

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der  
Großen Kreisstadt Bischofswerda

1. Fortschreibung zum 11.10.2005

Im Auftrag der

Stadt Bischofswerda

Erarbeitet durch die:



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

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Ing. Lutz Kirchhefer

Dresden, den 11.10.2005

## 0 Anlass und Aufbau der Fortschreibung

Das Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Bischofswerda wurde im Jahr 2003 vor dem Hintergrund durchgreifender demographischer Veränderungen erstellt. Im Ergebnis der Konzeptes wurde festgestellt, dass zur Bewältigung der sich aus der demographischen Situation ergebenden Städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Probleme Strukturanpassungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes wurde u. a. in den Ziele der städtebaulichen Entwicklung formuliert. Als Zielschwerpunkt die integrative städtebauliche Neuordnung der Stadtteile südlich der Innenstadt formuliert. Zur Umsetzung erforderlicher Umstrukturierungsmaßnahmen wird durch die Stadt Bischofswerda die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-Ost angestrebt. Die 1. Fortschreibung des Integrativen Stadtentwicklungskonzeptes wurde mit dem Ziel der Vorbereitung und Konkretisierung der Programmaufnahme durchgeführt.

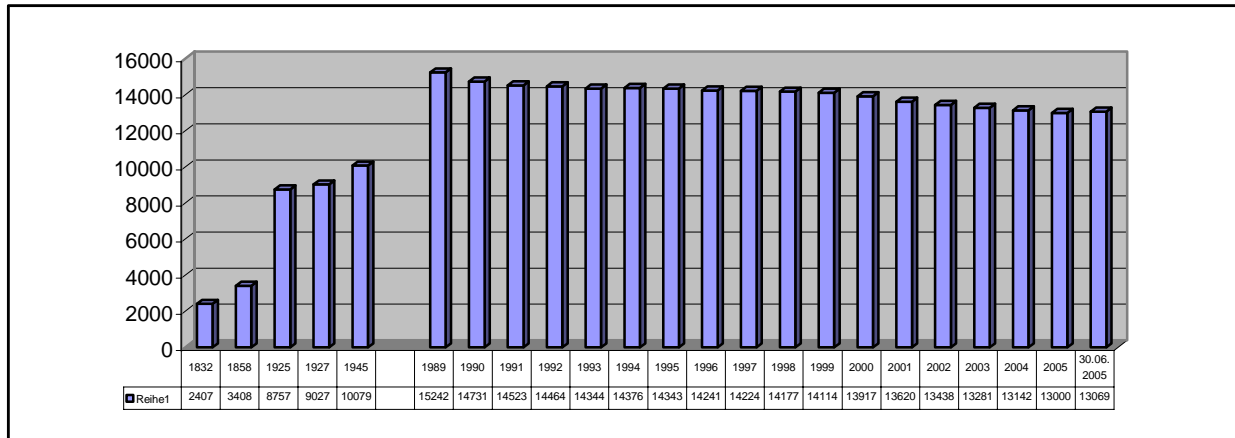
Die Fortschreibung basiert in Ihrer Gliederung auf dem vorliegenden Integrierter Stadtentwicklungskonzept. Änderungen oder Ergänzungen zur Textfassung vom 25.05.2003 werden als solche in folgender Form:

(Bearbeitungsvermerk: .....).

### 3. Demographie und soziale Entwicklung in Bischofswerda

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung in Bischofswerda

(Bearbeitungsvermerk: Fortschreibung Tabelle „Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bischofswerda“; neu:)

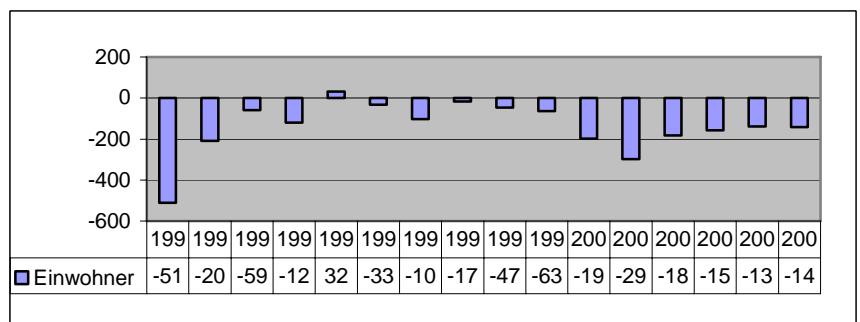


(Bevölkerung der Stadt Bischofswerda; ab 1990 Gebietsstand 2002;  
Quellen: Bischofswerda, Geschichte der Stadt; Einwohnermeldeamt)

Die Bevölkerungszahl für 2005 beruht auf einer überschlägigen Hochrechnung des Bevölkerungsstandes vom 30.06.2005.

(Bearbeitungsvermerk: Fortschreibung Tabelle „Veränderungen zu den Vorjahren; neu:)

Die aktuellen Bevölkerungsdaten zeigen, dass sich eine leichte Abschwächung des hohen Bevölkerungsverlustes der Jahre 2000-2002 ergeben hat; wobei der Verlust, gemessen an der Gesamtbevölkerung, sich auf rund 1% jährlich stabilisiert hat. Hauptursache des Bevölkerungsverlustes ist dabei weiterhin das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen.

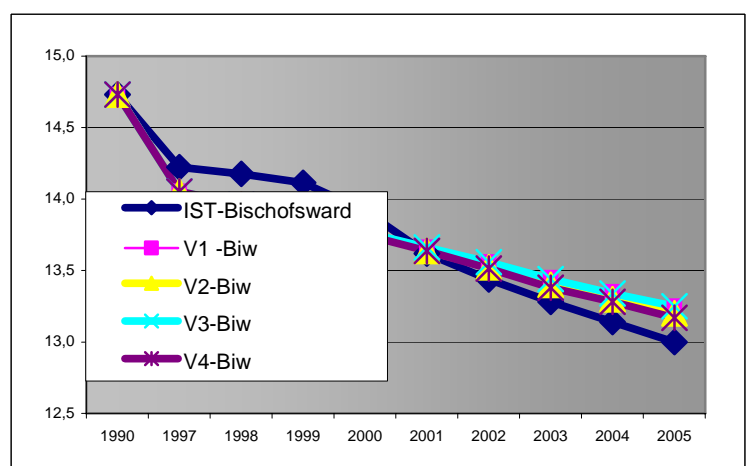


(Veränderung der Bevölkerungszahlen,  
Quelle: Einwohnermeldeamt)

(Neufassung Unterpunkt: „Bevölkerungsprognose 2015 für die Stadt Bischofswerda“; jetzt neu:)

#### Bevölkerungsprognose bis 2020 für die Stadt Bischofswerda

Die Bevölkerungsprognose zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Stand Mai 2003 basierte auf der Prognose des statistischen Landesamtes Sachsen mit der Datenbasis von 1998. Eine Gegenüberstellung der Prognosevarianten dieser Bevölkerungsprognose mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Bischofswerda zeigt, dass eine ungünstigere Entwicklung im Vergleich zu allen berechneten Varianten eingetreten ist.



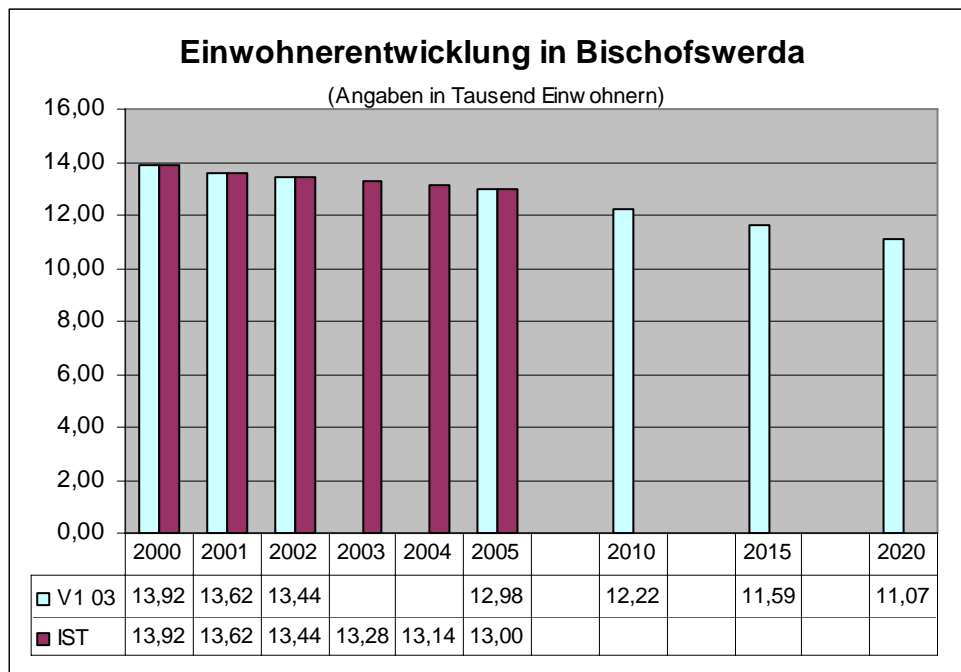
(Vergleich Prognose StLA 1998 – Ist-Bevölkerungsstand;  
Berechnung: WHS)

Da sich diese Entwicklung landesweit vollzogen hat stellte das StaLA eine neu berechneten Prognose auf Basis der Bevölkerungsentwicklung bis 2003 bereit. Der Prognosehorizont wurde bis zum Jahr 2020 erweitert. Zur Aktualisierung der Planungsgrundlage für die Stadtentwicklung von Bischofswerda wurde somit eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose auf Basis der Berechnungen des Statistischen Landesamtes 2003 –Variante 1- vorgenommen:

Nach aktueller Berechnung ist demnach Rückgang der Einwohnerzahl auf 11.590 bis 2015 (bis 12.670 bis 2015). Dies bedeutet vom gegenüber dem Ausgangswert von 1990 einen Einwohnerrückgang von 21,7%.

Die Bevölkerungsprognose basiert auf folgenden Grundannahmen:

- konstante ausgeglichene Wanderungssalden
- zunehmender Strebeüberschuss

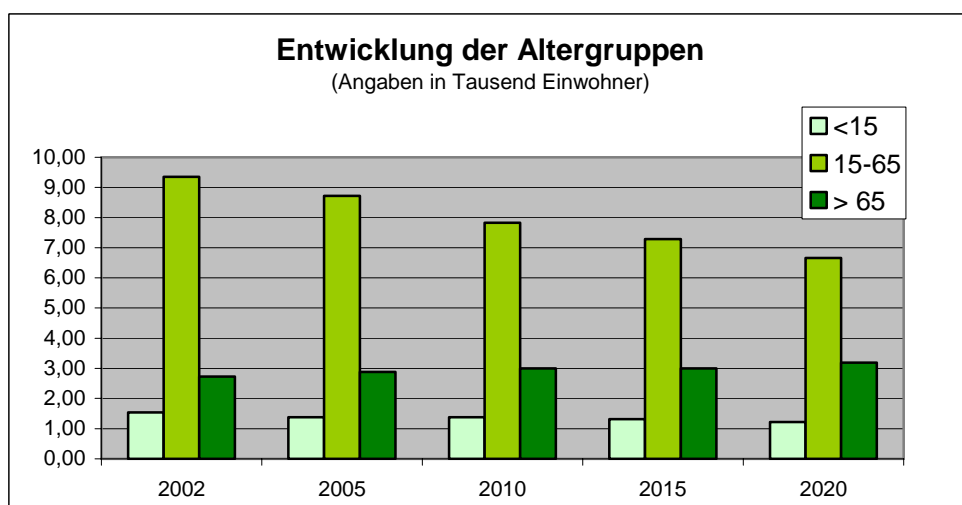


(Berechnung WHS;  
Grundlage Bevölkerungsprognose Landkreis Bautzen, StaLA Basis 2003)

Prognosewert für die Bevölkerungsentwicklung bis 2020:	<b>11.070 Einwohner</b>
Bevölkerungsverlust auf Basis 31.12.2004:	- 15,8 %
	- 2.072 Einwohner

Differenziert nach der Entwicklung der einzelnen Altersgruppen ergibt sich folgendes Bild:

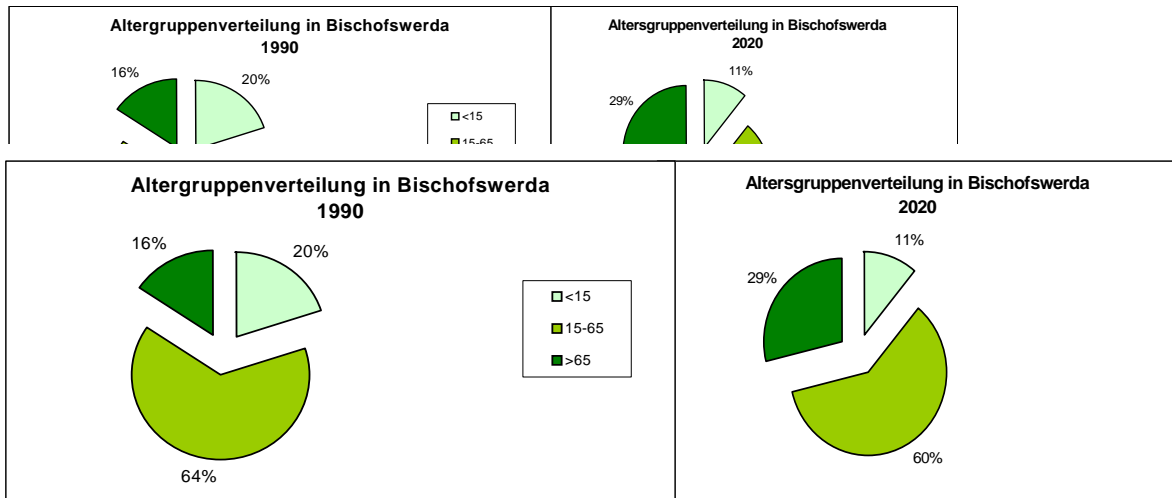
Die größten werden in der Altersgruppe der 15 – 65 Jährigen, somit der Bevölkerungsgruppe im Erwerbfähigen Alter, ein leichter Rückgang in der Altersgruppe bis zu 15 Jahren erwartet. Gegen den allgemeinen Trend wird die Altersgruppe der über 65 jährigen eine leichte Zunahme erfahren.



(Berechnung WHS;  
Grundlage Bevölkerungsprognose Landkreis Bautzen, StaLA Basis 2003)

Aufgrund der prognostizierten Alterszusammensetzung sind durchgreifende soziale Veränderungen zu erwarten. So werden im Jahr 2020

voraussichtlich bereit 3 Einwohner im erwerbsfähigen Alter einem Einwohner im Rentenalter gegenüberstehen. Dieser sinkende Anteil impliziert, dass somit unbeachtlich der Arbeitslosen Bevölkerungs- teile ein geringer werdender Anteil der Bevölkerung ein eigenständiges, nicht auf Transferleistungen (Rente, Kindesunterhalt) beruhendes Einkommen erzielen wird.



### 3.2 Haushaltsentwicklung in Bischofswerda

Auf der Grundlage der geänderten Bevölkerungsprognose ist wurde eine Anpassung und Fortschreibung der Prognose der Haushaltentwicklung vorgenommen. Im Übrigen behalten die Grundannahmen der Haushaltsentwicklung Ihre Gültigkeit.

(Neufassung Unterpunkt: „Haushaltsprognose“)

	1990	1994	1998	2002	2005	2010	2015	2020
Einwohner	14.731	14.376	14.177	13.438	12.980	12.220	11.590	11.070
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,38	2,26	2,20	2,09	2,07	2,05	2,03	2,01
Haushalte	6.242	6.361	6.444	6.430	6.270	5.957	5.709	5.507

(Berechnungen WHS, auf Grundlage Angaben Statistisches Landesamt Sachsen)

Im Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass trotz einer anzunehmenden weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße eine deutliche Reduzierung der Haushaltsanzahl in Bischofswerda zu erwarten ist. Dies ist insbesondere für die Entwicklung des Wohnungsmarktes von Bedeutung, da mit einer verstärkt rückläufigen Nachfragerzahl zu rechnen ist.

### 4.2 Städtebauliche Struktur und Entwicklung

Ausgehend von dem im Intergrierten Stadtentwicklungskonzept Stand Mai 2003 festgestellten städtebaulichen Entwicklungsbedarf wurde die städtebauliche Struktur der Kernstadt von Bischofswerda näher untersucht. Die Erhebungsergebnisse wurden im Plan „Bestandserfassung Siedlungsstruktur“ niedergelegt.

(Ergänzung der Planfassung: „Bestandserfassung Siedlungsstruktur Bischofswerda Kernstadt“ - **Plan 1**)

### 4.4 Potentiale und Handlungsbedarf der städtebaulichen Entwicklung

Aufbauend auf den durchgeführten Bestandserhebungen wurde eine Bewertung der Baustrukturen in der Kernstadt Bischofswerda vorgenommen. Diese Ergebnisse sind Grundlage für die formulierten Handlungserfordernisse des Städtebaus.

(Ergänzung der Planfassung: „Bestandsbewertung der Siedlungsstruktur“ – **Plan 2**)





## Große Kreisstadt Bischofswerda

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Plan 1:

"Bestandserfassung Siedlungs-  
struktur der Kernstadt  
Bischofswerda"



Großdrebnitz

- dörfliche Bebauung mit Gehöften, hohe Durchgrünung, heterogener Sanierungszustand
- Siedlung mit hohem Grünanteil, 1-2 Familienhäuser 30er- 90er Jahre, vorwiegend Privateigentum, guter Sanierungszustand, kaum Leerstände, reine Wohnnutzung
- Siedlung "Altsüd", hoher Grünanteil, 2-4 stöckiger Zeilenbauweise 50er- 60er Jahre, genossenschaftliches Eigentum, guter Sanierungszustand, kaum Leerstände, reine Wohnnutzung, Altersdurchschnitt ca. 65 J.
- Offene Straßenbebauung, oft dichte Hofbebauung, 2-3 stöckige Stadthäuser Gründerzeit bis 30er Jahre, Alter vom Stadtzentrum abnehmend, heterogener Sanierungszustand, Wohn- und Gewerbenutzung, Leerstände und Sanierungsrückstand wegen hoher Verkehrsbelastung
- Historische Altstadt, 2-3 stöckige Bebauung des 19. Jh., vorwiegend geschlossene Blöcke mit kleinteiliger, dichter Hofbebauung, hoher Anteil unsanierter Bausubstanz, hohe Leerstände, Wohn- u. Dienstleistungsstandort
- geschlossenes Gründerzeitviertel, 2-3 stöckige geschlossene und offene Bauweise, dichte u. unsanierte Hofbebauung, Investitionsrückstände und Leerstand durch hohe Verkehrsbelastung
- Bahnhofsumfeld, ungeordnetes Nebeneinander offener Gründerzeit-Wohnbebauung mit Gewerbe aus Gründerzeit bis Neuzeit, hoher Anteil unsanierter Bausubstanz von geringem hist. Wert, starke Verkehrsbelastung, hohe Leerstände
- einzelne Wohnblocks, 60er- 70er Jahre
- Wohngebiet "Neusüd" 5 stöckige Blocks der 70er-80er Jahre in Zeilenbauweise mit eigenständigem Bereich Schule, Kita, Dienstleistung, Einzelhandel, guter Sanierungsstand, Altersdurchschnitt ca. 45 Jahre, hohe Leerstände in den oberen Geschossen, hoher Anteil von Spätaussiedlern
- Gewerbe und Einzelhandel, dichte Hallenbebauung der 30er-80er Jahre an der Bahn, teilweise Leerstände, eingeschossige Märkte in den Gebieten der 90er Jahre am Stadtrand, sonst kleinere Standorte unterschiedlichen Alters
- Industriegebiet der 50er-70er Jahre an der Bahn, 90er Jahre im Norden
- Brachflächen
- stark befahrene Durchgangsstraße/ Bahnlinie
- öffentliche Einrichtungen für Bildung, Sport, Kultur, Freizeit
- Siedlungsnaher Landschaftsbereich
- Kleingärten
- Wald
- Grünflächen
- Grenze Erhaltungsgebiet
- Grenze Stadtbaugebiet
- Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Geschäftsstelle Sachsen

Bischofswerda

10.10.2005 M.: 1 : 10.000





## Große Kreisstadt Bischofswerda

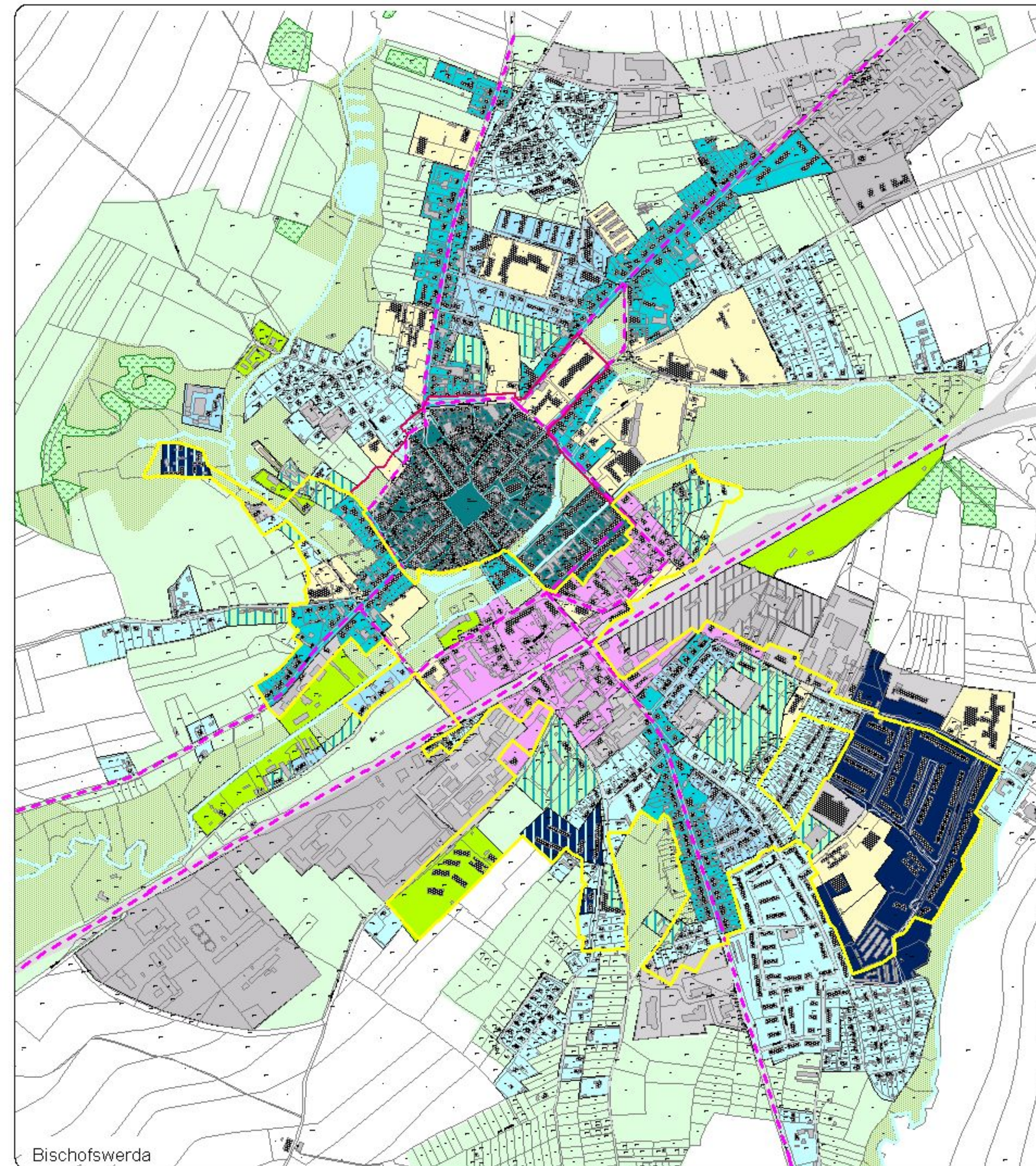
### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Plan 2:

"Bestandsbewertung  
Siedlungsstruktur der  
Kemstadt Bischofswerda"



Grodzitz



- hochwertige Wohnstandorte ohne strukturell bedeutende Investitionsrückstände
- Standort mit potentieller Eignung für Bebauung mit Einfamilienhäusern in Innenstadtnähe
- hochwertiger, entwicklungsfähiger Wohnstandort aufgrund landschaftl. oder ruhiger Lage mit punktuellen Investitionsrückständen in Bausubstanz und Neuordnung der Hofbereiche
- entwicklungsfähiger, potentiell hochwertiger Wohn- u. Dienstleistungsstandort in hist. Altstadt (emotionales u. städtebauliches Zentrum) bzw. verkehrsbelastetem Gründerzeitviertel, hoher Investitionsrückstand in Bausubstanz und Neuordnung der Hofbereiche, Einschränkung der hist. Dienstleistungs- u. Einkaufsfunktion durch Kleinteiligkeit
- erhaltungswürdiger Wohn- u. Kleingewerbestandort mit Einschränkung der Wohnqualität durch Verkehrsbelastung und Investitionsrückstände, punktueller Rückbau nicht sanierungswürdiger Bausubstanz erstrebenswert
- größter Mietwohnungsstandort mit hoher Wohndichte, fehlender Durchmischung der Wohnangebote, schlechtem Image und brachgefallener Infrastruktur, Auslastung von Wohnungen und Infrastruktur perspektivisch nicht gegeben
- einzelne, unsanierte Wohnblocks im Konflikt mit Landschaft und angrenzender Bebauung an Standort mit potentieller Eignung für EFH
- Bahnhofsumfeld mit stark eingeschränkter Eignung als Wohnstandort aufgrund hoher Verkehrsbelastung und schlechter Bausubstanz, potentielle Eignung für Dienstleistung und Gewerbe in Zentrumsnähe bei Grundstücksneuordnung und Rückbau nicht sanierungswürdiger Bausubstanz
- erhaltungs- und entwicklungswürdiger Standort für Industrie
- erhaltungs- u. entwicklungswürdiger Standort von Gewerbe, Handel u. Dienstleistung
- Brache mit hoher Eignung für Gewerbeansiedlung
- Nutzung im Konflikt mit wertvollem Landschaftsraum und angrenzender Bebauung, Rückbau langfristig erstrebenswert, kurzfristiger Rückbau bei Unternutzung
- öffentliche Einrichtung
- Straße/ Bahnlinie mit starker Lärmemission
- wertvoller Landschaftsraum
- Grenze Erhaltungsgebiet
- Grenze Stadumbaugebiet

Bischofswerda

Wüstenrot Haus- und  
Städtebau GmbH  
Geschäftsstelle Sachsen

10.10.2005 M.: 1 : 10.000



## 6.2 Wohnungsbedarfsprognose

(Neufassung Kapitel)

Im Ergebnis der Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose muss auch eine Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose sowie eine Neueinschätzung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation erfolgen. Folgende Wohnungsmarktentwicklungen werden prognostiziert:

Prognose der Entwicklung des Wohnungsleerstandes	2002	2005	2010	2015	2020
Einwohner	13.438	12.980	12.220	11.590	11.070
durchschnittliche HH-Größe	2,09	2,07	2,05	2,03	2,01
Haushalte	6.430	6.270	5.957	5.709	5.507
Wohnungen inkl. Wohnheimplätze	6.923	7.004	7.079	7.154	7.229
Leerstehende Wohnungen (ohne koord. Rückbau)	493	734	1.122	1.445	1.722
Wohnfläche pro Einwohner	33,1	34,2	35,7	36,8	37,9
Rechnerische Leerstandsquote	7,1 %	10,5 %	15,8 %	20,2 %	23,8%
Benötigter Wohnungsbestand (1 WE pro HH + 6% Leerstand)	6.816	6.646	6.314	6.052	5.837
Rechnerischer Rückbaubedarf	107	358	765	1.102	1.392

(Berechnung WHS, Grundlage StLA)

Auf der Grundlage der ermittelten Prognosedaten ergibt sich aus der rein zahlenmäßigen Betrachtung ein in den Folgejahren stark wachsendes Überangebot an Wohnungen. Konnten bis Ende der 1990 er Jahre die Bevölkerungsverluste durch die Verkleinerung der Haushalte ausgeglichen werden, so schlägt zukünftig die absolute Verringerung der Einwohnerzahl direkter auf die Wohnungsnachfrage durch.

Unter Berücksichtigung, dass weiterhin eine nachfrage nach Eigentumsorientierten Wohnformen besteht, welche vorrangig durch den Neubau von Einfamilienhäusern befriedigt wird ist ein stark wachsender Durch auf den Mietwohnungsmarkt zu erwarten. Diese Tendenz wird insbesondere durch die aktuellen Entwicklungen in den Wohnungsbeständen der südlichen Stadtteile bestätigt werden.

Steuernde Maßnahmen zur vorbeugenden Verringerung der bereits vorhandenen Leerständen sowie eine strategische Vorbereitung von koordinierten Anpassungsmaßnahmen sind dringend erforderlich.



## C – Ziele der städtebaulichen Entwicklung

In Zusammenhang mit den Erfordernissen der Wohnungsmarktsteuerung wurden die Ziele der städtebaulichen Entwicklung durch eine Plandarstellung ergänzt. Die Plandarstellung gibt die räumliche Ausprägung der Einzelziele wieder:

*(Ergänzung Planfassung: „Ziele der Städtebaulichen Entwicklung“ - **Plan 3**)*

Maßnahmenkomplex städtebauliche Entwicklung  
(C1) Revitalisierung der historischen Altstadt

*(räumliche Abgrenzung des Maßnahmenkomplexes)*

Der räumliche Geltungsbereich zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird durch die „Grenze Erhaltungsgebiet“ gekennzeichnet.

(C2) Neuordnung in den südlichen Stadtteilen

*(Ergänzung der Maßnahmenbeschreibung)*

Auf der Grundlage der 2005 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Bischofswerda Südstadt“ wird das „Stadtumbaugebiet Bischofswerda Südstadt“ abgegrenzt. Im Stadtumbaugebiet sollen koordinierte Maßnahmen zum Rückbau von Wohngebäuden, Neuordnung gewerblicher Brachen sowie Erntflechtung von Wohnen und Gewerbe durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich zur Durchführung koordinierter Maßnahmen für die Umstrukturierung des Stadtgebietes ist durch die „Grenze Stadtumbaugebiet“ gekennzeichnet. Die räumliche Zuordnung sowie die Schwerpunkte der durchzuführenden Maßnahmen sind im Plan 3 dargestellt.

(C3) Stabilisierung und eigenständige Weiterentwicklung der dörflichen Ortsteile

*(Ergänzung des Maßnahmenkomplexes)*

Auf der Grundlage der 2005 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Bischofswerda Südstadt“ wird das „Stadtumbaugebiet Großdrebnitz“ abgegrenzt.

*(Ergänzung der Maßnahmenbeschreibung:)*

⇒ Großdrebnitz:

- Beseitigung der städtebaulich unangepassten Bausubstanz des industriellen Wohnungsbaus im Bereich Lärchenweg, Vorbereitung einer standortangepassten Nachnutzung – „Stadtumbaugebiet Großdrebnitz“





## Große Kreisstadt Bischofswerda

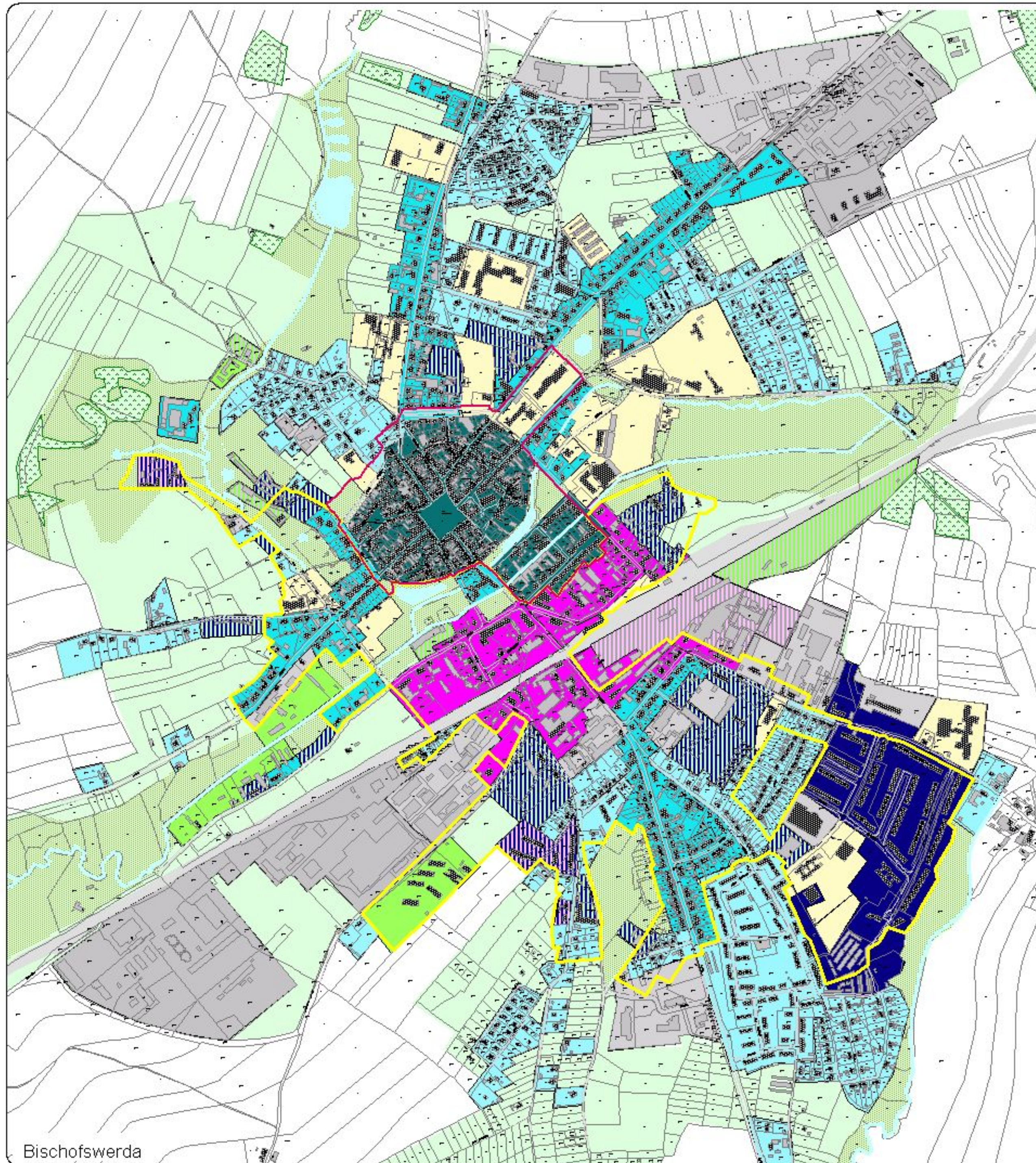
### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Plan 3:

"Ziele der städtebaulichen  
Entwicklung"



Großdrebnitz



- Erhaltungsschwerpunkt erster Priorität:  
Erhaltung und Sanierung hist. Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, Neuordnung der Hofbereiche, Erhalt und Entwicklung zentraler Funktionen
- Erhaltung: mittlerer Handlungsbedarf, Erhalt des Straßenbildes, punktueller Rückbau, Neubauten mit Einordnung in den Bestand, teilweise Neuordnung der Hofbereiche
- Erhaltung: niedriger Handlungsbedarf, Erhaltung und punktuelle Ergänzung der Baustruktur
- Neuordnungsschwerpunkt höchster Priorität für die Wohnmarktentwicklung: Rückbau von Wohnungen und Infrastruktur, Reduzierung der Wohndichte
- Neuordnungsschwerpunkt mit Priorität für die Wohnmarktentwicklung: Rückbau von städtebaulich unintegrierten Wohngebäudegruppen, standortangepasste Nachnutzung
- Neuordnung mit mittlerem Handlungsbedarf für die Wohnmarktentwicklung: Brachenreaktivierung, mögliche Standorte für EFH Bebauung
- Neuordnung mit hohem Handlungsbedarf für Gewerbe, Dienstleistung u. öffentl. Einrichtungen mit mittlerem Flächenbedarf in Zentrumsnähe, Rückbau sanierungsbedürftiger Bausubstanz unter Erhaltung städtischer Straßenfronten und wertvoller Einzelgebäude, Entflechtung von Wohnen und Gewerbe, ggf. Altlastensanierung
- Neuordnung mit Handlungsbedarf für Handel und Gewerbe: Totalrückbau baufälliger Gebäude Altlastensanierung
- Erhalt und Entwicklung von Handel und Gewerbe
- Erhalt und Entwicklung von Industrie
- Neuordnung hoher Priorität für Natur, Landschaft und Stadtbild, Totalrückbau von Wohn- und Gewerbegebäuden in wertvollen Landschaftsbereichen
- Neuordnung niedriger Priorität für Natur, Landschaft und Stadtbild langfristiger Rückbau bei Nutzungsaufgabe in wertvollen Landschaftsbereichen
- Erhalt und Entwicklung wertvoller Landschaftsbereiche
- Grünbereiche
- öffentliche Einrichtungen, Erhaltung
- Grenze Erhaltungsgebiet
- Grenze Stadumbaugebiet

Bischofswerda