

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der
Großen Kreisstadt Bischofswerda
„Das Tor zur Oberlausitz“

Bearbeitungsstand Mai 2003

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

Die Bearbeitung des Teilbereiches Innenstadtentwicklung erfolgte durch die:



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Büro Erfurt

Dresden, 25. Mai 2003

Inhaltsverzeichnis

1.	STADTENTWICKLUNGSKONZEPT - ANLASS UND METHODIK.....	3
2.	FUNKTIONALE EINBINDUNG IN DAS UMLAND	4
3.	DEMOGRAPHISCHE UND SOZIALE ENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA	5
3.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA	5
3.2	HAUSHALTSENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA.....	9
3.3	EINKOMMENSENTWICKLUNG.....	10
4.	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA	11
4.1	HISTORISCHE ENTWICKLUNG	11
4.2	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND ENTWICKLUNG	11
4.3	ENTWICKLUNG DER STADTTEILE	12
4.4	POTENTIALE UND HANDLUNGSBEDARF DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG	22
5.	WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA.....	23
5.1	ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION	23
5.2	BEWERTUNG DER WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG / UND SCHWÄCHEN DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES	STÄRKEN 32
6.	WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN BISCHOFSWERDA.....	35
6.1	ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION	35
6.2	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	42
6.3	STÄRKEN/SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSAUSSICHTEN DES WOHNUNGSMARKTES	43
7.	INNENSTADTENTWICKLUNG	45
7.1	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IM THEMENFELD INNENSTADTENTWICKLUNG	45
7.2	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IM THEMENFELD KULTUR, FREIZEIT, VERANSTALTUNGEN, TOURISMUS	46
7.3	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IM THEMENFELD IDENTIFIKATION, IMAGE, WERBUNG, ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	48
8.	SOZIALE INFRASTRUKTUR	49
8.1	BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN FÜR KINDER UND JUGENDLICHE	49
8.2	SPORT- UND FREIZEIT-EINRICHTUNGEN	50
8.3	KULTURANGEBOT, KULTUREINRICHTUNGEN	52
8.4	SENIORENBETREUUNG	53
9.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	54
9.1	VERKEHRSINFRASTRUKTUR.....	54
9.2	TECHNISCHE MEDIEN	55
9.3	SONSTIGE KOMMUNALE EINRICHTUNGEN	56
9.4	BEWERTUNG DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	56
10.	ENTWICKLUNG DER KOMMUNALEN FINANZSITUATION.....	58
11.	ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	59
11.1	ALLGEMEINE ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	59
11.2	FACHLICHE ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	61
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	82

1. Stadtentwicklungskonzept - Anlass und Methodik

Städte sind verdichtete Kernbereiche der Gesellschaften. Über ihre eigenständige Entwicklung hinaus nehmen sie zugleich an der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung teil und sind deren lokales Spiegelbild. Die tiefgreifenden politischen, ökonomischen und sozialen Veränderungen der vergangenen Jahre haben ihren deutlichen Niederschlag in der Entwicklung der Stadt Bischofswerda gefunden. Trotz des positiven Aufholprozesses in den neuen Bundesländern, in Sachsen und damit auch in der Stadt Bischofswerda sind die immer deutlicher werdenden demographischen Veränderungen, die hohe Arbeitslosigkeit und fehlende Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung Ausdruck der sich fortsetzenden strukturellen Anpassung in der sich die Region weiterhin befindet.

Die Stadt Bischofswerda beabsichtigt mit diesem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, zum einen eine Standortbestimmung, welche die derzeitige Situation der Stadtentwicklung nach den Jahren des radikalen Umbruchs verdeutlicht und wesentliche Entwicklungsdeterminanten prognostiziert, zum anderen die Ziele der Stadtentwicklung sachgebietsübergreifend heraus zu arbeiten und mit bestehenden und neuen Handlungsprioritäten zu untersetzen. Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde dabei in zwei Arbeitsebenen aufgeteilt:

Auf einer gesamtstädtischen Ebene wurde das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** für die Gesamtstadt Bischofswerda entwickelt, welches als Schwerpunkt die Analyse der objektiven Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung sowie die Zielsetzungen und Handlungsfelder als Rahmen für die zukünftige Arbeit der Stadtverwaltung beinhaltet. Thematische Schwerpunkte des Konzeptes sind:

- Demographische und soziale Entwicklung,
- Städtebauliche Entwicklung,
- Wirtschaftsentwicklung,
- Entwicklung des Wohnungsmarktes,
- Entwicklung der kommunalen Infrastruktur.

Die konzeptionelle Arbeit wurde durch die Stadtverwaltung und die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Dresden (WHS) geleistet. Darüber hinaus flossen die Ergebnisse von Arbeitskreissitzungen unter Mitwirkung von Vertretern örtlicher und regional tätiger Akteure unter Moderation der WHS in das Konzept ein.

Parallel wurde auf der Stadtteilebene ein **Innenstadtentwicklungskonzept** ausgearbeitet, da hier seitens der Bürger, der Politik und der Stadtverwaltung der Entwicklungsschwerpunkt für die Stadt ausgemacht wurde. Auf der Basis einer Imageanalyse befassten sich in verschiedenen Sitzungsunden die örtlichen Akteure unter Moderation der GMA mit den Themenfeldern:

- Innenstadtentwicklung,
- Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, Tourismus,
- Identifikation, Image, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit.

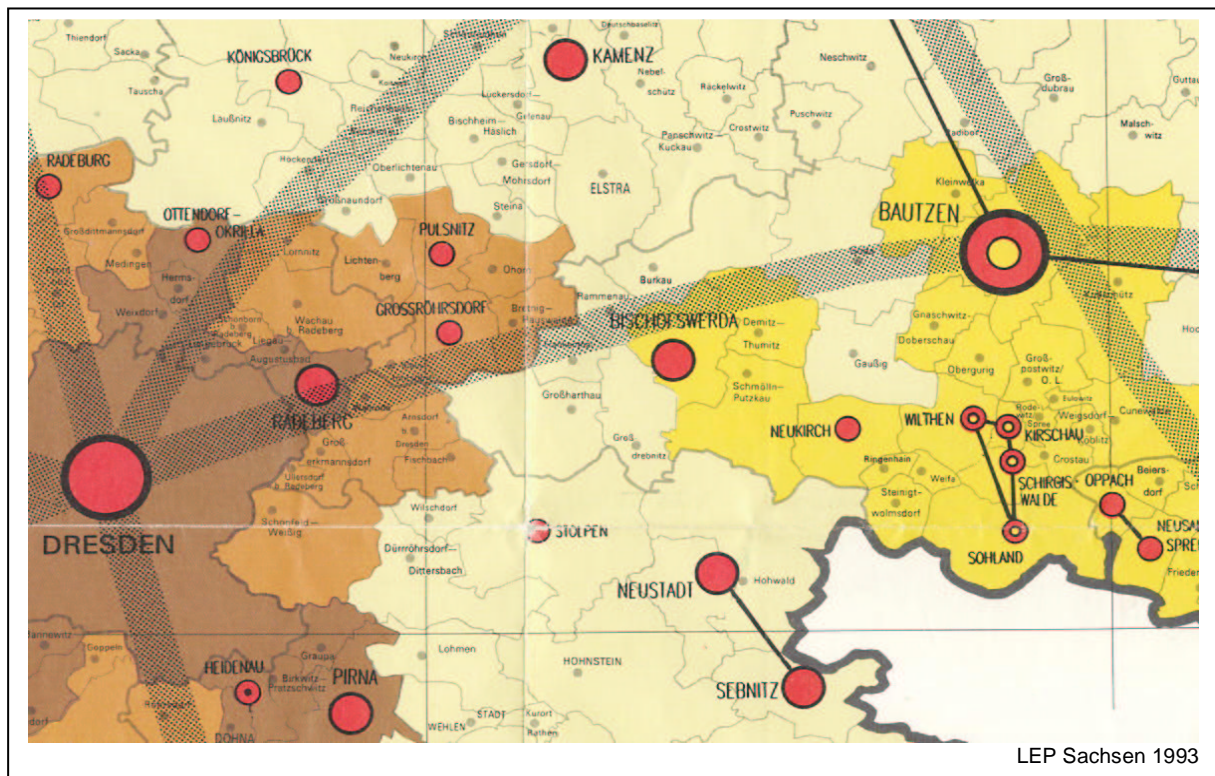
Als wichtiger Bestandteil dieser Arbeit wurde ein Leitbild für die Entwicklung der Bischofswerdaer Innenstadt, als das Zentrum der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt, erstellt. Die Ergebnisse sowie die aufgestellten Ziele und Handlungsfelder wurden in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept integriert.

Der vorliegende Bericht fasst die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung zusammen. Er soll als Rahmen für zukünftige Entscheidungen in stadtentwicklungsrelevanten Fragestellungen dienen. Das vorliegende Konzept ist dabei nicht als statische Vorgabe für die weitere Stadtentwicklung zu verstehen, eine regelmäßige Prüfung und Fortschreibung bezüglich der enthaltenen Zustandsbeschreibungen, Prognosen und der hieraus abgeleiteten Ziele und Handlungsfelder ist Voraussetzung für eine weiterhin erfolgreiche Arbeit.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für die Mitarbeit der Vertreter der örtlichen Politik, der Stadtverwaltung, der Bürger, der Interessenvertreter der lokalen Wirtschaft und weiteren Vertreter regionaler Organisationen und Verwaltungen, welche an der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes mitgewirkt haben.

2. Funktionale Einbindung in das Umland

Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist Bischofswerda als Mittelzentrum eingestuft. Der mittelzentrale Einzugsbereich umfasst im wesentlichen das Gebiet des ehemaligen Kreises Bischofswerda. Für diesen Bereich nimmt Bischofswerda die Funktion als regionales Handels- und Dienstleistungszentrum wahr. Im Bereich der öffentlichen Dienstleistungen umfasst der Einzugsbereich den heutigen Landkreis Bautzen. Die Stadt hat hier Bedeutung als Schulstandort, des Weiteren sind das Arbeits- und Finanzamt angesiedelt. Bischofswerda hat sich als Standort von mittelständigen aber auch größeren Unternehmen etabliert. Bisher wurden neue Gewerbeflächen von 35 ha erschlossen und besiedelt. Gegenwärtig erschließt die Stadt ein neues Industriegebiet, in dem Fläche bis zu 40 ha angeboten werden. Wirtschaftliche Verflechtungen bestehen insbesondere in Bezug auf die regionalen Zentren Bautzen, Kamenz sowie zum Oberzentrum Dresden. Die landesplanerische Einstufung weist das Stadtgebiet als Gebiet mit Verdichtungsansätzen im ländlichen Raum mit Zugehörigkeit zur Planungsregion Oberlausitz/ Niederschlesien aus.



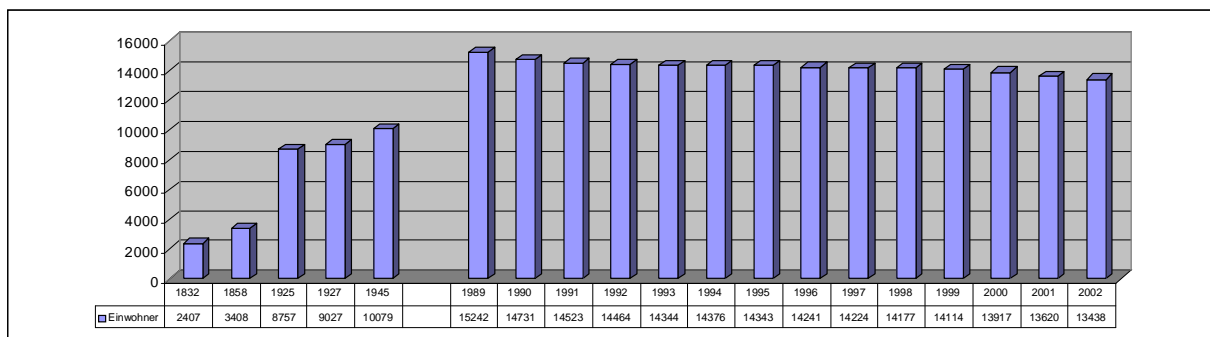
Durch die **Lage der Stadt** an der EU-Außengrenze ergeben sich kurze Wege (auf Straße und Schiene) nach Osteuropa, besonders nach Polen (ca. 60 km) und Tschechien (ca. 25 km). Bischofswerda liegt im Höchstfördergebiet des Freistaates Sachsen. In der Landesplanung ist es als grenznahe Gebiet eingestuft. Die Anbindung durch überregionale Verkehrswege, Autobahn A4, Bundesstraße B6 sowie Eisenbahnverbindung Dresden-Görlitz-Wroclaw ist günstig. Für den regionalen Verkehr in Richtung Süden bestehen aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten der Eisenbahnlinie Anbindungsdefizite.

Die Stadt bietet in der Region einen attraktiven Wohnungsbestand, insbesondere der Mietwohnungsmarkt, wie auch Angebote an Sonderwohnformen für ältere Menschen, haben regionale Bedeutung. Für die Freizeitbetätigung gibt es ein gut funktionierendes Vereinsleben, einen Tierpark, ein neues Freibad und weitere kulturelle Einrichtungen. Die Stadt ist Ausgangspunkt für Ausflüge in die Sächsische Schweiz, das Zittauer Gebirge und auch den Spreewald. Die Landeshauptstadt Dresden ist 30 km entfernt. Bischofswerda ist landschaftlich reizvoll in das Hügelland am Fuße des Oberlausitzer Berglandes eingebettet. Die Stadt nimmt mit dem Landschaftsschutzgebiet im Bereich Butterberg regionale Aufgaben zur Sicherung im Natur- und Landschaftsschutz wahr.

Die Stadt pflegt Städtepartnerschaften mit Geislingen an der Steige (Baden-Württemberg), Greifenau (Gryfow Slaski / Polen) und Raspenau (Raspenava / Tschechien).

3. Demographische und soziale Entwicklung in Bischofswerda

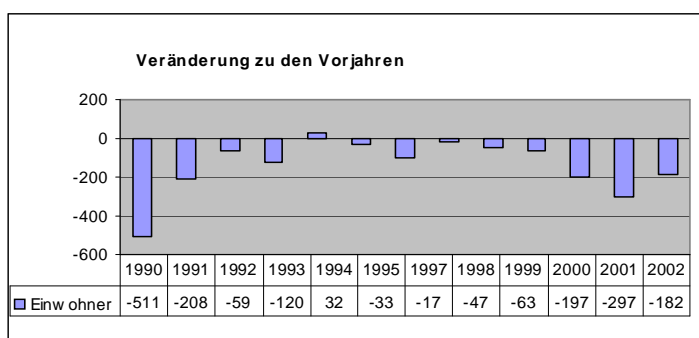
3.1 Bevölkerungsentwicklung in Bischofswerda



(Bevölkerung ab 1990 nach Gebietsstand 2002;
Quellen: Bischofswerda, Geschichte der Stadt, 1987; Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bischofswerda spiegelt deutlich die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt wider. Ein erster Entwicklungsschub der Einwohnerzahlen war in Bischofswerda mit der aufkommenden Industrialisierung, insbesondere im Zusammenhang mit der Eisenbahn-anbindung ab dem Jahr 1844, verbunden. Das Bevölkerungswachstum setzte sich bis in die 80er Jahre fort und hatte ebenfalls in der Ansiedlung von Arbeitsplätzen in den Industriebetrieben der damaligen Kreisstadt ihren Auslöser.

Im Jahr 1989 hatte eine gegenläufige Entwicklungstendenz ihren Ursprung die durch den gesellschaftlichen Umbruch und die radikalen Einschnitte in die Lebensverhältnisse der Bevölkerung ausgelöst wurde. Nach einmaligen starken Bevölkerungsverlusten in den Jahren 1989 und 1990 war ein stetiger geringer Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Seit 2000 stiegen die Verluste erneut an.



(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich zeigt jedoch, dass die Ursachen der Bevölkerungsverluste nicht allein in der städtischen Entwicklung zu sehen sind, sondern dem für den gesamten Freistaat Sachsen zu verzeichnenden Trend folgen.

	Einwohnerentwicklung 1990-2001 (Veränderung relativ)	Einwohnerentwicklung 1990-2001 (Veränderung absolut)
Bischofswerda	- 8,80 %	-1.296
Bautzen	- 12,14 %	-5.900
Landkreis Bautzen (heutige Fläche)	- 8,79 %	-14.992
Regierungsbezirk Dresden	- 7,36 %	-134.785
Freistaat Sachsen	- 8,14 %	-388.707

(Datenquellen: Stat. Landesamt Sachsen, Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Wanderungsverhalten

Nach den starken Wanderungsverlusten zur Zeit des politischen Umbruchs in den Jahren 1989 und 1990 hatte Bischofswerda, im Gegensatz zu anderen Städten der Region, leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Im Jahr 2001 war erstmals negativer Wanderungssaldo zu registrieren, wobei die absoluten Zahlen der Zu- und Wegzüge seit Mitte der 90er Jahre relativ stabil blieben. Für Bischofswerda ist insgesamt eine zunehmende Mobilität der Bewohner zu beobachten. Die Zahlen der jährlichen Umzüge über die Stadtgrenzen hinaus liegen bei ca. 1.200 mit insgesamt leicht steigender Tendenz. Auch Umzüge innerhalb der Stadt nehmen tendenziell zu.

Die relativ hohen Zuzüge in die Stadt werden durch zwei Sonderfaktoren beeinflusst:

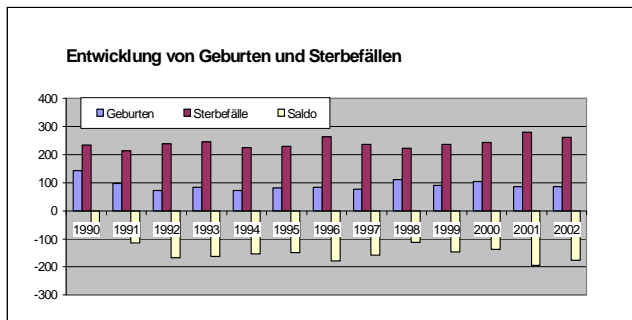
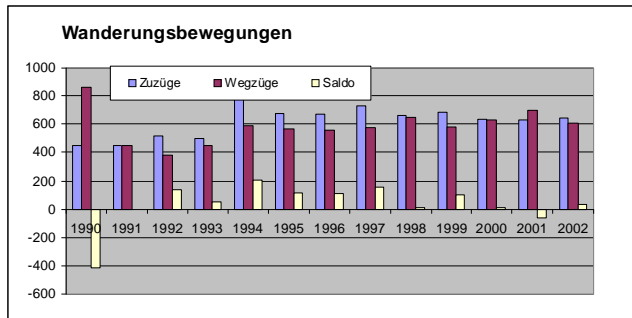
- Zuweisung von Aussiedlern, durchschnittlich 145 pro Jahr
- Zuzug in Altenwohnheime aufgrund frei werdender Plätze

Geburten und Sterbefälle

Seit 1990 ist ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo wahrzunehmen. Die Geburtenraten schwanken um 90 pro Jahr, eine eindeutige Entwicklungstendenz ist nicht erkennbar. Die Sterbefälle in Bischofswerda liegen bei ca. 240 pro Jahr mit leicht ansteigender Tendenz.

Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung ist von einer weiterhin negativen Bilanz auszugehen.

Die relativ hohen Sterbefallzahlen werden durch die hohe Zahl der Wohnheimplätze in Altenpflegeheimen beeinflusst.



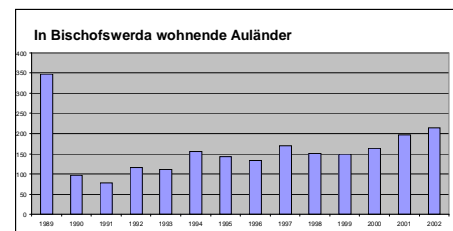
(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Nebenwohnsitze

Die Zahl der Nebenwohnsitze in Bischofswerda ist seit 1989 leicht angestiegen. Die geringe absolute Anzahl von 444 im Jahr 2002 (Einwohnermeldeamt Bischofswerda) gemeldeten Nebenwohnsitzen, lässt darauf schließen, dass hiervon keine wesentlichen Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung ausgehen.

Ausländische Bürger

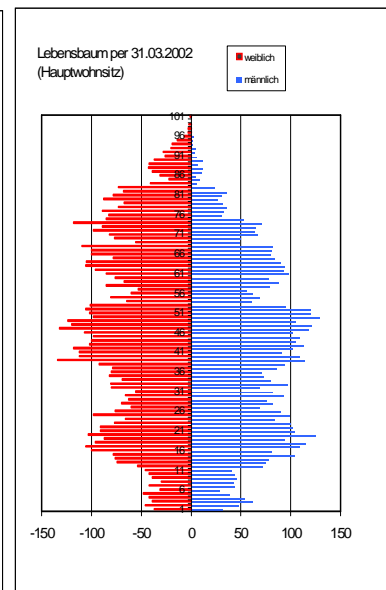
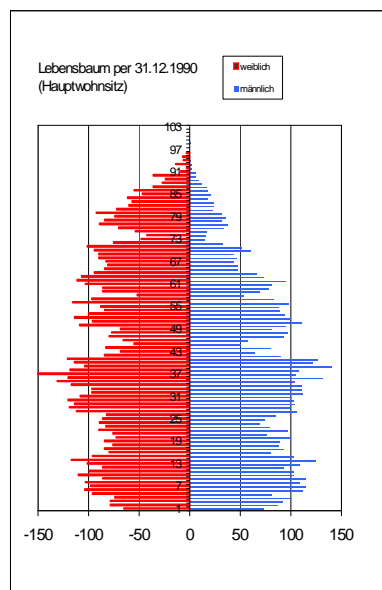
Die Zahl der ausländischen Bürger in Bischofswerda ist nach der Rückkehr der „DDR-Gastarbeiter“ in ihre Heimatländer im Jahr 1990 stark gesunken. Der Anteil der ausländischen Einwohner liegt derzeit bei 1,63 % (Stand 2002) mit leicht ansteigender Tendenz.



(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Altersstruktur der Bevölkerung

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und der im Vergleich zum „Vorwendezeitraum“ stark zurückgegangenen Geburtenzahlen hat sich eine ‚Überalterung‘ der Bevölkerung der Stadt entwickelt. Dies wird insbesondere am zurückgegangenen **Anteil von Kindern und Jugendlichen** unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung deutlich; betrug dieser im **Jahr 1990 noch 23,3 %** so ist er im **Jahr 2001 auf 16,0 %** zurückgegangen. Eine Zunahme um 3 % war im Alterssegment der 18-65-jährigen auf 63,0 %, bei den über 65-jährigen von ca. 4 % auf 21 % der Gesamteinwohnerzahl zu verzeichnen.

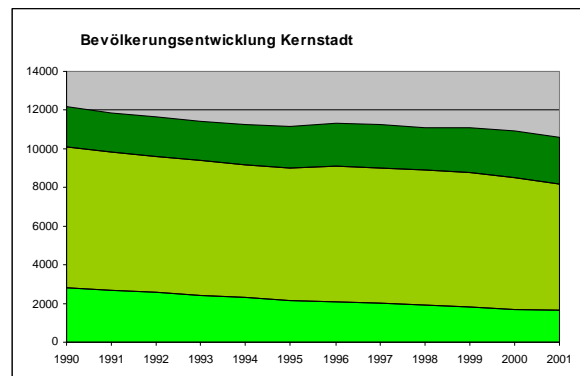
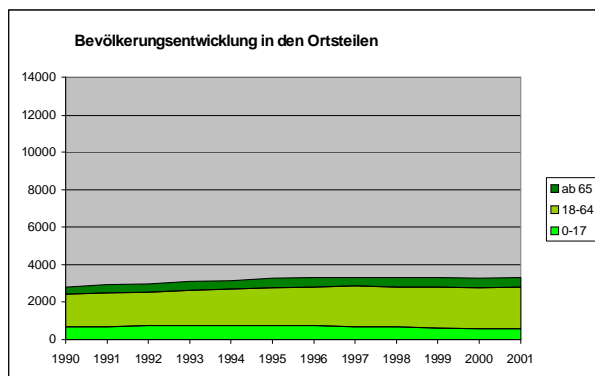


(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

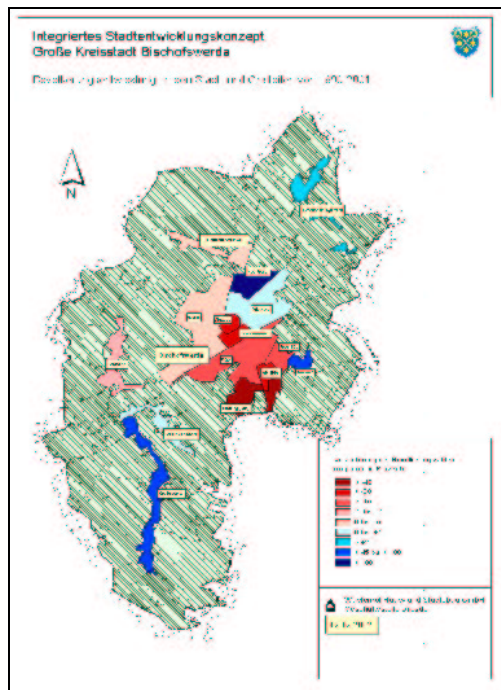
Aufgrund des Nachrückens der geburtenschwachen Jahrgänge ist etwa ab dem Jahr 2007 ein weiterer erheblicher Geburtenrückgang zu erwarten, gleichzeitig werden zahlenmäßig stärkere Jahrgänge in die Gruppe der über 65jährigen nachrücken.

Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt

Die Bevölkerung innerhalb des heutigen Stadtgebietes von Bischofswerda hat sich seit 1990 zu Gunsten der dörflichen Ortsteile umverteilt. Während die **Kernstadt insgesamt einen Bevölkerungsverlust von -10,6 %** erlitten hat, konnten die **Ortsteile insgesamt einen Bevölkerungszuwachs von ca. +17,1 %** (Zeitraum 1989-2001; Quelle Einwohnermeldeamt Bischofswerda). Diese Suburbanisierungsentwicklung ist seit Ende der 90er Jahre nicht mehr zu beobachten. Die dörflichen Ortsteile verzeichnen zurückgehende Zuzüge und ansteigende Sterbeüberschüsse. Im Bereich der Kernstadt sind nach einer Stabilisierung Mitte der 90er Jahre ebenfalls wieder ansteigende Bevölkerungsverluste anzutreffen.



(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)



Zwischen den Orts- und Stadtteilen sind deutliche Entwicklungsdifferenzen eingetreten. Die Einwohnerzuwächse konnten in den **Ortsteilen** mit größeren neuen Baugebieten (Belmsdorf, Schönbrunn) erzielt werden. Aktuell ist jedoch auch in diesen Stadtteilen eine Abschwächung des Wachstums zu erkennen. Als Ausnahme hatte der Ortsteil Goldbach bereits zu Beginn der 90er Jahre Bevölkerungsverluste hinzunehmen.

Ortsteil	Bevölkerungsveränderung 1990-2001
Belmsdorf	+ 88,6 %
Großdrebnitz	+ 45,5 %
Schönbrunn	+ 19,3 %
Weickersdorf	+ 3,3 %
Geißmannsdorf	- 5,1 %
Goldbach	- 9,2 %

Stadtteil	Bevölkerungsveränderung 1990-2001
Alt-Süd	- 21,6 %
Altstadt	- 20,6 %
Neu-Süd	- 18,2 %
Nordstadt	+ 19,6 %

(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Bischofswerda)

Innerhalb der **Kernstadt** sind ebenfalls signifikante Entwicklungsunterschiede zu verzeichnen. So sind im nördlichen Stadtbereich Bevölkerungszuwächse vorhanden, während im Süden der Stadt erhebliche Bevölkerungsverluste anzutreffen sind. In der Altstadt, welche absolut die zweithöchste Verlustrate besitzt, ist seit Mitte der 90er Jahre eine Stabilisierung sowie ein leichter Wiederanstieg der Einwohnerzahl vorhanden. In den südlichen Stadtteilen besteht ein Trend zu Einwohnerverlusten in gleichbleibender Höhe. Die Veränderungen der Bevölkerungszahlen innerhalb der Stadtteile weisen sehr deutliche Parallelen zur innerhalb des Stadtteils erfolgten Wohnungsneubautätigkeit auf.

Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Auf der Grundlage der vorliegenden Daten zur Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung der letzten 13 Jahre ist davon auszugehen, dass die **Stadt Bischofswerda mittel- bis langfristig weitere Bevölkerungsverluste** erleiden wird. Auf der Grundlage der derzeitigen Bevölkerungsstruktur sind ein weiter zunehmender Altersdurchschnitt der Bevölkerung und mittelfristig weiter abnehmende Geburtenzahlen absehbar.

Die Bevölkerungsentwicklung in Bischofswerda wird durch zwei Sonderfaktoren beeinflusst. Aufgrund der relativ hohen Anzahl von Wohnungen in Altenpflegeheimen und im Bereich seniorengerechten Wohnens ist die Sterberate in Bischofswerda relativ hoch. Andererseits sind ein Teil der relativ hohen Zuzugszahlen auf eine Neubelegung von frei werdenden Wohnplätzen im Altenpflegebereich sowie im Wohnheim für Spätaussiedler zurückzuführen. Diese Faktoren besaßen bislang einen stabilisierenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

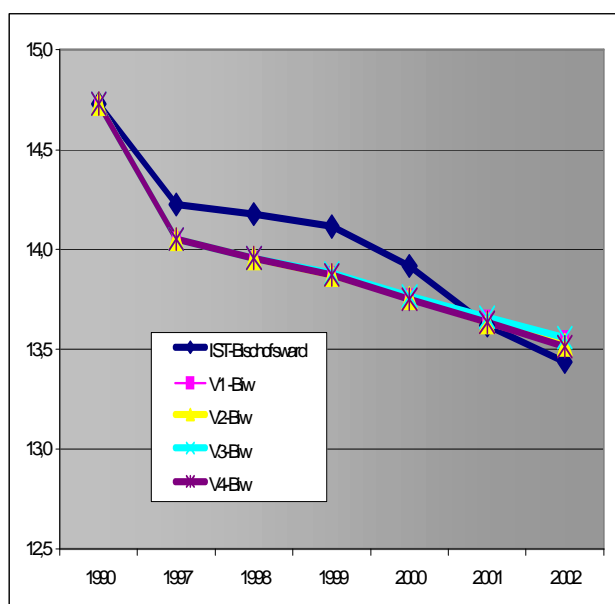
Bevölkerungsprognose 2015 für die Stadt Bischofswerda

Im Jahr 1998 wurde durch das Statistische Landesamt Sachsen eine Bevölkerungsprognose für die Landkreise und kreisfreien Städte in 4 Varianten erarbeitet. Auf Grundlage dieser Prognosen erfolgte eine Berechnung für die Stadt Bischofswerda. Die in der Stadt Bischofswerda eingetretenen Bevölkerungsveränderungen seit 1998 verhalten sich in bezug auf die Prognosevarianten wie folgt:

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2001 in Bischofswerda im Vergleich zu den Prognosevarianten V1 – V4 (Berechnung in Anlehnung an Varianten des statistischen Landesamtes Sachsen)							
	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002
IST-Bischofswerda							
(in TEinw.)	14,7	14,1	14,0	14,0	13,8	13,4	13,2
(veränd. Seit '98)		-4,60 % (seit 1990)	- 0,20 %	- 0,63 %	- 2,14 %	- 4,40 %	- 5,91%
Variante 1 (in TEinw.)		14,1	13,96	13,88	13,77	13,66	13,66
(veränd. Seit '98)			- 0,68 %	- 1,24 %	- 2,04 %	- 2,78 %	- 2,78 %
Variante 2 (in TEinw.)		14,1	13,96	13,87	13,76	13,64	13,64
(veränd. Seit '98)			- 0,68 %	- 1,30 %	- 2,10 %	- 2,97 %	- 2,97 %
Variante 3 (in TEinw.)		14,1	13,96	13,88	13,77	13,66	13,66
(veränd. Seit '98)			- 0,68 %	- 1,24 %	- 2,04 %	- 2,78 %	- 2,78 %
Variante 4 (in TEinw.)		14,1	13,96	13,87	13,75	13,64	13,64
(veränd. Seit '98)			- 0,68 %	- 1,30 %	- 2,17 %	- 2,97 %	- 2,97 %

(Berechnung WHS, Grundlagenprognose Statistisches Landesamt Sachsen)

Die derzeitige Entwicklung weicht zu den Prognosevarianten insbesondere ab dem Jahr 2002 deutlich negativ ab, wobei in den Jahren 1998 und 1999 eine deutlich positivere Entwicklung als in den Prognosen verzeichnet wurde. Ein eindeutiger Trend kann derzeit noch nicht abgeleitet werden.



(WHS, eigene Darstellung)

Für den Prognosezeitraum 1998 bis 2015 wird für die Stadt Bischofswerda ein Bevölkerungsverlust zwischen 8,85 % und 10,77 % auf der Basis von 1997 erwartet. Wobei die wesentlichen Differenzierungen zwischen den Prognosevarianten auf unterschiedliche Zuwanderungsannahmen zurückgehen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist grundsätzlich eine negative Tendenz auf.

Variantenvergleich Bevölkerungsprognose (auf Basis 1997)	2005	2010	2015
Variante 1 (in TEinw.)	13.250	12.950	12.810
	- 5,69 %	- 7,86 %	- 8,85 %
Variante 2 (in TEinw.)	13.200	12.850	12.670
	- 6,06 %	- 8,54 %	- 9,84 %
Variante 3 (in TEinw.)	13.250	12.880	12.660
	- 5,75 %	- 8,35 %	- 9,90 %
Variante 4 (in TEinw.)	13.170	12.780	12.540
	- 6,31 %	- 9,03 %	- 10,77 %

(Berechnung WHS, Grundlagenprognose Statistisches Landesamt Sachsen)

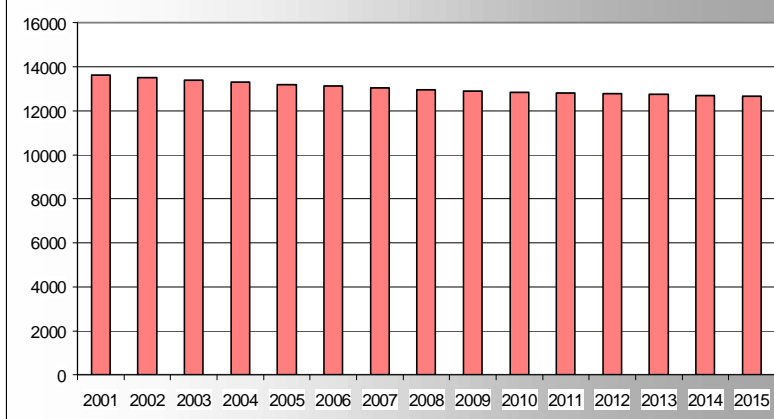
Auf Grundlage der bisherigen Bevölkerungsentwicklung, insbesondere in bezug auf die in der Vergangenheit langjährig positive Wanderungsentwicklung, sowie der Entwicklungszielsetzungen im Bereich des Wohnstandortes Bischofswerda wird die Prognosevariante 2 als realistisches Szenario für die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung in Bischofswerda angenommen.

Der weiteren Betrachtung zur Stadtentwicklung wird die Prognosevariante 2 zugrundegelegt.

Die Bevölkerungsprognose basiert auf folgenden Grundannahmen:

- Konstante leicht positive Wanderungssalden,
- mittelfristig leicht ansteigende Sterbezahlen
- mittelfristig leicht ansteigende Geburtenzahlen, langfristig Rückgang

Bevölkerungsprognose bis 2015 - Stadt Bischofswerda



Prognosewert für die Bevölkerungsentwicklung bis 2015:

12.670 Einwohner

Bevölkerungsverlust auf Basis 2002:

- 5,72 %

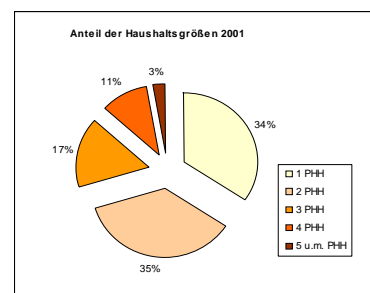
- 770 Einwohner

(Berechnung WHS; Grundlagenprognose Statistisches Landesamt Sachsen)

3.2 Haushaltsentwicklung in Bischofswerda

Die Haushalte sind die entscheidende soziale Bezugsgröße für Betrachtungen der städtischen Entwicklung, z.B. als Entscheidungsebene für die Wohnortwahl. Anzahl und Struktur der Haushalte in Bischofswerda war, entsprechend den übergreifenden regionalen/landesweiten Entwicklungen, insbesondere auch in den zurückliegenden 13 Jahren erheblichen Veränderungen unterworfen.

Die absolute Anzahl der Haushalte in Bischofswerda ist seit 1990 leicht gesunken. Deutlichere Veränderungen haben sich in



(Datenquelle: StaLA Sachsen)

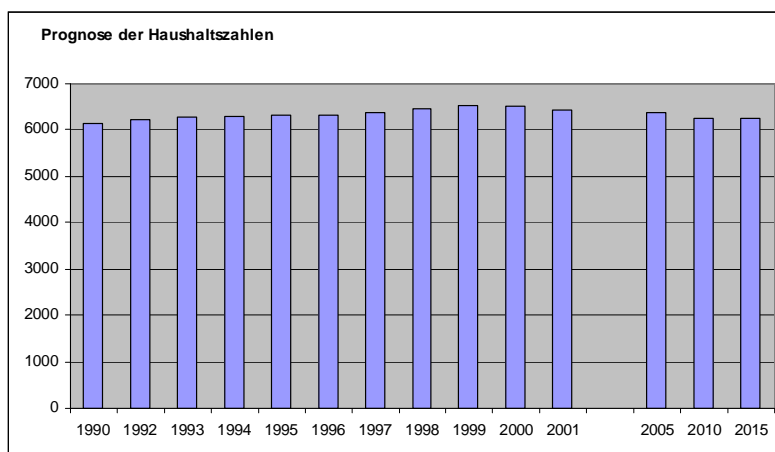
der Entwicklung der Haushaltsgößen ergeben. So ist beispielsweise die Anzahl von Haushalten mit 4 und mehr Personen deutlich rückläufig, andererseits ist die Anzahl der 1- und 2-Personenhaushalte gestiegen. Es besteht somit eine erkennbare Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte, z.B. durch die Aufteilung von größeren Haushalten. Entsprechend Angaben des Statistischen Landesamtes kann von einem weiteren Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgößen ausgegangen werden. Dieser Trend hatte für Bischofswerda, trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen, im Zeitraum von 1990 – 2001 ein leichtes Ansteigen der absoluten Haushaltszahlen zur Folge.

Haushaltsprognose

	1990	1994	1997	2001		2005	2010	2015
Einwohner	14.633	14.233	14.054	13.435		13.200	12.820	12.670
durchschnittliche Haushaltsgöße	2,38	2,26	2,20	2,09		2,07	2,05	2,03
Haushalte	6.148	6.298	6.388	6.428		6.377	6.254	6.241

(Berechnungen WHS, auf Grundlage Angaben Statistisches Landesamt Sachsen)

Legt man die für den Freistaat Sachsen angenommenen Veränderungen der Haushaltsgößenentwicklung zugrunde, so kann für die zukünftige Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgöße von einem weiteren leichten Absinken ausgegangen werden. Eine fortgesetzte Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte wird erwartet. Aufgrund der Basis der prognostizierten Einwohnerzahlen ist insgesamt von leicht rückläufigen Haushaltszahlen auszugehen. Die veränderte Haushaltsstruktur besitzt insbesondere für die zukünftige quantitative sowie auch die qualitative Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Bedeutung.



3.3 Einkommensentwicklung

Eine differenzierte Datengrundlage für die Bewertung der Einkommensentwicklung der Haushalte in Bischofswerda ist nicht vorhanden. Für die Bewertung der grundsätzlichen Einkommenssituation können jedoch regionale Vergleichsdaten herausgezogen werden. So besteht im Landkreis Bautzen ein vergleichsweise niedriges Einkommensniveau mit geringen Wachstumsraten. Andere Regionen im Regierungsbezirk Dresden konnten im Zeitraum von 1997-1999 Steigerungen der Haushaltseinkommen verzeichnen, im Landkreis Bautzen stagnierte das Einkommensniveau.

	Durchschnittliches Haushaltseinkommen
Kreis Bautzen	ca. 1.475,00 €
Kreis Kamenz	ca. 1.590,00 €
NOL	ca. 1.580,00 €
Stadt Dresden	ca. 1.520,00 €

(Quelle Stat. Landesamt/IHK, 1999)

Als ein weiterer Indikator ist die einzelhandelsrelevante Kauf-

kraft der Region zu betrachten. Die hierfür ermittelten Werte liegen für den Landkreis Bautzen ebenfalls unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Dresden. Aus den vorliegenden Daten kann gefolgert werden, dass Bischofswerda in einer relativ einkommensschwachen Region liegt. Den Haushalten steht ein vergleichsweise geringeres Einkommen, gegenüber den Haushalten der umliegenden Landkreise zur Verfügung. Dies darf insbesondere mit fehlenden Wertschöpfungspotentialen der lokalen Wirtschaft in Verbindung gebracht werden. Wesentliche Veränderungen im Verhältnis zu den Nachbarregionen werden mittelfristig nicht erwartet.

4. Städtebauliche Entwicklung in Bischofswerda

Die städtebauliche, architektonische Struktur einer Stadt ist das gebaute Bild der Aktivitäten seiner Bewohner. Sie spiegelt die wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen der Gegenwart und der Vergangenheit einer Stadt wider und ist wichtige Grundlage der Identifikationsfähigkeit der Bewohner mit ihrer Stadt. Unter den Gesichtspunkten der modernen Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung müssen Interessen der jetzigen und zukünftigen Bewohner, ihrer sozialen Bedürfnisse aber auch Interessen der wirtschaftlichen Akteure sowie die ökologischen Lebensgrundlagen Berücksichtigung finden.

Ziel der Stadt Bischofswerda ist es, die bebaute Umwelt einer lebenswerten Stadt mit eigenen Akzenten und Wiedererkennbarkeit für Bewohner, Besucher und Investoren zu gestalten und Räume für eine Weiterentwicklung der Strukturen offenzuhalten. Dabei soll sozialen, ökonomischen und ökologische Belangen Rechnung getragen werden.

4.1 Historische Entwicklung

Alle wesentlichen historischen Entwicklungsschritte der Stadt Bischofswerda bilden sich bis heute im Stadtbild ab und beeinflussen auch die gegenwärtige städtebauliche Entwicklung:

- mittelalterlicher Stadtgrundriss der Altstadt sowie Wegeführung der mittelalterlichen Handelsstraßen - nahezu unverändert erhalten
- eigenständige Entwicklung der dörflichen Ortslagen Belmsdorf, Geißmannsdorf, Goldbach, Großdrebritz, Schönbrunn und Weickersdorf als bauliche Ansiedlungen seit etwa dem 12. Jh.
- ab 1813 - klassizistischer Wiederaufbau der Innenstadt nach dem Stadtbrand, ein hoher Anteil an originaler Bausubstanz dieser Zeit ist erhalten, Entstehung der heutigen Wahrzeichen der Stadt – Rathaus, Christuskirche - nach Plänen des sächsischen Hofbaumeisters Thormeyer
- ab ca. 1844 - frühindustrielle Ansiedlungen und gründerzeitliche Gewerbeansiedlungen im Umfeld der Innenstadt, Bahnanbindung und Entwicklung erster Industriegebiete im Bahnhofsumfeld
- spätes 19. bis Mitte 20. Jh. – Anlage gründerzeitlicher Wohnquartiere im direkten Umfeld der Altstadt und an den Ausfallstraßen, Anlage erster durchgrünter reiner Wohnstandorte in der Nordstadt;
- nach 1944 - Entwicklung eigenständiger Mietwohnungsgebiete, Wohnungsbaustandorte der DDR-Zeit - teilweise in vorhandene Siedlungsstrukturen integriert, Entstehung des Großwohnstandortes im Stadtteil Neu-Süd ab den 70er Jahren
- Ausbau des Industriekomplexes im Süden der Stadt
- ab 1990 - neuzeitliche Stadterweiterungen: Gewerbegebiete und Wohnbaustandorte, EFH-Standorte vorrangig im Norden der Stadt

4.2 Städtebauliche Struktur und Entwicklung

Das Stadtgebiet von Bischofswerda ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen sowie forstwirtschaftlich genutzte Wälder. Die Stadt sowie die zugehörigen dörflichen Ortsteile sind in die Hügellandschaft am Rande des Oberlausitzer Berglandes in ein bewegtes Relief eingebettet. In den Talbereichen haben sich kleinere Auwälder und für die Region typische Teichlandschaften erhalten.

Die **Siedlungsfläche** wird durch den relativ kompakten, entlang der Ausfallstraßen sternförmig gewachsenen Siedlungsbereich der Kernstadt sowie den fünf separierten langgestreckten Straßendörfern, den heutigen Ortsteilen, gebildet. Die Stadtstruktur der Kernstadt Bischofswerda ist konzentrisch gewachsen. Ausgehend von der historischen Altstadt lagern sich städtebauliche Bereiche nach Entstehungsalter konzentrisch an, wobei Schwerpunkte entlang der Hauptausfallstraßen liegen. Die Zwischenräume sind durch Bebauung aufgefüllt. Der relativ kompakte Stadtkörper besitzt eine für alle Stadtteile wirkende dichte landschaftliche Einbindung. Das Stadtzentrum ist von jedem Standort der Kernstadt aus fußläufig erreichbar.

Der für den Stadtkörper dominanteste Bereich ist die historische Innenstadt mit ihrem mittelalterlichen Stadtgrundriss sowie dem Marktplatz als ehemaliger Kreuzungspunkt der regionalen Handelsrouten. Das übrige **Stadtgefüge** wird aus relativ kleinteilig verzahnten Baustrukturen der einzelnen Entstehungsperioden und Nutzungsbereiche gebildet. Im Norden sowie südlich der Bahnlinie sind verdichtete Gewerbebereiche vorzufinden, westlich und südlich der Innenstadt überwiegend gemischt genutzte Siedlungsbereiche. Geschlossene Wohngebiete bilden die Nordstadt sowie die Wohngebiete Neu-

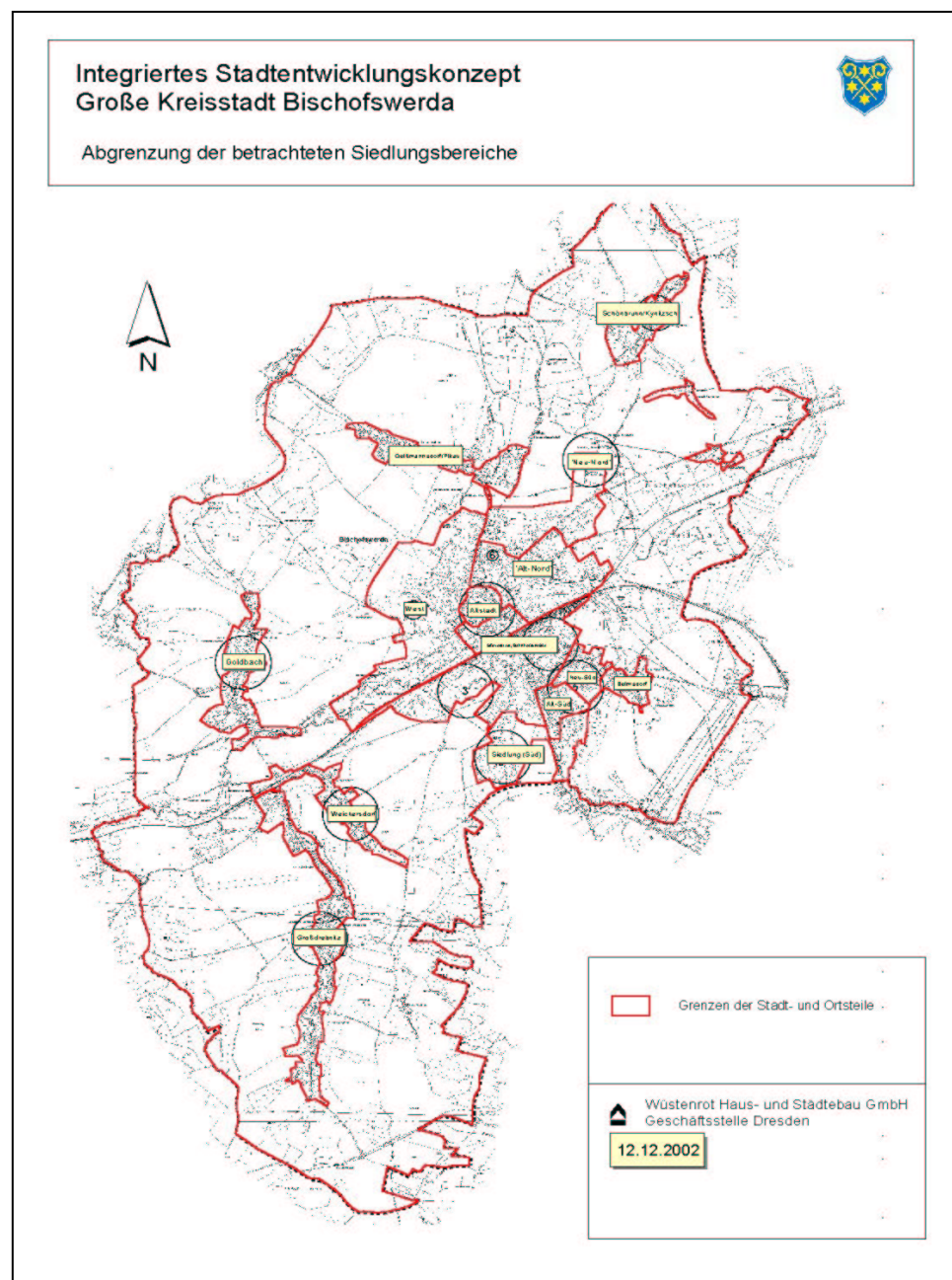
und Altsüd. Der Stadtrand wird von teilweise in den Landschaftsraum ‚ausfransenden‘ Einfamilienhaus- und Kleingartensiedlungen gebildet. Im Norden entwickeln sich die neuen Gewerbegebiete Nord 1 und 2 als Stadtrand.

Eine starke städtebauliche Zäsur bildet die Eisenbahnstrecke Dresden-Bautzen, welche die Kernstadt in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgliedert. Innerhalb des Kernstadtgebietes sind lediglich 3 Bahnquerungen vorhanden. Aufgrund der Trennung haben sich getrennte Bezugspunkte für die Bewohner der Stadt, z. B. mit einem relativ unabhängigen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich entwickelt. Der Schwerpunkt der öffentlichen Funktionsbereiche bildet die Altstadt sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen. Hier befinden sich Stadtverwaltung, Stadtschule, ein Sport- und Freizeitkomplex „Wesenitzpark“ und der städtische Tierpark.

Die zu Bischofswerda zugehörigen dörflichen Ortsteile haben sich weitgehend als eigenständige Ortslagen, in überwiegend historisch überkommener Struktur als Hufendörfer mit traditioneller Bebauung und Grünstrukturen erhalten. Die Ortsteile Belmsdorf und Geißmannsdorf sind aufgrund ihrer Nähe zur Kernstadt mit dieser enger verflochten.

4.3 Entwicklung der Stadtteile

Die Stadt Bischofswerda gliedert sich in städtebaulich differenzierte strukturierte Bereiche mit typischen Problem- und Nutzungsstrukturen. Die räumliche Gliederung und verwaltungstechnische Aufteilung des Stadtgebietes stellt sich wie folgt dar:




Historische Altstadt	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - dichte Bebauung auf kleinteiliger Grundstücksstruktur, weitgehend geschlossene Blöcke, Bebauung auf mittelalterlichem Stadtgrundriss - scharfe Trennung zur übrigen Stadt durch Ortskernumgehung und „Grünem Ring“ (Grünzug im Bereich ehemalige Stadtbefestigung) - prägend ist der historische Marktplatz (90x90m) als städtischer Mittelpunkt - kleinteilige Eigentumsstruktur: private Vermietung, Eigennutzung 	Siedlungsstrukturtyp: Historischer Stadtkern 
Bauformen: <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Bauten des frühen 19.Jh., traditionelle Bauweise, häufig mit Geschäftsräumen im Untergeschoss - punktuell eingelagerte frühindustrielle Bauten (nicht mehr genutzt) - punktuell neue Büro- und Geschäftsbauten - überwiegend 2- 3 geschossig 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohnstandort - Einzelhandels- DL-Standort – mit Angebotsschwächen - innerörtliche Verkehrsverteilung an der Ortskernumgehung - Büronutzungen, Verwaltung - alte gewerbliche Einzelstandorte – überwiegend aufgegeben 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven	
<ul style="list-style-type: none"> - gute Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld (Spiel- und Erholungsflächen vorhanden) - gute fußläufige Erreichbarkeit aller öffentlichen Einrichtungen - historisches Stadtbild 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse	
<ul style="list-style-type: none"> - alte Bausubstanz, teilweise nicht an neue Nutzungsanforderung angepasst - überalterte öffentliche Infrastruktur, Erneuerungsbedarf - kleinteilige Gebäude und Grundstücksstruktur - unattraktive Blockinnenbereiche 	

Bewertung

Die historische Altstadt stellt das **städtebauliche und emotionale Zentrum** der Stadt Bischofswerda dar. Seine historische Funktion als **Einkaufs- und Dienstleistungszentrum** für die Stadt und das Umland kann das Stadtzentrum nur eingeschränkt erfüllen. Zur Aufwertung der Bedeutung des Stadtzentrums ist die Bündelung zentraler Funktionen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Insbesondere im Bereich der Entwicklung des Einzelhandels sind Standortnachteile aufgrund der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstrukturen vorhanden. Zur Erhaltung der Innenstadt als **Wohnstandort** sind umfangreiche Investitionen in Bausubstanz sowie in die Neuordnung der Blockinnenbereiche erforderlich. Bei Fortsetzung der Sanierungsanstrengungen ist eine stabile Entwicklung zu erwarten. Wichtig sind denkmalpflegerische Belange zur Erhaltung der wesentlichen Charakteristik.

Aufgrund der vielseitigen Funktionen und Bedeutung für die Stadt ist die Altstadt weiterhin als **Handlungsschwerpunkt 1. Priorität** anzusehen. Zur Differenzierung der einzelnen Handlungsfelder und breite Einbindung der lokalen Akteure wurde ein separates Innenstadtentwicklungskonzept erarbeitet (hierzu Kap 8.).

Alte Nordstadt	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - ausgehend vom Stadtzentrum konzentrisch gewachsenes Wohngebiet, - Erschließung durch radiale Ausfallstraßen und Querspangen - überwiegend offene Straßenrandbebauung, zwei Standorte mit Zeilenbebauung - zwei große Standorte öffentlicher Funktion (Stadionkomplex, Schule) - hoher Grünanteil, fließender Landschaftsübergang - differenzierte Eigentumsstruktur: private u. gewerbliche Vermietung, Eigentümergebrauch 	Siedlungsstrukturtyp: Gewachsenes Wohngebiet 
Bauformen: <ul style="list-style-type: none"> - annähernd konzentrische Aufeinanderfolge von Bauformen, ausgehend vom Stadtzentrum abnehmendes Gebäudealter: <ul style="list-style-type: none"> • freistehende Stadthäuser und Stadtvillen, 19.- Anfang 20. Jh., • Siedlungshäuser der 20er- bis 80er-Jahre, 20. Jh., • Industrieller Geschosswohnungsbau 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohnstandort mit durchmischten Eigentumsstrukturen, hohem Anteil an Grünflächen – Hausgärten, Wohngrün, in Randbereichen auch Gärten - Freizeit- und Sportkomplex Wesenitzpark: Stadion, Sporthalle, Kulturhaus - wohnbezogene öffentliche Nutzungen: Grund-, Mittelschule, Gymnasium, Kindergärten, Kirche, punktuell Kleingewerbe 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven	
<ul style="list-style-type: none"> - durchmischtes Wohngebiet, gute Wohnumfeldbedingungen durch hohen Grünanteil und wohnungsnahen privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten, - weitgehend störungsfreie Nutzungszuordnung von Wohnen und öffentlicher Nutzung, fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums - Überwiegend guter Erhaltungszustand, mit nur punktuell Sanierungsbedarf 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse	
<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung durch Verkehr an Durchgangsstraßen - punktuell Gebäude mit schadhafter Bausubstanz, Leerstand 	

Bewertung

Der Stadtteil ist ein als hochwertig anzusehender Wohnstandort mit gut durchmischten gewachsenen Strukturen. In den Randbereichen sind an Einzelstandorten Ergänzungen und Verdichtungen durch Wohnungsneubau möglich. Der Stadtteil kann als ein konsolidierter Stadtteil mit guten Entwicklungsperspektiven und ohne strukturell bedeutende Investitionsrückstände betrachtet werden. Eine Erhaltung und punktuelle Ergänzung des Wohnungsangebotes ist anzustreben. Die Standorte der öffentlichen Nutzungen sind gut integriert und relativ störungsfrei entwicklungsfähig. Im östlichen Randbereich sollte der Rückbau von einzelnen Leerstandsgebäuden geprüft werden.

Anzustreben ist die Erhaltung der vorhandenen Strukturen. Aus städtebaulicher Sicht besteht aktuell nur **nachrangiger Handlungsbedarf**.




Neue Nordstadt	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - jüngste Stadterweiterung unter Einbeziehung kleiner Altbaubereiche an den Ausfallstraßen – klare Funktionstrennung Wohnen/Gewerbe - Erschließung über radiale Ausfallstraßen und Querspangen - neuerschlossenes Gewerbegebiet, derzeit Neuerschließung weiterer Flächen für Gewerbeansiedlung – Herausbildung einer neuen nördlichen Stadtgrenze zum umliegenden Landschaftsraum - zwei neu angelegte Wohngebiete; Wohnstandorte in Anlehnung an Wohngebiet Alt-Nord - Gewerbestandorte als Übergang zum Landschaftsraum, relativ freistehend - differenzierte Eigentumsstruktur: überwiegend Eigentümnernutzung 	Siedlungsstrukturtyp: Modernes Funktionsgebiet 
Bauformen: <ul style="list-style-type: none"> - moderne Gewerbebauten, überwiegend Leichtbauweisen: Lager-, Produktions-, Verkaufsgebäude - Einfamilienhausstandort in individueller traditioneller Bauweise - gemischtes Wohngebiet mit in traditioneller Bauweise 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet mit Funktionen eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, Produktions- und Logistikutnutzungen - großflächige Grundstückszuschnitte, keine größeren Reserveflächen - Konversion militärischer Brachflächen, derzeit noch überwiegend ungenutzt - zwei abgetrennte Wohngebiete in Form eines Einfamilienhausgebietes und eines Gebietes gemischter Bauformen 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven <ul style="list-style-type: none"> - gute Bedingungen für Gewerbeansiedlungen, flexibel erweiterbare Gewerbeflächen - Wohngebiete für moderne Wohnformen, erweiterungsfähig - durchmischtes Wohngebiet, gute Wohnumfeldbedingungen durch hohen Grünanteil und wohnungsnah private und öffentliche Dienstleistungsangebote, - weitgehend störungsfreie Nutzungszuordnung, fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums - überwiegend guter Erhaltungszustand, mit nur punktuellm Sanierungsbedarf - punktueller Leerstand bei Wohnungen in östlichem Randbereich 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse <ul style="list-style-type: none"> - punktuelle Störungen in Grenzbereichen zwischen Wohnen, Gewerbe, Natur/Landschaft - Inanspruchnahme von Landschaftsraum 	

Bewertung

Der Stadtteil ist als wichtigster Standort für die gewerbliche Entwicklung der Stadt zu betrachten. Es bestehen gute Voraussetzungen für eine weitere bauliche Entwicklung im Gewerbebereich. Für den Wohnungsbau sind ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung möglicher Störwirkungen von Gewerbeansiedlungen vorhanden. Auf größere zusammenhängende Neuerschließungen sollte aufgrund der Nachfragesituation zunächst verzichtet werden.

Im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes hat sich ein Nebenzentrum, welches teilweise in Konkurrenz zum historischen Stadtzentrum steht, entwickelt. Aufgrund der nicht gegebenen Voraussetzungen für großflächigen Handel in der Innenstadt ist aber eine Erhaltung des Standortes in der derzeitigen Ausprägung anzustreben.



Der Stadtteil ist **Handlungsschwerpunkt 1. Priorität** für die räumliche Entwicklung von **Gewerbansiedlungen** in der Stadt. Vorrangig ist die bedarfsgerechte Erschließung des Gewerbegebietes Nord 2.

Weststadt	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - stark zergliederte durchmischte Siedlungsstruktur ohne einheitlichen Zusammenhang – überformte historische Vorstadt und historische Gewerbeansiedlungen - Erschließung erfolgt durch radiale Ausfallstraßen (Dresdener -, Kamenzer Straße und Stichstraße) - fließender, ungeordneter Landschaftsübergang, hoher Grünanteil innerhalb der Siedlungsbereiche - hohe Brachflächen- und Mindernutzungen - differenzierte Eigentumsstruktur: überwiegend Eigentümergebrauch 	Siedlungsstrukturtyp: gewachsenes Mischgebiet (landschaftsgeprägt) 
Bauformen: <ul style="list-style-type: none"> - stark durchmischte Einzelhausbebauung, teils geschlossene Straßeneckbebauung unterschiedlicher Bauformen: teilweise historische Vorstadt (Dresdener Straße), gründerzeitliche Geschossbauten, einzelne neuere Mietwohnbauten, EFH - Einzelbauwerke historischer Gewerbenutzungen sowie kleingewerbliche Bauten 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Mischgebiet mit Wohnen, Kleingewerbe und öffentlichen Funktionen - Mindernutzungen, kleine Brachen, Gärten, hoher Grünanteil in den Randbereichen - öffentliche Nutzungen, überwiegend in Zentrumsnähe: Tierpark, Feuerwehr, Krankenhaus, Festplatz - besitzt als Wohnstandort untergeordnete Bedeutung 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven <ul style="list-style-type: none"> - punktuell attraktive Wohnlagen - natur- und landschaftsräumlich wertvolle Randbereiche - Potential für Nachverdichtung im Wohnungsbau - Potential für Mischnutzungen im gewerblichen Bereich 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse <ul style="list-style-type: none"> - Konfliktpotential aufgrund ungeordneter Nutzungsbereiche - teilweise nicht ausgebaute Erschließung - Lärmbelastung durch Verkehr an Ausfallstraßen, Investitionsrückstände in diesem Bereich - teilweise schlechte Bausubstanz, punktueller Gebäudeleerstand bei Gewerbe und Wohnungen 	

Bewertung

Der Stadtteil besitzt Potentiale für eine differenzierte Weiterentwicklung als Wohnstandort aufgrund vorhandener attraktiver Einzelstandorte. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden aber durch die geringe Kapazität der derzeitigen Erschließungsanlagen (Straßen) begrenzt. Auch für Erhaltung und Weiterentwicklung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen sind Möglichkeiten gegeben. Hierbei sind die naturräumlich wertvollen Bereiche zu berücksichtigen und zu erhalten. Für die gesamtstädtische Entwicklung besitzt der Stadtteil keine hohe Priorität. Bedeutung besitzt der Stadtteil aufgrund der vorhandenen öffentlichen Nutzungen, welche geeignete Standortbedingungen vorfinden. Durch die starke Verkehrsbelastung im Bereich Dresdener Straße ist ein zunehmender Investitionsrückstand in diesem Bereich zu verzeichnen. Der punktuelle Rückbau nicht sanierungswürdiger Bausubstanzen ist anzustreben.

Für die gesamtstädtische Entwicklung ist dieser Bereich von **niedriger Priorität**. Eine schrittweise Neuordnung sollte erfolgen.

Südvorstand, Bahnhofsumfeld	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - enge Verzahnung von Wohngebieten sowie Industrie- und Gewerbezonen - erschlossen durch eine Haupteerschließungsradiale (B 98) mit Nebensstraßensystem, zwei gewachsene große Industriekomplexe - direkter Landschaftsübergang im Osten und Westen - starke städtebauliche Zäsur durch Eisenbahnlinie, gleichzeitig Entwicklungsurprung des Gebietes 	Siedlungsstrukturtyp: gewachsenes Mischgebiet (industriepregegt)
Bauformen: <ul style="list-style-type: none"> - kleinteilige, aber in sich geschlossene Wohngebietsstrukturen (Gründerzeit, Siedlung, Zeilenbauweise, Straßenrandbebauung an Haupteerschließung, Gründerzeit 19. – Anfang 20. Jahrhundert - Industriebauten von Gründerzeit bis Neuzeit - alte Industriebauwerke, teilweise für Wohnen umgenutzte Industriebauten, kleine Anzahl Werkwohnungen 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - zwei große Industriegebiete – Belmsdorfer Straße, Drebnitzer Weg – teilweise industriell genutzt (wichtige Arbeitgeber), teilweise Nachnutzung durch Handel, teilweise brachgefallen - sowie mehrere kleine Gewerbebereiche mit Handwerks- und Kleinbetrieben, teilweise brachgefallen - Bahnanlagen: Personenbahnhof, ehemaliger Güterbahnhof (Brache) - eingebettete kleinere Wohnbereiche, in westlichen Randbereich Gärten 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven	
<ul style="list-style-type: none"> - Potential für gewerbliche Entwicklung vorhanden: wichtiger Unternehmensbestand, Herrenmode, Max Aicher, Fortbildungswerk; Flächenreserven - entwicklungsfähige Einzelstandorte für Wohnen, insbesondere am westlichen Stadtrand und Siedlerstraße, Neustädter Straße - Neugestaltung des Bahnhofes als Verkehrsknotenpunkt - überwiegend guter Zustand der Straßen 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse	
<ul style="list-style-type: none"> - hohe gegenseitige Störungspotentiale zwischen Wohnen, Gewerbe, Verkehr - unzureichende Erschließungssituation für gewerbliche Entwicklung - problematische Erschließungssituation für Gewerbenutzungen, geringe Durchfahrtshöhen - unattraktiver Übergangsbereich vom Süd- zum Nordteil der Stadt - Brachflächen mit Altlastenverdacht und optischem Störungspotential sowie Gebäudeleerstand bei Wohnen und Gewerbe im Bahnhofsumfeld - dringender Neuordnungsbedarf im Bahnhofsbereich - hoher Sanierungsbedarf an gründerzeitlicher Bausubstanz (Karl-Liebnecht-Straße, Belmsdorfer Straße) - mindergenutzte Bereiche in der Süßmilchstraße, Verdichtungspotential, Gebäudeleerstände aufgrund schlechter Bausubstanz 	

Bewertung

Der Stadtbereich der Südvorstadt besitzt erheblichen Neuordnungsbedarf, welcher insbesondere mit der Standortfordernissen der gewerblichen Ansiedlungen begründet werden kann. Als wichtige Entwicklungsvoraussetzung ist die Neuordnung der Haupteerschließung, unter Umgehung der derzeitigen Bahnunterführungen, durch den Bau der südlichen Ortsumgehung erforderlich. Ein weiterer Kernbereich der Entwicklung ist der unmittelbare Bahnhofsbereich, wobei hier nach der im Umsetzung befindlichen Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes eine Neuordnung der umliegenden Grundstücke und eine Weiterführung der Sanierung der gründerzeitlichen Gebäude in der Karl-Liebnecht-Straße erfolgen sollte. Im gesamten Bereich der Südvorstadt sollte der Rückbau unsanierter Wohn- und Gewerbebaubsubstanz geprüft werden. Im westlichen Bereich bestehen Potentiale für eine Nachverdichtung der Wohnungsbestände.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist der Stadtteil ein **Neuordnungsschwerpunkt mit hoher Priorität** im Bereich der **gewerblichen Bestandssicherung** sowie der **verkehrlichen Entwicklung**.

Neu-Süd	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - einheitlich geplantes Wohngebiet der „DDR-Zeit“, erbaut in den 70er bis 80er Jahren - Zeilenbauweise mit geschlossenen und durchbrochenen Blöcken, kompaktes Baugebiet mit hoher Verdichtung - eigenständiger Funktionsbereich mit Schulen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Altenpflegeheim als Solitärbau - Erschließung durch Nebenstraßen-Ringsystem - im Nordwesten angrenzend an Industriegebiet Belmsdorfer Straße, nach Osten und Süden angrenzend an Landschaftsraum - hohe Eigentumskonzentration: gewerbliche Vermietung 	Siedlungsstrukturtyp: Industrieller Wohnungsbau 
Bebauung: <ul style="list-style-type: none"> - einheitliche Großblockbauweise, 5-6geschossig, ohne Aufzug - überwiegend durchgeführte Außensanierung, guter Erhaltungszustand - überwiegend einheitliche Wohnungszuschnitte 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - reiner Wohnungsbaustandort - mit eigenständiger wohnungsnaher Infrastruktur mit Versorgungsfunktionen über die eigentliche Stadtteilgrenze hinaus - größter Standort für Mietwohnungen in Bischofswerda 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven <ul style="list-style-type: none"> - Angebot an preiswertem Wohnraum mit gutem Bauzustand - urbane, landschaftsnaher Lage - gut erreichbare Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen - überwiegend störungsfreie Nutzungszuordnung 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse <ul style="list-style-type: none"> - wahrgenommene Segregationerscheinungen, ungünstiges Standortimage - Monostrukturen in den Wohnformen, hohe Wohnungsdichte, Wohnungsleerstände - Angebote mit teilweise nicht marktangepasstem Modernisierungsstand (kein Aufzug,...) - Defizite in der Wohnumfeldgestaltung, mangelhaft ausgeführte Erschließungsanlagen 	

Bewertung

Das Wohngebiet Neu-Süd ist der größte Wohnungsstandort der Stadt Bischofswerda mit einem für die Stadt wichtigen Mietwohnungsangebot. Es besteht nur geringer Investitionsbedarf aufgrund des jungen Baualters und bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Straßen. Problematisch für das Wohngebiet ist die fehlende Durchmischung der Wohnungsangebote sowie ihre im Vergleich zum gesamten städtischen Wohnungsmarkt hohe Wohnungsdichte und Wohnungsanzahl. Es wird perspektivisch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Wohnungsangebote dauerhaft nicht ausgelastet werden können. Ein Abbau der hohen Verdichtung durch Geschoss- oder Totalrückbau, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur des Gebiets, wäre anzustreben.



Der Stadtteil ist perspektivisch als **Neuordnungsschwerpunkt mit hoher Priorität** für die **Wohnungsmarktentwicklung** anzusehen.

Alt-Süd (1) Siedlungen-Süd (2) (Am Hunger, Stadtrandsiedlung)	
Struktur: (1) <ul style="list-style-type: none"> - einheitlich geplantes Wohngebiet der „DDR-Zeit“ der 50er- und 60er-Jahre - Zeilenbauweise und straßenbegleitende Wohngebäude, in überwiegend einheitlichen Gebäudeformen - angrenzend an Funktionsbereich Neu-Süd, überwiegend störungsfreie Nutzungszuordnung, enge Einbindung in die übrige Siedlungsstruktur (2) <ul style="list-style-type: none"> - lockere Einzelhausbebauung, klassische Siedlung mit Hausgarten, bzw. Wochenendhausgrundstücken mit individueller Bebauung - Stichstraßenerschließung, teilweise Ringsystem - hoher Grünanteil, enge landschaftliche Einbindung 	Siedlungsstrukturtyp: (1) Standardisiertes Wohngebiet (2) Stadtsiedlung 
Bebauung: (1) <ul style="list-style-type: none"> - standardisierter Geschosswohnungsbau in 2-geschossiger Bauweise - hoher Sanierungsstand (2) <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungshäuser, teilweise neuere EFH; 	
Funktion/Nutzung: (1) <ul style="list-style-type: none"> - reiner Wohnungsbaustandort - kleiner Funktionsbereich für Einzelhandel, fußläufige Erreichbarkeit des Funktionsbereiches Neu-Süd (2) <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebiet - Wochenendhausgebiet mit teilweiser Wohnnutzung, teilweise reine Gartennutzung 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven	
(1/2) <ul style="list-style-type: none"> - Wohnraum mit gutem Bauzustand - urbane Lage, gut erreichbare Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen - stabile Wohnungsbelegung (2) <ul style="list-style-type: none"> - attraktive individuelle Wohnlagen 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse	
(1) <ul style="list-style-type: none"> - Segregationstendenzen, Überalterung der Bevölkerung (2) <ul style="list-style-type: none"> - teilweise illegale Wohnbebauung im Bereich des Wochenendhausgebietes - teilweise unbefestigte Wege 	

Bewertung

Das Wohngebiet Alt-Süd ist ein stabil einzuschätzendes Wohngebiet ohne wesentlichen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf. Die Siedlungsbereiche eignen sich im Bereich vorhandener Erschließung für eine Nachverdichtung oder Ergänzung.




Es besteht nur **geringer Handlungsbedarf**. Die Erhaltung und punktuelle Ergänzung der Strukturen soll angestrebt werden.

Belmsdorf Geißmannsdorf/Pickau	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - historische Dorfkerne in Stadtnähe - Geißmannsdorf – Straßendorfanlage - Belmsdorf – Haufendorf - durch reine Wohnsiedlungen des frühen und späten 20.Jh. ergänzt - erhaltene Landschaftseinbindung über Hausgärten 	Siedlungsstrukturtyp: stadtnahes Dorf
Bebauung: <ul style="list-style-type: none"> - traditionelle Oberlausitzer Hofanlagen mit überwiegend historisch erhaltener Bausubstanz - ergänzt durch EFH und Doppelhäuser in traditioneller Bauweise 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen mit eingelagerter ländlicher Mischnutzung - Dörfer mit noch eigenständiger Struktur aber auch enger Verbindung zur Kernstadt - öffentliche Infrastruktur befindet sich in der Kernstadt 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven <ul style="list-style-type: none"> - individuelles Erscheinungsbild mit historischen Bau- und Dorfformen - attraktive kleinteilige Bauflächenangebote - vorhandene räumliche Voraussetzungen für Kleingewerbe, Handwerk 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse <ul style="list-style-type: none"> - hohe Verkehrsbelastung in Geißmannsdorf - alte Bausubstanz mit relativ hohen Erhaltungsaufwendungen, teilweise an moderne Wohnformen nur mit sehr hohem Aufwand anpassbar, sehr große Gebäude - Bausubstanz für moderne Nutzungen schwer aktivierbar - zurückgehende eigenständige Dienstleistungsangebote 	

Bewertung

Die Ortsteile Belmsdorf und Geißmannsdorf sind baulich noch weitgehend eigenständige, funktional mit der Kernstadt sehr stark verknüpfte Siedlungen. Potentiale sind vor allem in der überkommenen historischen Dorfstruktur zu sehen, welche behutsam durch Wohnungsneubau ergänzt werden sollte. Insgesamt ist die Erhaltung der Dorfanlagen unter Vermeidung einer starken Überformung durch ortsbildangepasste bauliche Ergänzungen. Erhaltung der historischen Bausubstanz. Für die Entwicklung von Geißmannsdorf wäre eine Verkehrsentlastung dringend erforderlich.

Städtebaulich besteht ein vergleichsweise **geringer Handlungsbedarf**. Eine Verkehrsentlastung für Geißmannsdorf wird angestrebt.

Goldbach Großdrebnitz (Kleindrebnitz) Weickersdorf Schönbrunn (Kynitzsch)	
Struktur: <ul style="list-style-type: none"> - historische Dorfkerne – Anlage als Waldhufendörfer, Siedlungsstruktur ist weitgehend bis heute erhalten - punktuell eigenständige Dienstleistung und öffentliche Funktionsbereiche (Läden, Gasthöfe im Ortskern, Schule Goldbach) - keine Überformung durch EFH-Siedlungen, erhaltener traditioneller Landschaftsübergang mit Gärten, Obstwiesen 	Siedlungsstrukturtyp: Eigenständiges Dorf 
Bebauung: <ul style="list-style-type: none"> - traditionelle bäuerliche Oberlausitzer Hofanlagen mit überwiegend historisch erhaltener Bausubstanz, dominante Dreiseitenhöfe mit hohem Wirtschaftsflächenanteil, - überalterte Baustrukturen, teilweise erheblicher Sanierungsbedarf, Gebäudeleerstand, insbesondere bei Wirtschaftsgebäuden aber auch gesamten Hofanlagen - teilweise repräsentative Wohnhäuser des 19. und frühen 20. Jh. 	
Funktion/Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohnen mit ländlichen Mischnutzungen - landwirtschaftliche Betriebe, teilweise größere (ehem. LPG-Standorte: Goldbach, Großdrebnitz, Schönbrunn) - Kleingewerbe, Gartennutzungen 	
(+) Potentiale/Entwicklungsperspektiven	
<ul style="list-style-type: none"> - individuelles Erscheinungsbild mit historischen Bau- und Dorfformen - attraktive kleinteilige Bauflächenangebote - vorhandene räumliche Voraussetzungen für Kleingewerbe, Handwerk - überwiegend geringe Lärm- und Verkehrsbelastung 	
(-) Schwächen/Entwicklungshindernisse	
<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Straßenzustand kanalseitig unerschlossen - große Entfernungen zu öffentlichen Einrichtungen in Bischofswerda - alte Bausubstanz mit relativ hohen Erhaltungsaufwendungen, teilweise an moderne Wohnformen nur mit sehr hohem Aufwand anpassbar, sehr große Gebäude - Bausubstanz für moderne Nutzungen schwer aktivierbar - Zurückgehende öffentliche und private Dienstleistungsstrukturen aufgrund mangelnder Tragfähigkeit - hoher Erhaltungsaufwand für Altbausubstanz, an heutige Nutzungsstrukturen teilweise schwer anpassbar 	

Bewertung

Es bestehen typische dörfliche Entwicklungsprobleme in allen Ortsteilen, welche langfristig die Stabilität der Ortsentwicklung beeinflussen können. Ziel der Entwicklung sollte die Bewahrung der individuellen Dorfstrukturen mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbe/Landwirtschaftsfunktion sein. Bestandteil einer weitestmöglichen eigenverantwortlichen Entwicklung der Dörfer ist die Erhaltung der ortsangepassten baulichen Entwicklungsflächen.

Die Entwicklung der Ortsteile besitzt **hohe Priorität** für die gesamtstädtische Entwicklung. Kernpunkt ist die Weiterführung individuell angepasster Entwicklungskonzeptionen unter Einbindung der örtlichen Bevölkerung in Goldbach, Weickersdorf, Großdrebnitz. Eine derartige Konzeption wäre ebenso für Schönbrunn anzustreben.

4.4 Potentiale und Handlungsbedarf der städtebaulichen Entwicklung

Die städtebauliche Struktur Bischofswerdas stellt sich insgesamt als kontinuierlich gewachsenes stabiles Siedlungsgefüge ohne extreme Monostrukturen oder siedlungsstrukturelle Brüche dar. Hervorzuhebendes Potential ist die reizvolle **landschaftliche Einbindung**, welche aufgrund des Reliefs und der Überschaubarkeit der Siedlungsstruktur auch für alle Stadtteile wirksam ist. Die Kernstadt zeichnet sich durch **kurze Wege** zum Stadtzentrum aus. Die zentralen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie wichtige Teile der privaten Dienstleistungsstruktur bündeln sich in unmittelbarer Zentrumsnähe. Seit den 80er-Jahren und insbesondere im „Nachwendezeitraum“ haben sich zwei Nebenzentren im Gewerbegebiet Nord sowie im Stadtteil Süd entwickelt, wobei insbesondere das nördliche Nebenzentrum auch gesamtstädtische Bedeutung besitzt. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse moderner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollte ein weiterer Ausbau der Konkurrenzsituation zur Innenstadt vermieden werden.

Eine bedeutende Zäsur im Stadtgefüge stellt die Bahnlinie dar. Diese Trennung beeinflusst insbesondere auch die innerörtliche Erschließungsstruktur. Das heutige Verkehrsnetz ist mit punktueller Anpassung auf eine **innerstädtische Verteilung der Verkehrsströme** ausgerichtet. Die Verkehrsbelastung der Kernstadt verursacht lokal Entwicklungsprobleme. Die Kompaktheit des Siedlungsgefüges bedingt zudem eine enge Verzahnung von Wohnen und Gewerbenutzungen, welche insbesondere in den Stadtgebieten im Süden der Altstadt auftreten. Die hierdurch bedingten **Nutzungskonflikte** spiegeln sich an Schwerpunkten in Brachflächen und Gebäudeleerständen wider.

Die Handlungserfordernisse des Städtebaus greifen, aufgrund seiner Querschnittsaufgabe in alle Handlungsfelder der fachlichen Entwicklung ein und sollen als Rahmen für die räumliche Umsetzung der fachlichen Ziele dienen. Folgende Handlungsschwerpunkte lassen sich aus dem gegenwärtigen Bild ableiten:

1. Oberste Priorität besitzt die weitere umfassende **bauliche und funktionale Revitalisierung der historischen Altstadt**:
 - ressortübergreifende Kooperation bei der Weiterentwicklung unter Einbeziehung aller zentrumsrelevanten Belange - **Innenstadtentwicklungskonzept**
 - Stadterneuerung und weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse
 - Weiterentwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen mit Bündelung der zentralen Funktionen in der Altstadt und im direkten Umfeld
 - Erhaltung des historischen Charakters der Altstadt
2. **Erschließung** neuer moderner, für die gewerbliche Entwicklung geeigneter **Gewerbeflächen** ohne Nutzungs- und Erschließungskonflikte:
 - Entwicklung Gewerbegebiet Nord 2
- 3.1 **Neuordnung** im Bereich **Südvorstadt** und Bahnhofsumfeld:
 - Gestaltung Bahnhofsumfeld
 - Entwicklung, Beseitigung von Brachflächen und Gebäudeleerständen
 - Reorganisation der Verkehrserschließung auf der Grundlage des Baus der südlichen Ortsumgehung
- 3.2 Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtteils Neu-Süd als wichtigen Wohnungsstandort
 - Anpassung der Wohnungsbestände
 - kooperative Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung
4. Stabilisierung und eigenständige **Weiterentwicklung der dörflichen Ortsteile**:
 - Erhaltung der dörflichen Siedlungsstruktur
 - ressortübergreifende Konzepte zur Wahrung des eigenständigen Charakters der Ortschaften (Einbindung sozialen Aspekten, Ortsbildpflege, Infrastrukturanpassung)
5. Erweiterung und punktuelle Nachverdichtung als Entwicklungspotential für den **Wohnungsneubau**:
 - maßvolle Nutzung der vorhandenen Entwicklungspotentiale am Stadtrand
 - Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale, differenzierte Nachverdichtung in Mischgebieten im Süden und Westen sowie in den Stadtrandbereichen

5. Wirtschaftsentwicklung in Bischofswerda

Die historische Entwicklung der Stadt Bischofswerda spiegelt deutlich die Bedeutung einer ausreichenden wirtschaftlichen Basis für die Stadtentwicklung wider. Die Entwicklung der Wirtschaft bildet sich in der Bevölkerungsentwicklung wie auch in der städtebaulichen Entwicklung der Stadt ab. Ziel ist es, die Entwicklung einer tragfähigen wirtschaftlichen Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schaffen, welche ein wirtschaftliches Auskommen und Einkommensmöglichkeiten für die städtische Bevölkerung, auch in der Funktion als Mittelzentrum für das ländliche Umland, bieten kann.

Die Betrachtungen zum Wirtschaftsstandort Bischofswerda beziehen in der Regel das direkte Umland (ehemaliger Kreis Bischofswerda) mit ein. Differenzierte Daten zur Stadt liegen in der Regel nicht vor, wobei aufgrund der dominanten Position der Stadt im ländlichen Umfeld und der bestehenden wirtschaftlichen Verflechtung in diesem Bereich Rückschlüsse auf die Entwicklung in Bischofswerda möglich sind.

5.1 Analyse der Ausgangssituation

Historische Wirtschaftsentwicklung in Bischofswerda

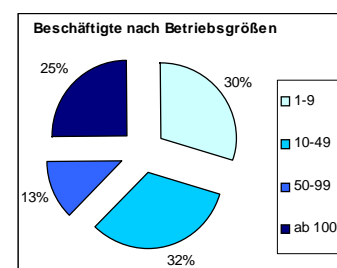
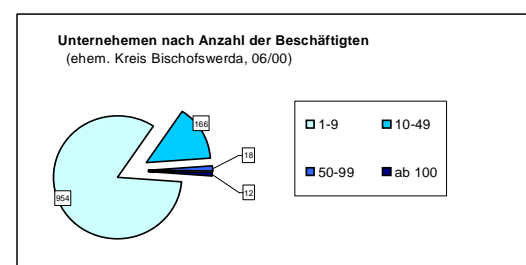
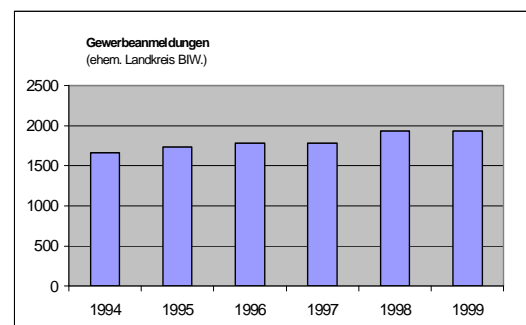
- traditioneller Handwerks- und Marktort, mit nennenswertem Tuchmachergewerbe, später Ausbau zur Industrie, breiter Mittelstand, keine „reiche“ Stadt
- bedeutende Landwirtschaft, Gutshöfe
- industrielle Entwicklung nach Eisenbahnanschluss: erster Industriestandort südlich des Bahnhofes
- Ausbildungsstand: historisch wichtiger Ausbildungsort – königliches Lehrerseminar
- industrielle Entwicklung in der DDR-Zeit als Kreisstadt mit Arbeitsplatzfunktion für das Kreisgebiet: bedeutender Landmaschinenbau, Glas-, Bauindustrie; Ausbau der Industriegebiete südlich der Bahnlinie
- im Nachwendezeitraum Schließung von Industriebetrieben, zunehmende Differenzierung im Dienstleistungsbereich
- Neuerschließung von Gewerbeflächen nördlich der Kernstadt

Unternehmenstätigkeit

Unternehmensbestand: Seit Beginn der 90er-Jahre konnte im Landkreis Bautzen eine stetige Zunahme von Unternehmen verzeichnet werden. Seit Ende der 90er-Jahre sind jedoch deutlich rückläufige Neugründungen von Unternehmen bei einer ansteigenden Anzahl von Insolvenzen zu beobachten. Gegenwärtig wird von der IHK ein ausgeglichenes Verhältnis von Insolvenzen und Neugründungen vermeldet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch Insolvenzen mehr Arbeitsplätze und Wirtschaftsleistung verloren gingen als kurzfristig durch Unternehmensneugründungen aufgefangen wurden. Es wird eingeschätzt, dass die Einflüsse der Umstrukturierung der Unternehmenslandschaft im Zuge der Nachwendeentwicklung weitgehend abgeschlossen ist.

Unternehmensgrößen: Die weggebrochenen Strukturen der Großindustrie aus der „DDR-Zeit“ konnten bislang nur unzureichend durch neue ortsansässige mittelständische Strukturen ersetzt werden. Ein Bestand an kleineren und mittleren Betrieben hat sich aufgebaut. Bei den heute ortsansässigen Unternehmen handelt es sich überwiegend um Kleinbetriebe. Betriebe mit über 100 Beschäftigten sind in der Regel als Betriebsstandorte von nicht in der Region ansässigen Unternehmen. Als Ausnahme kann das Unternehmen Schopplast gelten.

In den vergangenen Jahren hat die Anzahl der Beschäftigten in kleinen Unternehmen kontinuierlich zugenommen. In Betrieben mittlerer Größe sind starke Schwankungen, in großen Betrieben rückläufige Beschäftigungszahlen zu verzeichnen. Dies deutet darauf hin, dass ein geringes Wachstum von ansässigen Kleinbetrieben und Neugründungen stattfin-

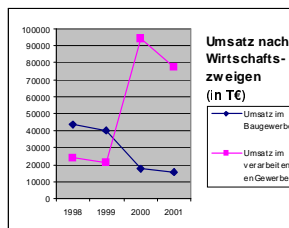
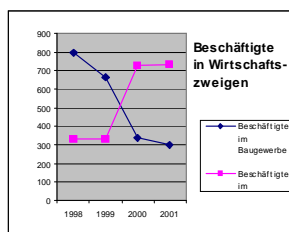
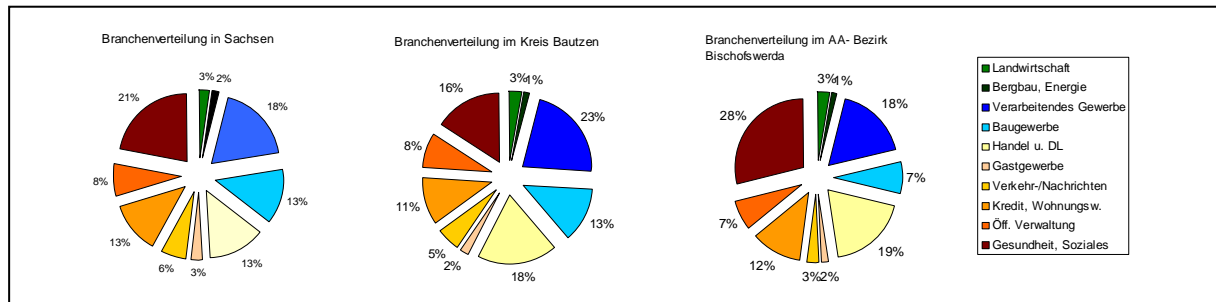


(Datenquellen: AA Bautzen)

det, eine umfangreichere Konsolidierung und Etablierung mittelständischer Unternehmungen bisher in der Regel nicht stattgefunden hat. Problematisch an der gegenwärtigen Unternehmensstruktur ist, dass ein relativ hoher Anteil der Beschäftigten auf eine sehr kleine Anzahl von mittleren und größeren Betrieben verteilt ist. Im Bundesmaßstab als Großbetriebe anzusehende Betriebsstätten fehlen.

Branchen/Wirtschaftsbereiche: Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Bischofswerda ist sehr stark von Aktivitäten im Bereich der privaten und öffentlichen Dienstleistungen geprägt. Im regionalen Vergleich ist das produzierende Gewerbe gering vertreten. Eine hohe Bedeutung für die Stadt besitzt insbesondere der Gesundheits- und Sozialsektor mit Krankenhaus, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

(Datenquelle: Arbeitsamt Bautzen)



(Datenquelle: StaLA Sachsen)

Die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche spiegelt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Sachsen wider. Positive Tendenzen bei Umsatz und Beschäftigung bestehen im **produzierenden/ verarbeitenden Gewerbe**, welche allerdings von nur wenigen Unternehmen in der Stadt getragen werden. Größere Arbeitgeber im privaten Bereich sind ausschließlich zu diesem Wirtschaftssektor zu zählen.

In der **Bauwirtschaft**, welche insbesondere von der regionalen Konjunktur abhängig ist, wurden hingegen starke Einbrüche beim Umsatz, in noch stärkerem Maße bei der Beschäftigung, registriert. Die Marktberreinigung in diesem Sektor scheint dagegen aufgrund leicht steigender Baupreise weitgehend abgeschlossen. Hier spiegelt sich ein regional gleichlaufender Trend wider (30,5 % aller Insolvenzen im Baugewerbe, Kammerbezirk DD).

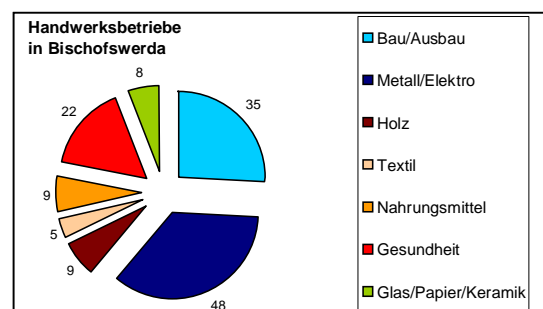
Die Landwirtschaft ist aufgrund der Strukturpassungen im Nachwendezentrum noch gering beschäftigungswirksam. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt durch vier ortsansässige Agrarunternehmen sowie 3 Bauern als Neueinrichter. Des Weiteren wird Fischwirtschaft und Champignonzucht betrieben.

Ein bedeutender Faktor für die örtliche Wirtschaft stellen die **öffentlichen und sozialen Dienstleistungen und Verwaltungen** dar. Als Standort öffentlicher Verwaltung hatte Bischofswerda aufgrund der Aufhebung des Kreissitzes eine Bedeutungseinbuße hinnehmen müssen. Im Bereich der sozialen Dienste Schulen, Krankenhäuser und Altenbetreuung hat die Stadt hingegen ihre regionale Stellung festigen können.

Das **Handwerk** ist aufgrund des hohen Anteils im Bau- und Ausbaugewerbe ebenfalls negativ von der gegenwärtig ungünstigen Konjunktursituation betroffen. Nach Angaben der Handwerkskammer Dresden sind 136 Handwerks- und handwerksähnliche Betriebe in Bischofswerda tätig. Schwerpunktgebiet bildet das Metall- und Elektrogewerbe. Die Handwerkskammer geht gegenwärtig von einer Stabilisie-

Größte Arbeitgeber in Bischofswerda:

- Herrenmode Dresden (Textilindustrie)
- Max Aicher GmbH (Metallverarb. u.a.)
- Arbeitsamt Bautzen (öffentl. Verwaltung)
- Finanzamt Bautzen (öffentl. Verwaltung)
- Krankenhaus (Sozialdienste)
- Roth (Metallverarb.)
- Schoplast (Kunststoffverarbeitung)
- Seniorenhaus (Soziale Dienste)
- Fortbildungswerk (Bildung)



(Datenquelle: Handwerkskammer Dresden)

rung der Unternehmenslagen im Bausektor, aber einem weiteren Abwärtstrend im Bereich der Ausbaugewerke aus. Stabile Entwicklungen werden aus dem Bereich der metallverarbeitenden Betriebe gemeldet. Aufgrund der Abhängigkeit der Handwerksbetriebe von der regionalen Nachfrage werden deutliche Auswirkungen der weiter zurückgehenden Bevölkerungszahlen auf die wirtschaftliche Situation der Handwerksbetriebe erwartet.

Arbeitsmarkt

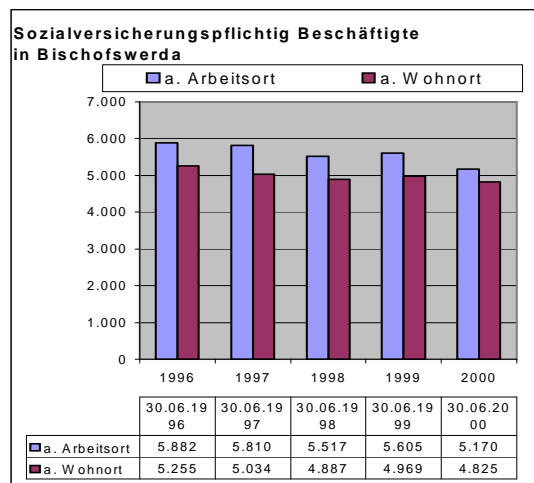
Pendlerverhalten: Die Stadt Bischofswerda ist eine Einpendlerstadt. Es besitzen mehr Berufstätige (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) ihre Arbeitsstätte in Bischofswerda als berufstätige Einwohner ihren Wohnsitz in Bischofswerda gemeldet haben. Nach statistischen Angaben hat die Stadt aber seit Mitte der 90er-Jahre ca. 12 % der Arbeitsplätze verloren, bei einem Bevölkerungsrückgang im gleichen Zeitraum von lediglich 2 %. Im gleichen Zeitraum hat der Landkreis Bautzen ca. 5 % der Arbeitsplätze verloren, was auf einen relativen Bedeutungsverlust der Stadt Bischofswerda für den regionalen Arbeitsmarkt hindeutet. Aus der Entwicklung kann eine Tendenz zur Beibehaltung des Wohnsitzes in Bischofswerda, mit einer zunehmenden Bereitschaft zum Auspendeln in andere Arbeitsorte geschlossen werden.

Stellenangebot: Der Arbeitsmarkt insgesamt ist durch einen deutlichen Überhang an Arbeitskräften gekennzeichnet. Hiervon ist die Region in gleicher Weise betroffen. Die Arbeitslosenquoten haben sich regional im Zeitraum von 1999 bis Ende 2002 unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankungen weiter erhöht.

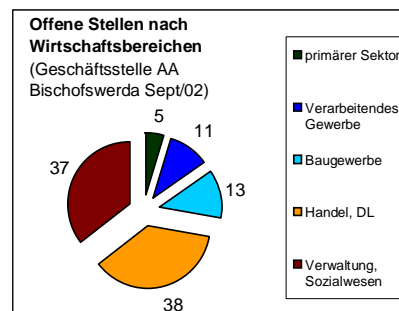
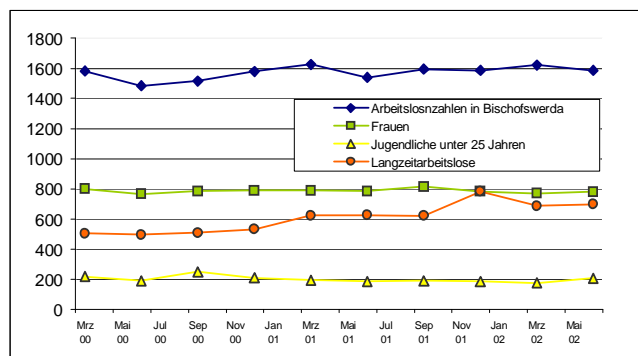
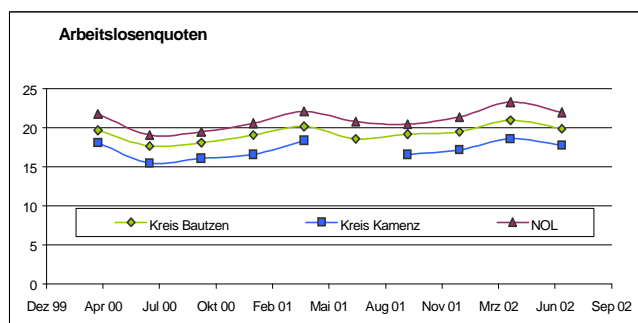
	Arbeitslosenquote Jahresdurchschnitt 2001
Arbeitsamtsbezirk Bautzen	22,4 %
IHK-Kammerbezirk Dresden	19,2 %
Freistaat Sachsen	19,0 %

In Bischofswerda waren geringe Veränderungen der Arbeitslosenzahlen seit dem Frühjahr 2000 zu beobachten. Insgesamt musste eine leicht ansteigende Zahl Arbeitsloser verzeichnet werden, was bei zurückgehender erwerbsfähiger Bevölkerung einen Anstieg der Arbeitslosenquote für die Stadt bedeutet. Jahreszeitliche Ausschläge sind in Bischofswerda nicht stark ausgeprägt und schwächen sich weiter ab. Dies spricht für eine sinkende Abhängigkeit des Arbeitsmarktes von der stark jahreszeitlich beeinflussten Bauwirtschaft. Die Anzahl der Langzeitarbeitslosen ist deutlich gestiegen und liegt derzeit bei ca. 44 % der insgesamt arbeitslos gemeldeten Arbeitnehmer.

Im September 2002 betrug die Zahl der beim Arbeitsamt gemeldeten, nicht belegten Arbeitsplätze 101 für den Geschäftsbereich Bischofswerda. Seit September 2001 entspricht dies einem Rückgang der offenen Stellen um 32 %. Geringere Arbeitskräftenachfrage besteht vor allem im Bau- und verarbeitenden Gewerbe.



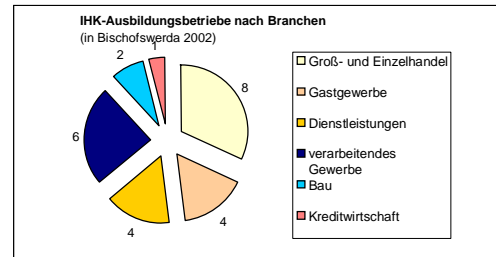
(Datenquelle: AA Bautzen)



(Datenquelle: AA Bautzen)

Berufsausbildung/Qualifikation von Arbeitskräften:

Im Landkreis Bautzen wurden 3.585 Lehrstellen im Zeitraum von Oktober 2001 bis September 2002 durch Betriebe gemeldet, hierauf kamen im gleichen Zeitraum 9.628 Bewerber. Dies entspricht einem **Verhältnis von 2,7 Bewerbungen je Lehrstelle**. Allgemein wird die Einstellungsbereitschaft von Lehrlingen als rückläufig eingeschätzt.



(Datenquelle: AA Bautzen)

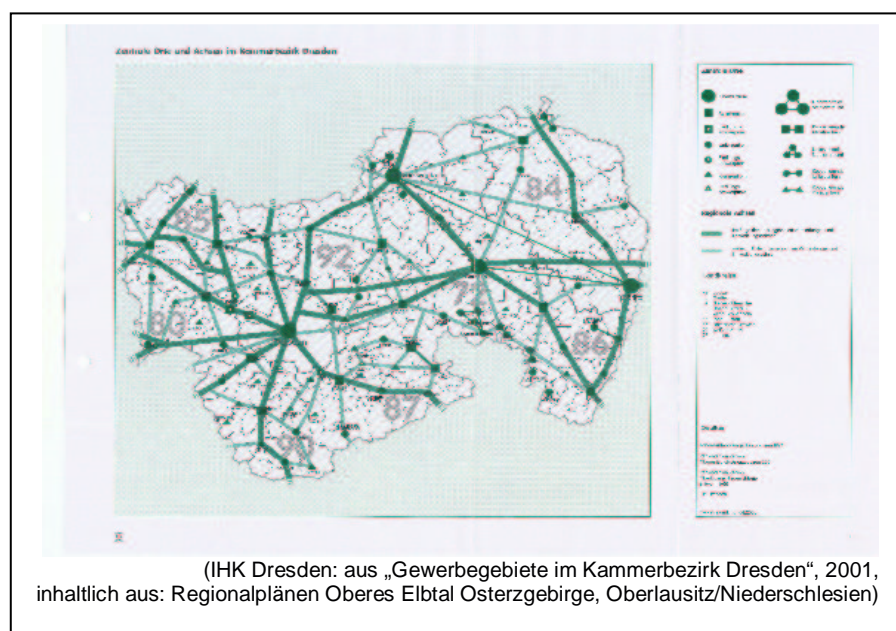
Die gegenwärtig in Bischofswerda angebotenen Arbeitsplätze besitzen, mit Ausnahme des Krankenhauses sowie des Instituts für Kommunale Datenverarbeitung, keine hohen Anforderungen bezüglich der Wissensintensität. Eigene Forschung und Produktentwicklung besteht in Ansätzen in den größeren Unternehmen des verarbeitenden Sektors. Mögliche Impulsgeber für eine Verbesserung der Situation könnten die in Bischofswerda ansässigen Einrichtungen wie das Fortbildungswerk oder das benannte Institut für kommunale Datenverarbeitung darstellen. Abgänger aus diesen Einrichtungen sind als Arbeitskräftepotential für bestehende oder zuziehende Unternehmen interessant. Potentiale für Wissenstransfer zu Unternehmen aus weiterführenden Bildungs- oder Forschungseinrichtungen fehlen.

Seitens der Unternehmen in der Region wird nach Erkenntnissen der IHK ein Bedarf an Fachkräften, vor allem im ingenieurtechnischen Bereich benannt, wobei zunehmend Besetzungsprobleme der Stellen beklagt werden. Hierbei werden als Gründe bessere Erwerbsmöglichkeiten in Westdeutschland bzw. mangelnde Qualifikation der Bewerber benannt.

Standortbedingungen in Bischofswerda – harte Standortfaktoren

Wesentliche harte Standortfaktoren sind die, welche direkt die Kosten einer Produktion oder Verteilung von Waren und Dienstleistungen beeinflussen. Neben den Arbeitskräften sind dies vor allem Kosten für Standort, Anlagen und Transport bzw. die Erreichbarkeit von Zulieferern und Kunden. Bischofswerda besitzt bezüglich der großräumigen Lagen keine optimalen Standortvoraussetzungen, aufgrund der relativen Randlage im europäischen wie im Wirtschaftsraum des Freistaates Sachsen. Hieraus ergeben sich grundsätzliche Erreichbarkeitsnachteile und ein teilweise abgetrennter Einzugsbereich für Kunden und Zulieferer aufgrund der grenznahen Lage. Eine Veränderung der Bedingungen wird aufgrund der Osterweiterung der Europäischen Union eintreten. Konkrete Ansätze für eine positive Entwicklung aufgrund dieser Veränderungen konnten bislang nicht benannt werden, wobei die Einflüsse der Osterweiterung als sehr branchen- bzw. unternehmensspezifisch eingeschätzt werden.

Regional besteht aber eine gute Zwischenlage zu regionalen Zentren in Dresden und Bautzen mit großem Kundenpotential bzw. Potential für regionale Zuliefer- und Dienstleistungsangebote. Bischofswerda besitzt einen eigenen mittelzentralen Einzugsbereich für die Entwicklung als Dienstleistungs- und Handelsstandort, welcher in der Funktion und Ausdehnung durch die aufgrund ihrer Größe dominanten Zentren Dresden und Bautzen begrenzt wird.



Gewerbeflächen, Gewerbestandorte der Stadt Bischofswerda			
	Nettofläche, Eigentum, Flächenpreise	Belegung	Qualität, Nutzungsbeschränkungen
Gewerbegebiet Nord 1 und Bautzener Straße Neuerschließung	GE, SO 12 ha (kommunal, privat) gefördert und ungefördert	ca. 97 % (Restflächen im Privatbereich) - Einzel- und Spezialhandel - Logistik - Handwerk - Personen-, und Unternehmensdienstleistung - Industrie (Plastverarbeitung)	- - B 6 (direkt am Autobahnzubringer) - vollständige Medienanbindung - kein Bahnanschluss - geringes Störungspotential zu umgebenden Nutzungen (ggf. Beeinträchtigung Landschaft) - hohe Investitionstätigkeit seit 1990
Gewerbegebiet Nord 2 teilerschlossen (geplante Neuerschließung)	Gle, GE 40 ha (brutto) (kommunal) Förderung möglich	ca. 5 % (Erschließung nach Bedarf) - Spezialhandel - Bau	- - B 6 (Autobahnzubringer) - vollständige Medienanbindung - kein Bahnanschluss - geringes Störungspotential zu umgebenden Nutzungen (ggf. Beeinträchtigung Landschaft) - hohe Flexibilität für Neubelegung (Flächenaufteilung, Nutzung) - auch für größere Einheiten nutzbar
Gewerbegebiet Neustädter Straße Neuerschließung	GE, SO 3 ha (kommunal)	100 % - Einzel- und Spezialhandel - Personendienstleistung	- - B 98, Autobahnanschluss mit Ortsquerung - theoretische Erweiterungsmöglichkeiten - planerische Vorhaltung
Gewerbepark „Drebnitzer Weg“ Altstandort mit nachgenutzter Altbausubstanz	GE, MI 11 ha (privat) Flächen-, Gebäudevermietung	ca. 80 % - Bau, Ausbau - Metallverarbeitung, Werkzeug-, Anlagenbau - Personen- und Unternehmensdienstleistung - Spezialhandel	- - zentrales Management für Gewerbepark, DL-Angebot - differenziertes Flächen-, Gebäude- und Büroangebot - Mietangebote für Flächen und Räume - Bahnanschluss - Erweiterungsmöglichkeiten - brachliegende Teilflächen (ehem. Arbeiterunterkünfte) - eingeschränkte Erschließungsqualität (außen) (Bahnquerung, Ortsdurchfahrt für Schwerverkehr)
Industrie – und Gewerbegebiet Belmsdorfer Straße Altstandort mit umfangreicher Altbausubstanz	GE	ca. 40 % (Schätzung) - Textilindustrie - Bau - Einzel-, Spezialhandel - Ausbildung	- - teilweise ruinöse Altbausubstanz - Erschließung durch Wohngebiet, B 98 - Störungspotentiale zur Wohnbebauung (abgrenzend und an Zufahrten) - Blockierung von Flächen durch Altlastenverdacht, Bausubstanz - Akzeptanz aufgrund Altbestand
Stolpener Straße Süßmilchstraße Altstandort	GE	nicht bekannt - Handwerk	- - kleinere Brachen, Altbausubstanz - Einbindung in Wohngebiete - keine Erweiterungsmöglichkeit - ungünstige städtebauliche Einbindung und Erschließung

Bischofswerda besitzt innerhalb der vorbenannten Gewerbestandorten quantitativ ausreichende **Flächenreserven für Neuansiedlungen**, welche für verschiedenste Nutzungsanforderungen geeignet sind.

Es existiert ein hochwertiges **Flächenangebot für flexible Neuinvestitionen/Neuansiedlungen** mit ausreichenden Flächenreserven auch für großflächige Ansiedlungen im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet **Nord II**. Die Flächen können nachfragegerecht aufgeteilt und erschlossen werden. Aktivierungshindernisse bestehen aufgrund des kommunalen Eigentums nicht.

Des Weiteren sind **Bestandsangebote auf nachnutzbaren Flächen**, teilweise mit gewerblicher Bausubstanz und Räumen für Ansiedlungen ohne hohe Bau- und Erschließungsaufwendungen im Gewerbepark „**Drebnitzer Weg**“ (Restfläche ca. 2,2 ha) und im Gewerbebereich an der Belmsdorfer Straße vorhanden. Insbesondere die Angebote im Gewerbepark „Drebnitzer Weg“ sind geeignet für Neueinrichter ohne hohes Investitionskapital. Die weiteren Flächenreserven im Altbestand sind aufgrund der örtlichen Problemlagen teilweise nicht wirtschaftlich reaktivierbar. Insbesondere im Bereich Belmsdorfer Straße bestehen Probleme aufgrund der ein Wohngebiet querenden Haupterschließung. Zudem ist die noch vorhandene Bausubstanz für eine Nachnutzung ungeeignet. Es besteht Altlastenverdacht.

Flächen für Kleingewerbe und Handwerk sind im Bahnhofsumfeld sowie im Stadtteil West und im Bereich Süßmilchstraße, Stolpener Straße vorhanden. Diese Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz, über die Verfügbarkeit von nicht genutzten Flächen bestehen keine Informationen. Im inneren Altstadtbereich vorhandene gewerbliche Flächen sollten nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für die historische Altstadt reaktiviert werden. Diese Bereiche sind für produzierendes Gewerbe nicht geeignet.

In den ländlichen Ortsteilen ist für kleingewerbliche Nutzungen, insbesondere in der ehemaligen landwirtschaftlichen Altbausubstanz sowie den Anlagen der industriellen Agrarbetriebe, ein Flächenpotential vorhanden. Bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden innerhalb der gewachsenen Ortslagen sind im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung die Aspekte des Denkmal- und Nachbarschaftsschutzes zu beachten. Flächen für gewerbliche Neuinvestitionen sind im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Großdrebnitz vorgesehen. Die Gewerbeflächen sind für eine dörfliche Eigenentwicklung ausreichend.

Aufgrund der Neuausweisung des Gewerbegebietes Nord 2 bestehen insgesamt ausreichende Flächenreserven.

Bedingungen für Bestandsbetriebe: Die Standortbedingungen für Bestandsbetriebe sind unterschiedlich zu beurteilen. Im Bereich der neu erschlossenen Gewerbeflächen im Norden der Stadt sind gute Entwicklungsvoraussetzungen für Gewerbebetriebe gegeben. Aufgrund der hohen Neuinvestitionen besteht ein modernes Standortimage, was auch eine Nachnutzung von möglichen aufgegebenen Betriebsstandorten begünstigt. Direkt am Standort bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Ein hoher Flächenanteil, besonders der neu erschlossenen Flächen, ist mit Handelseinrichtungen bzw. bewohnerbezogenen Dienstleistungsangeboten belegt. In diesen Bereichen bestehen sehr gute Erschließungsbedingungen.

Das Produzierende Gewerbe hat sich überwiegend (Ausnahme Schoplast) durch Nachnutzung von altindustriellen Bestandsflächen teilweise in vorhandener Gebäudealtsubstanz im Süden der Stadt etabliert (Ursache: geringes Eigenkapital für Neuinvestitionen). In der Regel bestehen am Ort noch Flächenpotentiale für Betriebserweiterungen. Aufgrund der hohen Bedeutung der hier ansässigen Betriebe für den Wirtschaftsstandort Bischofswerda sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich. Problematisch am gegenwärtigen Zustand ist vor allem die ungünstige großräumige und lokale Verkehrsanbindung der Flächen im Südteil der Stadt. Für den Gewerbepark Drebnitzer Weg ist eine Weiterentwicklung erforderlich, um die Überalterung der genutzten Anlagen und Bausubstanz zu vermeiden. Das Gewerbegebiet Belmsdorfer Straße besitzt aufgrund der lokalen Erschließungssituation, der engen Einbindung in Wohngebiete sowie der bestehenden Gewerbebrachen in der derzeitigen Form nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

Neben den reinen Gewerbestandorten bestehen Dienstleistungsstandorte im Bereich der Kamenzer Straße. Der historische Stadtkern, das Bahnhofsumfeld sowie der unmittelbare historische Vorstadtbereich stellen sich ebenfalls als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorte dar. Hier bestehen auf-

grund der guten Erreichbarkeit günstige Entwicklungsbedingungen. Auch aus städtebaulichen Erwägungen sind diese weiter zu stärken. Eine Weiterentwicklung des unmittelbaren Zentrumsbereiches ist erforderlich. Zur Weiterentwicklung des Bahnhofsumfeldes ist neben den derzeit durchgeführten Baumaßnahmen am Verkehrsknotenpunkt eine städtebauliche Neuordnung des Umfeldes dringend notwendig.

Gewerbeflächenvermarktung: Die Vermarktung der kommunalen Entwicklungsflächen im Gewerbegebiet Nord 2 erfolgt durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der Menzel GmbH (Makler) und der Wirtschaftsförderung Sachsen. Eine Präsentation im überregionalen Zusammenhang ist sichergestellt. Informationen zu sonstigen gewerblichen Standorten sind über den Informationsdienst der IHK sowie über das Landratsamt und die Stadtverwaltung zugänglich. Eine öffentlich zugängliche Übersicht über sonstige kleingewerblich nutzbare Gewerbeflächen besteht derzeit nicht.

Die verkehrliche Anbindung für den regionalen und überregionalen Wirtschaftsverkehr ist gut. Eine Autobahnanbindung besteht innerhalb von ca. 10 min für die nördlichen Gewerbegebiete und die Innenstadt. Hier bestehen lediglich Vermarktungsnachteile, gegenüber den von der Autobahn einsehbaren Gewerbestandorten.

Ungünstigere Anbindungsverhältnisse sind für die Gewerbebereiche südlich der Bahnlinie festzustellen. So ist ein zeitlich höherer Aufwand zur Erreichung der Gewerbegebiete aufgrund erforderlicher Ortsdurchfahrten nötig, weiterhin bestehen Zugangsprobleme aufgrund geringer Durchfahrtshöhen an den innerstädtischen Unterführungen der Bahnlinie. Eine grundsätzliche Verbesserung der Standortqualität in diesem Bereich kann nur durch eine neu zu schaffende südliche Ortsumfahrung erreicht werden.

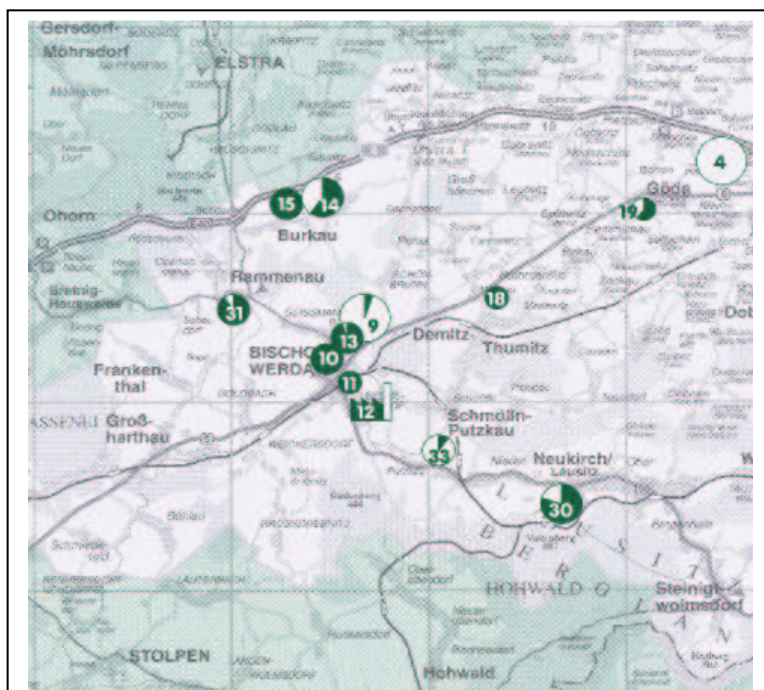
Die sonstigen innerstädtischen Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche sind an großen Sammelstraßen konzentriert (Produktion, Handwerk), hier bestehen keine Erschließungsprobleme. Die Dienstleistungsbereiche (Handel, Behörden, Kultureinrichtungen) sind überwiegend zentrumsnah angeordnet und verfügen über ein ausreichendes Parkraumangebot für Beschäftigte und Besucher.

Die dörflichen Ortsteile sind aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur nur eingeschränkt für Gewerbeansiedlung geeignet. Die Anbindung von Geißmannsdorf, Goldbach und Schönbrunn ist aufgrund einer vorhandenen Fernstraßenanbindung gegeben, in den Ortsteilen Belmsdorf, Großdrebnitz und Weickersdorf fehlen diese Anbindungen.

Der Gewerbepark „Drebnitzer Weg“ verfügt über eine Gleisanbindung. Technisch bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten für den Gewerbebereich Belmsdorfer Straße. Für die Gewerbegebiete nördlich der Bahnlinie besteht grundsätzlich die Option zur Reaktivierung einer vorhandenen Bahntrasse.

Regionale Standortbedingungen: Der Landkreis Bautzen verfügte nach Angaben der IHK im Jahr 1998 die höchste Auslastung von Gewerbeflächen im Kammerbezirk Dresden (ca. 74 %), wobei für Bautzen eine der niedrigsten Werte von Gewerbeflächenneuausweisungen pro Einwohner im Kammerbezirk bestand (27 m²/Einw.). Vergleichbare Städte in der Region besitzen höhere Flächenangebote (z. B. Kamenz). Eine besonders hohe Flächendichte für gewerbliche Ansiedlungen besteht im näheren Umfeld des Oberzentrums Dresden.

Im regionalen Standortwettbewerb besitzt die Stadt aufgrund ihrer Lagebedingungen gute Voraussetzungen für Standortverla-



(IHK Dresden: Gewerbegebiete im Kammerbezirk Dresden, 2001)

gerungen von regional ansässigen Betrieben, insbesondere in Bezug zum grenznahen Raum und dem ehemaligen Kreisgebiet Bischofswerda. Im Verhältnis zu den Zentren Dresden und Bautzen sowie dem nahen Dresdener Umland überwiegen die Lagenachteile aufgrund der Entfernung zu den regionalen Wirtschaftszentren.

Preise für Gewerbeflächen: Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Bautzen weist gewerblich nutzbare Grundstücke in Bischofswerda im regionalen Vergleich relativ als hochpreisig aus. Im Jahr 2001 lag der Richtwert für erschlossene Gewerbeflächen bei 35 €/m². Durch den Gutachterausschuss für den Landkreis Bautzen wurde für das Jahr 2001 ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 9 €/m² ermittelt. Für neu erschlossene Flächen werden aber aus Informationen der IHK im Kreisgebiet deutlich höhere Flächenpreise angesetzt. Eine Differenzierung nach Standortqualitäten wurde jedoch nicht vorgenommen. Insbesondere für die dörflichen Bereiche des Landkreises waren durchgängig extrem niedrige Flächenpreise vorhanden, Gewerbeflächen der Kreisstadt Bautzen sind preislich vergleichbar.

Gewerbesteuer: Die Stadt Bischofswerda besitzt im regionalen Vergleich einen hohen Gewerbesteuerhebesatz. Auch hier besitzen insbesondere kleine Gemeinden sehr geringe Steuersätze

	Gewerbesteuerhebesätze (2. Quartal 2001)
Bischofswerda	410
Bautzen	400
Burkau	360
Kamenz	365

Gebühren: Die Gebührensituation für Wasserversorgung mit 1,35 €/m³ und Abwasser mit 2,553 €/m³ wird dagegen als vergleichsweise günstig eingeschätzt. Vergleichbare Standorte der Region besitzen teilweise erheblich höhere Gebührensätze.

Standortbedingungen in Bischofswerda – weiche Standortfaktoren

Die sogenannten weichen Standortfaktoren wirken sich für Unternehmen in der Regel nicht direkt auf Herstellungs-, Transport- oder Vertriebskosten aus. Bei einer zunehmenden Standortkonkurrenz wird die Bedeutung dieser Faktoren aber zunehmende Relevanz bei Standortentscheidungen und auch für die Möglichkeit der Weiterentwicklung von Bestandsunternehmen besitzen. Zu diesen Faktoren zählen Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten am Ort zwischen Unternehmen sowie Unternehmen und Behörden, aber auch die sozialen, ökologischen Rahmenbedingungen sowie das äußere Erscheinungs- und Wahrnehmungsbild eines Wirtschaftsstandortes.

Standortimage: Zur Außenwahrnehmung der Stadt Bischofswerda bestehen keine differenzierten Untersuchungen. Das regionale Bekanntheitsbild setzt sich aus traditionellen Faktoren wie ehemalige Kreisstadt, Standort des Landmaschinenbaus (Fortschritt) sowie ggf. Bekanntheit durch den Sport zusammen. Neuere Sichtweisen stellen den Dienstleistungsstandort in den Vordergrund. Ein klares aktuelles Standortprofil ist noch nicht wahrnehmbar. Das aktuelle Entwicklungsleitbild – „Das Tor zur Oberlausitz“ - besitzt eine eher touristische Orientierung, die Oberlausitz als Wirtschaftsstandort wird eher gering wahrgenommen. Von Vertretern regionaler Behörden wurde auf die teilweise negative Wahrnehmung zum Standortimage aus wirtschaftlicher Betrachtung hingewiesen.

Auf eine positivere Wahrnehmung sowie ein eigenständiges Standortprofil sollte aufgrund des hohen regionalen Konkurrenzdruckes hingearbeitet werden. Vorhandene Ansätze bieten der etablierte Dienstleistungsstandort für den mittelzentralen Einzugsbereich des ehemaligen Kreisgebietes sowie die günstigen Ansiedlungsbedingungen für Gewerbe.

Wirtschaftsklima/Entwicklungspotential: Die Entwicklungsaussichten werden von Seiten des Handwerks und der Dienstleistungsbranche als stagnierend betrachtet. Beeinflusst werden diese Aussichten insbesondere durch den Bevölkerungsverlust, die stagnierende Einkommensentwicklung und die hiermit verbundenen Entwicklungsaussichten der Binnennachfrage. Im vorrangig exportorientierten (überregional) Bereich des produzierenden Gewerbes ist eine Konsolidierung der Gesamtsituation zu erwarten. Allerdings konnte bislang kaum eine hohe Produktionstiefe mit regionalen Liefer- und Kundenbeziehung entstehen, da die Dichte der Unternehmen relativ gering ist. Überregionale, nicht regional ansässige, Unternehmen arbeiten überwiegend mit langen Zulieferwegen. Eine hohe lokale Bindung besteht weitestgehend nicht. Ansatzpunkte für Synergien als Anreiz zukünftiger Ansiedlungen sind aufgrund fehlender regionaler Zulieferer- und Kundennetzwerke sowie einer geringen Anzahl größerer „Kernunternehmen“ bislang nur schwach ausgeprägt.

Aus Bereichen der traditionellen Großindustrie im Landmaschinenbau sind in Ansätzen Nachfolgebetriebe, wie das Fortbildungswerk Bischofswerda, die Max Aicher GmbH, Werkzeug- und Formenbau Spill oder die Firma Rot entstanden. Unternehmensnetzwerke, welche Synergien für eventuelle Neuansiedlungen erwarten lassen sind dagegen kaum feststellbar. Die in Ansätzen noch vorhandenen Agglomerationsvorteile in dieser Branche sind aufgrund fehlender Weiterentwicklung bedroht.

Aufgrund der gering ausgeprägten Aktivitäten im Forschungs- und Hochtechnologiebereich der ortsansässigen Betriebe und fehlender spezialisierter Ausbildungseinrichtungen sind Ansätze, welche eine Neugründung oder Neuansiedlung wissensintensiver Unternehmen begünstigen, kaum vorhanden. Führungsvorteile aufgrund von vorhandenem Know-how für sich neu ansiedelnde Unternehmen sind aufgrund des ansässigen Unternehmensbestandes oder eines spezifischen Standortprofils der Stadt gering ausgeprägt. Regional können bestehende Defizite weiterführenden Bildungsbereich durch Angebote des Hochschulstandortes Dresden sowie der Staatlichen Berufsakademie Bautzen ausgeglichen werden.

Regionale Wirtschaftsbeziehungen bestehen zum Oberzentrum Dresden sowie zu den regionalen Zentren und zum ländlichen Raum, insbesondere des ehemaligen Landkreises Bischofswerda. Für diesen ländlichen Raum sind noch traditionelle Beziehungen als Versorgungszentrum vorhanden. Aufgrund der hohen Anziehungskraft von Dresden und Bautzen im Handelsbereich sowie dem Verlust der Kreisstadtfunktion waren Bedeutungseinbußen für die Stadt Bischofswerda zu verzeichnen.

Behördenkooperation: Die Kooperation zwischen Stadt und ansässigen Unternehmen wird als gut eingeschätzt. Informationsdefizite zu aktuellen Entwicklungen bestehen teilweise aufgrund fehlender Ansprechpartner der örtlichen Interessensvertreter der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere im produzierenden Bereich. Eine gute Zusammenarbeit konnte insbesondere im Bereich der Dienstleister und Händler erreicht werden. Eine auch für die zukünftige Entwicklung geeignete Gesprächsbasis wurde im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes geschaffen.

Negative Wirkungen sind aufgrund der Verlagerung der Kreisverwaltungen nach Bautzen vorhanden. Entscheidungen zu örtlichen Themen werden nicht mehr im Ort getroffen, da Kontakte auf kurzem Weg erschwert werden. Eine gute Zusammenarbeit innerhalb der Behörden besteht insbesondere zwischen Arbeitsamt und Stadtverwaltung im Rahmen von Einzelprojekten.

Soziales, Kultur und Wohnen: Die Stadt Bischofswerda verfügt über sehr gute Rahmenbedingungen im Bereich der kommunalen Infrastruktur und des Wohnungsmarktes. Insbesondere durch die am Ort ansässigen Bildungseinrichtungen sowie das Krankenhaus und Kinderbetreuungseinrichtungen sind gute Voraussetzungen für eine wohnortnahe Versorgung gegeben. In diesem Bereich besitzt Bischofswerda eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Bedeutung für das ländliche Umland. Hervorzuheben ist die Bedeutung als Schulstandort mit einem vollständigen Lehrangebot in allen Schulstufen

Im Wohnungsmarkt sind quantitativ ausreichende und qualitativ gut gemischte Angebote vorhanden. Bischofswerda verfügt über eine landschaftlich reizvolle Lage. Das Kultur- und Einzelhandelsangebot entspricht der Stadtgröße und kann als positives Vermarktungsargument genutzt werden. Für weiteren Bedarf sind die Zentren Bautzen und Dresden sehr gut erreichbar.

Städtebau: Insbesondere die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete befinden sich in städtebaulich günstiger Lage, ohne wesentliches Konfliktpotential mit anderen Nutzungen. Weiterentwicklungsmöglichkeiten dieser Standorte sind prinzipiell gegeben. Konfliktpotentiale bestehen im südlichen Stadtteil aufgrund der engen räumlichen Verknüpfung von Gewerbe- und Wohnstandorten sowie deren Erschließung. Aufgrund der historischen Akzeptanz der Gewerbebestände sind diese nicht bestandsgefährdet. Im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit der Standorte und der hier ansässigen Unternehmen sind Lösungsstrategien insbesondere im Erschließungsbereich erforderlich.

Als positives Standortargument kann der historische Stadtkern mit seinem individuellen Stadtbild wirken. Auch die übrige Stadtstruktur mit ihrer engen landschaftlichen Einbindung und überwiegend aufgelockerten städtischen Baustruktur trägt zu einem positiven, individuellen städtebaulichen Eindruck bei.

5.2 Bewertung der Wirtschaftsentwicklung / Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes

Stärken, positive Entwicklungen (+)	
(+)	vergleichsweise günstige Unternehmensstruktur (Mischung aus Produktion, Baugewerbe, (Dienstleistung), steigende Bedeutung des produzierenden Gewerbes als örtliche Einkommensbasis mit überregionalen Geschäftsbeziehungen (hier steigende Beschäftigungs- und Umsatzzahlen), aber mit aktuell noch schmaler Grundlage
(+)	regionale Bedeutung als Dienstleistungsstandort mit mittelzentralem Einzugsbereich (ehemaliger Kreis Bischofswerda), teilweise mit Bedeutung für den Gesamtkreis Bautzen: <ul style="list-style-type: none"> - Bedeutung als Standort öffentlicher Einrichtungen (Schulen, Kinderbetreuung, Finanz-, Arbeitsamt) - (ausbaufähige) Bedeutung im Bereich privatwirtschaftlich organisierter Dienstleistungen/ Handel (Ärzte, Einzelhandel, Altenbetreuung, Krankenhaus)
(+)	gut strukturiertes Gewerbeflächenangebot mit ausreichenden Flächenreserven für gewerbliche Entwicklung
(+)	gute Rahmenbedingungen im Bereich weicher Standortfaktoren: <ul style="list-style-type: none"> - Ausstattung mit Sozial- und Bildungseinrichtungen (ausbaufähige Angebotsqualität im Bildungsbereich) - gut strukturiertes Wohnungsangebot - gutes Kultur- und Freizeitangebot
(+)	gute städtebauliche Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Entwicklung
(+)	ausbaufähiges Identifikationspotential über die historische Altstadt, attraktives bauliches Umfeld, attraktive landschaftliche Lage
(+)	hohe Kooperationsbereitschaft der Behörden, der Stadtverwaltung
Neutrale Entwicklungen (+/-)	
(-/+)	Randlage im überregionalen Wirtschaftsraum, günstige Zwischenlage auf regionaler Ebene (Veränderung der großräumigen Lagebedingung durch Öffnung der EU-Außengrenze zu Tschechien und Polen)
(-/+)	ungünstige Berufsperspektiven für hochqualifizierte Arbeitskräfte am Ort, problematisch für das Halten Hochqualifizierter in der Stadt – Lage zu Nachbarzentren ermöglicht gute Erreichbarkeit zu regionalen Wirtschaftszentren Dresden und Bautzen
Mängel/Schwächen (-)	
(-)	Basis an größeren beschäftigungs- und somit einkommenswirksamen Unternehmen in der Stadt ist zu gering, fehlende Breite bei ortsansässigen mittleren und großen Unternehmen – Unternehmensentscheidungen werden nicht am Standort getroffen, unzureichende Bindung an den Standort
(-)	insgesamt fehlende Breite im Unternehmensbestand, somit hohe Abhängigkeit von Arbeitsplätzen in wenigen größeren Unternehmen
(-)	unzureichende Breite bei Unternehmen im produzierenden Bereich, als potentielle überregionale Exporteure, somit starke Abhängigkeit von der regionalen Binnennachfrage
(-)	geringe Anzahl konsolidierter Betriebe
(-)	geringe regionale Produktionstiefe im produzierenden Sektor – geringe Tiefe der Liefer- und Kundenbeziehungen innerhalb des Ortes und des näheren Umlandes
(-)	hohe Arbeitslosigkeit, Mangel an Arbeitsplätzen - relativer Bedeutungsverlust als Arbeitsplatzstandort für die Region
(-)	fehlendes eigenständiges Standortprofil
(-)	fehlende regionale Unternehmensnetzwerke, geringes Potential für Fühlungsvorteile bei Neuanstellungen, Kundenferne
(-)	Angebotsschwächen im innerstädtischen Handels- und Dienstleistungsangebot

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung besitzt Bischofswerda eine relativ **günstige Wirtschaftsstruktur**. Bischofswerda kann insbesondere im Bereich sozialer und Bildungsdienste der Funktion als Mittelzentrum gerecht werden, diese sind unmittelbar von der Binnennachfrage abhängig, welche bei geringen Einkommenszuwächsen und leichtem Bevölkerungsrückgang stagniert.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation wäre der Ausbau von Wirtschaftszweigen, welche nicht allein auf regionale Nachfrage angewiesen sind (überregionaler Export), wünschenswert. Hier sind vor allem Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe interessant, da diese auch Nachfrage im Bereich nachgeordneter Dienstleistungen im Baugewerbe induzieren. Somit wäre auch eine Stärkung der lokalen Kaufkraft erzielbar. Aktuell ist ein Rückgang von Unternehmen und Betrieben in der Region zu verzeichnen (negative Bilanz bei Gewerbean- und -abmeldungen im Kammerbezirk Dresden in 2002), was grundsätzlich auf die gesamtdeutsche Konjunktursituation zurückgeführt werden kann. Positive Entwicklungen sind hingegen im Bereich der unternehmensbezogenen und privaten Dienstleistungen zu verzeichnen. Für Bischofswerda besteht bei stagnierender wirtschaftlicher Gesamtsituation die Gefahr von Abwanderungen von Dienstleistungsunternehmen (Banken, Transportunternehmen).

Die fehlende Wissensintensität ist für den Standort problematisch, da ausgebildete Fachkräfte, insbesondere Hochqualifizierte nur wenig Einkommensmöglichkeiten am Ort besitzen. Andererseits wird auf regionaler Ebene ein zunehmender Fachkräftemangel von den Unternehmen beklagt.

Als positiver Faktor für die Entwicklungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes kann das **Gewerbeflächenangebot** angesehen werden. Mit dem Gewerbegebiet Nord 2 besitzt Bischofswerda im Landkreis Bautzen die größte zusammenhängend angebotene Flächenreserve. Im Flächenbestand besteht eine gute Auslastung, wobei besonders bei den neu erschlossenen Flächen die Beibehaltung dieser Auslastung sowie eine zügige Vermittlung von frei werdenden Flächen zur Sicherung der Vitalität der Gewerbebereiche anzustreben ist. Bei der städtebaulichen Planung ist auf die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Bestandsflächen, insbesondere im Bereich südlich der Bahnlinie zu achten. Im Hinblick auf die wirtschaftliche und städtebauliche Gesamtentwicklung sollte eine weitere Belegung von hochwertigen Gewerbeflächen für Handelseinrichtungen vermieden werden. Die Handelsentwicklung ist aus städtebaulichen und sozialen Erwägungen im Rahmen der Möglichkeiten auf innerstädtische integrierte Standorte zu orientieren.

Die **Anbindungsqualität** der Stadt ist verhältnismäßig gut. Schwächen bestehen in den innerörtlichen Verbindung, da diese ausschließlich über relativ hoch belastete Ortsdurchfahrten geführt wird. Zudem ist der Bereich südlich der Bahnlinie aufgrund nicht ausgebauter Bahnquerungen eingeschränkt.

Die vergleichsweise hohen **Kostenbelastungen** für gewerblichen Grunderwerb müssen nicht als nachteilig eingeschätzt werden, da in Bischofswerda im Vergleich zum ländlichen Umland wesentlich günstigere Bedingungen für Gewerbebetriebe aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der guten Anbindungsqualität bestehen.

Als wichtiger Kostenfaktor wird nach Untersuchungen der IHK Dresden die Kostenbelastung durch steigende kommunale Steuern und Abgaben eingeschätzt. Die Steuerbelastung für Gewerbesteuer in Bischofswerda besitzt zwar ein regionales Spitzenniveau, welches mit dem Nahbereich Dresden vergleichbar ist, andererseits fallen Ver- und Entsorgungskosten vergleichsweise günstig aus.

Stärke der mittelbar wirkenden **weichen Standortfaktoren** sind die Angebote der sozialen Infrastruktur und des Wohnungsangebotes. Die vorhandenen öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote sowie ansässige Verwaltungen vor Ort ermöglichen für Unternehmen Fühlungsvorteile am Standort. Die städtebauliche Entwicklung bietet ebenfalls günstige Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung, wobei im Süden der Stadt Konfliktpotentiale zwischen gewerblicher und Wohnnutzung vorgebeugt werden sollten. Wichtiges Identifikationsmerkmal für die Stadt als Wirtschaftsstandort, insbesondere als Dienstleistungs- und Handelsstandort, ist das historische Stadtzentrum. Eine städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung ist hier erforderlich.

Bei der Umsetzung von Teilzielen im Bereich der Wirtschaftsentwicklung sind mögliche Zielkonflikte zwischen der Entwicklung des produzierenden industriellen Bereiches und der Entwicklung der touristischen Potentiale zu beachten.

Voraussetzung der Wirksamkeit der Rahmenbedingungen ist ebenso die geeignete Darstellung der vorhandenen Potentiale im Rahmen eines **Bestandsmanagements** für ansässige Unternehmen - Informationsaustausch zwischen Stadt/Unternehmern (Reaktion auf Bedürfnisse der ansässigen Betriebe).

be für zielgerichtete Beeinflussung der notwendigen Rahmenbedingungen) und einer zielgerichteten **Ansiedlungspolitik** (gezielte Information über bestehende Standortvoraussetzungen für Neuansiedler und Unternehmensgründer).

Die **Einflussmöglichkeiten der Stadt** und ihrer Verwaltung auf die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes sind begrenzt, da diese primär von unternehmerischen Entscheidungen abhängig ist. Der Hauptansatzpunkt für städtische Entwicklungsmöglichkeiten liegt in der Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für unternehmerische Entscheidungen zu Gunsten von Bischofswerda:

- **Schaffung geeigneter Standortbedingungen für Unternehmen im Bereich der harten Standortfaktoren** (Flächenbereitstellung, Erschließung, Steuern/Abgaben,..)
- **Schaffung geeigneter weicher Standortfaktoren für die Unternehmensentwicklung und für Arbeitnehmer am Ort** (kommunale Infrastruktur, Behördenunterstützung, Standortvermarktung..)

6. Wohnungsmarktentwicklung in Bischofswerda

Wohnen ist ein grundlegendes soziales Gut, ein Grundbedürfnis der Einwohner jeder Stadt. Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt, welcher zum einen den Bedürfnissen der Bewohner entspricht und ein stabiler Wohnungsmarkt, welcher die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Eigentümer grundsätzlich gewährleisten kann, wird für die Stadt Bischofswerda angestrebt. Dabei ist die Berücksichtigung sozialer und ökologischer Komponenten und die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt zu berücksichtigen.

Ziel der Stadt Bischofswerda ist es, die planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu erhalten sowie in Schwerpunktbereichen marktunterstützend durch Akquisition von Fördermitteln zu wirken. Grundlegende Entwicklungen der Nachfrage und des Angebotes sind in großen Teilen nicht durch die Stadt beeinflussbar.

6.1 Analyse der Ausgangssituation

Historische Wohnungsmarktentwicklung in Bischofswerda

- Historische Handwerks- und Handelsstadt: Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt und in den Vorstädten bis Beginn der Industrialisierung; teilweise sehr beengte Wohnverhältnisse – spiegeln sich in Grundstücks- und Gebäudezuschnitten der heutigen Altstadt wider
- Historische Dorfkern: Wohnen und Arbeiten ohne räumliche Trennung im Großfamilienverband bis in die Neuzeit
- Beginn der Industrialisierung: Herausbildung eines modernen Mietwohnungsmarktes, Bau von Mietshäusern im Bereich Bahnhof und entlang der Ausfallstraßen; Bau größerer Stadthäuser der wohlhabenden Familien im Bereich nördlich der Innenstadt – Fortsetzung der Entwicklung bis in die 40er Jahre des 20. Jh.
- Siedlungsbewegung seit den 20er Jahren: erste moderne Einfamilienhausstandorte an den Stadträndern und in Pickau, spätere punktuelle Ergänzungen in der „DDR-Zeit“
- Wohnungsbau der DDR-Zeit: Errichtung von Wohnanlagen durch Wohnungsgenossenschaften und staatliche Wohnungsunternehmen (zunächst traditioneller Bauweise, später industriell vorgefertigt) an kleineren Einzelstandorten sowie einem Großstandort, seit Ende der 50er in Alt-Süd ab den 70er Jahren in Neu-Süd
- Wohnungsbau der Nachwendezeit: Tendenz zum individuellen Eigenheim in den Stadtrandbereichen, auch mehrgeschossiger Wohnungsneubau im Stadtrandbereich; punktuell Reaktivierung von Baulücken durch Geschosswohnungsbau mit Funktionsunterlagerung

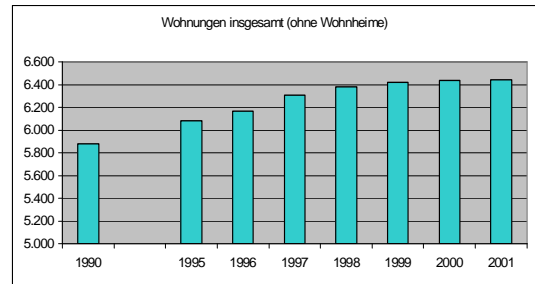
Wohnungsbestand der Stadt Bischofswerda

	Bischofswerda	LK Bautzen	Freistaat Sachsen
Wohnungszuwachs	5.883 (1990) 6.447 (2001) + 8,8 %	+ 9,8 %	+ 9,3 %
Wohnungen in Wohnheimen	460 (2002)	n.b.	n.b.
Wohnflächenzuwachs	381.600 m ² (1990) 444.876 m ² (2001) + 14,2 %	+ 13,8 %	+ 15,4 %
Wohnfläche pro Wohnung (o. Wohnheime)	64,8 m ² /WE (1990) 69,0 m ² /WE (2001)	66,3 m ² /WE (1990) 75,1 m ² /WE (2001)	62,2 m ² /WE (1990) 68,4 m ² /WE (2000)
Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern	1.927 (1990) 2.055 (2001) 34,5 % (2001)	48,3 % (2001)	29,7 % (2001)
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	3.979 (1995) 4.194 (2001) 65,5 % (2001)	51,7 %	70,3 % (2001)

(Datenbasis: Gebäude- und Wohnraumzählung 1995, Fortschreibung bis 2001, StaLA Sachsen)

Quantitative Entwicklung: Der Wohnungsbestand der Stadt Bischofswerda beträgt (Stichtag 31.12.2001) 6.447 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind Wohnungen in Wohngebäuden sowie auch in Gebäuden mit Mischnutzungen und überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden. Zusätzlich sind 460 Wohnungen in Wohnheimen (Altenpflegeheimen) vorhanden.

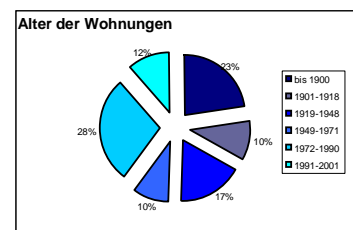
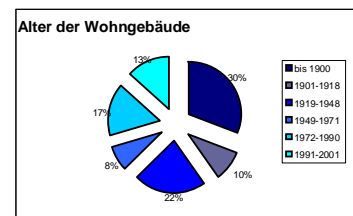
Der Wohnungsbestand in Bischofswerda ist verhältnismäßig kontinuierlich gewachsen. Es sind Bestandszuwächse in allen Perioden der jüngeren Geschichte zu verzeichnen. Größere Einschnitte aufgrund von Kriegseinwirkungen oder fehlender Investitionen fanden nicht statt.



(Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen)

Seit 1990 hat die Neubautätigkeit zu einem Bestandszuwachs von 564 Wohnungen, das entspricht ca. 8,8 % des Gesamtbestandes, geführt. Seit 1998 ist ein starker Einbruch in der Neubautätigkeit zu verzeichnen. Die Bestandszuwächse sind im regionalen Vergleich niedrig.

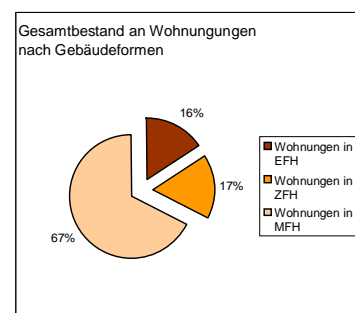
Struktur, Qualität des Wohnungsbestandes: Aufgrund der kontinuierlichen Bestandsentwicklung kann in Bischofswerda von einem gut durchmischten Wohnungsangebot gesprochen werden. Dies ist aus der **Altersstruktur** der Wohngebäude deutlich ablesbar. Die Entstehungszeiträume der Wohnungsangebote spiegeln eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung im Bereich der Bauformen vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklung wider. So sind insbesondere im Zeitraum von 1972-1990 überdurchschnittliche Gebäudegrößen, im Gegensatz hierzu sind bei alten Gebäuden vor 1900 und im Vorkriegszeitraum des 2. Weltkriegs kleinere Einheiten entstanden. Aus dem Anteil von **38 % der Wohnungen, welche im Zuge des DDR-Wohnungsbaus entstanden** sind, kann auf eine hohe Bedeutung dieser Bestände für den Wohnungsmarkt geschlossen werden, wobei diese Wohngebäude aufgrund des Anteils von 25 % am Gesamtbestand städtebaulich nur punktuell dominant sind. Mit einem Anteil von **62 % sind die bis 1948 errichteten Wohngebäude** der städtebauliche dominante Kernbestand in Bischofswerda. Der **Wohnungsbestand insgesamt besitzt ein vergleichsweise hohes Alter**.



(Datenquelle: Stat. Landesamt Sachsen)



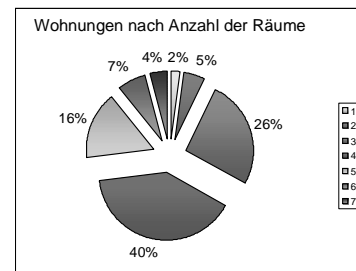
Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand liegt bei ca. 33 %. Der Anteil ist für städtische Verhältnisse relativ hoch, ist aber auch bedingt durch die hohe Anzahl der kleineren Gebäude in den dörflichen Ortsteilen. Die Entstehungszeiten der Gebäude waren auch im wesentlichen durch die Präferenzen für die dominierenden Bauformen vorgegeben. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vorrangig im Altstadtbereich vor 1900, in den Siedlungen zwischen den Weltkriegen sowie im Nachwendezeitraum errichtet. Überdurchschnittlich viele Mehrfamilienhäuser wurden hingegen in dem starken Wirtschaftswachstum bis zum 1. Weltkrieg (in diesem Zeitraum 78 % der WE) sowie in der DDR-Zeit gebaut (in diesem Zeitraum



(Datenquelle: StaLA Sachsen)

ca. 88 % der WE). Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Gebäude liegt bei 2,9 und entspricht der kleinstädtischen Siedlungsstruktur. Die **Ein- und Zweifamilienhäuser** weisen mit ca. **83 Jahren** einen erheblich höheren Altersdurchschnitt als **Mehrfamilienhäuser** mit ca. **57 Jahren** auf. Im Zeitraum von 1990 – 2001 stieg der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser um lediglich 0,3 % (Neubau v. 128 Wohnungen EFH/ZFH, 215 Wohnungen in MFH) an.

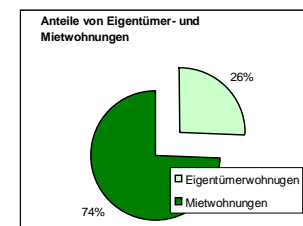
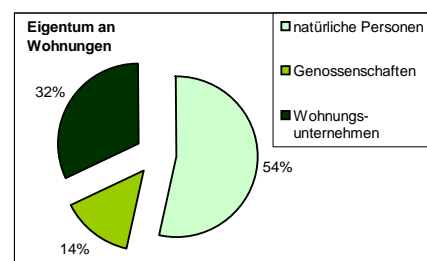
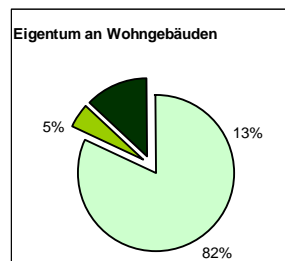
Für die Marktchancen des Wohnungsangebotes spielt neben Preis und Ausstattung, der **Wohnungszuschnitt** eine entscheidende Rolle. Der Anteil der 3- und 4-Raum-Wohnungen dominiert mit ca. 2/3 des Gesamtbestandes. Der Anteil kleinerer Wohnungen mit 1-2 Räumen liegt bei insgesamt nur 7 % des Gesamtbestandes. Wohnungen in Wohnheimen sind hierbei unberücksichtigt. In den 3-Raum-Wohnungen sind auch 2 ½ RWE der DDR-Zeit enthalten. Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 4 Räumen stieg insbesondere seit 1990 um 5 % an.



(Datenquelle: StaLA Sachsen)

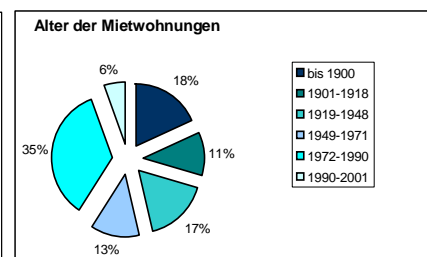
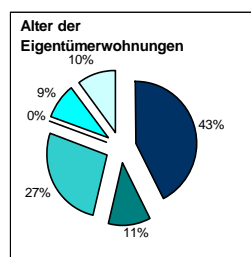
Bei der Entwicklung Wohnungsgrößen ist eine Tendenz zu mehr der Fläche absehbar. Insbesondere nach 1990 wurden in der Mehrzahl überdurchschnittlich große Wohnungen neu gebaut. In diesem Zeitraum stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße von 64,9 m² auf 69,0 m², also um ca. 6 % an.

Wohnungsmarktakeure: Die Eigentumsverhältnisse am Gesamtwohnungsbestand zeigen einen hohen Marktanteil der gewerblichen Wohnungsanbieter. Die Verantwortung für Gebäudeeigentum liegt hingegen mit 82 % bei Privatpersonen, was für die städtebauliche Entwicklung einen wesentlichen Einfluss besitzt. Der Anteil von Eigentümerwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt beträgt ca. 26 %.



(Datenquelle: StaLA Sachsen)

Im Eigentumsbereich dominiert die Altbausubstanz, welche vorrangig in den Dörfern aber auch im Innenstadtbereich sowie in den städtischen Randbereichen angesiedelt ist. Im Mietwohnungsbestand sind die Altersgruppen gleichmäßiger verteilt – wobei die Bestände des industriellen Wohnungsbaues der DDR-Zeit mit 39 % die größte Gruppe bilden.



Sonderwohnformen: Die Stadt Bischofswerda hat als Mittelzentrum im Einzugsbereich des ehemaligen Landkreises Bischofswerda im Wohnungsbereich eine soziale Funktion bei der Bereitstellung von Sonderwohnformen für pflegebedürftige Menschen. In der Stadt Bischofswerda bestehen derzeit 2 Altenpflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 460 Plätzen. Eine Ausweitung ist derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen für die Finanzierung der Altenpflege wird der Bestand als nicht ausreichend eingeschätzt. Darüber hinaus werden 109 seniorengerechte Wohnungen angeboten. Von den Wohnungsmarktakeuren wird im Bereich der seniorengerechten Wohnformen ein wachsendes Bedarfspotential prognostiziert. Die derzeitigen Wohnungsangebote sowohl im Altbau wie auch im industriellen Wohnungsbau entsprechen überwiegend nicht den Anforderungen für derartige Wohnformen. Diese Angebotsstruktur kann einen den Wegzug älterer Bürgern



aus den angestammten Wohnvierteln bewirken. Andererseits stehen spezielle Einrichtungen für derartige Wohnbedürfnisse nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Wohnungsmarktsegmente in Bischofswerda: Die gemischte Wohnungsmarktstruktur spiegelt sich innerhalb der Stadt nicht gleichförmig wider. Die verschiedenen Angebotsformen konzentrieren sich an verschiedenen Einzelstadorten, diese Verteilung wiederum bedingt unterschiedliche städtebauliche, soziale und infrastrukturelle Probleme. Aufgrund der Merkmale der in Kapitel 5 benannten Siedlungsstrukturtypen haben die einzelnen Wohngebiete mit ihren spezifischen Wohnungsangeboten sehr unterschiedliche Entwicklungsperspektiven:

Industrieller Wohnungsbau - Neu-Süd	Entwicklungstendenz - Tendenz zum Wohnungsüberangebot , derzeit Vermietungsproblem in oberen Geschossen – Zunahme von Wohnungsleerständen - Kernbestand weiterhin marktfähig bei stabiler Mietentwicklung
	Hauptauslöser der Entwicklung (+) preisgünstiges Wohnraumangebot, gute Infrastrukturausstattung (+/-) hoher Modernisierungsstand, teilweise nicht marktgerechte Wohnungszuschnitte, Ausstattungen (+/-) ausschließlich gewerbliche Wohnungseigentümer, keine Eigentumsbildung (-) Schlechtes Image des Standortes, Wahrnehmung von Segregation (-) gleichförmiges Wohnungsangebot (Wohnungszuschnitt, Gebäudeformen), hohe Wohnungsdichte
	gewachsene Wohngebiete, Stadtsiedlung - Nordstadt - Neu-Nord - Siedlung-Süd
	Entwicklungstendenz - gut ausgelastete Wohnungsbestände, - vorhandene Investitionsbereitschaft der Eigentümer für Neubau und Modernisierung Hauptauslöser der Entwicklung (+) attraktives soziales und bauliches Wohnumfeld, gute Infrastrukturausstattung (+) gemischte Bau- und Eigentümerstruktur, Befriedigung individueller Wohnwünsche möglich (+/-) weitgehend störungsfreies Wohnen, Problemlagen an Hauptverkehrsstraßen, Nähe zu Gewerbegebieten
	gewachsene Mischgebiete - Weststadt - Südvorstadt, Bahnhofsumfeld
	Entwicklungstendenz - lokale Wohnungsleerstände aufgrund Bauschäden und Investitionsrückständen, keine selbständige Erholung absehbar - lokal gute Auslastung der Wohnungsbestände, Investitionsbereitschaft für Neubau und Modernisierung Hauptauslöser der Entwicklung (-) teilweise problematische Nutzungszuordnung bedingt eine hohe Verkehrsbelastung bzw. Beeinträchtigung durch bauliche Missstände oder gewerbliche Tätigkeit (+) lokal gute Wohnumfeldbedingungen aufgrund landschaftlicher Lage, hier stabile Wohnquartiere vorhanden (+) heterogene Eigentums- und Nutzungsstruktur bietet Nischen für individuelle Wohnformen vorhanden
	Dörfer - dörfliche Ortsteile
	Entwicklungstendenz - vorhandene Investitionstätigkeit bei Modernisierung und Neubau, dennoch bestehender Investitionsrückstau - stabile Bewohnerschaft, punktuell zunehmende Gebäudeleerstände Hauptauslöser der Entwicklung (+) Bindung an vorhandenes Eigentum, punktuelle Neuerschließung für Wohnungsneubau (-) hohes durchschnittliches Alter der Bausubstanz, hoher Investitionsaufwand für Modernisierung und Instandhaltung (-) Rückzug der wohnungsnahen Infrastruktur aus dörflichen Gebieten

Typ: Historische Altstadt	Entwicklungstendenz
	- vorhandene Investitionstätigkeit bei Modernisierung und Neubau,
	- weiterhin hoher Investitionsbedarf im Bereich von Nebenstraßen
	- sehr gute Auslastung sanierter Wohnungsbestände
	Hauptauslöser der Entwicklung
	(+) Bindung an vorhandenes Eigentum, hohes privates Engagement Realisierbarkeit von individuellen Wohnformen,
	(-) hohes durchschnittliches Alter der Bausubstanz, hoher Investitionsaufwand für Modernisierung und Instandhaltung, kleinteilige Baustrukturen, teilweise ungeordnete Blockinnenbereiche
	(+) hohe Versorgungsqualität, gute Infrastrukturausstattung

In bezug auf den Wohnungsmarkt können im wesentlichen die Stadtteile nördlich der Innenstadt, sowie die Stadtrandsiedlungen und das oben nicht aufgeführte Wohngebiet Alt-Süd als **stabile, gut strukturierte Stadtteile** angesehen werden.

In den Mischgebieten im Westen und insbesondere in der Südvorstadt sind **erhebliche Entwicklungsprobleme** aufgrund von äußeren Belastungen der Wohngebiete vorrangig durch Verkehrseinflüsse (Straße und Schiene) vorhanden. Für die Stabilisierung dieser Bereiche sind Ordnungsmaßnahmen (Verkehrsentlastung, Grundstücksberäumung,...) sowie umfangreiche bauliche Investitionen erforderlich. Beispielhaft ist der Bereich Karl-Liebkecht-Straße/Hohe Straße zu nennen.

Im Bereich der **historischen Altstadt** sind aufgrund umfangreicher Baumaßnahmen der letzten Jahre Erholungstendenzen vorhanden. Es besteht aber weiterhin ein erheblicher Modernisierungsbedarf bei Privatgebäuden sowie Ordnungsbedarf im öffentlichen Raum und privaten Innenbereichen.

Aufgrund der Gesamtsituation des Wohnungsmarktes werden **zunehmende Entwicklungsprobleme für den Stadtteil Neu-Süd** befürchtet. Für das Wohnungsangebot des Stadtteils ist aufgrund der Form und der Breite qualitativ guter Alternativangebote kein ausreichender Markt vorhanden. Kleinere Standorte des industriellen Wohnungsbaus werden aufgrund der Integration in stabile die Siedlungsstrukturen als marktfähiger angesehen.

Wohnungsnachfrage/Wohnraumbedarf

	Bischofswerda	Landkreis Bautzen	Freistaat Sachsen
Wohnfläche pro Einwohner	33,1 m²/Einw. (2001)	35,1 m²/Einw. (2001)	36,2 m²/Einw. (2001)
Verhältnis WE zu Haushalten	1,07 WE/HH	n.b.	n.b.

(Quelle: StaLA Sachsen)

Auf der Grundlage statistischer Daten ergibt sich für Bischofswerda eine **Wohnungsversorgung** leicht unter dem regionalen Durchschnitt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Bischofswerda geringere Bevölkerungsverluste als im Kreisdurchschnitt zu verzeichnen hatte und eine geringere Wohnungsleerstandsquote besitzt. Die Wohnraumversorgung hat sich dabei seit 1990 von 26,17 m² auf 33,1 m² pro Einwohner gesteigert. Ursachen sind zum einen durch den Neubau großer Wohnungen zum anderen in der Abnahme der Bevölkerung zu suchen, wobei sich durch die deutliche Verkleinerung der Haushalte eine geringere Bevölkerung auf deutlich mehr Wohnungen verteilt. Hintergründe sind z. B. in einem Nachholbedarf zu sehen, der sich in früheren Haushaltsneugründungen und somit früherem Auszug von Kindern aus dem Elternhaushalt erklären lässt sowie auch durch eine steigende Anzahl älterer Einzelhaushalte mit begründet ist. Es wird **zukünftig** von einer **weiteren Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner** auszugehen sein, wobei die Höhe der Zunahme von der Einkommensentwicklung abhängig ist. Es kann eingeschätzt werden, dass bei der Wohnflächennachfrage, nach einem vollzogenen Abbau des Nachholbedarfes im Nachwendezeitraum, aufgrund von begrenzten Einkommenssteigerungen eine weitere aber abgeschwächte Steigerung möglich ist (parallele Entwicklung zum Bundestrend, keine Angleichung durch: geringere Einkommen aber auch geringere Bau- und Mietpreise).

Leerstandsentwicklung: Im Jahr 1990 war ein Wohnungsleerstand von ca. 1,4 %, fast ausschließlich im innerstädtischen Altbaubereich zu verzeichnen. Bis Mitte der 90er Jahre waren zunehmende Wohnungsleerstände noch fast ausschließlich auf den baulichen Zustand oder auf aktuell durchgeführte

Baumaßnahmen zurückzuführen. Seit Ende der 90er Jahre sind, bei zurückgehenden Leerständen im innerstädtischen Bereich, zunehmend Mietwohnungsleerstände im Stadtteil Neu-Süd (industrieller Wohnungsbau der 70-80er Jahre) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des Fehlens einer genauen Erhebung muss derzeit von einem ungefähren Wohnungsleerstand von ca. 7 % ausgegangen werden.

Als strukturelle Leerstände, aufgrund mangelnder Nachfrage, können Leerstände im „**DDR-Geschosswohnungsbau**“ angesehen werden. Überdurchschnittliche Leerstände mit ca. 8 % konzentrieren sich im Stadtteil Neu-Süd. Aufgrund eines ausreichenden Alternativangebotes wurden folgende Gründe für die Fehlbelegung von Wohnungen benannt:

Bischofswerda	1990	1996	2001
(heutiger Gebietsstand)			
Einwohner	14.633	14.108	13.423
durchschn. HH-Größe	2,38	2,23	2,12
Haushalte	6.148	6.326	6.422
Wohnungen inkl. Wohnheimplätze	6.233	6.543	6.907
Leerstehende Wohnungen	85	217	485
Verhältnis Wohnungen/HH	1,01	1,03	1,07

(gerundete Angaben für Haushalte und Wohnungen;
Quelle: StaLA Sachsen u. Berechnungen WHS)

- gleichförmige Wohnungsgrundrisse, Wunsch nach individuelleren Wohnformen
- fehlende Aufzüge für obere Etagen
- schlechtes Image der Wohnlage durch empfundene soziale Entmischung
- gestiegene Qualitätsansprüche in der Wohnungsausstattung
- als unattraktiv empfundenes Wohnumfeld aufgrund hoher Wohnungsdichte



Weitere Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes sind insbesondere in der **gründerzeitlichen Bau-substanz** nördlich des Bahnhofs, in geringerem Umfang im gesamten übrigen Bahnhofsumfeld sowie in Altbaubeständen an verkehrsbelasteten Hauptstraßen vorzufinden. Des Weiteren sind punktuelle Leerstände in den Dörfern sowie an Einzelstandorten im Süden und Westen der Kernstadt vorhanden. Wohnungsleerstände im **Altstadtbereich** sowie in **dörflichen Ortsteilen** sind hingegen in der Mehrzahl auf den baulichen Zustand zurückzuführen. Hauptleerstandsgründe in diesem Bereich sind mangelhafter Bauzustand, Lärmbelastung, mangelhafter Modernisierungsstand der Wohnungen und ein unattraktives Wohnumfeld.

Nachfrageentwicklung in den Marktsegmenten: Von den Wohnungsmarktteilnehmern wird der Bischofswerdaer Wohnungsmarkt als stabil mit leichten Überangeboten in einigen Marktsegmenten eingeschätzt. Mit qualitativ guten Wahlmöglichkeiten wird von einer weiter auseinanderlaufenden Entwicklung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente ausgegangen. Angebotsdefizite bestehen nach Aussage von Marktteilnehmern im Bereich kleinerer Wohnungen, insbesondere 1- und 2-Raum-Wohnungen, aufgrund der Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte und zunehmenden Alters der Bewohner. Konstante Nachfrage wird im Bereich der niedrigpreisigen Wohnungen auch in unsaniertem Zustand festgestellt. Aufgrund eines geringen Einkommenswachstums sind große Mietwohnungen schlechter vermietbar (aufgrund relativ geringer Bau- und Bodenpreise ist die Schwelle für Eigentum niedrig). Die Nachfrage bei Wohnungen in sanierten Altbauten wird gut eingeschätzt. Als wichtige Verkaufs- und Vermietungsargumente werden Zentralität und landschaftliche Einbindung der Standorte und Ausstattungsmerkmale wie Nebengelass oder Stellplätze angesehen.

Die durchschnittliche Miete für Neuvermietungen beträgt 4,40 €/m² (Spanne 3,80 – 5,10 €/m²). Die Entwicklung der erzielbaren Mieten wird insgesamt als stabil betrachtet.

Im Bereich der Sonderwohnformen wird von den Marktteilnehmern ein Nachfragepotential gesehen, wobei andererseits auch Vermarktungsprobleme bei angebotenen Wohnungen verzeichnet wurden. Aufgrund des veränderten Marktumfeldes sind Investitionen Mietwohnungsneubau fast völlig zum Erliegen gekommen. Eine Nachfrage nach neuen Mietwohnungen besteht, die Wirtschaftlichkeit für Investitionen wird aber als unsicher eingeschätzt.

Angebotsegment	Nachfrage/Leerstände
Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	Hohe Nachfrage nach sanierten Bestandsimmobilien – keine strukturellen Leerstände
Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	zurückgehende Bautätigkeit, stabile Nachfrage nach fertigen Einzelgebäuden in gemischten Beständen
Eigentumswohnungen	keine Nachfrage
Mietwohnungen Altbaubereich	stabile Nachfrage nach saniertem Wohnraum, keine strukturellen Leerstände
Mietwohnungen industrieller Wohnungsbau	zurückgehende Nachfrage, Strukturelle Leerstände in ‚ungünstigen‘ Wohnlagen (obere Geschosse)
Mietwohnungen Neubau	konstante Nachfrage, keine strukturellen Leerstände – fehlende Rentabilität von Neubauten

Nach Wohnungen mit senioren- oder behindertengerechter Ausstattung wird grundsätzlich ein steigender Bedarf gesehen, wobei von Marktteilnehmern andererseits Vermarktungsprobleme für in der Vergangenheit angebotenen Wohnungen benannt wurden.

Baulandangebot: Der Wohnungsmarkt ist vorrangig ein Bestandsmarkt. Für die Entwicklungs- und Erneuerungsfähigkeit des Wohnstandortes ist aber auch zukünftig der Neubau von Wohnungen unter der Berücksichtigung moderner Wohnansprüche erforderlich.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Bischofswerda (Stand: August 2002) sind derzeit **Wohnungsbaustandorte** mit einer Gesamtfläche von 15,33 ha als Erweiterungsflächen für die Entwicklung in einem 20jährigen Planungshorizont vorgesehen. Für die Kernstadt Bischofswerda sind an 3 Standorten Erweiterungsflächen in Anlehnung an bestehende Bebauung geplant. Für alle dörflichen Ortsteile werden vorrangig am Eigenbedarf ausgerichtete Erweiterungsflächen vorgesehen.

Weiterhin sind zusätzliche Bauflächen als **Mischbauflächen** mit einer Gesamtfläche 23,34 ha geplant. Neben kleineren Arrondierungsflächen wurden Entwicklungsflächen von 10,56 ha im Ortsteil Großdrebnitz ausgewiesen.

Reine Wohnbaustandorte	Fläche
Bischofswerda Kernstadt	7,38 ha
Großdrebnitz	1,42 ha
Geißmannsdorf	0,66 ha
Pickau	2,26 ha
Schönbrunn	3,61 ha
Gesamtfläche	15,33 ha
entspricht Bauland für ca.	390 WE
Standorte in Mischgebieten	
Bischofswerda Kernstadt	4,99 ha
Großdrebnitz	10,56 ha
Geißmannsdorf	0,65 ha
Weickersdorf	2,26 ha
Goldbach	3,38 ha
Schönbrunn	1,5 ha
Gesamtfläche	23,34 ha
Entspricht Bauland für ca.	350 WE

(Quelle: FNP-Entwurf Bischofswerda, 01.08.2002)

Neben den Planungsstandorten sind Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in den gewachsenen Stadtteilen nördlich und südlich der Bahnlinie sowie in den Stadtrandbereichen vorhanden, wobei hier aufgrund der Umfeldsituation (Verkehrsbelastung, Industrie- und Verkehrsbrachen) oder der Eigentumsituation teilweise Aktivierungsprobleme bestehen. Ein Teil der Standorte sind aufgrund der Lagebedingungen unter den derzeitigen Marktverhältnissen als Wohnstandort nicht attraktiv. Das rechnerische Baulückenpotential innerhalb der bestehenden Stadtteile beläuft sich auf ca. 150 Wohneinheiten.

Aus den Problemen der Aktivierbarkeit der Flächenreserven ergibt sich die Notwendigkeit der Neuerschließung stadtnaher Erweiterungsflächen.

Regional besteht ein hohes Angebot an Bauflächen in dörflichen Lagen, insbesondere für den Einfamilienhausbau. Aufgrund der singulären Lage als regionales Zentrum bestehen hier kaum Konkurrenzsituationen.

Baulandnachfrage: Derzeit zeichnet sich bei der Nachfrage nach Immobilien ein Trend zu fertigen Bestandsimmobilien im Neu- und auch Altbau, insbesondere in innerstädtischen oder innenstadtnahen Einzelstandorten ab. Die Neubautätigkeit sowie auch die Nachfrage nach erschlossenem Bauland war seit Ende der 90er Jahre stark rückläufig und stagniert derzeit auf sehr niedrigem Niveau. Es besteht ein starker Preisdruck im Boden- und Neubaumarkt.

Durch die Sättigungserscheinungen findet eine zielgerichtete Auswahl nach hochwertigen Einzelstandorten statt (insbesondere Baulücken in konsolidierten Beständen). Die Baulandnachfrage an größeren Standorten über 10 Baugrundstücken sowie an relativ innenstadtfernen Grundstücken ist gering. Eine konstante Nachfrage besteht hingegen für Bestandsimmobilien, vorzugsweise in zentrumsnahen Lagen nach Möglichkeit mit fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt.

Vermarktungsprobleme bestehen aufgrund des Preisdruckes für höherpreisige Flächen (z.B. Belmsdorf).

Grundsteuer: Als eine Rahmenbedingung innerhalb des regionalen Wettbewerbes, insbesondere für den Wohnungsneubau ist die Grundsteuer anzusehen, wobei aufgrund der begrenzten Höhe der Einfluss als nicht hoch einzuschätzen ist. Die Stadt Bischofswerda besitzt ein relativ hohes Grundsteuerniveau.

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Bischofswerda	390	410
Bautzen	300	380
Neukirch/Lausitz	270	370
Burkau	300	350
Kamenz	300	380

6.2 Wohnungsbedarfsprognose

In Bischofswerda ist derzeit noch von einer stabilen Wohnungsmarktsituation auszugehen. Lediglich im Segment des „DDR-Geschosswohnungsbaus“ sind als strukturell anzusehende Wohnungsleerstände vorhanden. Der starke Rückgang im Bereich des Wohnungsneubaus deutet auch unter Berücksichtigung der überregionalen Rahmenbedingungen (Steuerrecht,...) auf eine Marktsättigung hin.

Prognose der Entwicklung des Wohnungsleerstandes	2001	2005	2010	2015
Einwohner	13.423	13.200	12.820	12.670
durchschnittliche HH-Größe	2,09	2,07	2,05	2,03
Haushalte	6.422	6377	6254	6241
Wohnungen inkl. Wohnheimplätze	6.907	6.967	7.042	7.117
Leerstehende Wohnungen	485	590	788	876
Verhältnis HH/Wohnungen	1,07	1,09	1,13	1,14
Wohnfläche	444.876	450.800	458.300	465.800
Wohnfläche pro Einwohner	33,1	34,2	35,7	36,8
Rechnerische Leerstandsquote	6,9 %	8,5 %	11,2 %	12,3 %

(eigene Berechnung auf Grundlage Stat. Landesamt – Regionalisierte Bevölkerungsprognose Variante 2)

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose wird mittelfristig von einer Destabilisierung des Wohnungsmarktes in Bischofswerda auszugehen sein. Bei einem zu erwartenden leichten Anstieg des Wohnungsangebotes und einem Rückgang der Haushalte ist ein **zunehmender Wohnungsüberhang** mit hieraus folgenden Wohnungsleerständen zu erwarten.

6.3 Stärken/Schwächen und Entwicklungsaussichten des Wohnungsmarktes

Stärken, positive Entwicklungen (+)
(+) singulärer städtischer Wohnungsmarkt im ländlichen Umfeld, geringe Konkurrenz im Umland
(+) gute Wahlmöglichkeiten für Nachfrager, preiswertes Wohnraumangebot
(+) gute Bestandsmischung, relativ gleichmäßiger Altersaufbau des Wohnungsbestandes, hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, angepasste Gesamtstruktur der Wohnungs- und Gebäudeformen kleinstädtischen Markt
(+) Wohnungs- und Baulandnachfrage an innenstadtnahen – städtebaulich integrierten Standorten
(+) überwiegend gute Wohnumfeldbedingungen, gute Ausstattung mit wohnungsnaher Infrastruktur und Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten
Neutrale Entwicklungen (+/-)
(+/-) aktuell stabile Wohnungsmarktverhältnisse
(+/-) Abbau von Investitionsrückständen in der historischen Altstadt aber weiterhin bestehender Investitionsstau in Teilbereichen der historischen Altstadt und in angrenzenden Bereichen
(+/-) statistische Unterversorgung mit Wohnraum im regionalen Vergleich - Nachholbedarf – unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen
Schwächen, negative Entwicklungen (-)
(-) zunehmende Leerstände im Bereich industrieller Wohnungsbau, unausgewogene Bestände im Mietwohnungssegment – hohe Bestände im industriellen Bereich (verdichteter Wohnungsbau 70er-80er Jahre; im Eigentumssegment: geringe Bestände jüngeren und mittleren Baualters
(-) Konzentration der DDR-Mietwohnungsbestände im Süden der Stadt, relativ unflexible Wohnungszuschnitte im DDR-Mietwohnungsbestand – hohe Aufwendungen für Zuschnittsänderungen
(-) zunehmendes Problem der Refinanzierbarkeit von Modernisierungs- und sonstigen Investitionsmaßnahmen: - zu geringe Mieterwartung, hohe Kreditbelastungen, hohes Baualter, daher relativ hoher und zunehmender Instandhaltungs-, Erneuerungsaufwand, überalterte Bausubstanz bei Einfamilienhäusern (Altstadt, Dörfer), fehlendes Investitionsinteresse bei alten Mietwohnungsbauten
(-) punktueller Investitionsstau im Mietwohnungsbereich mit belasteten Wohnumfeldverhältnissen (Südvorstadt, Bahnhofsumfeld),
(-) teilweise fehlende Transparenz des Marktes, zu geringe Information über Vergleichsangebote, Mietpreisniveau (Vermarktungsprobleme)
(-) relativ einseitige Bestandsstruktur der großen Wohnungsanbieter (Einschränkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit)

Standort im regionalen Wettbewerb

Aufgrund seiner Lage im regionalen Markt mit einem vorwiegend ländlichen Umfeld bestehen günstige Bedingungen für städtisch strukturierte Wohnungsangebote mit guter Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen. Eine regionale Standortkonkurrenz, bezogen auf den Wohnstandort, besteht infolge der relativen deutlichen Entfernung zu den Nachbarzentren kaum. Tendenz zur arbeitsnahen Wohnung keine Nachfrage aus den Ballungszentren (Dresden) – singuläre Lage mit städtischen Strukturen

Bischofswerda besitzt einen relativ gut strukturierten Wohnungsmarkt mit lokalen Problemschwerpunkten. Aufgrund des relativ hohen Durchschnittsalters sind mittel- und langfristig hohe Investitionen

zur Bestandserhaltung erforderlich. Das hohe Baualter bedingt auch zukünftig relativ kurze Erneuerungszyklen. Eine kontinuierliche Erneuerung der Bestände ist erforderlich. Aufgrund des Baualters ist mit erhöhten Abgängen vom Markt zu rechnen.

Die Angebote im Mietwohnungsmarkt entsprechen teilweise, aufgrund des Modernisierungsstandes bzw. der relativ gleichförmigen Angebote im Bestand aus der „DDR-Zeit“, nicht der neuen Nachfragestruktur. Bestandsinvestitionen sowie Ergänzungen sind erforderlich. Aufgrund der Zunahme kleinerer Haushalte (insbesondere Senioren mit kleineren HH-Einkommen) steigt tendenziell der Bedarf an kleineren Wohnungen. Problemschwerpunkte liegen in der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes. Hier bestehen zum einen Leerstände trotz getätigter Investitionen (Neu-Süd), andererseits bestehen Leerstände aufgrund nicht durchgeführter oder unrentabler Investitionen (Gründerzeit).

Ein Nachholbedarf ist weiterhin im Bereich eigentumsorientierter Wohnformen zu sehen, wobei im Bereich der Altbausubstanz eine gute Nachfrage festzustellen ist. Diese Angebote müssen erhalten werden. Da EFH/ZFH-Bestände tendenziell überaltert sind, besteht hier vorrangiger Modernisierungs- bzw. Neubaubedarf.

Bauland

Die vorgesehenen Standorte für Wohnungsneubau entsprechen in ihrer Lage grundsätzlich der Nachfrage nach kleineren städtebaulich eingebundenen Standorten. Insgesamt erscheint die Fläche auch bei Berücksichtigung möglicher Aktivierungshindernisse relativ hoch.

Entwicklungsaussichten im Wohnungsmarkt

Im Mietwohnungsbereich ist ein wachsendes Überangebot zu erwarten. Auf Basis der gegenwärtigen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass sich **strukturelle Leerstände** vor allem in den Beständen des **industriellen Wohnungsbaus**, hier insbesondere am Standort Neu-Süd mit seiner hohen Konzentration dieser Wohnungsangebote. Da am Standort nur begrenzt den Gründen des Nachfragerückganges entgegengewirkt werden kann, ist mittelfristig eine Bestandsreduzierung erforderlich.

Einen weiteren Problemkomplex bilden die **Mietwohnungsbestände im Altbaubereich bis 1918**. Bei steigendem Wohnungsleerstand werden rentierliche Mieten, welche eine angemessene Modernisierung von Wohnraum refinanzieren können, schwerer erzielbar sein. Als Folge wäre eine Abnahme des Instandhaltungs- und Modernisierungsinteresses zu befürchten. Dies betrifft vorrangig den gründerzeitlichen Mietwohnungsbestand aber auch den unsanierte Bausubstanz im unmittelbaren Altbaubereich.

Des Weiteren sind die älteren Bestände des **DDR-Wohnungsbaus aus den 50er und 60er Jahren** tendenziell vom Wohnungsleerstand bedroht. Hier ist derzeit eine relativ alte Bevölkerung anzutreffen. In den Folgejahren wird hier mit frei werdenden Wohnungen zu rechnen sein. Bei allgemein sinkender Wohnungsnachfrage können Probleme mit der Neubelegung der Wohnungen auftreten, wobei aufgrund der integrierten Standortstruktur günstigere Rahmenbedingungen als im Stadtteil Neu-Süd bestehen.

Von einer weiteren Nachfrage nach individuellen Wohnformen – Einfamilienhäuser, Doppelhäuser - auf relativ niedrigem Niveau ist auszugehen. Nach Einschätzung der Marktteilnehmer kommen als Standorte sowohl Baulücken wie auch innenstadtnahe kleinere Baugebiete in Frage. Eine vollständige Befriedigung der Nachfrage innerhalb des Bestandes ist aufgrund fehlender Angebote aus dem Zeitraum der DDR-Zeit nicht zu erwarten. Trotz vorhandener Nachfrage nach Bestandsimmobilien im Einfamilienhausbereich besteht die Gefahr, dass **die Investitionsrückstände in der historischen Altstadt**, insbesondere an verdichteten Lagen mit kleinen Grundstückszuschnitten, bestehen bleiben und sich aufgrund des Alters der Bausubstanz eine negative Wirkung für die Gesamtentwicklung des Altbaubereiches verstärkt.

Nachfragezuwächse sind, aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur im Bereich der Sonderwohnformen, insbesondere bei seniorengerechten Wohnformen zu erwarten. Vor dem Hintergrund der erwarteten Wohnungsmarktentwicklung erscheint die Struktur der Wohnungsbestände der großen Wohnungsunternehmen problematisch. Insbesondere die Leerstandsentwicklung in modernisierten oder teilmodernisierten Wohnungen besitzt negative wirtschaftliche Auswirkungen für die Unternehmen.

7. Innenstadtentwicklung

(textliche Übernahme aus Abschlussbericht Innenstadtentwicklungskonzept“)

7.1 Stärken und Schwächen im Themenfeld Innenstadtentwicklung

Im Themenfeld Innenstadtentwicklung wurden angebotsbezogene Aspekte, insbesondere im Einzelhandel und Gastronomie, sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen geprüft.

Als Stärke im aktuellen Angebot wurde die vorhandene Konzentration an Handels- und Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt eingestuft, die zahlreiche Verbundeffekte ermöglicht. Nachteilig sind hingegen die zu geringe Zahl ergänzender Kultur-, Freizeit- und Sportangebote sowie zielgruppenbezogener Einrichtungen für Jugendliche und Senioren.

Bei Handel und Gastronomie stehen die Kritik an der Angebotsvielfalt und Komponenten der Serviceorientierung im Vordergrund.

Als gravierender Missstand wird die Marktplatzgestaltung bewertet. In allen Arbeitsgremien bestand Konsens, dass der geplanten Marktplatzumgestaltung eine Impulswirkung für die weitere Innenstadtentwicklung beizumessen ist.

Bei der Analyse der Erreichbarkeit standen Aspekte der Verkehrsführung, der Verkehrsraumgestaltung und des Parkplatzangebotes zur Diskussion.

Tabelle : Stärken und Schwächen im Themenbereich Innenstadtentwicklung

Angebot insgesamt	
+ Verbundeffekte durch zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt (u.a. Bank/Sparkasse, Rathaus, Kreiseinrichtungen, Ärzte, Gastronomie)	- geringere Bedeutung von Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten in der Stadtmitte
+ Wochenmarkt als Angebotsergänzung und Frequenzbringer	- Angebote für Jugendliche und Senioren schwerpunktmäßig außerhalb der Stadtmitte
Einzelhandel	
+ Personalqualifikation wird positiv bewertet	- Geschäftsaufmachung wird negativ beurteilt
	- Magnetbetriebe fehlen
	- Kritik an Angebotsvielfalt
	- Öffnungszeiten nicht abgestimmt
Gastronomie	
+ Freundlichkeit des Personals, Qualität der Speisen und Preisniveau werden positiv bewertet	- Kritik an Angebotsvielfalt und Aufmachung der Betriebe
+ Schnellgastronomie vorhanden	- fehlende Erlebniskomponente
	- Mangel an Außengastronomie
	- wenige deutsche Gaststätten
	- zu wenig Angebote in Abend- und Nachtstunden

Innenstadtgestaltung, Aufenthaltsqualität	
<ul style="list-style-type: none"> + Sanierungstätigkeit, Erhalt der historischen Bausubstanz + Zusammenspiel alter und neuer Bauwerke + Fassadengestaltung + Möglichkeit zur Außengastronomie auf dem Marktplatz 	<ul style="list-style-type: none"> - Marktplatzgestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsbelastung • Parkplätze (kontrovers) • Imbissbuden • weitere Sanierung erforderlich • Ruhebänke • Begrünung/Blumenkübel (bisher: Lindengruppe) • Zustand des Kopfsteinpflasters - fehlende Sauberkeit <p>Blumendekoration und Begrünung werden kritisiert</p> <p>Poller und enge Gehwege beeinträchtigen die Flanierqualität</p> <p>Leerstände, Mindernutzungen</p> <p>mehr Springbrunnen gewünscht</p> <p>bessere Pflege der Anlagen notwendig</p> <p>unterschiedliche Möblierungselemente in der Stadtmitte</p> <p>Vandalismus</p>
Erreichbarkeit	
<ul style="list-style-type: none"> + Stadtbus + Parkhaus vorhanden (jedoch nicht ausgelastet) + Vielzahl von Innenstadtzufahrten 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatzangebot - Verkehrsbelastung des Marktplatzes, Verkehrsführung - fehlender Taxistand auf dem Marktplatz
	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengestaltung/Pflasterung, Straßenschäden - Bushaltestelle auf dem Marktplatz wird vermisst
Quelle: GMA-Zusammenstellung der Befragungs- und Diskussionsergebnisse	

7.2 Stärken und Schwächen im Themenfeld Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, Tourismus

Bei der Untersuchung des Kultur-, Freizeit- und Sportangebotes wurde die vorhandene Angebotsvielfalt herausgehoben, jedoch auch - wie im Arbeitskreis Innenstadtentwicklung festgestellt - die für die Innenstadt ungünstige räumliche Verteilung der Angebote im Stadtgebiet angemahnt. Stärker als in den Bereichen Handel und Versorgung wurden zudem Einzelfacetten des Angebotes, ihrer Vernetzung mit anderen Akteuren der Stadt und ihre Vermarktung kritisiert. Auch die konzeptionelle Einbindung wird vermisst.

Die Angebotsbereiche Veranstaltungen und Tourismus werden in den gleichen Aspekten als verbesserungsbedürftig eingestuft.

Tabelle: Stärken und Schwächen im Themenbereich Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, Tourismus	
Kultur und Freizeit/Sport	
<ul style="list-style-type: none"> + positive Bewertung von VHS, Sportvereinen, Kino + Kino vorhanden, fällt aber in der Bewertung hinter Bautzen und Dresden zurück + kulturelle Einrichtungen vorhanden (Kulturhaus, Stadtbibliothek, Carl-Lohse-Galerie) + Tierpark + Freibad + Karl-May-Spiele + Musikschule + viele Vereine, intensives Vereinsleben + Angebote der Kirchengemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. unterdurchschnittliche Bedeutung von Bischofswerdaer Kultur- und Freizeitangeboten - zu wenig Angebote in der Stadtmitte - kritische Bewertung von <ul style="list-style-type: none"> Ausstellungen Musikveranstaltungen Seniorenangebot Jugendangebot Theateraufführungen - geringe Akzeptanz der Veranstaltungen im Kulturhaus, insbesondere bei Stadtbevölkerung - Bürger bislang nicht eingebunden in Programmgestaltung, z.B. bei Ausstellungen - fehlende Zusammenarbeit mit Gymnasien - kein kulturpolitisches Konzept der Stadt - Treffpunkt für Sportler/Vereine fehlt
Veranstaltungen	
<ul style="list-style-type: none"> + positive Bewertung der Schiebocker Tage, aber insgesamt unterdurchschnittliche Resonanz + Fasching 	<ul style="list-style-type: none"> - Resonanz auf Fasching und Weihnachtsmarkt nicht in allen Aspekten zufriedenstellend - mehr Belebung gewünscht - Veranstaltungskonzept gewünscht - unzureichende Terminabstimmung
Tourismus	
<ul style="list-style-type: none"> + Einbindung in touristische Region, zentrale Lage innerhalb der touristischen Region 	<ul style="list-style-type: none"> - keine bedeutsamen Attraktionen - keine Präsenz in Broschüren der touristischen Region
Vermarktung	
<ul style="list-style-type: none"> + Veranstaltungsübersicht im Internet 	<ul style="list-style-type: none"> - unzureichende Vermarktung vieler Aktivitäten - fehlende Touristik-Info - vorhandene Attraktionen nicht außenwirksam dargestellt (z.B. Bischofssitz) - keine zentralen Informationsmöglichkeiten (wie z.B. Info-Säule) - Presse berichtet zu wenig über Kulturveranstaltungen
Quelle: GMA-Zusammenstellung der Befragungs- und Diskussionsergebnisse	

7.3 Stärken und Schwächen im Themenfeld Identifikation, Image, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit

Zahlreiche in der Imageanalyse bei Bürgern, Besuchern, Experten und Unternehmen gesammelten Kritikpunkte wurden in den Diskussionen des Arbeitskreises bestätigt. Wir-Gefühl und Identifikation sind zu verbessern, auch die Außendarstellung der Stadt Bischofswerda könnte durch gezielte Maßnahmen optimiert werden.

Tabelle: Stärken und Schwächen im Themenbereich Identifikation, Image, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	
Wir-Gefühl, Identifikation	
+ starke Anbindung der Bevölkerung an die Stadtmitte, speziell den Marktplatz	- geringes Wir-Gefühl und kritische Grundstimmung bei Jugendlichen - auch Experten und Unternehmer sind nicht vom Standort überzeugt - vorhandene Leistungsstärken werden nicht vermittelt
Image	
+ positive Image-Aspekte: sicher, kurze Wege, freundlich, sympathisch, gemütlich, sauber („überschaubare Kleinstadt“)	- tendenziell kritische Grundstimmung - negative Image-Aspekte: unattraktiv, spießig, konservativ, langweilig - Image vieler Angebote (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur) negativ im Vergleich zu Bautzen und Dresden - unzureichende Resonanz auf Veranstaltungen
Werbung	
+ Internet-Auftritt + zahlreiche Broschüren und Publikationen + SZ – Treffpunkt (kontrovers) + Info-Kanal	- kein Logo/Slogan (Ausnahme: „Tor zur Oberlausitz“) - Internetauftritt nicht ausreichend gepflegt, fehlende Attraktivität - Layout der Broschüren nicht abgestimmt - keine Präsenz in Broschüren der touristischen Region - Info-Stelle fehlt <ul style="list-style-type: none"> • Touristen • Einheimische • Veranstaltungen, Wanderrouten etc.
Quelle: GMA-Zusammenstellung der Befragungs- und Diskussionsergebnisse	

8. Soziale Infrastruktur

8.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche

Grundlage für die Entwicklung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Bischofswerda bildet das „Rahmenkonzept zur Schulstandort- und Kita-Bedarfsplanung“ vom Januar 1997 mit Aktualisierungsstand März 2000.

Schulen: Die Stadt Bischofswerda verfügt über 5 Schulstandorte mit Einrichtungen in allen Schulstufen. Die langfristige Schulstandortplanung sieht folgende Standortentwicklung bis 2015 vor:

Schulart	Standort (Bestand)		Standort (Planung)	
Grundschule	Kirchstraße Grundschule Süd Goldbach	2-zügig 1-2-zügig 1-zügig	Kirchstraße Süd (im Gebäude MS) Goldbach	2-zügig 1-zügig 1-zügig
Mittelschule	Kirchstraße Mittelschule Süd	2-zügig 2-3-zügig	Kirchstraße Mittelschule Süd	2-zügig 2-zügig
Gymnasium	August-König-Straße	4-5-zügig	August-König-Straße	3-(4)-zügig

Alle Schulstandorte befinden sich in Trägerschaft der Stadt. Ziel der Planung ist der Erhalt aller Schulstandorte innerhalb der Wohngebiete. Aufgrund zurückgehender Schülerzahlen ist für die Grundschule Süd und die Mittelschule Süd die Zusammenlegung der Einrichtungen in einem Gebäude vorgesehen. Der Erhalt der Grundschule Goldbach soll die Versorgung der ländlichen Ortsteile Großdrebritz, Goldbach und Weickersdorf einschließlich der Gemeinde Rammenau sicherstellen. Die Schulgebäude Kirchstraße sowie die Grund- und Mittelschulen im Stadtteil Süd werden zusätzlich durch Klassen für Erziehungshilfe in Trägerschaft des Landkreises sowie durch LRS-Klassen und Vorbereitungsklassen genutzt. Perspektivisch soll die Mitnutzung durch den Landkreis für den Schulstandort Kirchstraße weitergeführt werden.

Mit der Förderschule L, der Außenstelle der Volkshochschule in Trägerschaft des Landkreises und des Fortbildungswerkes Sachsen gGmbH als überbetriebliche Ausbildungsstätte, befinden sich weitere Bildungseinrichtungen in Bischofswerda.

Um die äußeren Bedingungen für moderne, zukunftsorientierte Bedingungen in den Bildungsstufen sicherzustellen, sind **Investitionen** in die Gebäudesanierung, Lehrausstattung und den Ausbau der Sportstätten erforderlich.

Kindertagesstätten: Gegenwärtig werden im Stadtgebiet 10 Einrichtungen in freier und kommunaler Trägerschaft, davon eine Kinderkrippe und ein Hort, betrieben. In den übrigen acht Tageseinrichtungen werden Plätze für mehrere Altersgruppen angeboten. Für behinderte Kinder wurden in acht Kitas Integrationsplätze geschaffen.

Den Familien in der Stadt stehen 610 Betreuungsplätze zur Verfügung. Hiervon sind aktuell (Stand Ende 2002) 580 Plätze belegt. Aufgrund des gesunkenen Bedarfs wurden in der Vergangenheit bereits Kapazitätsreduzierungen vorgenommen. Beim Angebot an Hortplätzen wird im Zeitraum bis 2010 von einer leicht steigenden Bedarfsentwicklung ausgegangen. Bei Krippen- und Kita-Plätzen wird von einer stagnierenden Bedarfsentwicklung bis 2004/05 sowie im Folgezeitraum bis 2009/10 von einer leicht sinkenden Nachfrage ausgegangen.

Der weiteren Bedarfsplanung für Kindertagesstätten werden dabei folgende qualitativen Zielsetzungen zugrundegelegt:

Ziele der Kita-Bedarfsplanung:

- 100 % Bedarfsdeckung (gemäß Sächsischem Kita-Gesetz)
- 100 % Bedarfsdeckung bei Krippen- und Hortangeboten
- Erhaltung des dezentralen Bestandes an Kinderbetreuungsangeboten in den Wohngebieten (gemäß Bedarf)

Planungsbestand an Kitas bis 2009/10:

Einrichtung, Standort	Angebot	Einzugsgebiet
Kita „Regenbogenvilla“ (Stadt)	Krippe, Kindergarten, Hort mit Integrationsplätzen	Neu-Süd
Kita Herrmannstift“ (ev.)	Krippe, Kindergarten, Hort	Stadtzentrum
Kita „Märchenland“ (Volks-solidarität)	Kindergarten, Krippe, Integrationsplätze	Stadtzentrum
Kinderhaus „Sonnenschein“ (Stadt)	Kindergarten, Hort, Integrationsplätze	Stadtzentrum
Kinderhaus „Kunterbunt“ (Stadt)	Kindergarten, Hort, Integrationsplätze	Stadtzentrum
Kinderkrippe „Anne Frank“ (Stadt)	Krippe, Integrationsplätze	Stadtzentrum
Kinderhaus „Butterberg-Wichel“ (Stadt)	Krippe, Kindergarten, Hort, Integrationsplätze	Pickau/Geißmannsdorf
Kita „Glückskäfer“ (Stadt)	Krippe, Kindergarten, Hort, Integrationsplätze	Schönbrunn
Kita „Buddelflink“ (Stadt)	Krippe, Kindergarten, Integrationsplätze	Großdrebnitz/Goldbach/Weickersdorf
Hort Goldbach (Stadt)	Hort	Großdrebnitz/ Goldbach/Weickersdorf

Bewertung des Angebotes: Bischofswerda besitzt im Verhältnis zur Größe der Stadt ein sehr breites Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, wobei das komplette Spektrum für alle Altersklassen einschließlich der gymnasialen Oberstufe abgedeckt werden kann. Für eine eigenständige Entwicklung als Mittelzentrum ist insbesondere die Sicherstellung des Erhalts eines vollständigen Bildungs- und Betreuungsangebotes für alle Altersgruppen von Kindern und Jugendlichen in der Stadt notwendig. Um den gegenwärtigen Standard zu sichern und weiter zu entwickeln, sind umfangreiche Investitionen in die Bausubstanz sowie die Ausstattung der Einrichtungen erforderlich.

Im berufsbildenden Bereich besitzt Bischofswerda eine Einrichtung in privater Trägerschaft. Weitere Angebote wären für die Nachwuchsentwicklung im gewerblichen Bereich wünschenswert.

Neben dem Aspekt der qualitativ und quantitativ guten Bedarfsdeckung sind Betreuungseinrichtungen Standortfaktor, insbesondere zur Unterstützung von berufstätigen Familien. Erhaltung eines attraktiven Angebotes an freiwilligen Leistungen kann als „weicher Standortfaktor“ für die Entwicklung der Stadt positiv genutzt werden. Zur Sicherstellung der langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Angebote/Investitionen ist die punktuelle Anpassung der Angebote aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahlen laufend zu prüfen und fortzuschreiben.

8.2 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Sporteinrichtungen: Die Förderung der sportlichen Betätigung – insbesondere von Kindern und Jugendlichen – ist erklärtes Ziel der Stadt Bischofswerda. Hierbei hat der Schulsport oberste Priorität. Des Weiteren werden Vereins- und Freizeitsport, ebenso wie nichtorganisierte Formen des Sports unterstützt. Bischofswerda besitzt folgenden Bestand an Sportstätten:

Sporthallen	Kapazität/ Zustand
Sporthalle Wesenitz-Sportpark	3-Felder
Sporthalle Süd I	2-Felder
Sporthalle Süd II	1 Feld (Abriss in etwa 10 Jahren)
Gymnastikhalle Goethe-Gymnasium	Entspricht nicht den Anforderungen für Schulsport
Turnraum Grundschule Kirchstraße	Entspricht nicht den Anforderungen für Schulsport
Turnraum Grundschule Goldbach	Entspricht nicht den Anforderungen für Schulsport
Sporthalle Förderschule (Kreis)	n.b.

Neben Sporthallen werden folgende weitere Sporteinrichtungen betrieben:

Sportplätze:

- 3 Rasenplätze – Großfeld
- 1 Hartplatz Großfeld
- 3 Rasenplätze Kleinfeld
- 1 Hartplatz Kleinfeld
- 2 Leichtathletikanlagen
- 1 Freibad mit Ballsportanlage
- 1 Kegelhalle (Bezuschussung durch Stadt)
- Fitness- und Bowlingbetrieb (kommerziell)

Im Zusammenhang mit der Standortplanung der

Schulen besteht gegenwärtig folgender **Investitionsbedarf für den Schulsport**:

- Neubau einer 1-Feld-Halle im Stadtzentrum für Goethe-Gymnasium und Grundschule Kirchstraße
- Anbau eines Sportsaales an die Grundschule Goldbach
- Anlage eines Schulsportplatzes mit Kunstbelag für Ballsportarten am Gymnasium
- Einrichtung des sportlichen Profils an der Mittelschule Süd (Skater-Fahrbahn, Uni-Hockey, Kletterwand)

Für den **Vereins-, Freizeit- und Volkssport** wurde auf der Grundlage einer stadtweiten Umfrage, unter Einbeziehung der 17 ortsansässigen Sportvereine, folgender **Investitionsbedarf** festgestellt:

- Ersatzbau des Funktionsgeländes Kampfbahn
- Sanierung Rasenplatz Wiesengrund (Großfeld) und Anlage eines Mehrzwecksportplatzes/Kleinfeld (auch für Schulsport Mittelschule Kirchstraße)
- Umwandlung Rasenplatz Kampfbahn in Kunstbelagplatz (Trainings- und Wettkampfplatz Fußball)
- Einrichtung Radsportstrecke für Training und Wettkampf
- Anlage eines Mehrzwecksportplatzes in Süd auf jetzigem Hartplatz als Familiensportplatz
- Anlage eines Tennis- und eines Beachvolleyballplatzes

Spiel- und Freizeitanlagen: Die Stadt zielt auf eine flächendeckende wohngebietsnahe Versorgung mit altersgerechten Spielanlagen. Neben städtischen Anlagen werden auch Spiel- und Freizeitplätze durch die Wohnungsunternehmen vorgehalten. In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Anlagen nach den Vorstellungen der Kinder und anderer Nutzer umgestaltet und erneuert. Nachstehender vorrangiger **Investitionsbedarf** wird für die folgenden Jahre gesehen:

- Fertigstellung des Spielplatzes an der Wesenitz
- Fertigstellung Spielplatz „Am Lärchenweg“
- Komplettierung Skater-Anlage
- Gestaltung einer Fläche für Dirt-Biking

Der Investitionsbedarf ist in der zu erarbeitenden Sportstättenentwicklungskonzeption weiter zu präzisieren.

Städtische Freizeitanlagen	
Spielplatz Schillerpark	
Spielplatz Lutherpark	
Spielplatz an der Wesenitz / Max-Kolbe-Str.	
Spielplatz „Am Silberberg“	Großdrebnitz
Spielplatz „Am Lärchenweg“	Großdrebnitz, in Fertigstellung
2 BMX-Bahnen	Spielplatz Süd, Am Lärchenweg
Waldsportplatz, Waldbühne	
Freizeitanlage „Fichtners Schanze“	Schönbrunn
Rundwanderweg	
Skateranlage am Schmöllner Weg	
Freifläche Jugendhaus „Freizone“	
Bolzplatz „Sandgrube“	

Jugendarbeit: Ziel der städtischen Jugendarbeit ist es, den Jugendlichen ein vielfältiges Freizeitangebot anzubieten. Angebote werden in Verantwortung der Stadt über das Jugendhaus „Freizone“ im Stadtteil Süd unterbreitet. Des Weiteren werden Einrichtungen und Aktivitäten freier Träger der Jugendhilfe, wie das Schüler- und Jugendhaus „Bunte Welt“ e.V. und das Freizeitzentrum „Regenbogen“ e.V., finanziell unterstützt.

Einen weiteren Schwerpunkt der Jugendarbeit sieht die Stadt in der Straßensozialarbeit. Mittels Streetwork, Einzelfallhilfe, Gemeinwesenarbeit und Gruppenarbeit hat eine städtische Sozialarbeiterin die Aufgabe, die soziale Integration junger Menschen zu fördern sowie die Jugendlichen zur individuellen und gesellschaftlichen Mitverantwortung anzuregen und hinzuführen.

Bewertung des Angebotes: Im Bereich der Freizeit-, Sport- und Betreuungsangebote ist ein sehr gutes Angebotsspektrum vorhanden, wobei die Angebote und Investitionen auf die jeweiligen Nutzergruppen abgestimmt wurden. Die Angebotsentwicklung wird in enger Verknüpfung zur Entwicklung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen abgestimmt.

8.3 Kulturangebot, Kultureinrichtungen

Die Stadt Bischofswerda verfügt über ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen. Die Stärken und Schwächen des derzeitigen Angebotes wurden übergreifend im Rahmen der Innenstadtentwicklungskonzeption analysiert (siehe Kapitel 7).

Die Kultureinrichtungen in Bischofswerda befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum, hinzu kommen wichtige Bestandteile des Angebotes das Kulturhaus im Eigentum des Landkreises Bautzen sowie das Kino, welches sich in privatem Eigentum befindet. Für die Koordination und Organisation der städtischen Kulturarbeit sowie für die Betreibung der Kultureinrichtungen in städtischem Eigentum wurde der Eigenbetrieb Kultur eingerichtet. Ziel der Arbeit des Eigenbetriebes ist eine fachlich kompetente, flexible sowie wirtschaftlich weitgehend eigenverantwortliche Sicherstellung des Kulturbetriebes der Stadt Bischofswerda. Zum Aufgabenbereich des Eigenbetriebes zählen im wesentlichen:

- Betreuung, Organisation von Märkten, Messen und Heimatfesten (Weihnachtsmarkt, Wochenmärkte, Tag des offenen Denkmals, Jahrmärkte, Schiebocker Tage,...)
- Betreuung von Freizeiteinrichtungen (Freibad, Waldbühne, Reitwege, Waldsportplatz,...)
- Betreibung der Stadtbibliothek
- Organisation, Betreibung der Stadtinformation
- Betreuung und Betreibung des Ausstellungsbetriebes im Museum/Galerie
- Betreuung, Katalogisierung von Denkmälern
- Pflege, Organisation der Beziehungen zu den Partnerstädten (Geislingen an der Steige, Greifenau (Gryfow Slaski/Polen) und Raspenau (Raspenava/Tschechien)
- Akquisition von Fördermitteln und sonstigen Drittmitteln für die städtische Kulturarbeit

Die Stadt Bischofswerda verfügt im Verhältnis zur ihrer Einwohnerzahl über ein breites Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen:

Kultureinrichtungen	Planung	Eigentümer/Betreiber
Stadtbibliothek, Dresdener Straße	langfristiger Erhalt der Einrichtung	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur
Kulturhaus, Platz des Volkes	langfristiger Erhalt der Einrichtung	Landkreis Bautzen
Tierpark	Erhaltung, Umsetzung der Umbaukonzeption	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur/ Förderverein
Städtisches Freibad, Dresdener Straße	Modernisierung abgeschlossen, langfristige Erhaltung	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur
Waldbühne	langfristige Erhaltung	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur
Kino „Volkssichtspiele“, Karl-Liebknecht Straße	langfristiger Erhalt der Einrichtung	Privateigentum
Carl- Lose-Galerie/ Museum	langfristiger Erhalt der Einrichtung; Prüfung der Räumlichkeiten für Ausstellungen	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur/ Förderverein
Vereinshaus Schönbrunn	langfristiger Erhalt der Einrichtung	Stadt Bischofswerda/ Eigenbetrieb Kultur

Beabsichtigt ist eine Beibehaltung und Weiterentwicklung der Koordinations- und Durchführungsaufgaben des Eigenbetriebes Kultur für das Spektrum der Kulturarbeit.

Die Zielsetzungen, Prioritäten und Handlungserfordernisse im Bereich der Kulturarbeit wurden in das Handlungsprogramm zum Innenstadtentwicklungskonzept aufgenommen

8.4 Seniorenbetreuung

In Bischofswerda bestehen derzeit 460 Plätze in Altenpflegeheimen. Die stationären Pflegeeinrichtungen werden durch Träger der Freien Wohlfahrtsverbände betreut. Die Einrichtungen in der Stadt werden sowohl durch Bischofswerdaer Bürger, wie auch durch Pflegebedürftige aus dem ländlichen Umland in Anspruch genommen. Durch Vertreter der Einrichtungen wird eingeschätzt, dass mit einem weiter ansteigenden Bedarf an Kapazitäten im Altenpflegebereich zu rechnen ist. Derzeit können durch die vorhandenen Plätze bislang lediglich die dringenden Pflegefälle berücksichtigt werden.

Ergänzend werden in Bischofswerda ca. 100 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten. Diese Angebote werden durch Wohlfahrtsverbände sowie auch durch private Eigentümer bereitgestellt. Über die Anzahl der Angebote im Bereich senioren- oder behindertengerechter Wohnformen liegen keine vollständigen Informationen vor.

Bewertung des Angebotes: Aufgrund der steigenden Anzahl älterer Bürger wird ein erhöhter Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnformen sowie auch ambulanten und stationären Betreuungsangeboten erwartet.

Die Planungshoheit für Altenpflegeeinrichtungen liegt beim Landkreis Bautzen. Nach den derzeitigen Planungsansätzen ist eine Ausweitung der Angebote in Bischofswerda nicht vorgesehen. Im Bereich der seniorenrechtlichen Wohnformen wird ein Nachfragepotential erkannt, wobei z.Z. aber Probleme in der Vermarktung gesehen werden.

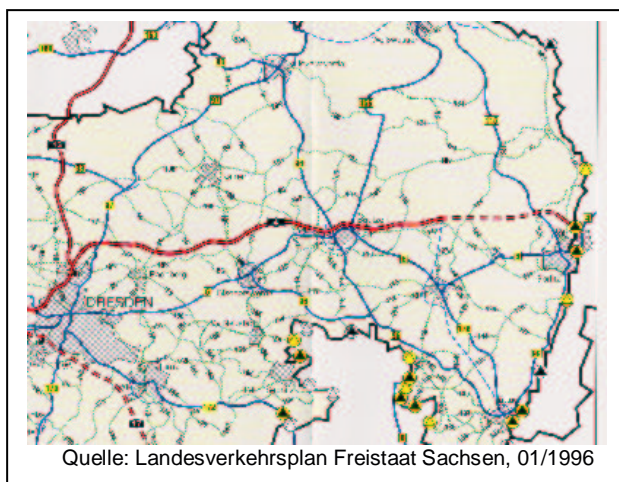
Vor dem Hintergrund der steigenden Lebenserwartung wäre im Bereich der Modernisierung und des Wohnungsneubaus eine breite Berücksichtigung der Anforderungen an barrierefreies Bauen anzustreben. Derartige Investitionen sind die Voraussetzung für einen möglichst langen Verbleib von älteren Mitbürgern in ihrer gewohnten Wohnumgebung. Eine weitere Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Angebot an entsprechenden ambulanten Betreuungsangeboten.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Verkehrsinfrastruktur

Die städtischen Schwerpunkte für die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sind im Flächennutzungsplan formuliert. Entwicklungsschwerpunkte sind die Entlastung der Kernstadt vom Durchgangsverkehr sowie die Verbesserung der regionalen und überregionalen Anbindungsqualität.

Überregionale Straßen: Die Stadt Bischofswerda ist an das regionale und überregionale Straßennetz gut angebunden. Die Autobahn A 4 ist in 10 Min erreichbar. Die regionalen Verbindungsachsen bilden die B 6 Dresden - Bautzen sowie die B 98 Bischofswerda – Oppach mit nördlichem Abzweig nach Kamenz. Der regionale Durchgangsverkehr wird im unmittelbaren Zentrumsbereich von Bischofswerda geführt. Knotenpunkte im Zentrumsbereich sowie Querungen der Bahnverbindung besitzen keinen ausreichenden Ausbauzustand.



Zur Entlastung der Innenstadt sowie zur Verbesserung der Anbindung an das regionale Straßennetz in Richtung Süden sowie der südlichen Ortsteile befindet sich eine südliche Ortsumgehung in Planung. Diese Verkehrsführung ist einem Ausbau der innerörtlichen Straßenführung aufgrund der Belastungen für die Kernstadt in jedem Fall vorzuziehen. Zusätzlich ist eine Verlagerung des Verkehrs in Richtung Autobahnzubringer Burkau aus dem Stadtgebiet erforderlich. Hier ist eine durchgängige Straßenführung in Form einer Bundesstraße (B 98) bis zu Anschlussstelle Burkau unter Umgehung des Stadtzentrums anzustreben.

Innerörtliches Straßennetz: Alle wesentlichen innerörtlichen Sammelstraßen sind überörtliche Straßen und unterliegen somit nicht der Gestaltungshoheit der Stadt. Der Ausbauzustand ist überwiegend gut.

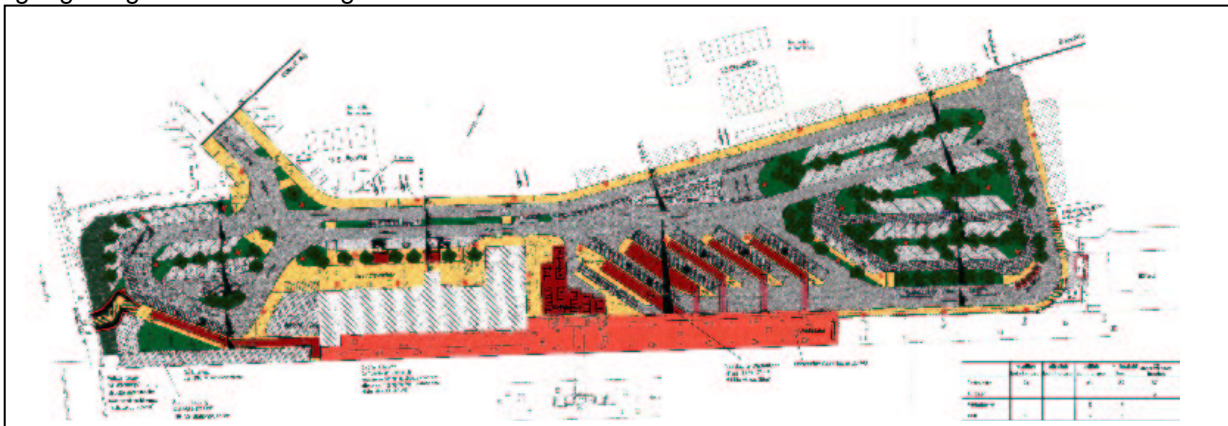
	Investitionsbedarf Anliegerstraßen	
Historische Altstadt	hoch	Erneuerungsbedarf bei allen Straßen außer Kirch-, Dresdner- und Kamener Straße
Neu- Süd	mittel	mangelhafte Herstellungsqualität der Anliegerstraßen
Alt-Süd	niedrig	allgemein guter Ausbauzustand
Süd	niedrig	allgemein guter Ausbauzustand
West	niedrig	punktuellder Ausbaubedarf
Alt-Nord	niedrig	allgemein guter Straßenzustand
Neu-Nord	mittel	bedarfsgerechte Neuerschließung für Planungsflächen Wohnen, Gewerbe
Siedlung Am Hunger	mittel	teilweise nicht erschlossen, kein offizielles Wohngebiet
Pickau/Geißmannsdorf	niedrig	punktuellder Sanierungsbedarf
Großdrebnitz/	hoch	punktuellder Ausbau- und Ordnungsbedarf, Überalterung
Weickersdorf	niedrig	allgemein guter Ausbauzustand
Goldbach	niedrig	punktuellder Ausbau- und Ordnungsbedarf, Überalterung
Schönbrunn/Kynitzsch	niedrig	allgemein guter Ausbauzustand

Die Sammlung und Verteilung des innerstädtischen Verkehrs und des Durchgangsverkehrs auf die überörtlichen Straßen erfolgt durch eine Ortskernumgehung entlang der ehemaligen historischen Stadtmauer. Die zentrale Führung der Verkehrsströme bedingt Überlastungen an mehreren innen-

stadtnahen Knotenpunkten. Die an den Durchgangsstraßen und Knotenpunkten anliegenden Wohnbereiche sind einer erhöhten Lärm- und Luftbelastung ausgesetzt. Die Bahnlinie Dresden - Görlitz bildet eine Zäsur im innerstädtischen Straßennetz. Die vorhandenen Durchgangshöhen mit einer Höhe von 3,60 m entsprechen nicht modernen Verkehrsanforderungen. Erforderliche Umstrukturierungen zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr sind im Rahmen der Neugestaltung des überörtlichen Straßennetzes möglich. Grundsätzlich ist die Straßenerschließung und die Funktionsfähigkeit der Straßen flächendeckend sichergestellt. Ein erhöhter Erneuerungsbedarf besteht im Bereich der historischen Innenstadt.

Schiene: Schienenanbindung besitzt im **Wirtschaftsverkehr** eine weiter zurückgehende Bedeutung, da hier eine Konzentration auf Massengüter und Containertransport stattfindet. Diese Transportformen besitzen für die kleinteilige Unternehmensstruktur der Stadt nur geringe Bedeutung. Das Gewerbegebiet Drebnitzer Weg verfügt über einen eigenen Gleisanschluss. Gleisanschlüsse sind technisch für alle südlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiete möglich. Zum Gewerbegebiete Nord 2 führt eine 1,7 km lange, stillgelegte, derzeit durch ein fehlendes Brückenbauwerk unterbrochene Bahntrasse. Über eine Reaktivierung kann bei entsprechender Investorenanfrage entschieden werden.

Im **Personenverkehr** bestehen direkte regionale Anbindungen nach Dresden, Bautzen/Görlitz und Zittau mit Regionalbahnqualität im 1-Stunden-Takt-Verkehr. Zusätzlich bestehen zu diesen Zielen Regionalexpressanbindungen im 2-Stunden-Takt mit Taktverdichtung zum Berufsverkehr. Durch Regionalbahnen werden die Haltepunkte Bahnhof Bischofswerda und Haltepunkt Weickersdorf, durch Regionalexpress der Bahnhof Bischofswerda, bedient. Am Bahnhof Bischofswerda bestehen Übergangsmöglichkeiten zum regionalen Busverkehr.



Zentraler Knotenpunkt für die öffentlichen Verkehre ist der **Bahnhof Bischofswerda**. Derzeit erfolgt eine umfassende bauliche Umgestaltung zu einem modernen Verkehrsknotenpunkt. Vorgesehen ist der moderne Ausbau einer Bahn-Bus-Verknüpfung sowie der Bau einer Park & Ride-Anlage. Das Bahnhofsumfeld ist städtebaulich ungeordnet. Es besteht eine überwiegend ruinöse Bausubstanz sowie Brachensituationen und Sekundärnutzungen. Aufgrund der relativ hohen Kontakthäufigkeit von Nutzern ist dieser Bahnhofsbereich ein wesentlicher Faktor für die Wahrnehmung der Stadt. Daher besteht dringender Investitionsbedarf in diesem Bereich.

ÖPNV/Bus: Seit 1992 verfügt Bischofswerda über eine Stadtbuslinie, welche die städtischen Randbereiche, die dörflichen Ortsteile sowie die Innenstadt anbinden. Die flächendeckende Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr als Zubringer für Regionalverkehre ist sichergestellt.

9.2 Technische Medien

Abwasserentsorgung: Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Goldbach. Die Kernstadt ist mit nahezu 100 % an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Einzelstandorte im Bereich Kampfbahn und Belmsdorf werden im Verlauf des Jahres 2003 angeschlossen. Das Leitungsnetz umfasst im Stadtgebiet ca. 90 km Länge, im Misch- bzw. im Trennsystem. Es besteht eine zentrale Kläranlage mit angemessener Kapazitätsauslastung, eine modulare Erweiterung bei steigenden Bedarfswerten bei Gewerbe oder Wohnen ist möglich.

Die Ortsteile Schönbrunn, Goldbach, Weickersdorf und Großdrebnitz sind derzeit noch nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss der Ortsteile an die zentrale Abwasserentsorgung befindet sich in der Planungsphase. Für den Ortsteil Großdrebnitz wird alternativ eine dezentrale Entsorgungslösung geprüft.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung im Stadtgebiet Bischofswerda erfolgt durch die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH. Das Stadtgebiet ist annähernd zu 100 %, mit Ausnahme von Einzelgehöften, an die Wasserversorgung angeschlossen. Erforderliche Neuanschlüsse von Grundstücken werden im Rahmen der durchzuführenden Erschließung gewährleistet. Derzeit besteht kein umfassender Erneuerungsbedarf des Leitungsnetzes. Im Bereich der Altstadt erfolgt eine schrittweise Erneuerung im Zuge des Straßenausbaus.

Die Wasserversorgung von Bischofswerda wird durch örtliche Wasservorkommen, welche sich östlich der Kernstadt befinden, sichergestellt. Die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der Grundwasserreserven wurden bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Sonstige Medien: Im Bereich der technischen Medien - Strom, Telekommunikationsanschlüsse - besteht eine flächendeckende Versorgung sowie ausreichende Kapazitäten für den Anschluss möglicher Neukunden. Derzeit bestehen keine größeren Investitionserfordernisse.

9.3 Sonstige kommunale Einrichtungen

Städtische Verwaltungsgebäude: Die Stadt Bischofswerda besitzt derzeit 2 Verwaltungsgebäude mit dem historischen Rathaus sowie dem Anfang der 90er Jahre eingerichteten Bauamt. Insbesondere im historischen Rathaus sind Anpassungen an Standards moderner Verwaltungsabläufe und Verwaltungsorganisation erforderlich. Im Zuge der Planung der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bauliche und räumliche Anpassungen geprüft.

Bauhof: Der städtische Bauhof wird am derzeitigen Standort erhalten.

Feuerwehr: Die Stadt Bischofswerda betreibt derzeit an 6 Standorten Ortsfeuerwehren. Die erforderlichen baulichen Investitionen wurden seit Beginn der 90-er Jahre kontinuierlich durchgeführt und sind im wesentlichen abgeschlossen. Die Entwicklungskonzeption für die Feuerwehren wird derzeit fortgeschrieben.

9.4 Bewertung der technischen Infrastruktur

Stärken, positive Entwicklungen (+)
<i>Verkehr</i>
(+) gute regionale und überregionale Straßenanbindung, günstige Autobahnanbindung;
gute zeitliche Anbindung an regionale Zentren
(+) guter Straßenzustand bei Sammelstraßen
(+) überwiegend guter Ausbauzustand bei Anliegerstraßen
(+) Modernisierung und Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Bahnhof Bischofswerda
<i>Technische Medien</i>
(+) gut ausgebaute Medienversorgung, moderner technischer Standard
(+) unproblematische Ausbaufähigkeit der Netze und Kapazitäten
(+) gesicherte Auslastung der technischen Anlagen im Abwasserbereich
<i>Kommunale Einrichtungen</i>
(+) guter technischer Stand bei Feuerwehr und Bauhof
Schwächen, negative Entwicklungen (-)
<i>Verkehr</i>
(+/-) Anbindung an regionalen Schienenpersonenverkehr, mangelnde Anbindungsgeschwindigkeit an Zentren Dresden, Bautzen
(-) Überlastungen an innerstädtischen Straßenknoten, Lärm- und Abgasbelastung durch Durchgangsverkehr
(-) Bündelung des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt
(-) Anbindungsschwäche für südliche Gewerbegebiete
(-) überalterte Straßen in der historischen Innenstadt
<i>Kommunale Einrichtungen</i>
(-) Anpassungsbedarf der Verwaltungsgebäude an moderne Verwaltungsabläufe und Modernisierungsstandard (historisches Rathaus)
<i>Technische Medien</i>
(-) fehlende abwassertechnische Erschließung der dörflichen Ortsteile

Aufgrund der solitären Lage der Stadt Bischofswerda in einem ländlich geprägten Umfeld, ist eine Anbindung an die übrigen regionalen Wirtschaftszentren, insbesondere zum Oberzentrum Dresden sowie zur Kreisstadt Bautzen von hoher Bedeutung.

Bischofswerda ist regional, durch seine Straßen- und Schienenanbindung sowie der Nähe zur Autobahn, gut erreichbar. Insbesondere durch zunehmende regionale Verflechtungen im Pendlerverkehr zu den Zentren Dresden und Bautzen sollten durch die weiter zu attraktiverende Schienenanbindung gebündelt werden. Dies kann in der Standortkonkurrenz zu anderen Gemeinden als zusätzliches Argument für Bleibeentscheidungen von Bischofswerdaer Bürgern bzw. als Argument für Wohnungssuchende aus der Region dienen. Insbesondere für Familienhaushalte mit mehreren Einkommen und unterschiedlichen Pendlerzielen ist eine Alternative zum PKW von Bedeutung. Aufgrund der Tendenz zu längeren Pendlerwegen ist eine schnelle Anbindung zu den regionalen Wirtschaftszentren auch im öffentlichen Verkehr erforderlich, um positive Wohnstandortentscheidungen - Bleiben oder Ansiedeln - für Haushalte in Bischofswerda zu begünstigen. In diesem Zusammenhang ist auch eine gute Verknüpfung von Verkehrsträgern und die Qualität des Knotenpunktes Bahnhof Bischofswerda wichtig. Von Bedeutung ist eine günstigere Anbindung mit öffentlichen Verkehrsträgern auch für die Attraktivierung als mögliches Ziel des Kurzzeit- und Wochenendtourismus aus dem Ballungszentrum Dresden.

Die innerstädtische Verkehrssituation auf der Straße ist durch die stadtkernnahe Bündelung aller Innenstadt- und Durchgangsverkehre mit negativen Begleiterscheinungen wie Verkehrsüberlastung und Lärmbelastung für Anwohner gekennzeichnet. Eine Entlastung kann durch die Ortsumgehungen ermöglicht werden. Schwerpunkt sollen die südlichen Stadtortumgehungen auch unter dem Aspekt der Verbesserung der Erschließung der Gewerbegebiete. Eine Entlastung der Verbindung zum Autobahnanschluss Burkau ist anzustreben.

Die innerörtliche Erschließungssituation durch Straßen sowie technische Medien kann als gut eingeschätzt werden. Handlungsschwerpunkt im Abwasserbereich bildet die Anbindung der dörflichen Ortsteile an die Abwasserversorgung.

10. Entwicklung der kommunalen Finanzsituation

Die wesentlichen Finanzierungsquellen für die städtische Entwicklung sind die Steuereinnahmen einerseits und die Schlüsselzuweisungen andererseits. Die beschriebene wirtschaftliche Entwicklung und die der Entwicklung der Erwerbstätigkeit sowie auch Änderungen des Steuerrechtes spiegeln sich in der Einnahmensituation der Stadt wider. So ist für die Einkommenssteuerumlage nach einem Anstieg bis zum Jahr 1996, tendenziell eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Die Gewerbesteuereinnahmen sind sehr starken Schwankungen unterworfen und sind aufgrund möglicher Rückforderungen von Unternehmen als eine relativ unsichere Einnahmequelle anzusehen. Der gemeindliche Anteil an der Umsatzsteuer ist seit Einführung im Jahr 1998 kontinuierlich angestiegen.

Die Entwicklung der zukünftigen Einnahmesituation wird derzeit wie folgt eingeschätzt:

- Rückläufige investive und allgemeine Schlüsselzuweisungen aufgrund des Auslaufens des Solidarpaktes Ost sowie einer veränderten Berechnungsbasis aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen
- Rückläufige Gewerbesteuereinnahmen durch stagnierende wirtschaftliche Entwicklung (regional sind Gewerbesteuern überwiegend rückläufig - in 2000 Kreis Kamenz -16 %, Kreis Bautzen -1 %); bei weiterer wirtschaftlicher Konsolidierung ist aber aufgrund des Auslaufens von Abschreibungsmöglichkeiten eine Stabilisierung/Verstetigung der Einnahmesituation zu erwarten
- Rückläufige Einkommenssteuerumlage bei weiterhin rückläufigen Beschäftigungszahlen

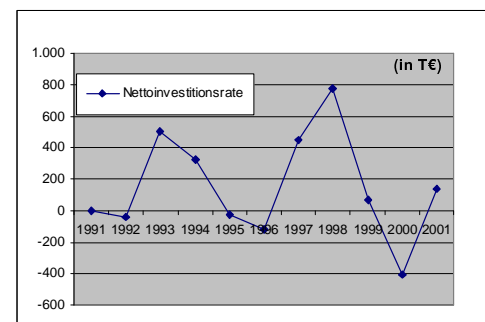
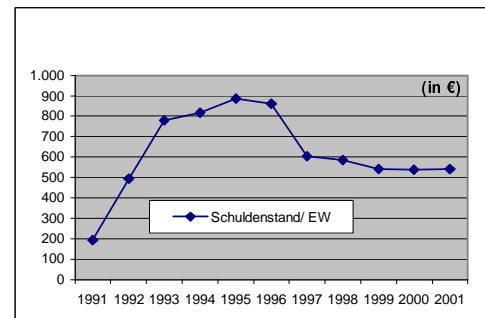
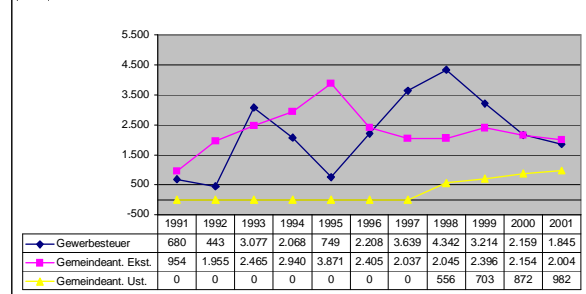
Die Stadt Bischofswerda besitzt eine Pro-Kopf-Verschuldung von 539 € pro Einwohner. Die Pro-Kopf-Verschuldung ist tendenziell seit 1996 rückläufig. Die überwiegend positive Nettoinvestitionsrate zeigt, dass bislang ein Spielraum für investive Vorhaben der Stadt erhalten werden konnte.

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungen ist insgesamt mit langfristig leicht rückläufigen Einnahmen zu rechnen. Aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Landeszuweisungen wird die Entwicklung der Steuereinnahmen sowie die Verfügbarkeit von Fördermitteln für zukünftige finanzielle Entscheidungsspielräume noch an Bedeutung zunehmen.

Zielsetzung der städtischen Finanzpolitik ist die Sicherstellung der Finanzierung der gemeindlichen Pflichtaufgaben, Erhaltung der Reserven für die Umsetzung von freiwilligen Aufgaben und darüber hinaus eine langfristig positive Nettoinvestitionsrate zur Sicherung der Entwicklungs- und Erneuerungsfähigkeit der Stadt. Vorrangige Bedeutung für den Erhalt der Handlungsfähigkeit der Stadt besitzt die Stabilisierung der eigenständigen Einnahmesituation u.a. über:

- Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen durch Gewerbeansiedlung und Sicherung des Gewerbebestandes,
- Stabilisierung der Einkommenssteuerumlagen durch Erhalt von Arbeitsplätzen und Stabilisierung der Einwohnerzahlen
- Erhalt der Schlüsselzuweisungen auf gegenwärtigem Niveau → Stabilisierung der Einwohnerzahlen
- Reduzierung laufender Ausgaben durch Einsparungen im Verwaltungshaushalt

Entwicklung ausgewählter Steuereinnahmen
(in T€)



(Datenquelle: Stadt Bischofswerda)

11. Ziele der Stadtentwicklung

11.1 Allgemeine Ziele der Stadtentwicklung

Die Stadt Bischofswerda befindet sich derzeit in einer Phase der Konsolidierung und Verstetigung der Entwicklungsprozesse. Die dramatische Umbruchphase der Nachwendezeit ist weitestgehend abgeschlossen.

Für die Stadtentwicklung zeichnen sich zwei entscheidende Entwicklungsfaktoren ab. Der soziale Wandel in Sachsen und in der Bundesrepublik bildet sich auch in Bischofswerda mit ansteigendem **Altersdurchschnitt** der Bevölkerung ab. Die Bevölkerungszahlen konnten bislang aufgrund verschiedener Faktoren relativ stabil gehalten werden. Perspektivisch ist mit einer weiteren Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen. Neben den sozialen Hintergründen wird für die Einwohner der Stadt die Stabilisierung der **wirtschaftlichen** Entwicklung in der Stadt und im direkten Umland von hoher Bedeutung sein. Die derzeitige wirtschaftliche Situation der Stadt ist für die derzeitige Einwohnerzahl relativ gering, es bestehen regional grundlegende strukturelle Defizite.

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung in allen Bereichen ist es daher, Voraussetzungen für die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung der Stadt Bischofswerda zu schaffen, durch:

- **Bindung der Einheimischen** an den Ort: Perspektiven für junge Leute, Angebote für Senioren;
- Schaffung von **Voraussetzungen für Zuwanderung** nach Bischofswerda

Neben den grundlegenden wirtschaftlichen Erfordernissen ist vor dem Hintergrund der regionalen Entwicklung Wettbewerbssituation die emotionale persönliche Bindung der alten und neuen Bürger an ihre Stadt von hoher Bedeutung. Wichtige Bestandteile der Stadtentwicklung sind damit neben ökonomischen und baulichen Grundlagen:

- ein positives städtisches Image und insbesondere auch eine positive Sicht der Bürger auf ihre Stadt;
- kulturelle und persönliche Bindungen, beispielsweise durch ein lebendiges Vereins- und Kulturleben;
- eine "Offene Tür für die Rückkehr" von Wegzählern;
- die gezielte Information über Angebote der Stadt und Erhalt der Besonderheiten der Stadt.

Die festgestellten und prognostizierten sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen bestimmen andererseits **die Möglichkeiten und Grenzen der Stadtentwicklung** mit. So sind für jede Entscheidung der Stadtentwicklung die grundlegenden Faktoren der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Maßnahmen und Strukturen zu berücksichtigen und es besteht die zwingende Notwendigkeit, die vorhandenen Strukturen an die veränderten Verhältnisse anzupassen:

- Infrastrukturvorhaltung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsabnahme,
- Berücksichtigung der Entwicklung der Sozialstrukturen bei Planungs- und Investitionsentscheidungen,
- Berücksichtigung der Entwicklungsprognosen für den kommunalen Haushalt.

Die Stadt Bischofswerda hat auf die grundlegenden Entwicklungen nur bedingt Einfluss. Die Stadt kann im Rahmen ihrer politischen und verwaltungsfachlichen Kompetenz die vorhandenen Rahmenbedingungen weiterentwickeln. Voraussetzung ist hierbei ein aktives Miteinander von Politik, Verwaltung und Bürgern der Stadt.

Folgende Kernziele werden für die Stadtentwicklung

der Großen Kreisstadt Bischofswerda – „Das Tor zur Oberlausitz“

angestrebt:

A) Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis - Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bischofswerda

- Entwicklung eines eigenständigen Standortprofils in der Region
- Ansiedlung von Unternehmen in der Stadt

B) Innenstadtentwicklung unter dem Leitbild: "Bischofswerda - mit einer kinder- und seniorenfreundlichen Innenstadt"

- kooperative Umsetzung des Innenstadtentwicklungskonzeptes

C) Weiterentwicklung der Stadtstruktur - Erhaltung wertvoller Strukturen und integrative Neuordnung von Problembereichen

- Umsetzung der fachlichen Ziele im Bereich der städtebaulichen und räumlichen Organisation der Stadt

D) Erhalt und Weiterentwicklung eines nachfragegerechten, qualitativ guten Wohnungsangebotes

- Bischofswerda – Wohnstandort im Ballungsraum Dresden

E) Bereitstellung eines modernen und leistungsfähigen Infrastrukturangebots

- Stärkung/Erhaltung der eigenständigen mittelzentralen Funktion
- Weiterentwicklung/Erhaltung der Bildungs- und Sozialeinrichtungen
- Ausbau und Modernisierung der technischen Infrastruktur
- Erhaltung des qualitativ guten Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes für die Bürger der Stadt und des nahen Umlandes

11.2 Fachliche Ziele der Stadtentwicklung

Die Kernziele spiegeln sich in fachlichen Zielen wider, welche entsprechend aufgrund von verwaltungsfachlichen oder sachlichen Zusammenhängen zugeordnet wurden. Diesen Zielen sind wiederum mit Maßnahmenkomplexe untersetzt, welche die aus heutiger Sicht prioritären Ansätze für konkrete Vorhaben und Projekte des jeweiligen Themenbereiches beschreiben. Die einzelnen Maßnahmen und Ziele sind im Verlauf der Umsetzung weiter zu präzisieren, zu ergänzen und fortzuschreiben.

A - Ziele zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes

(1) Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis der Stadt

- Neuansiedlung von Unternehmen, vorrangig im Bereich produzierenden Gewerbes und unternehmensorientierter Dienstleistungen
- Verbesserung der Basis überregionalen Exportes als Grundlage für eine verbesserte Binnen- nachfrage und für die Weiterentwicklung des Dienstleistungs- und Handelsstandortes Bischofswerda

(2) Unterstützung der ortsansässigen Unternehmen, Bindung der Unternehmen an den Standort durch kooperative Standortpolitik

- Bestandssicherung für ortsansässige Unternehmen durch gezielt verbesserte städtebauliche und organisatorische Rahmenbedingungen
- Weiterentwicklung der Innenstadt als Zentrum für Dienstleistung und Handel
- Weiterentwicklung des Informationsaustausches über wirtschaftliche Entwicklungen zwischen Stadt und Wirtschaft

(3) Gezielter Ausbau der Standortqualität

- durch breites qualitativ hochwertiges Gewerbeflächenangebot und Gewerbeflächenmanagement
- Verbesserung der Anbindungsqualität der Stadt

(4) Erarbeitung und Vermarktung eines individuellen Standortprofils, Verbesserung des Standortimages nach außen und nach innen

- durch weitere Qualifizierung und öffentlichkeitswirksame Vermarktung der guten „weichen Standortfaktoren“ der sozialen, kulturellen Infrastruktur sowie der städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Verbesserung der Information über Standortbedingungen und Unternehmenstätigkeit am Ort und Optimierung der Zielgenauigkeit dieser Informationen

Maßnahmenkomplexe zur Wirtschaftsentwicklung

(A1) allgemeine Wirtschaftsförderung

Maßnahmen- beschreibung	<u>Verwaltungsorganisation:</u> ⇒ Personifizierung der Wirtschaftsförderung in der Stadt – Präsenz eines Ansprechpartners nach außen <u>Grundlagen der Wirtschaftsförderung in der Stadt:</u> ⇒ Erarbeitung eines Wirtschaftsförderungskonzeptes als Entscheidungsgrundlage, Grundlage für Maßnahmen der Wirtschaftsentwicklung und Richtlinie für die gezielte Außendarstellung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ⇒ Institutionalisierung der Kontakte zu übergeordneten Ämtern (Landkreis) bzw. Interessenvertretern der Wirtschaft (IHK, Handwerkskammer, Wirtschaftsförderung Landratsamt, Arbeitsamt) <u>Verbesserung der Informationsgrundlage für eine gezielte Weiterentwicklung der Standorte:</u> ⇒ Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in der Innenstadt
Träger/ Koordination	Stadtverwaltung
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Stadtrat, IHK, Handwerkskammer, Wirtschaftsförderung Landratsamt, Arbeitsamt, AK Innenstadtentwicklung
Realisierungs- zeitraum	kurz-, mittelfristig

(A2) Unternehmensbetreuung

Maßnahmen- beschreibung	<u>Verbesserung des Informationsaustausches zwischen Unternehmen und der Stadtverwaltung</u> ⇒ Weiterführung der Arbeitsgruppen zur Innenstadtentwicklung, Umsetzung des Innenstadtentwicklungskonzeptes ⇒ Etablierung eines Gesprächs- und Austauschforums für Wirtschaftsentwicklung (1xjährlich) <u>Betreuung, Beratung und Unterstützung ansässiger Unternehmen</u> ⇒ Unterstützung bei der Nachwuchsgewinnung für Unternehmen, Kontakte zu Ausbildungsträgern, Arbeitsamt ⇒ Sicherung des Standortes Fortbildungswerk
Träger/ Koordination	Stadtverwaltung
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Unternehmen, Stadtrat, Arbeitsamt, IHK, Ausbildungsträger, AK-Innenstadtentwicklung
Realisierungs- zeitraum	Mittelfristig

(A3) Standortentwicklung	
Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Gezielte Vermarktung des Gewerbegebietes Nord 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Vorrang für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit regionaler oder überregionaler Kundenausrichtung ⇒ keine weitere Belegung von hochwertigen Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe ⇒ Prüfung der bestehenden Vermarktungsansätze <p><u>Weiterentwicklung der gewerblichen Bestandsflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Gewerbegebiet Belmsdorfer Straße - Prüfung der Entwicklungsfähigkeit des Standortes, Prüfung der Verbesserung der Erschließung ⇒ Gewerbegebiet Nord I/Bautzener Straße – Sicherstellung/Erhaltung der hohen Auslastung der Bestandsflächen, Erfassung frei werdender Flächen, Unterstützung der standortgerechten Neubelegung ⇒ Gewerbepark Drebnitzer Weg – Unterstützung für Bestandsinvestitionen in Gebäude, bei der Verbesserung der Erschließungssituation, bei der Reaktivierung vorhandener Flächenreserven; planerische Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeit <p><u>Erhaltung von Nischen für Kleingewerbe in den Stadtteilen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung ungenutzter Gewerbeflächen - Prüfung der Weiterentwicklungsfähigkeit (Gebäude, Nachnutzungsfähigkeit, Restriktionen in der Umgebung) ⇒ Einbeziehung der Kleinstandorte in die Flächenvermarktung – Herstellung von Kontakten zu Eigentümern (Potential in West, Süd, dörfliche Ortsteile) <p><u>Entwicklung von Brachflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung und Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten von Brachflächen ⇒ Flächenstilllegung oder Unterstützung der Nachnutzung von Brachen (Verbesserung des Erscheinungsbildes zur Verbesserung des Standortimages) <p>Für die Maßnahmen zur Standortentwicklung im Bereich der südlichen Stadtteile ist eine Integration in ein Gesamtkonzept anzustreben.</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Eigentümer Gewerbeflächen
Realisierungs- zeitraum	langfristig

(A4) Standortvermarktung, Außendarstellung

Maßnahmen- beschreibung	<p><u>positive Präsenz in lokalen Medien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten</u> (auch Unternehmensnachrichten)</p> <p><u>positive Präsenz in Veröffentlichungen der lokalen Interessenvertreter der Wirtschaft</u></p> <p>⇒ in Veröffentlichungen zu Gewerbegebieten, Baugebieten, Einzelhandelsstandorten (bei IHK, Wirtschaftsförderung LRA, Wirtschaftsförderung Sachsen, Tourismusverbänden...)</p> <p><u>Verbesserung der Informationsbasis für Gewerbetreibende/Ansiedlungswillige</u></p> <p>⇒ Aufbau eines Flächenangebotskataloges für Gewerbeflächen, Bündelung und Ergänzung vorhandener Informationen (Einbeziehung privater und städtischer Flächen – Lage, Eigentümer, Fläche, Nutzungsmöglichkeiten), Verknüpfung zu bestehenden Informationsangeboten</p> <p>⇒ Aufbau und Pflege einer Unternehmensübersicht der ansässigen Betriebe, Verknüpfung zu bestehenden Informationsangeboten</p> <p><u>Prüfung der Internet-Präsentation auf strukturierte wirtschaftliche Inhalte</u></p> <p>⇒ ggf. Einbindung vorhandener Informationen oder Bezüge zu anderen Informationsquellen ergänzen</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, IHK, Wirtschaftsförderung LRA, Wirtschaftsförderung Sachsen, Tourismusverbände, Presse, Firma Menzel
Realisierungs- zeitraum	kurz-, mittelfristig

(A5) Kontrolle der Kostenbelastung

Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Regelmäßige Prüfung der Kostenentwicklung für Unternehmen am Standort</u></p> <p>⇒ Prüfung/Kontrolle der Kostenentwicklung bei Versorgungsmedien (Abwasser, Wasser, Abfall) im regionalen Vergleich, Prüfung der Auswirkungen dieser Kostenentwicklung auf lokale Unternehmen</p> <p>⇒ Prüfung/Kontrolle der Kostenentwicklung durch kommunale Steuern und Abgaben, Prüfung der Auswirkungen dieser Kostenentwicklung auf lokale Unternehmen</p> <p>⇒ Prüfung/Kontrolle der Auswirkungen von Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung auf Kosten der Versorgungsmedien</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Stadtrat, Versorgungsträger
Realisierungs- zeitraum	Beginn kurzfristig, Durchführung laufend

B - Ziele der Entwicklung der Innenstadt

Die Ziele sowie das Leitbild zur Entwicklung der Bischofswerdaer Innenstadt mit den Schwerpunkten Innenstadtentwicklung, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, Tourismus sowie Identifikation, Image, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit wurden im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes entwickelt. Die Ergebnisse werden die gesamtstädtische Konzeption als eigenständiger Zielkomplex integriert. Die Innenstadtentwicklung soll unter folgendem Leitbild erfolgen:

„Bischofswerda mit einer kinderfreundlichen- und familienfreundlichen Innenstadt“

(1) Historisches Stadtbild erhalten, pflegen und mit Leben füllen

Das Bild der Stadt Bischofswerda wird vom Marktplatz und den angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Diese Kulisse zu erhalten und dort ein zeitgemäßes Wohnen und Wirtschaften zu sichern, ist vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Die laufenden Sanierungsaktivitäten, insbesondere rund um den Marktplatz als der guten Stube der Stadt, werden die entscheidenden Zeichen für einen Aufschwung der Stadtmitte setzen. Neuen architektonischen und stadtgestalterischen Akzenten stehen wir dabei grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber: Die Veränderungen werden nicht nur dazu beitragen, das Stadtbild zu attraktiveren, sondern sollen auch einen neuen urbanen Mittelpunkt schaffen, an dem sich Bürger und Gäste gerne aufhalten. Dies gilt in besonderem Maße für Kinder und Jugendliche, die sich auch später durch positive Erinnerungen an ihre Heimat gebunden fühlen sollen.

(2) Zentralität der Stadtmitte gemeinsam ausbauen

In der Bischofswerdaer Innenstadt gibt es zahlreiche Handels- und Dienstleistungsangebote, deren Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus in die Region reicht – und auch Besucher anzieht. Sie ist aufgrund der multifunktionalen Nutzungen, aber auch ihrer attraktiven Gestaltung der Mittelpunkt des Stadtgebietes – das Zentrum von Bischofswerda. Durch den Erhalt bestehender und die Ansiedlung ergänzender Einrichtungen soll diese Bedeutung gezielt ausgebaut werden. Die Versorgung mit Kultur- und Bildungsangeboten, medizinischen Leistungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist dabei gleichermaßen wichtig. Kinder und Familien leben gerne in Bischofswerda und schätzen die Stadtmitte, weil sie dort alle erforderlichen Einrichtungen vorfinden.

(3) Erreichbarkeit der Innenstadt sicherstellen

Die Bischofswerdaer Stadtmitte ist per PKW, Bahn/Bus, mit dem Fahrrad und auch zu Fuß gut zu erreichen. Dieser Status soll erhalten bleiben, wobei der Marktplatz seine Mittelpunktsebene durch die bestmögliche Einbindung in dieses Verkehrsnetz unterstreicht. Der Schiebock erinnert daran, welche unterschiedliche Bedeutung die Transportmittel im Laufe der Zeit übernehmen können. Vom Marktplatz ausgehend soll die Stadtmitte fußläufig erlebbar sein – und auch zu Fuß erlebt werden – durch eine höhere Aufenthalts- und Flanierqualität in den angrenzenden Bereichen. Alle nehmen dort Rücksicht auf Kinder.

(4) Bischofswerda – typische Veranstaltungen

Man kennt Bischofswerda durch die Schiebocker Tage, die Tradition der Stadt als Veranstaltungsort begründen. Traditionelle Veranstaltungen zu Fasching, im Herbst und zu Weihnachten werden in Bischofswerda ebenfalls auf eine ganz eigene Art begangen. Zeitgemäße Veranstaltungen, wie z.B. Car and Fun, runden das Angebot ab. Die örtlichen Vereine, die sich bei diesen Veranstaltungen engagieren, tragen zu dieser individuellen Prägung bei. Veranstaltungskonzepte und die Mitwirkung der Vereine sollen ausgebaut werden. Auch weiterhin sollen Bürger aus Stadt und Umland gemeinsam mit den auswärtigen Besuchern feiern. Möglichst viel wird auf dem Marktplatz stattfinden, damit er seiner Funktion als zentraler Kommunikationsfläche gerecht wird. Alle Veranstaltungen sind dabei in besonderen Maße auf Kinder und Familien ausgerichtet.

Dies gilt auch für das Kulturangebot, das eine für eine Kleinstadt außergewöhnliche Vielfalt aufweist. Das Programm vom Kulturhaus, Carl-Lohse-Galerie, Eastclub, die zahlreichen Musikveranstaltungen in den Kirchen und das Open-Air-Angebot zeigen, dass das Engagement von Vereinen und Bürgern im Ehrenamt durchaus im Wettbewerb mit professionellen Anbietern und größeren Städten bestehen kann.

(5) Stärken der Händler, Handwerker und Dienstleister der Stadtmitte ausbauen

Die wesentlichen Restriktionen der innerstädtischen Gewerbeentwicklung liegen in der dynamischen Wettbewerbsentwicklung anderer Standortlagen in Stadt und Umland sowie der Verkehrsbelastung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität.

Nur wenigen Betrieben ist es in den letzten Jahren gelungen, sich vor dem Hintergrund dieser regionalen und der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgreich zu positionieren, die meisten Gewerbetreibenden arrangieren sich mit den vermeintlich unveränderlichen Gegebenheiten. Diese passive Haltung und die damit einhergehende Negativspirale in der Entwicklung als Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsstandort muss durchbrochen werden, um neues Vertrauen in den Standort Stadtmitte freizusetzen und den Mut zu Investitionen zu fördern. Dabei sind die individuellen Stärken der Fachgeschäfte, Handwerker und Dienstleistungsanbieter herauszustellen und auszubauen. Neue Betriebe mit Ergänzungsfunktionen sollen angesiedelt werden, um notwendige Verbundeffekte nutzen zu können. Junge Zielgruppen werden mit aktuellen Angeboten, Warenpräsentationen und Serviceleistungen in besonderem Maße umworben. Dies kommt auch bei „junggebliebenen“ älteren Kunden gut an.

(6) Gastronomieangebot aufwerten

Einkaufsbummel und Innenstadtbesuche sollen zukünftig stärker mit Gastronomiebesuchen verknüpft werden. Angebote und Serviceleistungen der Betriebe sind daher stärker den Ansprüchen der unterschiedlichen Zielgruppen anzupassen. Außengastronomische und touristische Potenziale stehen dabei im Vordergrund der Bemühungen; der Marktplatz übernimmt aufgrund seiner zentralen Lage wiederum strategische Bedeutung. Kleine Gäste und Familien schätzen die Bischofswerdaer Gastronomie, weil dort in besonderem Maße auf ihre Wünsche eingegangen wird.

(7) Wohn- und Lebensqualität der Bürger erhalten

Die hohe Wohn- und Lebensqualität der Bischofswerdaer Bürger basiert auf der guten verkehrlichen Anbindung an die Landeshauptstadt Dresden, den intakten naturräumlichen Gegebenheiten, den günstigen Preisen für Wohnbauland und der adäquaten Infrastrukturausstattung im Stadtgebiet. Stadtmitte und übriges Stadtgebiet weisen dabei unterschiedliche Rahmenbedingungen auf, in der Stadtmitte liegt ein Großteil der Angebote „vor der Haustür“, das Wohnumfeld ist lebendig und vielfältig. Insbesondere Bürger mit hohem Kommunikationsanspruch fühlen sich daher hier wohl.

(8) Rathaus und Stadtverwaltung sind beispielgebend und koordinieren

Die Renovierung des historischen Rathauses setzt optische Signale für die Sanierung der Innenstadt. Auch Umbauten, organisatorische Veränderungen und eine bürger- und unternehmerorientierte Leistungspalette lassen erkennen, dass Rathaus und Stadtverwaltung für eine gestalterische und inhaltliche Erneuerung der Bischofswerdaer Innenstadt stehen. Sie gehen mit gutem Beispiel voran und koordinieren das Engagement der anderen Akteure.

(9) Identifikation, Engagement und Außenwirkung stärken

Durch den Verlust der Kreisfunktion, die schwierige wirtschaftliche Situation und die wachsende Konkurrenz zu anderen Städten hat das Heimatgefühl der Bischofswerdaer Bevölkerung in den letzten Jahren gelitten. Jetzt gilt es, die Identifikation mit der Stadt, insbesondere mit der

Innenstadt als Mittelpunkt städtischen Lebens, zu reaktivieren und die Zusammenarbeit aller Beteiligten durch eine gezielte Vernetzung zu fördern. Die Ausrichtung möglichst vieler Aktivitäten auf das hier vorliegende Leitbild soll diese Entwicklung fördern. Zur Umsetzung des Leitbildes „kinder- und familienfreundliche Innenstadt“ und der Einzelzielsetzungen in den Handlungsfeldern werden daher alle Bischofswerdaer aufgefordert.

Besonderes Engagement und innovative Maßnahmen sollen aber auch stärker als bisher öffentliche Beachtung finden. Hierzu ist eine abgestimmte Strategie erforderlich: ein „Dach“ für den gemeinsamen Marktauftritt soll in Form eines Logos/Slogans gewählt und das optische Erscheinungsbild vereinheitlicht werden. Kinder und Familien soll nahegebracht werden, was die Bischofswerdaer Innenstadt alles bietet!

Die Planung und Fortschreibung des Handlungsprogramms zum Innenstadtentwicklungskonzept erfolgt eigenständig im Rahmen der dort getroffenen Festlegungen und wird nicht detailliert in das integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen.

C - Ziele der städtebaulichen Entwicklung

- (1) Umfassende **bauliche und funktionale Revitalisierung der historischen Altstadt**
 - ressortübergreifende Kooperation bei der Weiterentwicklung unter Einbeziehung aller zentrumsrelevanten Belange (siehe Innenstadtentwicklungskonzept)
 - Weiterentwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen mit Bündelung der zentralen Funktionen in der Altstadt und im direkten Umfeld
 - Erhaltung des historischen Charakters der Altstadt unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
 - Stadterneuerung: Modernisierung, Instandsetzung der Bausubstanz und weitere Verbesserung der Wohnumfeldsituation in den Blockinnenbereichen

- (2) Integrative städtebauliche **Neuordnung der Stadtteile südlich der Innenstadt** an räumlichen Schwerpunkten:
 - Gestaltung Bahnhofsumfeld
 - Entwicklung, Beseitigung von Brachflächen und Gebäudeleerständen bei Wohnen- und Gewerbe
 - Reorganisation der Verkehrserschließung auf der Grundlage des Baues der südlichen Ortsumgebung
 - Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtteils Neu-Süd als wichtigen Wohnungsstandort, Anpassung der öffentlichen Infrastrukturen
 - kooperative Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung

- (3) Stabilisierung und eigenständige **Weiterentwicklung der dörflichen Ortsteile:**
 - Erhaltung der dörflichen Siedlungsstruktur
 - Umsetzung/Erarbeitung ressortübergreifender Konzepte zur Wahrung des eigenständigen Charakters der Ortschaften (einschließlich sozialen Aspekten, Ortsbildpflege, Infrastrukturanpassung)

Maßnahmenkomplex städtebauliche Entwicklung

(C1) Revitalisierung der historischen Altstadt

Maßnahmen- beschreibung	<p>Prioritäre Weiterführung der umfassenden Sanierung der historischen Altstadt im Rahmen des bestehenden Sanierungsgebietes Bischofswerda "Innenstadt" und des Erhaltungsgebietes "Bischofswerda Altstadt".</p> <p>⇒ Kontinuierliche Fortführung der Städtebauförderprogramme SEP und SDP</p> <p>⇒ Schwerpunktmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abschluss der Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes • Neugestaltung des Marktplatzes (Wettbewerb) • Abschluss Modernisierung, Instandsetzung historisches Rathaus • Modernisierung, Instandsetzung von Privatgebäuden und der Christuskirche • Herstellung des historischen Erscheinungsbildes der Straßenräume • Verabschiedung einer Gestaltungssatzung • Neugestaltung von Blockinnenbereichen <p><u>Abstimmung der Maßnahmen zur Stadtkernsanierung und Innenstadtentwicklung</u></p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung, WHS (Sanierungsbetreuer)</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, WHS (Sanierungsbetreuer), Büro Thomas (Stadtplaner), Arbeitskreise Innenstadtentwicklung
Realisierungs- zeitraum	bis 2015

(C2) Neuordnung in den südlichen Stadtteilen	
Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Erarbeitung einer integrativen Handlungskonzeption</u> für die Stadtteile südlich der Innenstadt unter Einbeziehung der bislang geplanten Schwerpunktmaßnahmen in diesem Stadtbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Entwicklung des Wohnstandortes Neu-Süd: kooperative Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung mit folgender Zielsetzung: Reduzierung des Wohnungsbestandes, Anpassung der öffentlichen Infrastrukturen ⇒ Gestaltung Bahnhofsumfeld: Weiterführung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes, Neuordnung des Bahnhofsumfeldes unter Einbeziehung der umliegenden Flurstücke ⇒ Entwicklung, Beseitigung von Brachflächen und Gebäudeleerständen bei Wohnen- und Gewerbe im gesamten Neuordnungsgebiet ⇒ Reorganisation der Verkehrserschließung auf der Grundlage des Baues der südlichen Ortsumgehung <p><u>Erarbeitung einer Finanzierungskonzeption</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prüfung der Aufnahme des Gebietes in das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau-Ost" ⇒ Prüfung der Nutzungsfähigkeit weiterer Förderprogramme (EFRE, Fachförderung) und der Möglichkeiten zur Kumulierung oder Ergänzung der Finanzierung bestehender Vorhaben (z.B. für Zusammenlegung Grund- und Mittelschule Süd)
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Grundstückseigentümer, Bahn AG, Straßenverkehrsbehörde, ansässige Unternehmen, Gewerbetreibende, Bewohner
Realisierungs- zeitraum	langfristig - 2015 ...

(C3) Stabilisierung und eigenständige Weiterentwicklung der dörflichen Ortsteile	
Maßnahmen- beschreibung	<p>Weiterführung der integrativen <u>Dorfentwicklung</u> im Rahmen der Dorfentwicklungsprogramme für die Ortsteile unter enger Einbindung der Bevölkerung in den Ortsteilen:</p> <p>⇒ Großdrebnitz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vereinsarbeit • Gestaltung der Dorfmitte • Wanderwege um Großdrebnitz • Umnutzung Scheune, Festplatz • Spielplatz Lärchenweg <p>⇒ Weickersdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Ortszentrum • Brückenbau in der Ortslage • Entsiegelung vor dem Erbgericht • Gestaltung Ortseingangsbereich • Grillplatz, Buswartehaus • Landschaftsgestaltung <p>⇒ Goldbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Dorfzentrum • Entwicklung des Rittergutes als Wohnstandort • Dorfgestaltung Oberdorf • Gestaltung öffentlicher Freiraum • Erhaltung dörflicher Bausubstanz <p>Erstellung einer <u>Dorfentwicklungskonzeption</u> für den Ortsteil <u>Schönbrunn</u>, Aufnahme des Ortsteils in das Förderprogramm zur Dorfentwicklung</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung, Ortschaftsräte</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Ortschaftsräte, Vereine, Bürger, Gewerbetreibende
Realisierungs- zeitraum	mittel-, langfristig

D - Ziele der Entwicklung des Wohnungsstandortes

- (1) Sicherung eines quantitativ ausreichenden, nachfragegerechten Wohnungsangebotes in Bischofswerda als Voraussetzung für ein „Kommen nach oder Bleiben“ in Bischofswerda**
 - bauliche Bestandssicherung in überalterten Wohnungsbeständen, Unterstützung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum in Schwerpunktbereichen (historische Altstadt)
 - bedarfsgerechte Vorhaltung von Bauland (vorrangig für eigentumsorientierte Wohnformen)
- (2) Erhaltung eines durchmischten qualitativ vielfältigen Wohnungsangebotes in allen Marktsegmenten, Umstrukturierung von nicht marktgerechten Angeboten**
 - Bedarfsgerechte Modernisierung der Altbausubstanz
 - Sicherung des historischen Bestandes als Wohnungsmarktbestandteil, Modernisierung oder Abbau überalterter Wohnungsbestände
 - Erhalt eines breiten Angebotes von preiswertem Wohnraum in unterschiedlichen Bauformen – Anpassung und Differenzierung der Wohnungsbestände des standardisierten, industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit
- (3) Sicherung der Investitionsfähigkeit der Wohnungsanbieter im Mietwohnungsmarkt, Sicherung der Erneuerungsfähigkeit von Wohngebieten**
 - Abbau von Überangeboten in einzelnen Marktsegmenten
 - Umstrukturierung im DDR-Geschosswohnungsbau, ggf. Reduzierung
 - Unterstützung der Wohnungsmarktentwicklung in räumlichen Problemschwerpunkten – durch planerische, organisatorische und investive Maßnahmen
 - Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsentlastung in Schwerpunktbereichen
- (4) Nutzung des qualitativ guten Wohnungs- und Bauflächenangebotes als Standortfaktor**
 - preisgünstige Eigenheimstandorte in zentrumsnaher Lage
 - transparente Gestaltung der Wohnungsangebote
 - gezielte Imageverbesserung des Wohnstandortes, Erarbeitung einer Vermarktungsstrategie

Maßnahmenkomplex zur Wohnungsmarktentwicklung

(D1) Bereitstellung qualitativ guter und quantitativ ausreichender Flächen für den Wohnungsneubau	
Maßnahmen- beschreibung	<p>Für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Gesamtwohnungsmarktes sowie deren Wohnungsteilmärkte ist eine kontinuierliche Bestandserneuerung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotsstrukturen durch Neubau erforderlich:</p> <p><u>Erhaltung der Voraussetzungen für eine kontinuierliche Bestandserneuerung:</u></p> <p>⇒ Sicherung von Standorten für Wohnungsneubau für mind. 15 WE pro Jahr (entspricht 0,25 % pro Jahr; niedriger Wert aufgrund prognostizierten Nachfragerückganges)</p> <p><u>Qualitative Vorgabe für Sicherung von Standorten für den Einfamilienhausbau unter folgenden Gesichtspunkten:</u></p> <p>⇒ Einheiten bis zu 10 WE ⇒ geringer Erschließungsaufwand ⇒ differenzierte, nachfragegerechte Standortqualitäten ⇒ Beschränkung von Wohnungsneubauten im Mehrfamilienhausbereich auf innerstädtische Bestandsflächen</p> <p><u>Quantitative Vorgabe für die Flächenvorhaltung:</u></p> <p>⇒ Planerische Sicherung des Mindestbedarfs an Bauflächen für 285 WE bis 2020</p> <p>⇒ Zusätzlich planerische Vorhaltung von Reserveflächen (20 %) für 60 WE aufgrund möglicher Aktivierungsprobleme bzw. zusätzlichem Neubedarf</p> <p>(entspricht einem ungefähren Baulandbedarf von ca. 16,5 ha brutto)</p> <p><u>Standorte der Flächenvorhaltung:</u></p> <p>⇒ Potentiale im Flächenbestand der Wohngebiete: (Erfassung von Flächenpotentialen innerhalb der Wohngebiete)</p> <p>⇒ Reserven an erschlossenem Wohnbauland: Belmsdorf</p> <p>⇒ Flächenvorhaltung an Erweiterungsstandorten, bedarfsgerechte Erschließung für individuellen Wohnungsneubau (Prüfung Flächenbestand im FNP? – Berücksichtigung der Gesamtentwicklung auf dem Wohnungsmarkt bei der Flächenerschließung)</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadt, private Investoren, Wohnungsunternehmen
Realisierungs- zeitraum	langfristig

(D2) Reduzierung des Wohnungsbestandes

Maßnahmenbeschreibung Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist ein an die Entwicklung der Nachfragequantität angepasster Wohnungsbestand notwendig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum einen ausreichende Wohnungsbestände zur Verfügung stehen, zum anderen, dass eine wirtschaftlich tragfähige Verwertung des Wohnungsbestandes möglich ist.

Vorhaltung eines Wohnungsbestandes mit ausreichenden Reserven für Wohnungswechsel und Wohnungsmodernisierung.

Begrenzung struktureller Wohnungsleerstände zur Sicherung eines wirtschaftlich tragfähigen Mietniveaus sowie der Erhaltung der Rentabilität für Neubau- oder Bestandsinvestitionen. Hierfür werden folgende Ziele gesetzt:

Grundannahmen für den Rückbau von Wohnungen	
Wohnungsleerstandsquote 2015 (Bestandsreserve Umzüge, Erneuerung)	max. 6%
Erforderlicher Wohnungsbestand 2015 (auf Grundlage prognostizierter Haushaltsentwicklung, einschließlich 6 % Leerstand)	(6.241 Haushalte * 1,06 Wohnungen) 6.615 Wohnungen
hiervon in Wohnheimen	460 Wohnungen
erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau 15 WE (siehe A)	15 Wohnungen
Prognostizierter Wohnungsbestand ohne Wohnungsabgänge	7.114 Wohnungen
erforderliche Wohnungen	6.615 Wohnungen
Erforderliche Bestandsreduzierung aufgrund der Entwicklung der Haushalte und Wohnungsanzahl bis 2015	ca. 500 Wohnungen

Die Bestandsreduktion an Wohneinheiten kann nach derzeitigen Einschätzungen durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- | | |
|--|---------------|
| (a) Rückbau aus nutzbaren Wohnungsbeständen | 250 WE |
| (b) Abbruch aufgrund überalterter Bausubstanz | 150 WE |
| (c) Reduktion durch Zusammenlegung, Stilllegung von Wohnflächen | 60 WE |
| (d) Umnutzung (Gewerbe, Ferienwohnungen) | 40 WE |

Im Einzelnen sollten die Potentiale für folgende mögliche Maßnahmen der Bestandsreduktion geprüft werden:

- Rückbauten aus nutzbaren Beständen sind im Marktsegment DDR-Geschosswohnungsbau mit absehbaren Überkapazitäten, insbesondere aus Beständen mit hoher Verdichtung anzustreben. Vorrangig sind diese Maßnahmen im Gebiet Neu-Süd zu prüfen. Denkbare Maßnahmen sind Totalrückbau von Wohnblöcken oder Geschossreduzierungen. (Umsetzungsbeginn mittelfristig)
- Der Abgang aus derzeitigen Beständen wird vorrangig in Altbaugebieten südlich der Innenstadt stattfinden können. Hier handelt es sich in der Regel um Gebäude, welche aufgrund der Bausubstanz nicht wirtschaftlich sanierungsfähig sind sowie um ältere Gebäude, welche aufgrund der Lage oder Umfeldbedingungen nicht wirtschaftlich erneuerbar oder nutzbar sind. Aus städtebaulichen Erwägungen sind derartige Abbrüche auf folgende Gebiete zu konzentrieren:

	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtgebiet nördlich und südlich der Bahnanlagen – Einzelgebäude in städtebaulichen Problemlagen • Stadtteil West – Einzelgebäude in städtischen Randlagen • Stadtteil Nord – Einzelgebäude in Randlagen <p>Hierbei werden punktuelle Abrissmaßnahmen bei möglicher Wiederverwertung der Grundstücke durchgeführt. Weiterhin sind Abbrüche im Einzelfall wirtschaftlich nicht sanierungsfähiger Gebäude im Bereich der historischen Altstadt (nach denkmalschutzrechtlicher Einzelfallprüfung) sowie in dörflichen Ortslagen zu prüfen.</p> <p>(c) Durch veränderte Wohnansprüche sind Umbaumöglichkeiten vor allem im Altbaubestand zu sehen. Zu prüfen sind die Anpassung von Wohnungsgrundrissen, Wohnungszusammenlegungen und Stilllegung von Wohnungen im DDR-Geschosswohnungsbau (Umnutzung zu Nebengelass).</p> <p>(d) Umnutzung von Wohnungen für Einzelhandels- oder Dienstleistungszwecke an geeigneten Standorten sollte geprüft werden. Für die weitere touristische Entwicklung sollten Potentiale zur Umnutzung von Wohnungen in Ferien- oder Wochenendhäuser im dörflichen Bereich geprüft werden.</p> <p><u>Folgende Handlungsoptionen sind insbesondere zu prüfen:</u></p> <p>⇒ Prüfung Handlungsmöglichkeiten Stadt, Wohnungsunternehmen</p> <p>⇒ Planung notwendiger Bestandsanpassungen in Zusammenarbeit Stadt/Wohnungsunternehmen (Standorte, Zeitplanung, Finanzierung)</p> <p>⇒ Prüfung von Finanzierungs- und Lastenausgleichsmodellen (Programm Stadtumbau-Ost)</p> <p>⇒ Prüfung mögl. zur Unterstützung v. Privateigentümern</p> <p>⇒ Prüfung von aktuellen Planinhalten: FNP (Reduktion Wohnungsbauflächen Reduktion der Flächen um 10-15 ha), Neuordnungskonzept Altstadt</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadt, Wohnungsunternehmen, private Wohnungseigentümer
Realisierungs- zeitraum	langfristig

(D3) Bestandserhaltung, Umstrukturierung des Wohnungsbestandes	
Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Unterstützung der Modernisierung und Instandsetzung</u> des Wohnungsbestandes in den Schwerpunktbereichen mit Investitionsstau durch Weiterführung der Stadtsanierung, Bereitstellung von Fördermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none"> historische Altstadt, gründerzeitliche Stadterweiterung <p><u>Modernisierungs-, Investitionsanreize</u> in dörflichen Gebieten durch Weiterführung der Dorferneuerung; <u>Modernisierungs-, Umstrukturierungsanreize</u> für Bestände des industriellen Wohnungsbaus</p> <p>⇒ Prüfung bestehender/neuer Fördermöglichkeiten auf Anwendbarkeit für die Stadt ⇒ Verbesserung der Information zu Fördermöglichkeiten</p> <p><u>Bereitstellung Sonderwohnformen</u> für Senioren und Behinderte</p> <p>⇒ Prüfung von Umbaupotentialen in den Wohnungsbeständen ⇒ Ermittlung des Nachfrage-/Bedarfspotentials für Sonderwohnformen</p> <p><u>Wohnumfeldverbesserung, Infrastrukturinvestitionen</u></p> <p>⇒ unter Berücksichtigung von Bedürfnissen behinderter Menschen bei Maßnahmen ⇒ städtebauliche, soziale und funktionale Begleitmaßnahmen nach den spezifischen stadträumlichen Problemlagen:</p> <p>Mischgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsentslastung der innerörtlichen Durchgangsstraßen zur Hebung der Wohnqualität in den „Stadsiedlungen“, Neuordnung von Übergangsbereichen Gewerbe/Wohnen im Südteil der Stadt Verkehrsentslastung in innerstädtischen Bereichen, Reaktivierung von Brachflächen in den Mischgebieten Differenzierte Entwicklung der Mischgebiete – Festsetzung von Schwerpunktbereichen für gewerbliche- und Wohnungsentwicklung (Überplanung?) <p>Altstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Wohnumfeldinteressen bei der Bearbeitung des Neuordnungskonzeptes historische Altstadt (Sanierung, Infrastruktur, Innenhöfe, Stellplätze, Vermarktung) <p>Dorfentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> Unterstützung der sozialen Strukturen zur Erhaltung der dörflichen Bewohnerstrukturen und zur Erhaltung der Dörfer als Wohnstandort perspektivische Rücknahme von nicht dörflichen Wohnformen Weiterführung, Umsetzung der Dorferneuerungsprogramme für Großdrebnitz, Weickersdorf, Goldbach – ggf. Ergänzung für weitere Ortsteile <p>Neu-Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungskonzeption für den Stadtteil Süd unter Einbeziehung der Wohnungseigentümer – Berücksichtigung aller entwicklungsrelevanten Belange <p>Maßnahmen zur Erhaltung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes in den Schwerpunktbereichen der städtebaulichen Entwicklung (siehe Teil C) sind die jeweiligen räumlichen Konzepte zu integrieren.</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Wohnungseigentümer, Stadtverwaltung, Bewohner, ...
Realisierungs- zeitraum	mittel-, langfristig

(D4) Verbesserung der Markttransparenz für Wohnungssuchende und Investoren

Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Abbau von Informationsdefiziten für Eigentümer, Investoren und Mieter; transparentere Gestaltung der Angebote im Wohnungsmarkt, Früherkennung von problematischen Entwicklungen:</u></p> <p>⇒ Investoreninformation (zentraler Informationsservice zum Wohnungsmarkt und Prüfung der Einbindung des Angebotes in den städtischen Außenauftritt (z. B. Internet – Präsentation der Stadt))</p> <p>⇒ Erfassung von erschlossenen Wohnbauflächen im Bestand („Baulandregister“)</p> <p>⇒ Verbesserung des <u>Austausches zwischen Wohnungsmarktakeuren und Stadt</u> - Einrichtung eines regelmäßigen Gesprächskreises zur Wohnungsmarktentwicklung</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Wohnungseigentümer, Stadtverwaltung, weitere Akteure des Wohnungsmarktes?
Realisierungs- zeitraum	kurz-, mittelfristig

(D5) Vermarktung des Wohnungsstandortes

Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Verbesserung der Identifikation</u> und Präsentation der Vorzüge der Stadt innerhalb der eigenen Bevölkerung</p> <p>⇒ Herausstellen von positiven Besonderheiten; Schaffung eines <u>Identifikationsbildes</u> im Architekturbereich (z. B. Aufnahme regionaler/stadtbildtypischer Stilelemente in Wohnungsneubauten, ...)</p> <p><u>Erarbeitung, Darstellung des Markt-/Standortprofils für den Wohnungsmarkt</u></p> <p>⇒ Verbesserung der Gestaltung städtebaulich wichtiger Bereiche (Gestaltungssatzung Innenstadt – Verschärfung von gestalterischen Auflagen?)</p> <p><u>Untersuchung Perspektiven von Wochenend- und Ferienhausangeboten im dörflichen Bereich zur Erhaltung alter Bausubstanz?</u></p> <p><u>Imagewerbung, Vermarktungskonzept</u></p> <p>⇒ in Kooperation der Marktteilnehmer, Abstimmung des Außenauftritts?</p>
Träger/ Koordination	<u>Wohnungseigentümer</u>
beteiligte Akteure	Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung, Privateigentümer, Makler, Stadt, Kreditinstitute
Realisierungs- zeitraum	mittelfristig

E - Ziele der Entwicklung der Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote

(1) Weiterentwicklung des Schulstandortes Bischofswerda durch:

- Erhalt der Einrichtungen in allen Ausbildungsstufen,
- wohngebietsnahe Versorgung im Grundschulbereich;
- qualitative Aufwertung der Einrichtungen
- langfristige Anpassung an verringerte Schülerzahlen

(2) Sicherung des Angebotes an Kinderbetreuungseinrichtungen

- zur Erhaltung der 100%igen Bedarfsdeckung in allen angebotenen Betreuungsformen für die Einwohner der Stadt
- zur Erhaltung der wohngebietsnahen familienfreundlichen Versorgung

(3) Zielgruppengerechte Weiterentwicklung des umfangreichen Sport-, Spiel- und Freizeitangebotes, insbesondere für Kinder- und Jugendliche in der Stadt durch:

- Aufstellung des Sportstättenentwicklungskonzeptes
- Nutzung des breiten Angebotsspektrums für die Außendarstellung und Profilierung der Stadt in der Region

Maßnahmenkomplex - Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote

(E1) Entwicklung des Schulstandortes

Maßnahmen- beschreibung	<p>⇒ Umsetzung des Schulentwicklungskonzeptes; regelmäßige Prüfung der Grundannahmen des Konzeptes, ggf. Fortschreibung</p> <p>⇒ gezielte Bestandsinvestitionen an den zu erhaltenden Schulstandorten</p> <p>⇒ Zusammenlegung der Grund- und Mittelschule Süd</p> <p>⇒ Sicherung des Gymnasiumsstandortes</p> <p>⇒ Erhalt der beruflichen Bildungsangebote; Anpassung an die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen</p>
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Landkreis, Ausbildungsträger
Realisierungs- zeitraum	mittelfristig

(E2) Kinderbetreuung

Maßnahmen- beschreibung	⇒ Umsetzung der Kita-Bedarfsplanung; regelmäßige Prüfung der Grundannahmen des Konzeptes, ggf. Fortschreibung
Träger/ Koordination	Stadtverwaltung
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, freie Träger
Realisierungs- zeitraum	laufende Fortführung

(E3) Sport- Spiel- und Freizeitanlagen

Maßnahmen- beschreibung	⇒ Erarbeitung einer Sportstättenkonzeption in Zusammenarbeit mit allen Trägern und Nutzern der Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Vereine, freie Träger der Jugendarbeit
Realisierungs- zeitraum	mittelfristig

(E4) Jugendarbeit

Maßnahmen- beschreibung	⇒ Weiterführung der qualifizierten Jugendarbeit ⇒ Erhalt der kommunalen und in freier Trägerschaft befindlichen Einrichtungen und Angebote entsprechend der Bedarfsentwicklung auf der Grundlage des Jugendhilfeplanes
Träger/ Koordination	<u>Stadtverwaltung</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, freie Träger der Jugendarbeit
Realisierungs- zeitraum	laufende Fortführung

F – Ziel für die Entwicklung der technischen Infrastruktur

- (1) **Weiterentwicklung, Beschleunigung der Anbindung von Bischofswerda an die regionalen Zentren**
 - Verbesserung der Straßenanbindung
 - Verbesserung der Schienenanbindung
- (2) **Entlastung der Stadt von Durchgangsverkehren und Verbesserung der Anbindungsqualität der südlichen Stadtteile und Gewerbegebiete**
 - Bau von Ortsumgehungen für regionale Straßenverbindungen
- (3) **Erhaltung des Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln in Stadt- und Regionalverkehr**
- (4) **Schrittweiser Ausbau und Erneuerung der technischen Erschließung in Entwicklungs- und Erneuerungsschwerpunkten**
 - Erneuerung der Erschließung in der Innenstadt
 - Schrittweiser, bedarfsgerechter Ausbau an neuen Gewerbe- und Wohngebieten
 - Abwassertechnische Erschließung aller Ortsteile

Maßnahmenkomplex – technische Infrastruktur, Verkehr

(F1) Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Bischofswerda

Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Durchführung Umgestaltung des Bahnhofareals</u>, Weiterentwicklung als zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt</p> <p><u>Aufwertung des Bahnhofsumfeldes</u> unter Einbeziehung der umliegenden privaten Grundstücke</p> <p><u>Schaffung eines S-Bahnanschlusses</u> in Richtung Dresden und Bautzen</p>
Träger/ Koordination	<u>Bahn AG</u>
beteiligte Akteure	Streckenbetreiber Bahn, Bus; Stadtverwaltung, Handel, Landkreis (Straßenverkehrsbehörde),
Realisierungs- zeitraum	langfristig

(F2) Ortsumgehungen, Autobahnanbindung	
Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Bau der südlichen Ortsumgehung (B 98)</u> zur Entlastung der innerstädtischen Bereiche vom Durchgangsverkehr und Verbesserung der Erschließung der südlichen Stadtteile</p> <p><u>Ausbau der Autobahnanbindung A4/Burkau</u>, durchgängige Führung der B98 bis zur Autobahn</p> <p><u>Ausbau der Spange S158 zur B6</u> als Ortsumgehung für Geißmannsdorf und zur Entlastung der innerstädtischen Bereiche vom Durchgangsverkehr</p>
Träger/ Koordination	<u>Freistaat Sachsen</u>
beteiligte Akteure	Stadtverwaltung, Stadtrat, Straßenverkehrsbehörde, Freistaat Sachsen, BMVBW, Verkehrsinitiative Zukunft Bischofswerda
Realisierungs- zeitraum	mittel-, langfristig

(F3) Abwassertechnische Erschließung der dörflichen Ortsteile	
Maßnahmen- beschreibung	<p><u>Anschluss der Ortsteile an die zentrale Abwasserentsorgung, ggf. Prüfung von Erschließungsvarianten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weickersdorf • Goldbach • Großdrebnitz
Träger/ Koordination	<u>AZV Goldbach</u>
beteiligte Akteure	AZV, Ortschaftsrat, Stadtverwaltung, Stadtrat
Realisierungs- zeitraum	mittel- langfristig

Abkürzungsverzeichnis

A 4	Bundesautobahn
AA	Arbeitsamt
AK	Arbeitskreis
AZV	Abwasserzweckverband
B 6	Bundesstraße
Biw.	Bischofswerda
€	Euro
EFH	Einfamilienhaus
Einw.	Einwohner
ha	Hektar
HH	Haushalte
Jh.	Jahrhundert
Kita	Kindertagesstätten
LK	Landkreis
LRA	Landratsamt
LRS-Klassen	Lese-Rechtschreib-Schwäche-Klassen
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MFH	Mehrfamilienhäuser
n.b.	nicht bekannt
NOL	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
öfftl.	öffentliche
o.WH	ohne Wohnheime
S 156	Staatsstraße
StaLa	Statistisches Landesamt Sachsen
TEinw.	tausend Einwohner
T€	tausend Euro
u.a.	und andere(s)
WE	Wohneinheiten (Wohnungen)
ZFH	Zweifamilienhäuser
z.Z.	zur Zeit