadt-Befragung, 2014

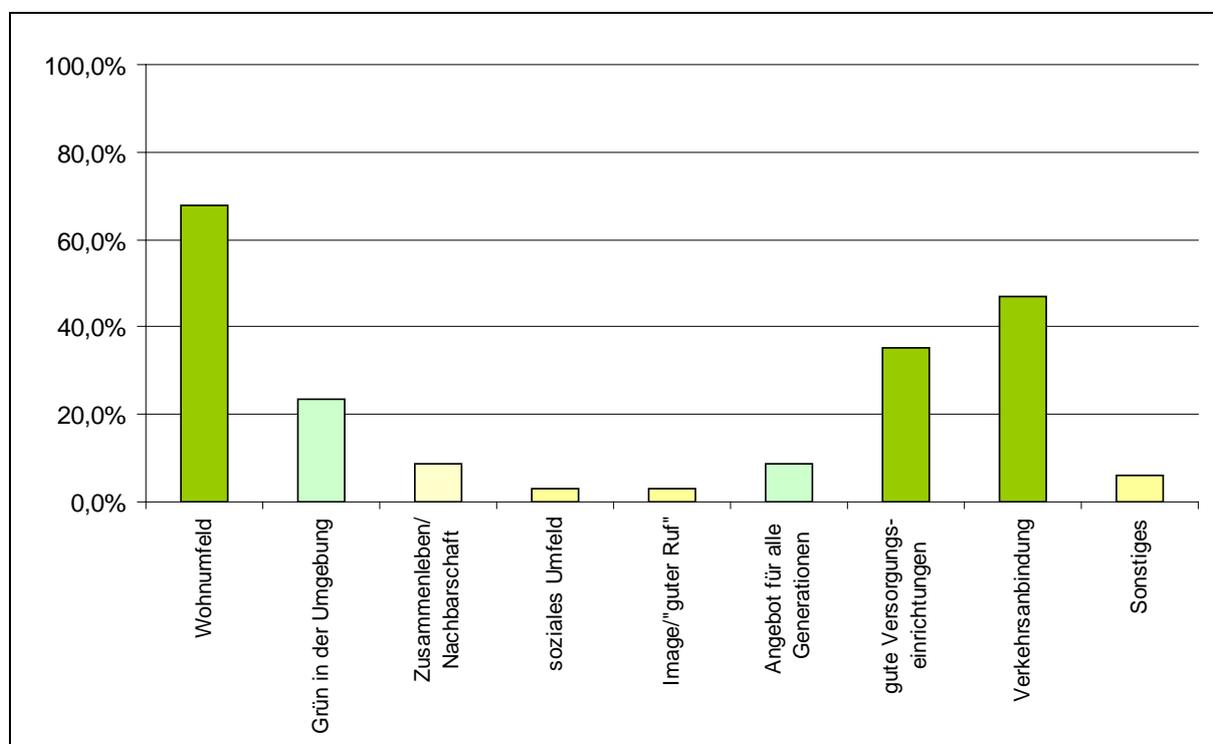
Als ein schwerwiegendes Störpotenzial wird der Leerstand am häufigsten genannt. Insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße/Johannisstraße stören die teilweise ungenutzten Gebäude das Ortsbild, gefolgt von fehlenden Versorgungsangeboten, einer schlechten Bausubstanz, einer unattraktiven Straßen- und Freiraumgestaltung sowie dem Durchgangsverkehr, insbesondere ent-

lang der B 171. Auch die ansässigen gewerblichen Nutzungen wurden teilweise als Störfaktoren genannt.

Als Ursache für den Leerstand und die schlechte Bausubstanz im Bereich der Bahnhofstraße/Johannisstraße muss in jedem Falle das hohe Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase gesehen werden, denn in den sich anschließenden, vom Hauptdurchgangsverkehr abgewandten Straßen, ist ein vergleichbar hoher Leerstand nicht anzutreffen. Die mangelnde und unattraktive Gestaltung von Straßenraum und Freiflächen leistet ebenso ihren Beitrag dazu. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sowie die Aufwertung der Frei- und Grünflächen sein.

Bei den unter „sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurde auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen. Die Ergebnisse der Analyse werden bestätigt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht, was den Betroffenen im Ortsteil Zöblitz hingegen gut gefällt:



Grafik 15: Positive Faktoren im Gebiet

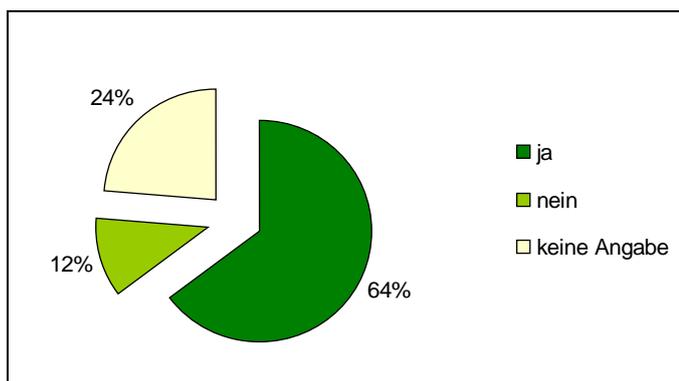
Quelle: Stadt-Befragung, 2014

Vor allem das angenehme Wohnumfeld sowie die gute Verkehrsanbindung stellen für eine Vielzahl von Betroffenen positive Aspekte dar. Eng verknüpft damit ist die gute Versorgungslage in Zöblitz. Die Nähe zum attraktiven Natur- und Landschaftsraum sowie das Angebot an Einrichtungen für alle Generationen sind weitere positive Aspekte.

Der Widerspruch zum Thema Versorgungseinrichtungen lässt sich auf die geringe Beteiligung zurückführen. Abgesehen davon, können dies auch die unterschiedlichen altersbedingten Anforderungen und Wahrnehmungen von benötigten Versorgungseinrichtungen sein.

5.3 Anregungen der Betroffenen

Um Anregungen der Betroffenen aufzunehmen, wurde im Rahmen des Fragebogens auch nach dem Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet gefragt. Auf die Frage, ob die Betroffenen im Umfeld etwas vermissen bzw. ob sich etwas ändern sollte, stellt sich die Verteilung der Antworten wie folgt dar:



Grafik 16: Handlungsbedarf/Änderungen im Gebiet

Quelle: Stadt-Befragung, 2014

64 % der Ja-Antworten sprechen dafür, dass die Eigentümer und Bewohner deutlichen Handlungsbedarf in ihrer näheren Umgebung sehen. Aus den genannten Störfaktoren, bzw. der Anzahl der Nennungen pro Störfaktor heraus, lassen sich Prioritäten in der Maßnahmendurchführung ableiten, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität im Untersuchungsgebiet führen. Die Beseitigung dieser Störfaktoren kann jedoch nur durch die angestrebte SOP-Maßnahme gelingen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Betroffenen die Erforderlichkeit von koordinierten Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Funktionsverlusten und die Verbesserung der Wohnverhältnisse als notwendig ansehen.

Aus den Antworten der Fragebögen zeigt sich, dass die Befragten zahlreiche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung regelmäßig nutzen. Zu diesen zählen insbesondere Arztpraxen, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, wie Discounter, Bäcker und Fleischer, in denen die Nachfrage nach den Waren des täglichen Bedarfes gestillt wird. Des Weiteren sind häufig genutzte Dienstleistungen vor Ort, wie z. B. Frisör, Postagentur, Sparkasse und Handwerksbetriebe benannt.

Aus der folgenden Tabelle wird ersichtlich, dass es für fehlende Einrichtungen durchaus Alternativen in Marienberg bzw. in der näheren Umgebung gibt, die aufgrund der Mobilität der Befragten auch genutzt werden. Grundlage hierfür ist die gute Verkehrsanbindung sowohl zu Marienberg, als auch zu Chemnitz, welche diesem Trend entgegenkommt.

Auf den Aspekt der Alternativen geht die folgende Frage ein:

Was ich in Zöblitz nicht besorgen kann...	ja	nein	zum Teil
a)... finde ich selbst in der Marienberger Innenstadt	7	0	23
b)... besorge ich meist außerhalb von Zöblitz u. Marienberg, denn ich bin mobil	13	3	10
c)... bestelle ich im Internet	9	6	10
d)... lasse ich mir durch Dritte nach Hause bringen	1	14	6
e)... darauf muss ich verzichten	3	13	5
Gesamt	33	36	54

Tabelle 8: Ergebnis Eigentümerbefragung - Kaufverhalten der Einwohner des Ortsteiles Zöblitz

Nur ein kleiner Teil der Befragten von 9 % muss, sofern ein Produkt/eine Dienstleistung in Zöblitz nicht zu besorgen ist, darauf verzichten. Dieser geringe Anteil bestätigt die Annahme, dass es in Zöblitz einen Grundstock an Nahversorgung gibt, den auch viele Anwohner nutzen. Fehlendes wird zum Großteil in Marienberg besorgt. Die Erreichbarkeit einer Vielzahl von bedarfsdeckenden Versorgungseinrichtungen ist ein gutes Argument für die Wahl von Zöblitz als Wohnstandort.

Unter den Antworten bezüglich häufig genutzter Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen befinden sich vor allem Kirche, Begegnungszentrum, Gasthaus, Stadion, Turnhalle und Kegelbahn.

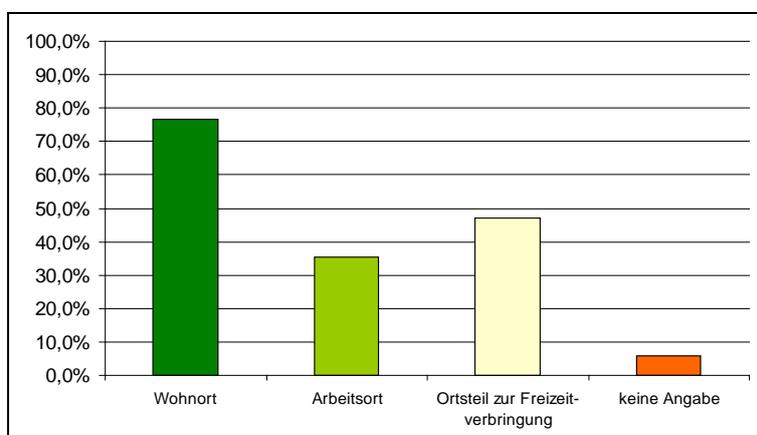
Auf die Frage nach fehlenden Einrichtungen sticht der Wunsch nach einem größeren Angebot an Einzelhandel und Gastronomie hervor, insbesondere der Wunsch nach einem zentral am Marktplatz gelegenen Café für Bewohner als auch für Touristen sowie nach einer Bar. Weitere Nennungen beziehen sich auf Freizeiteinrichtungen, wie Schwimmhalle, Kino oder Spielplatz. Zudem finden sich unter den Nennungen auch ein Seniorenheim bzw. altersgerechte Wohnungen.

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen oder grundlegenden privaten Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung mit solchen Einrichtungen im Ortskern geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. Außerdem muss die gute Anbindung an die Stadt Marienberg aufrechterhalten werden.

Aus den Antworten werden Zusammenhänge mit den bereits genannten Störfaktoren deutlich. Aus den Ergebnissen der Fragebogenaktion ist von einer positiven Einstellung gegenüber der SOP-Maßnahme auszugehen.

So sehen die Befragten die Beseitigung von Leerständen und die Verbesserung der Versorgungssituation als wesentliche Maßnahmen. Daneben stellen die Verkehrsberuhigung, die Förderung von kulturellen und gastronomischen Einrichtungen sowie die Gestaltung des Ortsbildes (insbesondere der öffentlichen Plätze) wesentliche Themen zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität dar.

Aus der folgenden Grafik wird deutlich, dass die Mehrheit der Befragten in Zöblitz wohnt, jedoch nicht dort arbeitet. Um die verbleibenden Bewohner im Untersuchungsgebiet zu halten, ist es umso wichtiger, die Attraktivität und Funktionalität zu steigern.



Grafik 17: Untersuchungsgebiet Wohn-/Arbeitsort

Quelle: Stadt-Befragung, 2014

Als zusammenfassende Fragestellung stand im Rahmen der Fragebogenaktion die Benotung des Ortsteils Zöblitz an. Aus den Antworten ergeben sich folgende Benotungen:

	Noten/Nennungen				
	1	2	3	4	5
a) Einkaufsmöglichkeiten für tägl. Bedarf	3	19	10	0	0
b) Haushalts-, Gesundheits- und Friseurdienstleistungen u. ä.	3	15	12	0	0
c) ärztliche Versorgung	13	20	0	0	0
d) Sport- u. Spielangebote f. Kinder	0	14	10	3	0
e) Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene	0	2	15	7	4
f) Angebote für Versorgung/Pflege im Alter	0	8	12	4	4
g) kulturelles Leben/Vereinsleben/Sport u. Freizeit	0	8	13	6	0
h) städtisch-öffentl. Beratungsangebote	0	2	14	10	1
i) Zustand/Pflege öff. Grünanl./Platzräume	2	16	9	4	0
j) Erreichbarkeit v. Marienberg m. ÖPNV	7	22	2	0	0
k) Zustand öff. Verkehrsflächen	1	15	10	3	1
l) Barrierearmut im öffentl. Straßenraum	0	8	7	6	0

Tabelle 9: Ergebnis Eigentümerbefragung - Benotung Ortsteil Zöblitz

Das positiv herausstechende Merkmal des Ortsteils Zöblitz ist die als sehr gut bzw. gut bewertete ärztliche Versorgung. Direkt darauf folgend wird die gute bis sehr gute Erreichbarkeit Marienbergs über den öffentlichen Personennahverkehr bewertet. Besonders im ländlichen Raum stellen diese Faktoren ausschlaggebende Kriterien für die Wahl als Wohnort, insbesondere für ältere, zunehmend mobile Menschen, dar. Auch die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Haushalts-, Gesundheits- und Friseurdienstleistungen werden als gut bis sehr gut bewertet.

Es zeigt sich, dass der Ortsteil Zöblitz als Standort mit Versorgungsfunktion funktioniert und damit einen wertvollen Beitrag zur Funktion Marienbergs als Versorgungszentrum leistet. **Es sind demnach zukünftig Maßnahmen zur Sicherung dieser Funktion zu ergreifen und nachfrageorientierte, ergänzende Funktionen bzw. Einrichtungen zu etablieren, um den Standort nachhaltig zu sichern.**

Aus den Antworten der Fragebögen gehen neben sehr guten bis guten Einschätzungen für die genannten Einrichtungen, auch die gute bis befriedigende Einschätzung der Sport- und Spielangebote für Kinder und Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene sowie die teilweise nur als mangelhaft eingeschätzten Pflegeangebote für Ältere hervor.

Auch das vorhandene kulturelle Leben (Vereinsleben/Sport und Freizeit) wird nur als befriedigend bzw. teilweise mangelhaft eingeschätzt. Auch in den Bereichen Zustand/Pflege öffentliche Grünanlagen/Platzräume, Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen und Barrierearmut im öffentlichen Straßenraum, konzentrieren sich die Bewertungen auf eine befriedigende bis sogar mangelhafte Bewertung.

Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen noch einmal die Darstellungen des Untersuchungsgebietes und die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme. Zusammenfassend können folgende Punkte als die am häufigsten genannten Veränderungs- bzw. Handlungsbedarfe benannt werden:

- Einschränkung des Ortsbildes durch Leerstände und teilweise schlechte Gebäudezustände
- Verbesserung der Situation durch Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, Integration nachfrageorientierter Nutzungen bzw. öffentlichkeitswirksame Schaufensterdekorationen

- Aufrechterhaltung der gewerblichen Strukturen und Beseitigung der vorhandenen Versorgungsdefizite, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie (Etablierung von Café's bzw. Lokalen); Sicherung kleinteiliger Versorgungsangebote in Ergänzung zur Gesamtstadt Marienbergs zur Stärkung der Umlandfunktion
- Einschränkungen durch hohe Verkehrsbelastung und -lärm, Verbesserung durch Verkehrsberuhigung, Abwägung einer Ortsumfahrung für den Ortsteil Zöblitz
- Aufrechterhaltung der guten Verkehrsanbindung von Zöblitz nach Marienberg und des öffentlichen Personennahverkehrs
- Defizite in der Gestaltung der öffentlichen Plätze, insbesondere Markt- und Kirchplatz und deren Bepflanzung – Aufwertung durch Umgestaltung und Verlagerung der parkenden Fahrzeuge auf andere Flächen, einheitliche Gestaltung öffentlicher Plätze durch Bepflanzung und Stadtmöblierung, öffentliche Nutzung der Plätze durch Außengastronomie
- Mangel an abwechslungsreichen Freizeit- und Kultureinrichtungen – Aufwertung vorhandener Freizeiteinrichtungen (Kegelbahn) und Verbesserung der Lebensqualität durch weitere, zentral im Ortsteil gelegene, barrierefreie Einrichtungen mit regelmäßigen Veranstaltungen für alle Alters- und Gesellschaftsgruppen, Etablierung eines lebendigen Vereinslebens, Neuschaffung Kinderspielplatz zur Belebung ungenutzter Flächen
- Verbesserung der Pflegemöglichkeiten für ältere Menschen

Die Aussagen und Handlungsschwerpunkte der Betroffenen bestätigen die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme bezüglich der Nutzungs- und Gestaltungsdefizite und der bestehenden Verkehrsbelastung innerhalb des Untersuchungsgebietes. In der Einschätzung der Betroffenen spiegeln sich objektiv die vorhandenen Mängel wider, die sich auch auf die Entscheidung, Zöblitz als Wohn- bzw. Investitionsstandort zu wählen, auswirken.

Zum anderen werden auch die bereits ermittelten Potenziale und Anknüpfungspunkte der Umgebung von den Befragten hervorgehoben.

6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.05.2014 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den 16 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Sowohl Inhalt als auch Anzahl und Umfang der eingegangenen Stellungnahmen machen das große Interesse deutlich, mit welchem Maßnahmen in der Region verfolgt werden.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Ausweisung eines SOP-Fördergebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Allerdings gingen zahlreiche fachspezifische Anregungen ein, die teilweise bei der Formulierung der Ziele der SOP-Gesamtmaßnahme Berücksichtigung fanden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere in Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen einzelnen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Maßnahme zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange spezifisch abgestimmt.

lfd. Nr.	Institution	Stellungnahme vom	nicht betroffen	keine Einwände
1	Landesamt für Denkmalpflege	27.05.14		X
2	Südsachsen Netz GmbH	20.05.14		X
3	Erzgeb. Trinkwasser GmbH	26.05.14		X
4	Cascade Gastransport	03.06.14	X	
5	Energieversorgung Marienberg GmbH	28.05.14	X	
6	LRA Erzgebirgskreis SG Kreisplanung und -entwicklg.	11.06.14		X
7	LRA Erzgebirgskreis SG Vermessungsservice	28.05.14		X
8	Landesamt Straßenbau und Verkehr	20.05.14		X
9	Telekom Deutschland GmbH	04.06.14		X
10	Landesamt für Archäologie	20.05.14		X
11	Antennengemeinschaft Zöblitz/Ansprung	20.06.14	X	
12	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	27.05.14		X
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	03.06.14		X
14	Sächsisches Oberbergamt	16.07.14		X

7. Mängel und Potenziale in Zöblitz

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme sowie der Befragung der betroffenen Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden lassen sich die wesentlichen Konflikte und Mängel sowie Potenziale zusammenfassend folgendermaßen skizzieren:

Wahrnehmung zentraler Versorgungsfunktionen

Als Versorgungs- und Siedlungskern (Ausweisung gem. REP) und als Grund- und Nahversorgungszentrum der Stadt Marienberg hat der Ortsteil Zöblitz sowohl mit funktionalen als auch mit gestalterischen Mängeln zu kämpfen. Dies gilt im Besonderen für die für den Einzel- und Gewerbesatz im Ortsteilzentrum:

Der zentrale Versorgungsbereich leidet unter einem hohen Leerstand im Bereich des Einzelhandels. Jede zweite Gewerbeeinheit steht leer. Es ist davon auszugehen, dass sich mittlerweile ein sogenannter Trading-Down-Effekt eingestellt hat, bei dem sich Leerstand und sinkende Anziehungskraft auf potenzielle Käufer gegenseitig bedingen und vorantreiben. Ein Negativsignal setzt hier insbesondere die unzureichende funktionale Auslastung des gesamten Bereiches „Am Marktplatz“. Als problematisch erweist sich zudem die lange Ausdehnung des Geschäftsbereiches über beinahe die gesamte innerörtlich verlaufende Bundesstraße. Aufgrund dieser Situation ist es nicht möglich, den gesamten Bereich mit attraktiven Einzelhandelsnutzungen zu besetzen. Aufgrund der geringen räumlichen Kapazitäten der Bundesstraße im zentralen Bereich und der „mangelhaften“ Gestaltung des Marktplatzes sind folglich hier zunehmend Leerstände zu verzeichnen.

Das Ortsteilzentrum weist auch funktionale Defizite im Branchen-Mix auf: Das bestehende Lebensmittelgeschäft ist in seinen Räumlichkeiten begrenzt, wie lange das Unternehmen sich noch halten können wird, bleibt abzuwarten. Darüber hinaus gehende Angebote für Waren des täglichen Bedarfs wie Bäcker oder Fleischer sind nicht im Untersuchungsgebiet situiert.

Negativ wirkt sich auch die unzureichende Gestaltung der Bundesstraße 171 im Bereich Am Marktplatz aus: Die Durchschneidung des zentralen Bereiches und damit des Einzelhandelsbesatzes zwischen dem nördlich und dem südlich gelegenen Bereich der Bundesstraße stellt eine weitere Barriere für den ungehinderten Strom der einkaufenden Kunden dar.

In der Entwicklung der Versorgungsstrukturen ist ein Rückgang an Angeboten der Grund- und Nahversorgung und damit einhergehend eine Zunahme des Leerstandes von Geschäftseinheiten zu konstatieren. Darüber hinaus ist ein grundlegender Wandel der Angebotsstruktur festzuhalten: Während in 2012 noch Einzelhandel und Handwerk dominierten, ist nunmehr in 2014 ein deutlicher Rückgang dessen und eine sehr starke Zunahme im Dienstleistungsbereich festzustellen. Es ist abzusehen, dass das Ortsteilzentrum ohne geeignete bzw. gezielte Maßnahmen seine Funktion als Einkaufs- und Versorgungsstandort verliert.

In diesem Zusammenhang sind die Potenziale des Ortsteilzentrums Zöblitz noch einmal deutlich hervorzuheben:

- Lage an der B 171 als gut frequentierte Zu-/Abfahrt, Zubringer von Publikumsverkehr
- attraktives historisches und städtebauliches Zentrum
- Entwicklungspotenzial für die Erweiterung der Funktionen Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistung, Freizeit und Tourismus

Eine kurzfristige Sicherung der bestehenden Funktionen sowie die strategische Umsetzung von Maßnahmen zur Qualifizierung und Aufwertung der funktionalen Strukturen müssen in der weiteren Entwicklung des Ortsteilzentrums im Mittelpunkt stehen.

Wohnungsmarkt/Bausubstanz

Im Bereich Wohnen sind in Zöblitz hohe Funktionsverluste und Leerstände aufgrund des hohen Bevölkerungsrückganges zu verzeichnen. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose für Zöblitz ist mit einer weiter sinkenden Bevölkerungszahl und dadurch einer weiteren Verschärfung der Situation zu rechnen. Besonders im Bereich der B 171 beeinträchtigt der Leerstand das Ortsbild enorm. Teilweise ist das dem übermäßig hohen Angebot an 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen geschuldet. Im Hinblick auf die sinkende und alternde Bevölkerungszahl und generell steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen, sind zwingend Anpassungsmaßnahmen durch Reduzierung des Wohnraumangebotes vorzunehmen und nachfrageorientiert Wohnraum im Untersuchungsgebiet zu schaffen.

Ohne gegensteuernde Maßnahmen ist mit einer weiteren Verschärfung der Leerstandssituation sowohl im Wohn- als auch Gewerbebereich zu rechnen.

Aus dem Sanierungszustand der Gebäude geht hervor, dass teilweise Defizite im Zustand und Wohnungsbestand vorhanden sind. Um eine Zunahme des Leerstandes zu verhindern, sind dringend Anpassungsmaßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz, gemessen an den Anforderungen und Bedarfen der Nutzer, anzustreben. Um eine Impulswirkung zu erzielen, sollten Maßnahmen an städtebaulich bedeutsamen und erhaltenswerten Gebäuden zeitnah forciert werden.

Darüber hinaus sind Einzelgebäude, wie das ehemalige Rathaus und der Ratskeller als besonders erhaltenswert einzustufen und nach Möglichkeit, sofern wirtschaftlich tragbar, auch zukünftig im Bestand zu sichern.

Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grundstücken im Untersuchungsgebiet, ist zur Umsetzung von SOP-Maßnahmen eine aktive Einbeziehung der Privateigentümer durch die Kommune anzustreben. Akzeptanz und Sensibilisierung der Bewohner und Eigentümer sind Voraussetzung für eine erfolgreich und langfristig von den Akteuren mitgetragene Quartiersentwicklung. Auf eine entsprechende Organisationsstruktur wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

Öffentliche Erschließung

Derzeit durchquert die stark befahrene B 171 das Untersuchungsgebiet und wirkt aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten als Barriere für Anwohner und Gäste. Der ungestaltete Straßenraum ist aufgrund fehlender straßenbegleitender Bepflanzung unattraktiv und wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus. Aufgrund der Straßenbreite ist es nicht möglich, beidseits Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher der Einzel- und Dienstleistungseinrichtungen anzubieten. Aus diesem Grund sind am Marktplatz bzw. am Rathausvorplatz weitere Stellmöglichkeiten in der Vergangenheit geschaffen wurden. Mit der Neuordnung der funktionalen und teilweise baulichen Strukturen ist eine Verlagerung dieser Stellplätze, insbesondere im Bereich des Rathausvorplatzes anzustreben, um den zentralen Bereich in seiner Aufenthaltsqualität zu stärken und hinsichtlich der Funktionsüberlagerung zu entlasten. Hierzu können im Rahmen der Herstellung der Schulstraße, die fußläufig direkt mit dem Marktplatz verbunden ist, entsprechende Parkplatzkapazitäten vorgesehen werden.

Die bereits beschriebenen öffentlichen Plätze „Rathausvorplatz“ und „Marktplatz“ sind durch ihre derzeitige Gestaltung nicht im Sinne eines zentralen Marktplatzes nutzbar. Insbesondere die Frei- und Grünraumgestaltung des Marktplatzes ist als verbesserungswürdig einzustufen. Eine bessere Raumbildung durch Wegeführung und strukturierte Bepflanzung erhöht die Wahrnehmung des Platzensembles und den zentralen Charakter. Eine verbesserte Zugänglichkeit der Informationstafel und des Kriegerdenkmales sowie die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten mit beispielsweise Stadtmöblierung, erhöhen zusätzlich den Erlebniswert und die Funktion des Platzes als zentralen Treffpunkt. Die optische Aufwertung und Nutzarmachung kann zur Stärkung der Identität des Ortes beitragen. Im Zuge der Umgestaltung des gesamten öffentlichen zentralen Bereiches sind grundsätzlich Ideen und Lösungen zu den Themen ruhender Verkehr/ÖPNV, barrierearme Gestaltung, Generationengerechtigkeit und Herstellung von Sicht- und Wegebeziehungen zu entwickeln.

Im Ergebnis der Bestandserhebung wurden darüber hinaus funktionale und gestalterische Defizite bei der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer sowie der straßenbegleitenden Grüngestaltung im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt.

Mit dem Rückgang der Bevölkerung und Zunahme der Leerstände verschlechtert sich die Auslastung der vorhandenen technischen Infrastruktur. Die Auslastung ist durch punktuelle Leerstände zunehmend gewährleistet. In Folge eines weiteren Leerstandes und abnehmender Bevölkerungszahlen ist abzuwarten, inwiefern regulierende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionalität dieses Infrastrukturnetzes ergriffen werden müssen.

Aus der Bestandserhebung und Befragung der Eigentümer und Bewohner, ist die Verkehrsbelastung entlang der B 171 als negativer Aspekt herauszustellen. Im Zuge der zukünftigen Infrastrukturentwicklung muss die Option einer Ortsumfahrung von den zuständigen Planungsstellen diskutiert werden, um eine Aufwertung und neue Entwicklungspotenziale für den Ortsteil Zöblitz voranzutreiben.

Fazit

Entsprechend den vorangegangenen Untersuchungsaspekten wurden erhebliche funktionale, räumliche und (städte-)bauliche Funktionsverluste im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Zöblitz festgestellt. Es gilt nunmehr, unter Berücksichtigung der abgeleiteten Zielsetzungen für die weitere Betrachtung, mögliche Handlungsansätze und Maßnahmeindikatoren aufzustellen, an denen ein „erfolgreiches Umsetzen“ der im Folgenden zu erörternden Handlungsansätze gemessen werden kann:

	Untersuchungsgebiet	Marienberg
Demografie		
Einwohner	221	17.361
Anteil der über 60-Jährigen in %	32,0	34,0
Anteil der Kinder und Jugendlichen in %	18,0	15,0
Bevölkerungsentwicklung seit 2012 in %	+12,8	-2,6
Versorgungsstruktur		
Anzahl der Gewerbeeinheiten	34	-
Gewerbeleerstand in %	50,0	-
Wohnungsbestand		
Anzahl der Wohnungen	155	9.553
Wohnungsleerstand in %	12,2	9,0
Bausubstanz		
Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten	20	-
teil-/unsanierte Bausubstanz in %	35,3	-

Tabelle 10: Indikatoren für das Untersuchungsgebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“, Stichtag 31.12.2014

Die Sicherung und Qualifizierung der Funktionen Einzelhandel und Versorgung, Verkehrsinfrastruktur und bedarfsgerechter Wohnraum, sind die Hauptkriterien, die es zukünftig heißt, aufrecht zu erhalten und zu optimieren. Hierdurch wird es dem Ortsteil Zöblitz möglich sein, Versorgungsfunktionen auch über den Ortsteil und die Stadt Marienberg hinaus zu erfüllen und Anziehungspunkt in Sachen Versorgung für den ländlichen Raum zu werden.



Große Kreisstadt Marienberg Ortsteilzentrum Zöblitz

SEKo
nach § 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016

Plan 4 Mängel und Defizite

Abgrenzung
"Ortsteilzentrum Zöblitz"

Nutzungsstruktur

Gebäude mit Mischnutzung
teilw. bzw. vollsaniert,
leerstehend
 ortsbildprägende Gebäude

Bausubstanz

teil- oder unsanierte
Gebäudesubstanz
Gebäude mit
Versorgungsfunktion
 teil- oder unsanierte
Wohngebäude

öffentliche Erschließung

unzureichende Gestaltung
der öffentlichen Straßen-
und Platzräume und
funktionale Defizite
 schlechter
Straßenausbauzustand
 unzureichende Gestaltung
der öffentlichen Straßen-
und Platzräume mit hoher
Verkehrsbelastung und
Barrierewirkung
 mangelhafte Gestaltung von
Rad- und Gehwegen
 schlechte Wege- und
Blickbeziehungen

Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

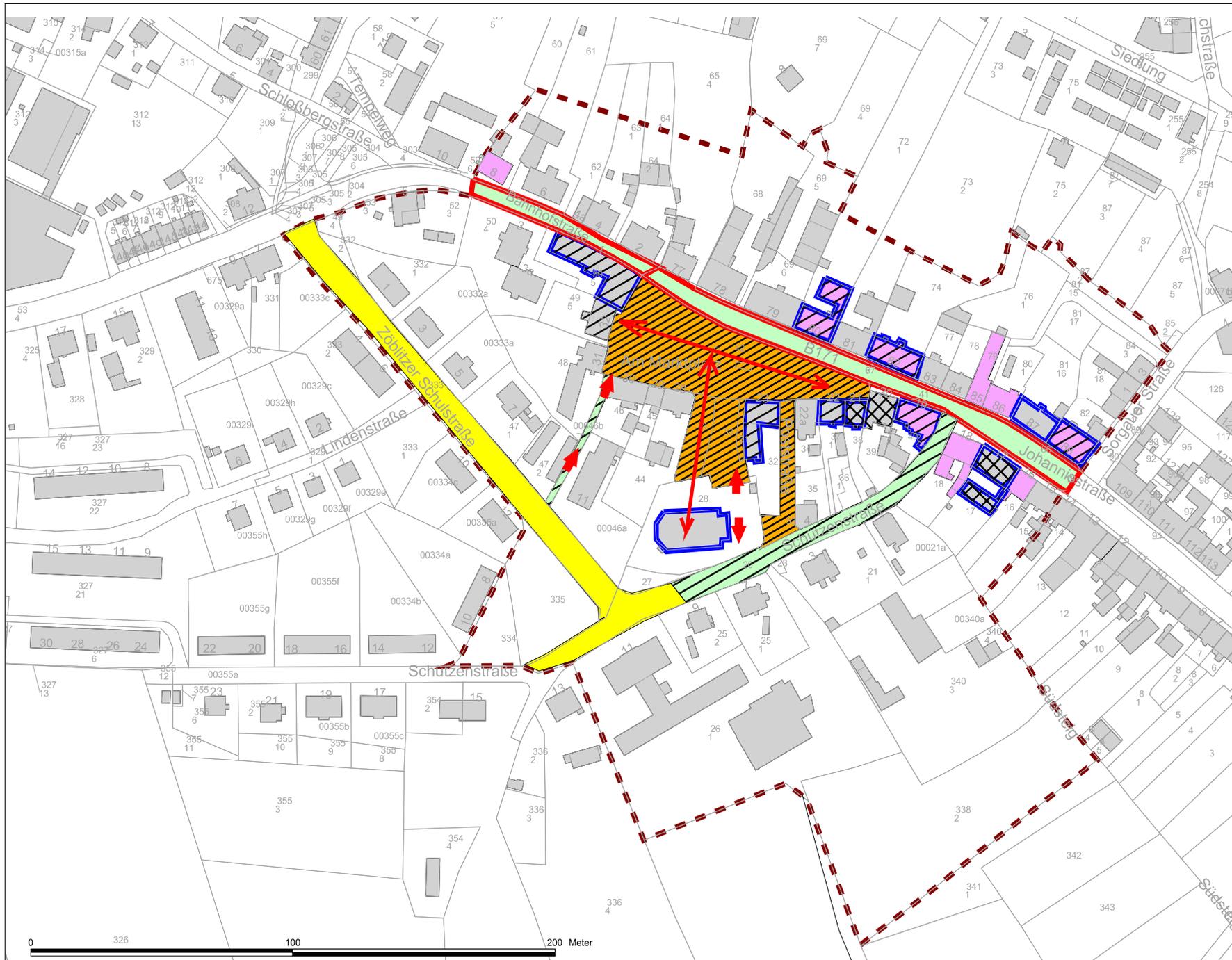
C:\Daten\Projekt\Marienberg
Februar 2016 SOP_SEKo_Zoebnitz\Fortschreibung_
2016_Mängel_Konflikte.apr
Plangröße: A4

Wüstenrot Haus- und Städteweb GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.



1:2500



8. Maßnahmen- und Entwicklungskonzept

Das Stadtteilkonzept dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im gesamtörtlichen Gefüge und ist bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Entwicklung anzupassen.

Die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, die funktionalen und räumlichen Strukturverluste bedarfsgerecht und gezielt wieder herzustellen und die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen, um so die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet zu verbessern. Dabei ist die Nachnutzung oder der Rückbau von leerstehenden baulichen Anlagen sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung oder verträgliche Nach- bzw. Zwischennutzung auf freigelegten Flächen anzustreben.

8.1 Entwicklungsziele

Der demografische Wandel und der Trend einer älter- und weniger werdenden Bewohnerschaft wird sich in Marienberg fortsetzen. Wie aus den Bevölkerungskennziffern und -darstellungen von Marienberg zu erkennen ist, wird sich der Anteil der Bevölkerungsgruppe mit 65 Jahren und älter stark erhöhen. Es darf mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung auch in Zöblitz nicht anders darstellt.

In allen städtebaulichen Aufgabenteilen muss dies ihren Niederschlag finden - auch wenn es ein wünschenswertes Ziel bleibt, wieder zahlenmäßig stärkere jüngere Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

Bei aller Notwendigkeit der auf eine alternde Bevölkerung auszurichtenden städtebaulichen Maßnahmen ist andererseits auch darauf zu achten, dass man sich nicht zu restriktiv, d. h. ausschließlich den Aufgaben in Verbindung der älteren Bevölkerungsgruppe, zuwendet.

Aufgrund der ermittelten erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste, Missstände und Mängel sowie unter Berücksichtigung der Durchführbarkeit der Maßnahmen, ergeben sich Handlungsschwerpunkte/Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und die weitere planerische Vorbereitung.

Im Ergebnis der Analyse können folgende grundlegende Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes formuliert werden:

I. Erhalt und Qualifizierung der zentralen Versorgungsfunktion – Sicherung des Nahversorgungsstandortes im ländlichen Raum

Die Funktion des Ortsteils Zöblitz als Versorgungsstandort, besonders für den umliegenden ländlichen Raum, muss langfristig gesichert werden. Das Einzelhandelsangebot ist über einen ausgewogenen Branchenmix zu sichern und bedarfsgerecht zu erweitern, im Bereich Freizeit – Kultur – Sport sind ergänzende Angebote zu etablieren. Die gute ärztliche Versorgung ist aufrecht zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Einrichtungen eines Medizinischen Versorgungszentrums mit weiteren Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge sind zu prüfen.

Die Bündelung und Konzentration der Funktionen im zentralen Bereich steht im Mittelpunkt der weiteren Ortsentwicklung:

- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes im Ortsteilzentrum; Optimierung der Rahmenbedingungen für die Gewerbetreibenden zur Sicherung der Arbeitsplatzsituation
- Aufwertung ortsbildprägender, historisch wertvoller Gebäude in zentraler Lage und Integration öffentlichkeitswirksamer, nachfrageorientierter Nutzungen

- Schaffung einer zentralen generationenübergreifenden Begegnungsmöglichkeit im Bereich des ehemaligen Rathauses
- Erhaltung und Optimierung des Netzes der Gesundheitsfürsorge
- Optimierung der Wohnbedingungen für die Bewohnerschaft: Abbau von Barrieren, Angebots-erweiterung um barrierearme und familiengerechte Wohnungen
- Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualitäten im Ort, Nutzung vorhandener Freiraum-strukturen

II. Demografischen Wandel begleiten – bedarfsgerechte Entwicklung der begleiten- den Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen

Der wachsende Anteil älterer Menschen erfordert ebenso gezielte Maßnahmen zur Integration veränderter Anforderungen in das vorhandene Stadtgefüge wie das Halten und Werben junger Familien mit Kindern. Anforderungen und Konflikte müssen erkannt und Lösungen für ein Mitei- nander der Generationen gefunden werden.

- barrierearmen Wohnungsbestand im Ortsteilzentrum Zöblitz entwickeln
- Angebote für alle Bevölkerungsgruppen erhalten bzw. schaffen und bedarfsgerecht aus- bauen; generationenübergreifende Angebote entwickeln

III. Hand in Hand – Etablierung einer intensiven Beteiligungs- und Kooperations- struktur

Mit der Beteiligung lokaler Akteure kann die Stadt Marienberg die Bürgerinnen und Bürger im Ortsteil Zöblitz für zukünftige SOP-Maßnahmen sensibilisieren mit dem Ziel, Akzeptanz gegen- über öffentlichen Maßnahmen herzustellen und Interesse bzw. Mitwirkungsbereitschaft für private Maßnahmen zu steigern. Dies ermöglicht es, dass investive und nichtinvestive Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes auf breiter Basis mitgetragen werden.

Zudem ist es im strukturschwachen Raum bedeutsam, eine Verstetigung kooperativer Prozesse, insbesondere durch die Vernetzung von Gewerbetreibenden, Handwerkern, Anbietern regionaler Produkte, zu erzielen, um das Angebot zu bündeln, zu stärken und ggf. im Hinblick auf die lang- fristige Aufrechterhaltung der Lebensqualität im ländlichen Raum zu erweitern.

Als sinnvolles und erfolgversprechendes Element, welches sowohl die Kommunikation zwischen den lokalen Akteuren als auch in hohem Maße die Eigenverantwortung und Mitwirkungsbereit- schaft in den Gestaltungsmittelpunkt der Gebietsentwicklung/-stabilisierung rückt, bietet sich das Etablieren eines Verfügungsfonds als eine besonders gute ergänzende/unterstützende Einzel- maßnahme an. Damit können u. a. örtliche Initiativen unterstützt werden, die Projekte bzw. An- gebote zur Ergänzung der bestehenden Versorgungsstrukturen schaffen.

8.2 Maßnahmenkonzept

Mit Verweis auf die Vorbemerkungen zu 7. basiert das Neuordnungskonzept/Maßnahmenkonzept auf den bisherigen Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse und den daraus abgeleiteten funktionalen, räumlichen und baustrukturellen Problembereichen als auch auf den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2014.

Maßnahmenkomplex I - Maßnahmen zur Wiederbelebung und Stärkung der Versorgungsfunktion

Teilziel: Räumliche und funktionale Konzentration der Angebote, Belebung des Ortsteilzentrums

1. Aktivierung und Modernisierung/Umbau von Impulsobjekten

Modernisierung und Instandsetzung ehemaliges Rathaus

Das repräsentative, teilsanierte dreigeschossige Gebäude mit zwei großen Schaugiebeln zum Markt und einem zweigeschossigen rückwärtigen Anbau am Vorplatz zur Stadtkirche befindet sich in zentraler Ortslage am Marktplatz und am Vorplatz der Stadtkirche. Nach der Eingliederung der Stadt Zöblitz in die Große Kreisstadt Marienberg beherbergt das Gebäude eine Außenstelle des Bürgerbüros, das Begegnungszentrum sowie eine Außenstelle der städtischen Bibliothek.

Die Modernisierung und Instandsetzung (einschließlich der energetischen Erneuerung) inklusive nachfolgender Umnutzung des ehemaligen Rathauses, ist prioritäre Maßnahme der zukünftigen SOP-Maßnahme. Die Integration öffentlicher Nutzungen für ein Bürger- und Ortsteilzentrum in diesem ortsbildprägenden Gebäude, trägt zur Aufwertung des öffentlichen Raumes in Ecklage von Rathausvorplatz/Marktplatz bei und betont die Identifikation der Bewohnerschaft mit der historischen Entwicklung.

Dabei soll die aus der Bestandserhebung und aus der Fragebogenaktion herauskristallisierte, fehlende Nutzung eines Cafés integriert und mit der vorhandenen öffentlichen Bibliotheksnutzung kombiniert werden (z. B. Lesecafé). Hierdurch kann die bisherige Bibliotheksnutzung intensiviert, bzw. die Begegnungsstätte um ein Angebot bereichert werden. Mit der Umnutzung des ehemaligen Versammlungssaals im Rathaus in einen öffentlichen Veranstaltungssaal würde der Ortskern von Zöblitz ein neues funktionales Zentrum erhalten. Durch regelmäßige Veranstaltungen, wie z. B. Vereins- und/oder Ortsteilfeste kann eine dauerhafte Nutzung generiert werden.

Darüber hinaus wird als ergänzende Nutzung die Integration eines „Dorfladens“ geprüft. Dieses Thema soll zunächst mit den vor Ort Beteiligten aus der Bewohnerschaft und den Händlern im Rahmen des Verfügungsfonds erörtert und strukturiert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Möglichkeit befürwortet, im Sinne eines Genossenschaftsmodells die Trägerschaft der Einrichtungen nachhaltig zu gewährleisten.

Das stadtbildprägende Gebäude in zentraler Lage kann mit diesem Nutzungskonzept die Funktion eines soziokulturellen Zentrums übernehmen und durch ergänzende Angebote auch den öffentlichen Raum im Bereich Rathausvorplatz beleben, so dass es Anlaufstelle für Bewohner und Gäste wird und nachhaltig zur Verbesserung der Lebensqualität im Ortsteil Zöblitz beiträgt.

Revitalisierung ehemaliger Ratskeller

Neben den ortsbildprägenden Gebäuden der Kirche und des ehemaligen Rathauses bildet das Gebäude des historischen Ratskellers ein erhaltenswertes, identitätsstiftendes Bauwerk im Untersuchungsgebiet. Das Eckgebäude in östlicher Randlage des Ortskerns hat aufgrund seiner Kubatur und ehemaligen Nutzung einen hohen Stellenwert für den Ortsteil. Nachdem es bereits als Gaststätte genutzt wurde, steht es derzeit leer. Eine publikumswirksame Nachnutzung für den dominanten Bau ist wünschenswert. Aufgrund seiner Fensterproportionen und seiner, im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden, dominanten Wirkung, ist es Blickfang vieler Vorbeifahrender an der Bundesstraße.

Im Zuge der Maßnahmen soll die Zielfunktion des Gebäudes erörtert und geeignete (Zwischen-) Nutzungsmöglichkeiten untersucht werden. Mit einem, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erarbeiteten, geeignetem Raumprogramm soll anschließend nach einem Betreiber gesucht werden. Aufgrund der Größe des Gebäudes und den schwierigen wirtschaftlichen Restriktionen dieser Region sind verschiedene Nachnutzungsoptionen denkbar:

- gastronomische Nutzung mit Ballsaalkonzept: Die räumlichen Zuschnitte dafür sind gegeben, die Modernisierung und Instandsetzung für diese Nutzung ist jedoch unter wirtschaftlichen Aspekten zu betrachten und unter der Rentabilität zu beurteilen.
- Nutzung als Gesundheitszentrum: Ausgehend von der demografischen Situation im Ortsteil ist von einer zunehmenden Nachfrage nach Einrichtungen zur verdichteten medizinischen Versorgung und der ergänzenden Gesundheitsfürsorge durch z.B. physiotherapeutische Bewegungsangebote auszugehen. Die Erreichbarkeit dieses Zentrums im Ortsteil und die Nähe zu Ärzten sind gegeben. Die hohen Räume im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für diese Bewegungsangebote.

Modernisierung und Instandsetzung des Heimatmuseums

Das Serpentinsteinstein- und Heimatmuseum gilt als Standort mit kulturellen und touristischen Angeboten von überörtlicher Bedeutung und ist als wesentlich für den Erhalt des Ortsteilzentrums anzusehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verstellen der bauliche Zustand sowie die Nutzungsaufteilung das Potenzial dieser Bildungseinrichtung.

Ziel ist es, das Museum als zentralen öffentlichen Standort der Kinder- und Erwachsenenbildung zu qualifizieren und für eine breite Öffentlichkeit weiterzuentwickeln.

- Marketingkonzept
- energetische Modernisierung des Gebäudes, Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen

2. Behutsame Gestaltung des Marktplatzes/Rathausvorplatzes als Informations- und Begegnungsraum

Die behutsame Umgestaltung des zentralen Marktplatzes durch Beseitigung störender Grünstrukturen, Neustrukturierung von Aufenthaltsflächen und Wegeverbindungen sowie Schaffung von Sitzgelegenheiten, stellt eine der wesentlichen Maßnahmen in der städtebaulichen Neuordnung dar.

Ziel der Neugestaltung ist die verbesserte Wahrnehmung als städtischer Platz im Zusammenspiel mit seiner Umgebungsbebauung und funktionale Aufwertung zur besseren Nutzung durch Bewohner und Gäste. Damit einhergehend kann zukünftig die Querungssituation zum Marktplatz verbessert und die Barrierewirkung der Bundesstraße verringert werden. Im Übergang zum Rathausvorplatz kann über einheitliche Gestaltungselemente ein zusammenhängender öffentlicher Raum entstehen, der seiner eigentlichen Funktion als zentraler Treffpunkt im Ortsteil gerecht wird. Hierbei ist auch auf Barrierearmut im öffentlichen Raum zu achten. Eine neue Wegeführung sowie eine bessere Stadtmöblierung ergänzen die Maßnahme in geeigneter Weise und unterstützen so die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Wie der vorhandene Brunnen instandgesetzt oder umgestaltet wird, soll im Ergebnis einer mit lokalen Akteuren vor Ort zu erarbeitenden Studie entschieden werden.

In der gemeinsamen Betrachtung mit der Etablierung des Rathauses als sozio-kulturelles Zentrum können beide Maßnahmen nur in enger Kooperation mit den vor Ort agierenden Händlern und Gewerbetreibenden sowie der Bewohnerschaft nachhaltig situiert werden. Es ist daher wesentlich, die bereits begonnenen partnerschaftlichen Kooperationen zu festigen und als festen Bestandteil der Ortsentwicklung zu installieren.

3. Etablieren eines Verfügungsfonds

Mit Hilfe des Verfügungsfonds sollen sowohl gewerblich orientierte, als auch bürgerschaftliche Aktionen initiiert und verstetigt werden. Die genauen Ziele des Verfügungsfonds werden gemeinsam mit lokalen Akteuren definiert. Dabei soll zunächst die konzeptionelle Arbeit im Vordergrund stehen, um konkrete Inhalte und Ziele für die weitere Arbeit des Verfügungsfonds abzuleiten. Folgende Ansätze sind anzustreben:

- Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen
- Ergänzung des Angebotes entsprechend der Nachfragesituation
- Aufwertung des Ortsteilzentrums
- positive Imageprägung

Aktionen des Verfügungsfonds können u. a. sein:

- Belebung von Schaufenstern durch z. B. Werbeaktionen und Prämierungen für themenorientiert zu gestaltende Schaufenster oder Ausstellungen durch Schüler der örtlichen Schule
- Empfehlungen von Marktforschern für kleinteilig etablierbare Waren-(Nischen-)Angebotsvorschläge

Zur Aufwertung des Straßenraumes, insbesondere in zentraler Lage am Marktplatz, soll in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden eine kundenorientierte, ansprechende und zeitgemäße Produktpräsentation erarbeitet und umgesetzt werden. Ziel ist die Steigerung der Attraktivität des Standortes im unmittelbaren Ortszentrum und insoweit auch die Beseitigung der leerstehenden Gewerbeeinheiten. Hierfür sind die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Fassadenbereich der betroffenen Gewerbeeinheiten Bestandteil der Maßnahme. Die Teilfinanzierung soll über den Verfügungsfonds gesichert werden. Besonderheit der Maßnahme ist die Kombination aus Baumaßnahmen zur Stärkung der Zentrenfunktion und den dabei stattfindenden Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen.

Gleich welche Aktionen in den Fokus geraten bzw. später entschieden werden, im Mittelpunkt steht, dass Vorschläge besonders von den ansässigen Geschäftsunternehmen und Vertretern der Bewohnerschaft selbst zu entscheiden und auch mitzufinanzieren sind. Der Verfügungsfonds unterstützt in dieser Weise besonders Selbsttragefunktion und Nachhaltigkeit ausgewählter Maßnahmen.

Die im Ergebnis des lokalen Werkstattgespräches entstandene Arbeitsgruppe kann ebenfalls auf den angestrebten Verfügungsfonds zurückgreifen.

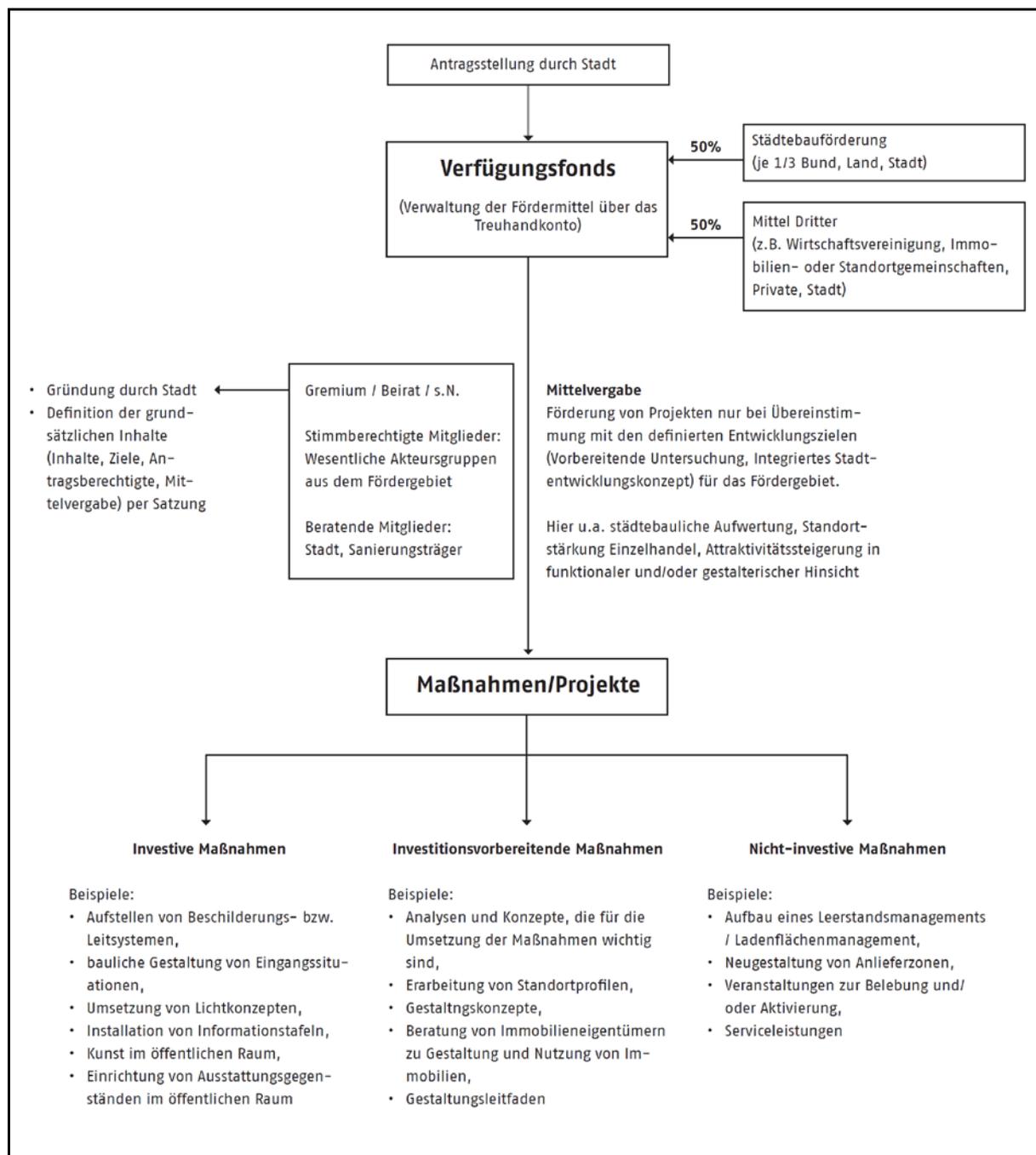


Bild 14: Wirken eines Verfügungsfonds

Maßnahmenkomplex II - Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation des Ortsteilzentrums

Teilziel: Verbesserung der Wegebeziehungen zum Ortsteilzentrum, Schaffung einer barrierearmen Erschließung

1. Sanierung der fußläufigen Verbindungswege

Geänderte Nutzeranforderungen in Verbindung mit einer älter werdenden Gesellschaft bedingen die Anpassung der öffentlichen Räume an die zielgruppenspezifischen Belange. Für die in Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum lebenden Einwohner von Zöblitz stellen die fußläufigen Wegeverbindungen die Haupteerschließung zu den Angeboten der Grund- und Nahversorgung dar.

Um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden, ist ein Ausbau bzw. eine Sanierung unter den Aspekten einer barrierearmen Gestaltung, eindeutigen Wegeführung und verkehrsberuhigenden Maßnahmen unabdingbar. Hiervon betroffen sind

- Fußweg Schützenstraße
- Fußweg Bahnhofstraße/Johannisstraße (B 171)
- Verbindungsweg Schulstraße/Am Marktplatz

2. Ausbau der Schulstraße

Der vorgesehene Ausbau der Schulstraße im Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße, dient der optimaleren Erreichbarkeit des Ortsteilzentrums und dient langfristig der Schulwegsicherung.

3. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Bundesstraße 171

Wenngleich die hohe Verkehrsbelastung der Bundesstraße dem Wohnstandort nachträglich ist, so ist dies zugleich Zubringer von potenziellen Gästen und Besuchern Zöblitzes und seines Ortsteilzentrums. Es gilt, einen Kompromiss zu erarbeiten, der auf beide Bedarfe (Wohnstandort, Kultur- und Handelszentrum) eingeht: Die Aufwertung des bisher ungestalteten Straßenraumes kann einerseits durch Verkehrsberuhigung, andererseits durch gezielte, punktuelle Baumpflanzungen erfolgen. Die Verbesserung der Umfeld- und Erschließungssituation soll durch Maßnahmen der Straßenraumgestaltung und Grünordnung, unter weitestgehender Nutzung vorhandener Entsiegelungspotenziale erreicht werden. Besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Ausgestaltung der Eingangssituation zum Ortsteilzentrum. Mit dem angedachten baulichen und funktionalen Neuordnungskonzept muss dringend der zunehmenden Beeinträchtigung der zentralen Mitte durch Lärm- und Verkehrsbelastung entgegengewirkt werden.

Um eine Umsetzung zielgerichtet durchführen zu können, ist vorab ein Gutachten zu erstellen, welches u. a. die Themen Verkehrsberuhigung, Barrierereduzierung und Integration von Gestaltungselementen (Bepflanzung, Stadtmobiliar) prüft und bewertet. Mit dem Ergebnis dessen ist dann mit dem zuständigen Baulastträger eine Umsetzung zu erörtern.

Maßnahmenkomplex III – Verstetigung des Wohn- und Arbeitsstandortes

Teilziel: Erhalt und Sicherung der ortsbildtypischen Struktur, Stärkung und Bindung der Bewohnerschaft, Schaffung einer Angebotsvielfalt

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Es besteht das Ziel, die angestrebten Fördermittel nachhaltig, effizient und auch sparsam einzusetzen. Daher sollen nur Maßnahmen unterstützt werden, die die Modernisierungs- und Umbauarbeiten bei Gebäuden mit Geschäftseinheiten beinhalten. Für gebotene Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen im reinen Wohnbestand (Privateigentümer, Wohnungsgenossenschaft, ...) sollen vorrangig innerhalb des Durchführungszeitraums keine SOP-Mittel eingesetzt werden. Vielmehr werden die Eigentümer über fachliche Beratungen auf Möglichkeiten des Einsatzes von Fachförderungen (Wohnraumförderung, KfW, BAFA, SAB usw.) aufmerksam gemacht.



Große Kreisstadt Marienberg Ortsteilzentrum Zöblitz

SEKo
nach § 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016

Plan 5 Maßnahmenplan

Abgrenzung
"Ortsteilzentrum Zöblitz"

Handlungsfeld 1 Wiederbelebung/Stärkung Versorgungsfunktion/Daseinsvorsorge

- 1 Mod./Inst. ehem. Rathaus
- 2 Revitalisierung ehem. Ratskeller
- 3 Mod./Inst. Heimatmuseum
- 4 Neugest. Marktplatz/Rathausvorplatz

Handlungsfeld 2 Verstetigung Wohn- und Arbeitsort

- 5 Private Modernisierungen
(Gebäude mit Geschäftseinheiten,
Schaffung barrierearmer Zugang)

Handlungsfeld 3 Verbesserung Erschließungs- funktion zum Ortsteilzentrum

- 6 Sanierung der fußläufigen
Wegverbindungen
- 7 Ausbau Schulstraße
- 8 Verkehrsberuhigung B 171

Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

C:\Daten\Projekte\Marienberg\
Februar 2016 SOP_SEKo_Zöblitz\Fortschreibung_
2016_Maßnahmen.apr
Plangröße A3

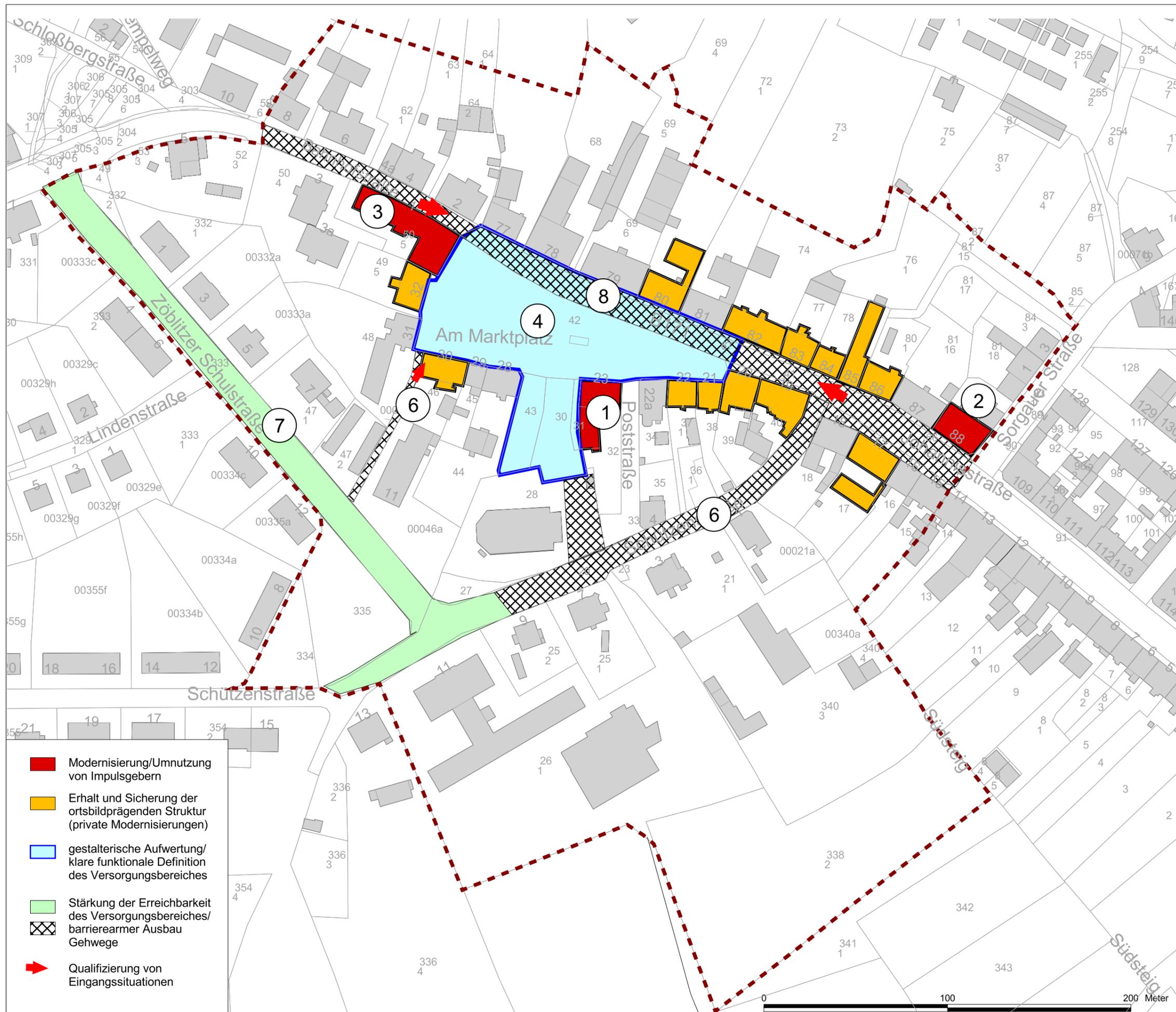
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.



1:2500



- Modernisierung/Umnutzung
von Impulsgebern
- Erhalt und Sicherung der
ortsbildprägenden Struktur
(private Modernisierungen)
- gestalterische Aufwertung/
klare funktionale Definition
des Versorgungsbereiches
- Stärkung der Erreichbarkeit
des Versorgungsbereiches/
barrierearmer Ausbau
Gehwege
- barrierearmer Ausbau
Gehwege
- Qualifizierung von
Eingangssituationen

9. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die im Kapitel 8 erläuterten Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle mit einer Kostennahme dargestellt. Die Kosten der einzelnen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden auf Grundlage der Flächengröße der entsprechenden Straßen und Gebäude sowie einem Kostenansatz pro m², der sich aus der Intensität des erforderlichen Maßnahmenumfangs ergibt, ermittelt. Die ermittelten Summen der Ordnungs- und Baumaßnahmen beinhalten sowohl die Baunebenkosten als auch die gesetzliche Mehrwertsteuer. Für die Übersichtlichkeit wurden die Angaben gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen ergeben.

Maßn.-Nr		geplante Gesamtkosten (2016-2023) in €
I. Maßnahmen zur Wiederbelebung und Stärkung der Versorgungsfunktion		
1	Modernisierung und Instandsetzung ehem. Rathaus	1.000.000,00
2	Nutzungskonzept, diverse	20.000,00
3	Revitalisierung ehem. Ratskeller	500.000,00
4	Modernisierung und Instandsetzung Heimatmuseum	100.000,00
5	Gestaltung öffentlicher Flächen (Marktplatz)	500.000,00
II. Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation zum Ortsteilzentrum		
6	Verkehrskonzept B 171 (in Nr. 2 berücksichtigt)	
7	Fußwege Schützenstraße	40.000,00
8	Fußwege Bahnhofstraße/Johannisstraße	15.000,00
9	Verbindungsweg Schulstraße/Am Marktplatz	10.000,00
10	Ausbau Schulstraße (über Fachförderung)	560.000,00
11	Verkehrsberuhigung B 171	50.000,00
III. Verstetigung des Wohn- und Arbeitsstandortes		
12	private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	1.000.000,00
Allgemein		
13	SEKo nach § 171 b BauGB; inkl. Fortschreibung	31.500,00
14	Evaluierung	5.000,00
15	begleitende Öffentlichkeitsarbeit	10.000,00
16	Honorar Sanierungsbetreuung	150.000,00
17	Verfügungsfonds	17.000,00
Gesamtkosten		4.008.500,00

Der Förderrahmen wird im Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Falle der Bewilligung und Programmaufnahme mit einer Finanzhilfe von insgesamt 2/3 der Gesamtkosten finanziert.

Besonderheit Verfügungsfonds

Es werden stets 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund und Land bereitgestellt. Diese sind in gleicher Höhe durch Dritte kofinanzieren. Spätestens nach zwei Jahren sind die Kofinanzierungsmittel aus Mitteln der Wirtschaft oder Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Privaten oder ggf. von zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zu finanzieren.

10. Monitoring und Evaluierung¹⁰

Die Vorbereitung, Planung und Umsetzung einer räumlichen Förderstrategie, z. B. als eine „städtebauliche Gesamtmaßnahme“, führt eine Vielzahl von Beteiligten zusammen. Die hierbei gewählten Strategien zielen in hohem Maße auf konkrete investive Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus werden auch weitreichende nichtinvestive Folgeergebnisse erzielt.

Der breite Finanzmitteleinsatz von Bundes-, Landes-, kommunalen und privaten Mitteln lässt in vergleichbarer Breite Fragen nach einer effizienten und nachhaltigen Mittelverwendung in den Vordergrund treten. Die bei der Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme erarbeiteten Zielstellungen und die tatsächlich erreichten Ergebnisse werden in diesem Sinne hinterfragt.

Es besteht ein umfassendes Informationsinteresse, inwieweit das Geplante auch erreicht wurde. In diesem Sinne wird im Kern geprüft, inwieweit der Mitteleinsatz effektiv war und ob der Mitteleinsatz ein bestmögliches Ergebnis erzielt hat.

Die Frage nach einem effizienten öffentlichen Mitteleinsatz fand einen deutlichen Niederschlag in der im Grundgesetz in der jüngsten Zeit festgelegten Evaluierungspflicht der Bund-Länder-Programme (vgl. Art. 104b Abs. 2 GG). Vor dem Hintergrund der grundsätzlich knapper werdenden Mittel der öffentlichen Hand wächst der Druck auf die Nachweispflicht einer nachhaltigen Mittelbewirtschaftung. Die Bedeutung von regelmäßigen Kontrollen und Prüfungen über Zielerreichungszwischenstände haben den Bund, die Länder und die kommunalen Spitzenverbände im Jahr 2010 veranlasst, sich auf ein gemeinsames programm- und länderübergreifendes Evaluierungskonzept zu verständigen.

Dieses Evaluierungskonzept enthält sowohl allgemeine Standards als auch konkrete Module zukünftiger Evaluierungen der Städtebauförderprogramme.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich bei der Bewirtschaftung von öffentlichen Mitteln und deren städtebaulicher Verwendung keiner der Zwischenverwendungsprüfung entziehen kann. Dabei ist zu erkennen, dass sich insbesondere die Kommunen aus einem vitalen Eigeninteresse diesen Überprüfungen stellen. Denn die fortschreitenden Aufgabenübertragungen an die Kommunen lassen einerseits eine zunehmende Konkurrenz zwischen unterschiedlichen kommunalen Handlungsfeldern erwarten, andererseits auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Städtebauförderung über deren Multiplikatorwirkung und Kopplungseffekte mit Blick auf eine effektive Verwendung beantworten.

Im Wesentlichen geraten damit weitere Überlegungen, nämlich u. a. die nach einem effektiven Prüfungs- und Nachweisaufwand und den hierbei geeigneten Prüfungssystemen sowie Prüfungsinhalten und -grundlagen, ins Blickfeld.

In 2011 hat das zum damaligen Zeitpunkt für die Städtebauförderung zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine *kommunale Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung*¹⁰ herausgegeben. Die für die Evaluierung der Quartiersentwicklung im Ortsteil Zöblitz gewählte Methodik ist dieser Arbeitshilfe entnommen, wurde jedoch aufgrund der überschaubaren Ziele deutlich vereinfacht. Eine für Städte mit vielschichtigen Entwicklungszielen, einschließlich heterogenen Quartieren orientierende Leitzieldefinition, erscheint aus praktikablen/anwendungsorientierten Gründen, besonders infolge überschaubarer Maßnahmenzahl, nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund orientieren sich die Evaluierungsinhalte an der sog. Selbstevaluierung. Diese zeigt, wie sich die Beteiligten vor Ort in die laufende Programmumsetzung einbringen und wie sich in diesem Zusammenhang ihr Handeln hinterfragen und verbessern lässt. Neben lokalspezi-

¹⁰ Evaluierung der Städtebauförderung, kommunale Arbeitshilfe/BMVBS, Berlin/Bonn 2011

fisch ausgewählten, quantitativ messbaren Kennziffern bzw. Indikatoren zielen qualitative Beurteilungsanforderungen insbesondere auf diese Fragestellungen:

- Was sind unsere Ziele, die wir mit „unserem Tun“ für die Stärkung und Entwicklung des ausgewählten Gebietes mit Unterstützung der Städtebauförderung erreichen wollen?
- Was ist beabsichtigt, um diese Ziele zu erreichen?
- Welche Strategien werden verfolgt?
- Durch welche konkreten Maßnahmen und Projekte sollen welche Ziele erreicht werden?
- Welche Erfahrungen wurden und werden auf dem Weg dieser Zielerreichung gesammelt?
- Was ist daraus zu lernen?
- Was kann zukünftig besser gemacht werden?

Über die Verbindung der quantitativen und qualitativen Evaluierungsindikatoren ist sowohl ein inhaltliches „Nachjustieren“ oder „Umsteuern“ als auch die in hohem Maße von Bund und Land empfohlene Beteiligung der lokalen Akteure gesichert.

Die für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes wesentlichen Indikatoren (Wirkungsindikatoren) wurden tabellarisch zusammengefasst (siehe Tabelle 10, S. 45). Diese ausgewählten Daten der funktionalen und baulichen Entwicklung sollen jährlich fortgeschrieben und mit Prognose- und Zielwerten abgeglichen werden. In Fortführung der bisherigen Beteiligung von Interessenvertretern werden die Ergebnisse in Gesprächsrunden ausgewertet.

Darüber hinaus sollen zusätzlich erhoben werden

- Zahl der über den Verfügungsfonds angeregten Aktionen/Maßnahmen/Aktivitäten (Wirkungsindikator)
- Zuzug junger Wohnungsnutzer (Ergebnisindikator)

Evaluierungsabschnitte/Monitoring

Die ausgewählten Indikatoren sollten hinsichtlich ihrer Wirkung bereits frühzeitig bewertet werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich ebenso zu prüfen, inwieweit die Entwicklungsstrategie beibehalten werden kann oder anzupassen/zu verändern ist.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reflexionstermins können Trends frühzeitig wahrgenommen und ggf. auch auf diese in geeigneter Weise positiv eingewirkt sowie weiterentwickelt werden. Denn der damit verbundene gegenseitige Austausch von Erfahrungen, Erwartungen und Bewertungen stellt für alle Beteiligten eine Möglichkeit dar, sich mit den anderen an der Umsetzung Beteiligten darüber zu verständigen, was sich bewährt hat und wo noch Möglichkeiten für Verbesserungen gesehen werden.

Es empfiehlt sich, dass die Art der Reflexion von jeder Kommune vor dem Hintergrund der örtlichen Praxis inkl. der Erfahrungen selbst entschieden wird.

Es bietet sich an, Reflexionstermine und Evaluierungsabschnitte in Verbindung mit programmatischen Vorgaben zu bestimmen. Insoweit empfiehlt sich folgender jährlicher Reflexionstermin:

- Die Begleitinformation an Bund und Land machen eine statistische Beurteilung „harter“ Indikatoren/Merkmale der Quartiersentwicklung erforderlich. Die Ergebnisse werden zur Statusbeurteilung der Entwicklung genutzt.

Die Reflexion wird als gemeinsamer Quartiersworkshop im Monat vor der Berichtsabgabe durchgeführt.

Als Evaluierungsabschnitt sollte ein Zeitraum gewählt werden, welcher einerseits ausreichende Sicherheiten in der Beurteilung bereits vorgenommener Entscheidungen bzw. begonnener Einzelmaßnahmen vermittelt. Andererseits sollte auch genügend Zeit verbleiben, damit evtl. entschiedene Änderungen an Maßnahmen und an der Entwicklungsstrategie noch realisierbar werden und so eine erfolgreiche Quartiersentwicklung unterstützen.

Es wird ein vierjähriger Evaluierungsabschnitt, gemessen ab Beginn der Gesamtmaßnahme, festgelegt.

Hierbei ist neben der Bewertung der Einzelmaßnahmen, die Zielerreichung der Quartiersentwicklung zu bemessen. Darüber hinaus ist zu prüfen, welche Veränderungen u. U. in der strategischen Zielsetzung notwendig werden.

Folgend aufgeführte Monitoring-Tabelle ist beispielhaft für die Durchführung von Reflexionen erstellt worden, die im jährlichen Turnus durchgeführt werden sollten. Es empfiehlt sich, diese Termine mit dem Abgabezeitpunkt der Fortsetzungsanträge/Fortsetzungsberichte zu koppeln.

Inhalt der Reflexion	Was läuft gut?	Was läuft nicht gut?	Ursachen	Positionen	Vorschläge
Zielerreichung					
Angemessenheit der Programmstrategie					
Angemessenheit der Gebietsentwicklung					
Kooperation & Abstimmung zw. Beteiligten					
Bürgeraktivierung					
Verstetigung über die Förderperiode hinaus					
Weitere					

Tabelle 11: Monitoring-Tabelle

11. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

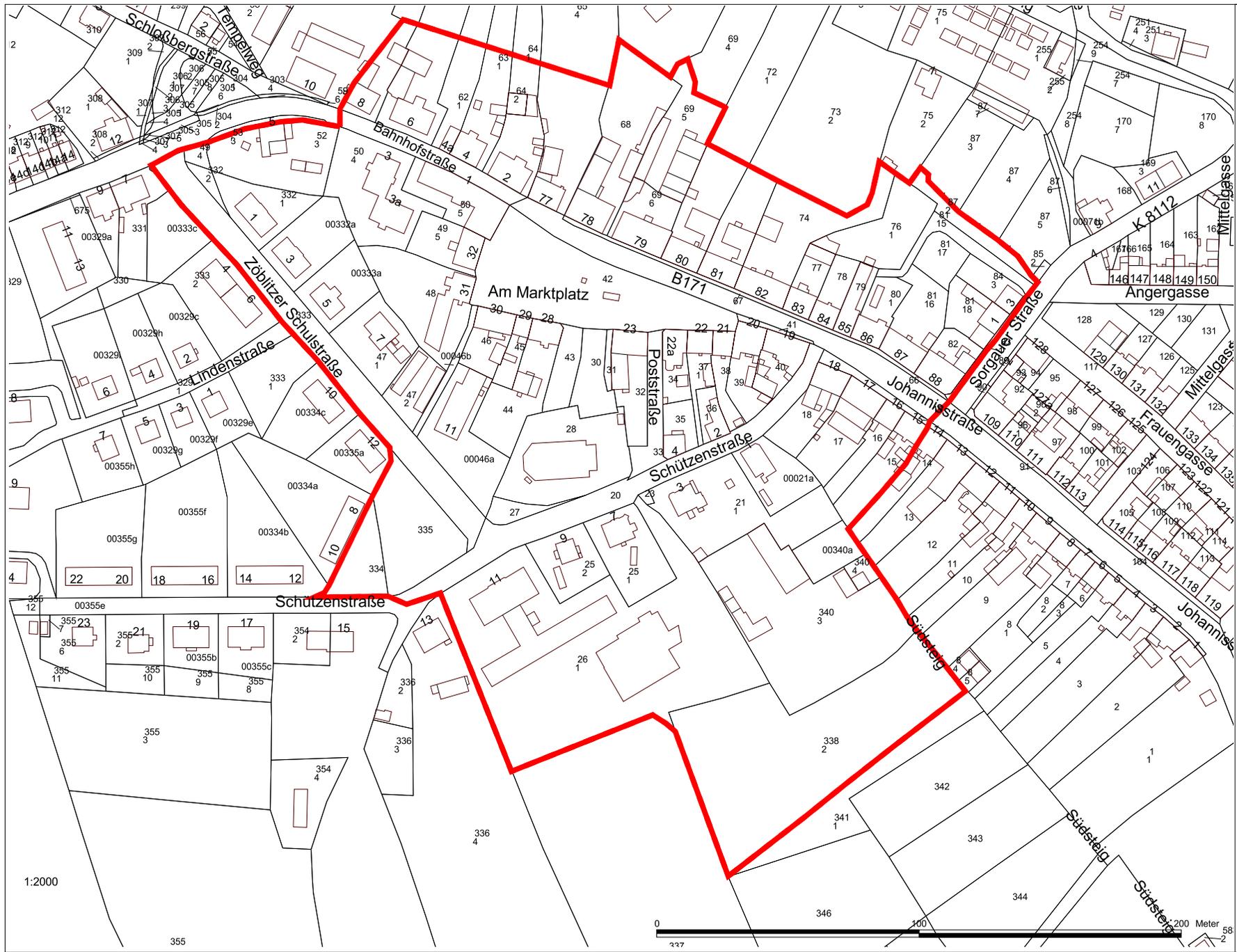
Auf Grundlage der mit dieser Fortschreibung festgestellten funktionalen und räumlichen Strukturverluste wird das mit Beschluss-Nr. SR-2/26/2014 festgelegte Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“ bestätigt:

- Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, 1. Fortschreibung für den Ortsteil Zöblitz und der vergleichenden Betrachtung des Ortsteils im Zusammenspiel mit der Gesamtstadt Marienberg hat sich ein erhöhter Handlungsbedarf für den Ortsteil Zöblitz ergeben. Mit Hilfe der angestrebten Einzelmaßnahmen soll es gelingen, die Versorgungsfunktion des Gebietes, besonders für die umgebenden Orte und den Ortsteil selbst zu sichern und zu verbessern.
- Innerhalb des abgegrenzten Gebietes wird eine konsensuale Strategie für Aufwertung und Flächennachnutzungen angestrebt. Hauptaugenmerk liegt in der Wiederbelebung der Versorgungsaufgaben und im Einzelnen auf der sinnvollen Nachnutzung ortsbildprägender Bausubstanz, der Umgestaltung und Aufwertung zentraler Straßen und Plätze sowie der Aufwertung leerstehender Gebäude unter Einbeziehung lokaler Akteure.
- Der Ortsteil ist vom zentralen Marktplatz, von der durchführenden Bundesstraße und dem Schulstandort geprägt. Die Bebauung orientiert sich entlang dieser räumlichen Gegebenheiten und steht sowohl im räumlichen als auch funktionalen Zusammenhang. Die städtebaulichen und funktionalen Mängel verteilen sich gleichmäßig innerhalb des Abgrenzungsgebietes und sind demnach in die zukünftigen Maßnahmen aufzunehmen. Die Abgrenzung des Gebietes erfolgt, da eine langfristige nachhaltige Umbaustrategie nur im Zusammenhang aller baulichen Anlagen im Untersuchungsgebiet zum Erfolg führen kann.
- Aufgrund der prognostizierten weiteren Bevölkerungsabnahme wird sich der Trend zu leerstehenden Gebäuden, insbesondere im Wohnbereich, auch an ortsbildprägenden Standorten im Ortsteil fortsetzen. Um den daraus resultierenden städtebaulichen Funktionsverlusten in Zöblitz zu begegnen und die städtebauliche Struktur nachhaltig sicherzustellen, muss eine Anpassung des Wohnungsmarktes erfolgen. Nachfrageorientierter, barrierefreier Wohnraum trägt zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse für Bewohner aller Altersgruppen im Ortsteil bei.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171 b BauGB „Ortsteilzentrum Zöblitz“ wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem vorläufigen Maßnahmenplan angestrebten Maßnahmen folgender Förderrahmen festgestellt:

I. zuwendungsfähige Ausgaben	1.978.750,00 EUR
II. maßnahmebedingte Einnahmen	0,00 EUR
III. Förderrahmen (3/3)	1.978.750,00 EUR
IV. Finanzhilfebedarf (2/3)	1.319.166,67 EUR

Auf Basis dieser Kostenschätzung ist seitens der Stadt vorgesehen, zum Februar 2016 den Aufnahmeantrag für das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Gebiet „Ortsteilzentrum Zöblitz“ zu stellen. Das Fördergebiet hat eine Fläche von 9,1 ha.



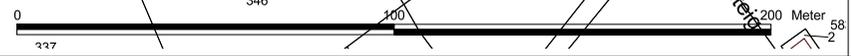
**Große
Kreisstadt Marienberg
Ortsteilzentrum Zöblitz**

**SEKo
nach § 171 b BauGB
1. Fortschreibung 2016**

**Plan 6
Abgrenzung Fördergebiet**

 SEKo nach § 171 b BauGB als Fördergebiet SOP "Ortsteilzentrum Zöblitz"

1:2000



Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Sachsen

C:\Daten\Projekte\Marienberg
Februar 2016 SOP_SEKo_Zöblitz\Fortschreibung
2016_Abgrenzung.apr

Plangröße: A4
WGS - Institut für Haus- und Städtebau GmbH



Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme wird folgende Abwicklung vorgeschlagen:

1. Behandlung des Konzeptes im Stadtrat von Marienberg, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum vorläufigen Maßnahmenkonzept als Planungsleitlinie für die Durchführung der Gesamtmaßnahme in einem angestrebten Durchführungszeitraum von 2016 bis 2023. (Beschluss nicht notwendig)
2. Einreichung des Antrages auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Programmjahr 2016.
4. Kontinuierliches Fortführen von Arbeitstreffen der aus lokalen Akteuren bestehenden neu gegründeten Arbeitsgruppe. Orientierung auf eine ggf. neu zu gründende Standortgemeinschaft oder Weiterführung der Arbeitsgruppe als solche unter besonderer Verantwortung eines Verfügungsfonds.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Informationen über die Durchführung der Maßnahme.
6. Soweit erforderlich, soll die Durchführung der Maßnahme auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern erfolgen.
7. Monitoring/Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes bei sich aus der Praxis herleitender Notwendigkeit.