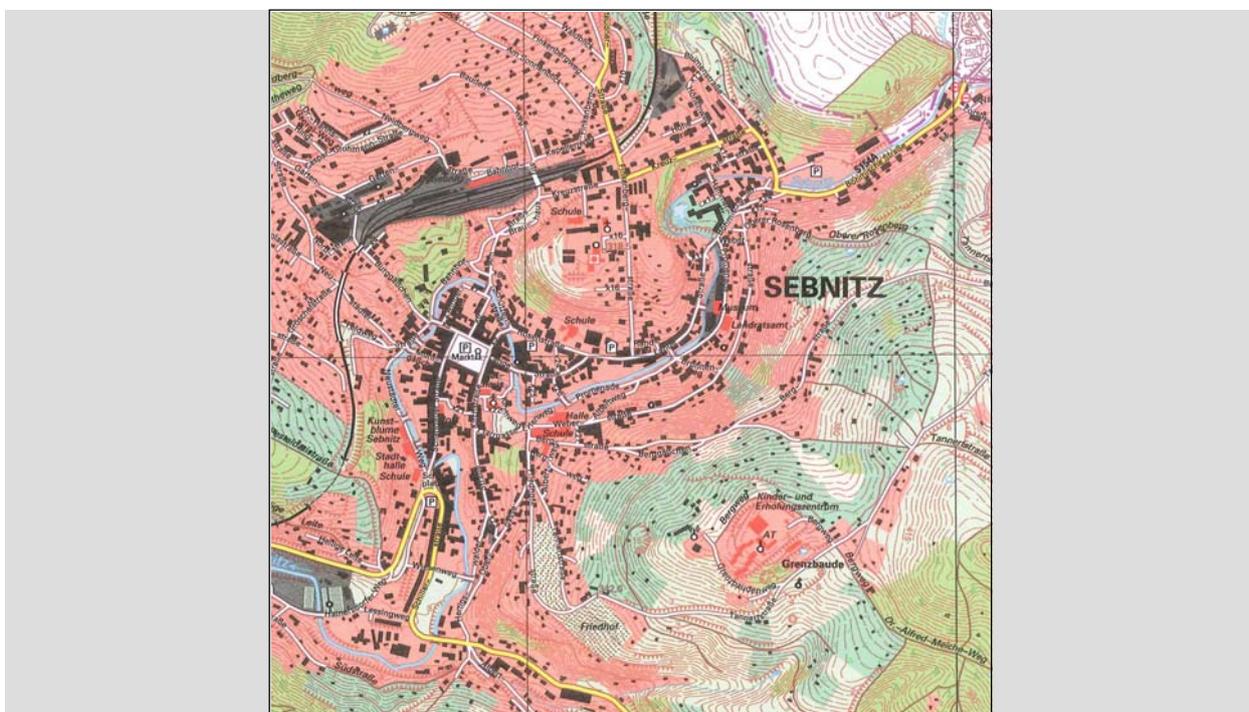




# Große Kreisstadt Sebnitz

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

## Fortschreibung und Aktualisierung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes SEKo 2020



Oktober 2012

Verfasser: Stadtverwaltung Sebnitz  
Kirchstrasse 5, 01855 Sebnitz  
Tel.: 035971 - 8 42 05  
Fax: 035971 - 5 30 53



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasastraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung/grundsätzliche Zielstellung</b>	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Gebietsabgrenzung	3
	Karte 1      Stadtumbaugebiet - Rückbau -	5
	Karte 2      Stadtumbaugebiet - Aufwertung -	6
	Karte 3      Übersichtskarte zur Gebietsneuabgrenzung	7
<b>2.</b>	<b>Gesamtstädtische Situation</b>	8
2.1	Übergeordnete räumliche Planungen	8
2.2	Leitbild der Stadtentwicklung	12
2.3	Leitsätze SEKo 2008	12
2.4	Demographie-Workshop 2011	15
<b>3.</b>	<b>Demographische Entwicklung</b>	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Sachsen/Landkreis Sächsische Schweiz	19
3.3	Einwohnerentwicklung Sebnitz	20
3.3.1	Prognose der Einwohnerentwicklung	20
3.3.2	Bevölkerungsbewegung Sebnitz	23
3.3.3	Altersstruktur	24
3.4	Zusammenfassung	26
<b>4.</b>	<b>Fortschreibung Fachkonzept</b>	28
4.1	Stadtentwicklungsstrategie für Teilbereiche	28
	Karte 4      Stadtentwicklungsstrategie für Teilbereiche	36
	Karte 5      Nutzungsstruktur des Stadtgebietes	37
4.2	Fortschreibung / Zusammenfassung / Fazit	38

### Anlage:

Maßnahmenkatalog Kontrollbericht Juni 2009

# **1. Veranlassung/grundsätzliche Zielstellung**

## 1.1 Einleitung

Für das Förderprogramm Stadtumbau Ost stellt der Bund den neuen Ländern auch weiterhin Finanzhilfen zur Verfügung und so soll dieses Programm zunächst bis zum Jahr 2016 fortgeführt werden.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes SEKo 2020 aus dem Jahr 2008 ist die Stadt Sebnitz bereits in das Stadtumbauprogramm aufgenommen worden.

Bis zum Jahr 2011 sind eine Reihe von Einzelvorhaben und Fachkonzepten aus dem Maßnahmenkatalog des SEKo umgesetzt worden. Im Programmteil Aufwertung und im Programmteil Rückbau wurden dafür Fördermittel durch Bund und Land bereitgestellt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept, das mit seinem ganzheitlichen Ansatz integrierter Stadtentwicklungsplanung wesentliche Leitsätze in allgemeiner Form formuliert und gleichzeitig Prioritäten für konkrete Maßnahmen des Stadtumbaues setzt, bleibt auch weiterhin die Grundlage und Voraussetzung für einen erfolgreichen Strukturwandel der Stadt und die Ausreichung von Fördermitteln.

Dem Zweck der Förderung entsprechend soll insbesondere die Attraktivität der Stadt bei gleichzeitiger Stabilisierung der Wohnungsmärkte verbessert werden. So stehen der Rückbau, die Aufwertung von Stadtquartieren und die Sanierung bzw. Sicherung von Altbauten im Vordergrund aller Maßnahmen im Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Mit Hilfe der Förderung im Stadtumbauprogramm wird damit das Ziel verfolgt, die Auswirkungen des anhaltenden demographischen Wandels mit Bevölkerungsrückgang und dem immer größer werdenden Anteil älterer Menschen mit gezielten Strukturveränderungen zu begegnen. Gerade die Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und damit verbundenen Missständen betroffen sind, sollen durch gezielte Maßnahmen des Stadtumbaues adäquate neue Funktion erhalten.

Voraussetzung für eine Wiederaufnahme in das Stadtumbauprogramm Aufwertung/ Rückbau war die **Fortschreibung und Aktualisierung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes SEKo 2020**. Dabei waren die beiden Programmteile Aufwertung und Rückbau räumlich getrennt zu bearbeiten.

Während für den Teil – Rückbau – zunächst einmal der Geltungsbereich für das Stadtumbaugebiet in den Grenzen des SEKo vom Februar 2008 erhalten blieb, war für den Teil – Aufwertung – eine deutliche Verkleinerung des Stadtumbaugebietes vorzunehmen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz hat im Ergebnis der Klausurtagung vom 12.11.2010 und der aktualisierten Prioritätenfestlegung für den Stadtumbau in seiner Sitzung am 09.02.2011 eine Neufestlegung der Grenzen des Fördergebietes Stadtumbau Ost – Rückbau und Aufwertung – beschlossen.

Dieser Beschluss ist dann am 21.09.2011 mit einem Klarstellungsbeschluss über die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes für den Programmteil – Aufwertung – ergänzt worden.

Das neu abgegrenzte Stadtumbaugebiet – Aufwertung - hat eine Größe von ca. 34 ha und ist damit gegenüber dem Gebiet aus dem Jahr 2008 mit ca. 539 ha deutlich verkleinert worden.

Auch im Vergleich zum unmittelbar bebauten Stadtgebiet (ca. 224 ha) ohne die externen Ortsteile ist das neu abgegrenzte Stadtumbaugebiet – Aufwertung - vergleichsweise klein und konzentriert sich so auf die aktuell, aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht primär zu bearbeitende Bereiche der Böhmisches Straße, des Burggässchens und des Hainersdorfer Weges.

Hinzu kommt das neu abgegrenzte Stadtumbaugebiet – Rückbau II – mit ca. 24 ha, das sich in erster Linie auf den proportionalen Schrumpfungsprozess konzentriert. Diese konkrete Abgrenzung wurde im Laufe der Bearbeitung mit Beschluss vom 29.02.2012 neu festgesetzt.

In diesem Gebiet steht der Rückbau im Vordergrund und nur für einen Teil des Gebietes, das sich mit dem Gebiet – Aufwertung – überschneidet, sind auch potenzielle Neubau- bzw. Neugestaltungsmaßnahmen in Betracht kommen.

Im Vordergrund der Stadtentwicklung steht heute schwerpunktmäßig die Stärkung der Innenstädte.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels ist es notwendig, die Innenstädte als attraktive Orte zum Wohnen und Arbeiten, in der Mischung von Handel und Gewerbe mit entsprechender Infrastruktur auszustatten.

Auf der Grundlage einer Analyse des bisherigen Umsetzungsstandes des SEKo 2020 und insbesondere einer Aktualisierung von Prognosedaten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose bzw. einer aktuellen Bewertung sämtlicher Infrastrukturbereiche sind die Entwicklungsleitbilder anzupassen.

Der demographische Wandel stellt einen wichtigen Megatrend dar.

Doch dieser Trend ist nicht der einzige, den es bei einer aktiven Zukunftsgestaltung zu beachten gilt. Vielfältige politische, soziale, wirtschaftliche und auch kulturelle Faktoren bestimmen die zu entwickelnde Zukunftsstrategie. Es gilt, die tatsächlichen Chancen optimal zu nutzen.

Das Modellprojekt Demographie-Workshop, das im IV. Quartal 2011 in Sebnitz stattfand, lieferte zusätzliche Erkenntnisse, die bei der Fortschreibung des SEKo mit berücksichtigt werden sollen. Der Stadtrat hat deshalb im April 2012 beschlossen, entsprechend den Handlungsempfehlungen des Workshop diese Endfassung der Fortschreibung des SEKo zu aktualisieren.

So sind ganz aktuell die behandelten Themen, Betrachtungsweisen und Ergebnisse des Workshop in das vorliegende Konzept eingearbeitet.

## 1.2 Gebietsabgrenzung

### Stadtumbaugebiet – Aufwertung -

Gemäß Programmausschreibung vom 30.12.2010 ist das Ziel des Stadtumbauprogramms die Unterstützung der Städte bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und an die Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Städte mit Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, in die Lage versetzen, die Strukturveränderungen in Demographie und Wirtschaft und deren städtebauliche Auswirkungen zu bewältigen.

Die Stadt Sebnitz hat sich zur Bündelung bzw. Konzentration der Fördermittel eine neue Abgrenzung für das Fördergebiet – Aufwertung – gewählt, die sich im unmittelbaren Anschluss an den historischen Stadtkernbereich befindet und auch direkt an das vorhandene Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ angrenzt.

Mit dem bevorstehenden Abschluss des Sanierungsgebietes in den kommenden Jahren und potenziellen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus in diesem Gebiet soll eine angemessene Aufwertung der gesamten Innenstadt vorrangig gewährleistet werden.

#### Stadtumbaugebiet – Rückbau -

Mit der Aktualisierung und Fortschreibung des SEKo 2020 und der damit verbundenen Beantragung zur Aufnahme in das Förderprogramm wird neben dem Programmteil – Aufwertung – auch die Fortsetzung im Programmteil – Rückbau – beantragt.

In den vergangenen Jahren sind bereits in den Grenzen des Stadtumbaugebietes von 2008 Rückbaumaßnahmen durchgeführt worden, jedoch muss auch in der Folgezeit zur Komplettierung des Stadtumbaus in diesem Gebiet weiterer Rückbau eingeplant werden.

Aufgrund des Anpassungserfordernisses an diese Förderkulisse wurde auch die Abgrenzung für das Gebiet, in dem vorrangig Rückbaumaßnahmen als zentrale Aufgabe des Stadtumbaus umgesetzt werden sollen, entsprechend geändert und angepasst.

Lediglich in einem Teilbereich an der Ecke Kreuzstraße/Finkenbergstraße gibt es eine Überschneidung der neu gegliederten Stadtumbaugebiete. Diese resultiert allein aus der Notwendigkeit, für rückgebaute Flächen möglichst zeitnah eine neue Nutzung in erster Linie aus städtebaulich-räumlicher Sicht zu realisieren.



**Große Kreisstadt Sebnitz**  
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

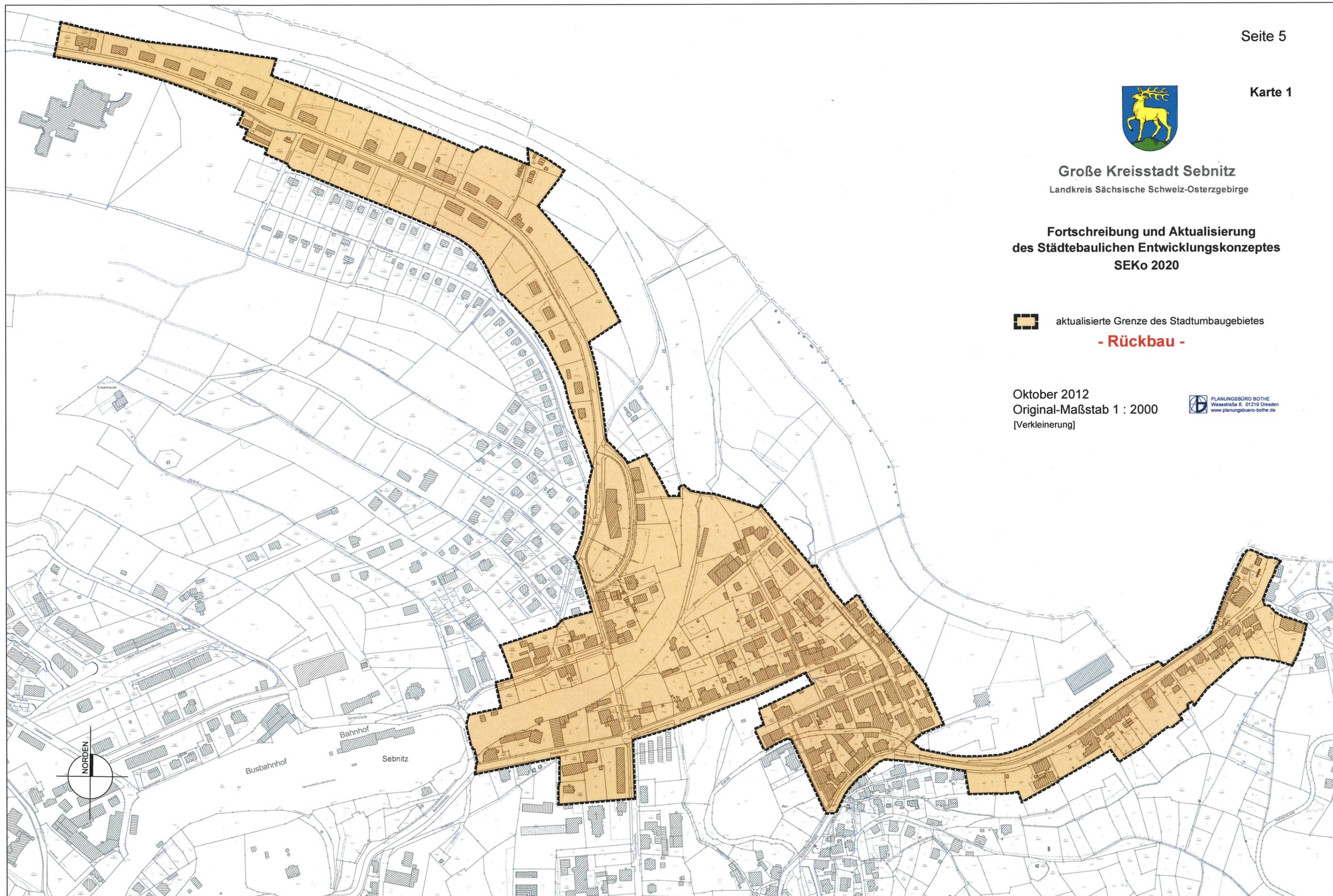
**Fortschreibung und Aktualisierung  
des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
SEKo 2020**

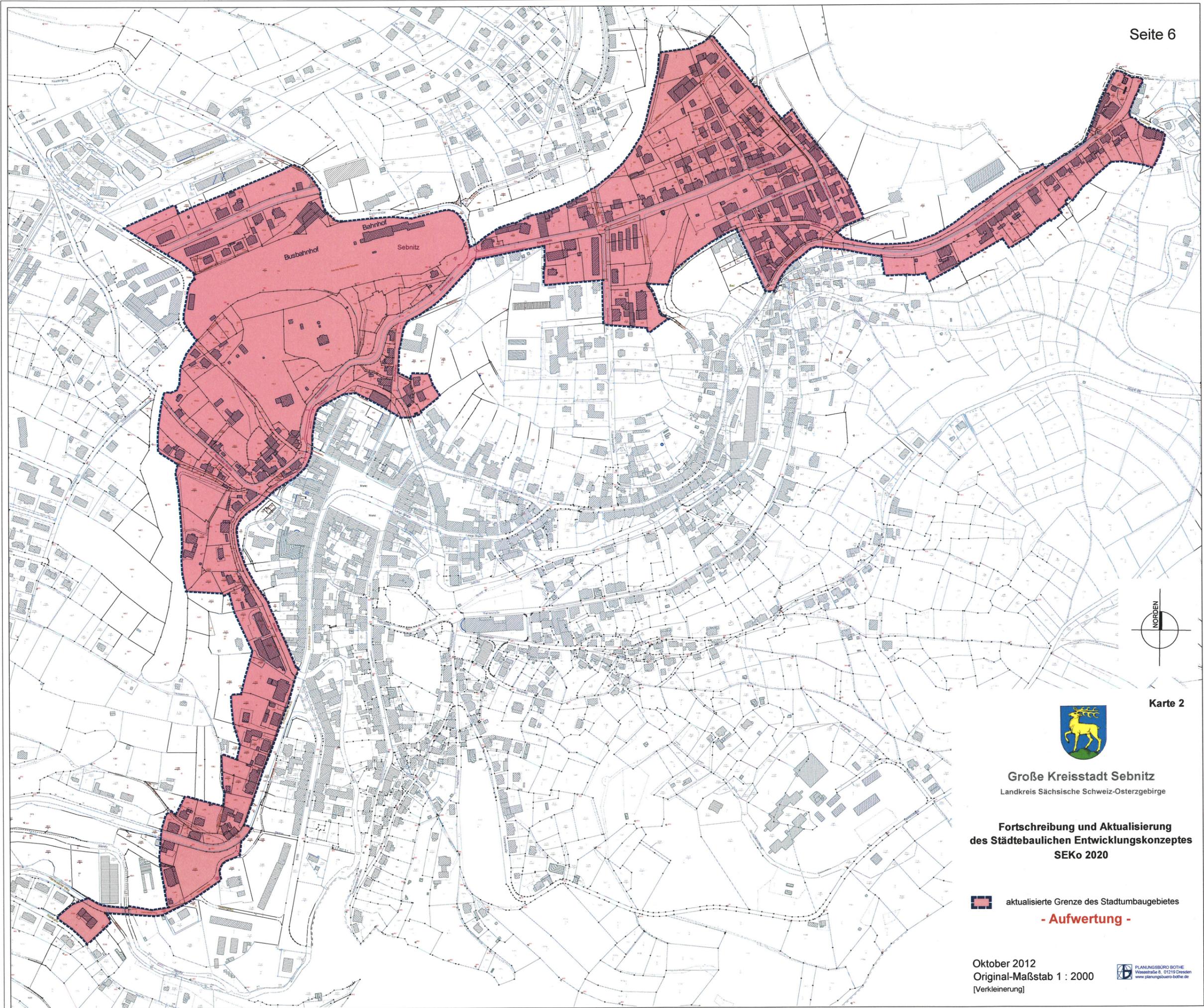
 aktualisierte Grenze des Stadtumbaugebietes

**- Rückbau -**

Oktober 2012  
Original-Maßstab 1 : 2000  
[Verkleinerung]

 PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wiesastr. 6, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)





Karte 2



**Große Kreisstadt Sebnitz**  
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

**Fortschreibung und Aktualisierung  
des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
SEKo 2020**

 aktualisierte Grenze des Stadumbauegebietes  
**- Aufwertung -**

Oktober 2012  
Original-Maßstab 1 : 2000  
[Verkleinerung]



DOLNI POUSTEVNA

23,9 ha

33,7 ha

539,0 ha

SEBNITZ

Legende

-  Grenze des alten Stadtumbauebietes
-  Grenze Stadtumbauegebiet Rückbau
-  Grenze Stadtumbauegebiet Aufwertung



Karte 3

Große Kreisstadt Sebnitz  
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fortschreibung und Aktualisierung  
des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
SEKo 2020

Stadtumbauebietsabgrenzung  
- Alt und Neu -

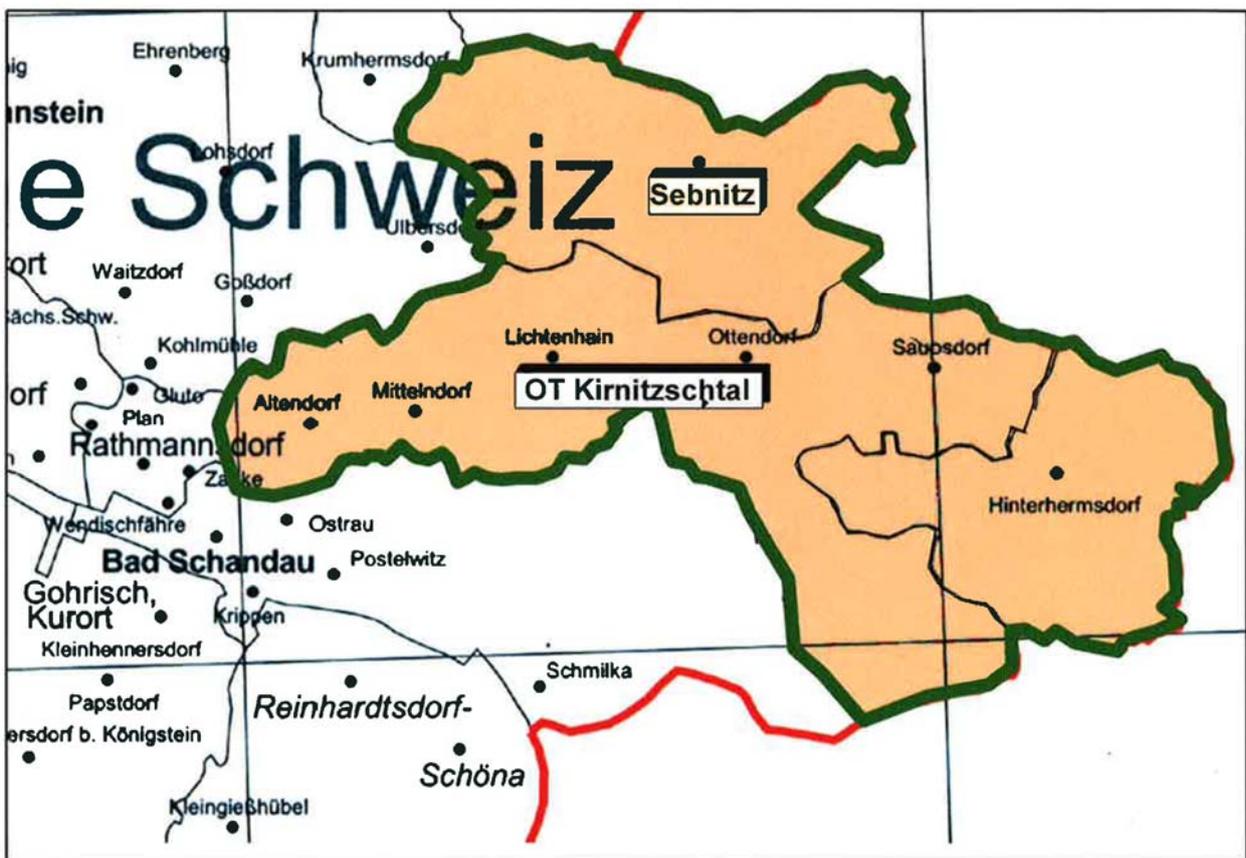
Oktober 2012  
Maßstab 1 : 10000  
[Verkleinerung]

PLANUNGSBURO BOTHE  
Waustraße 6, 01219 Dresden  
www.planungsbuero-bothe.de

## 2. Gesamtstädtische Situation

### 2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

Wesentliche Grundlage aller planerischen Aussagen ist die Bewertung des Gesamtplanungsraumes, der aus dem Territorium der Großen Kreisstadt Sebnitz besteht (seit 01.10.2012 gehört die ehemalige Gemeinde Kirnitzschtal zu Sebnitz).



Dieser Planungsraum umfasst eine Fläche von 8.809 ha und ist für die kommunale Entwicklung des Stadtgebietes von Sebnitz von bedeutendem Einfluss. Der umgebende attraktive Landschaftsraum und die unmittelbare Nähe zum Nationalpark „Sächsische Schweiz“ stellen wichtige Entwicklungspotenziale dar.

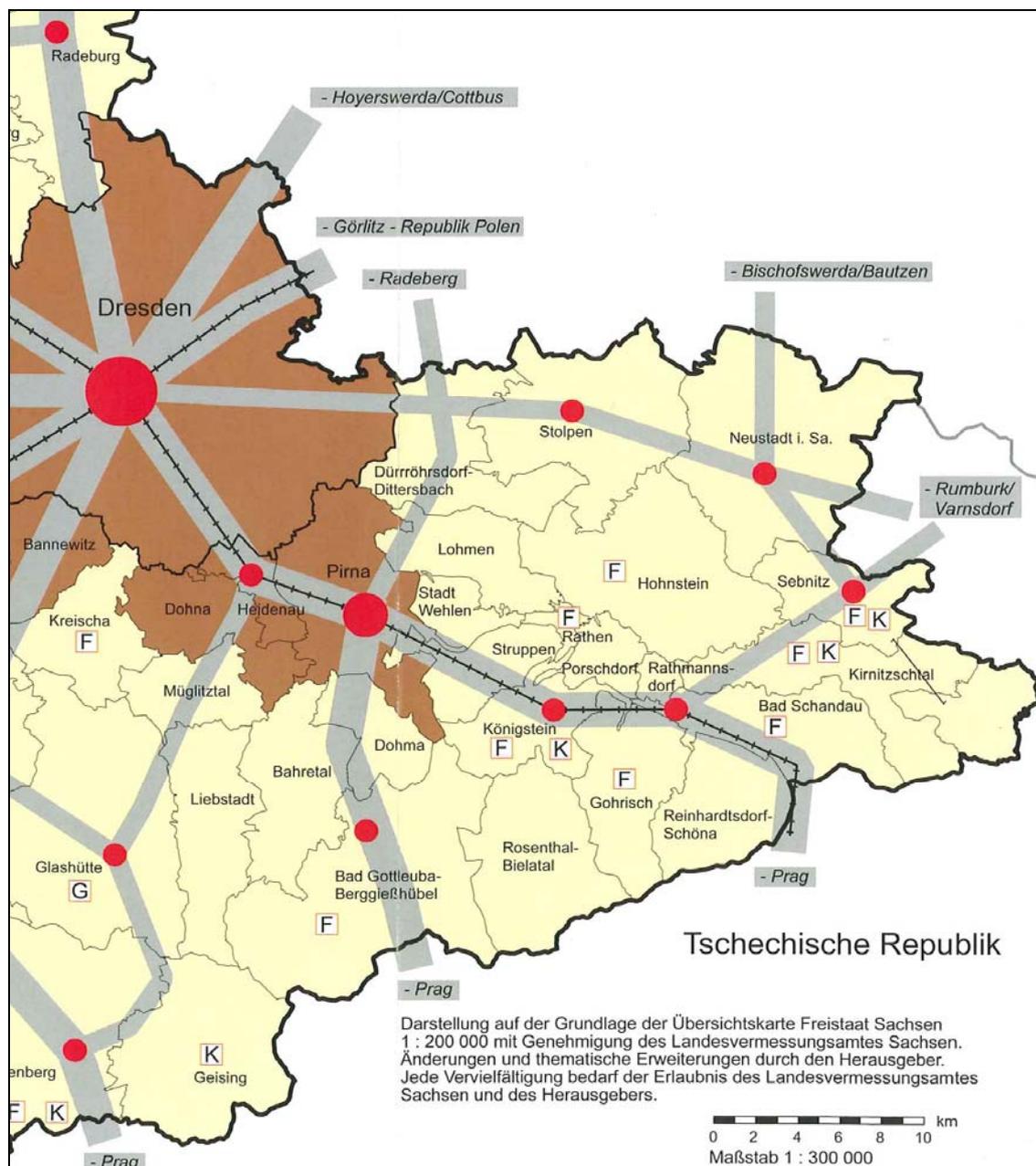
Mit dem Landesentwicklungsplan für Sachsen (LEP 2003) ergaben sich für das Plangebiet wesentliche Veränderungen in den raumordnerischen Vorgaben.

Nach dem LEP 2003 hat Sebnitz keine zentralörtliche Einstufung mehr.

Die ursprünglich kooperierenden Mittelzentren Sebnitz und Neustadt sind mit der Reduzierung der zentralen Orte auf Landesebene entfallen.

Das gesamte Gebiet befindet sich entsprechend Gebietsklassifizierung im Ländlichen Raum. Das nächste Mittelzentrum ist die Kreisstadt Pirna, die im Verdichtungsraum bzw. im Oberbereich des Oberzentrums Dresden liegt.

Raumstruktur nach Regionalplan



**Regionalplan  
Oberes Elbtal/Osterzgebirge  
1. Gesamtfortschreibung 2009**

**Raumstruktur**

Zentrale Orte Kap. 2

-  Oberzentrum \*
-  Mittelzentrum \*
-  Mittelzentrum im Verdichtungsraum \*
-  Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum \*
-  Grundzentrum
-  grundzentraler Verbund

Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion  
Kap. 3

-  Verteidigung \*
-  Bildung
-  Fremdenverkehr
-  Gewerbe
-  Verkehr
-  grenzübergreifende Kooperation

Raumkategorien \*

-  Verdichtungsraum
-  verdichteter Bereich im ländlichen Raum
-  ländlicher Raum

Achsen Kap. 4

-  Überregionale Verbindungsachse
-  Überregionale Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs
-  Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse

Im Landesentwicklungsplan wird für den Planungsraum der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Sebnitz auf weitere Besonderheiten hingewiesen, wie z. B. auf den grenzüberschreitenden Verbindungskorridor Dresden/Neustadt/Sebnitz/Tschechische Republik und auf den besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf als „Grenznahes Gebiet“, den Straßengrenzübergang und die Eisenbahnstrecke des regionalen Verkehrs mit Grenzübergang.

Durch den Wegfall der Unterzentren und die Reduzierung der Anzahl der Mittelzentren bleibt der Regionalplanung die Ausweisung sogenannter „Grundzentren“ vorbehalten. Die Stadt Sebnitz wird in der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes dementsprechend als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sollen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Gesundheitswesen sowie im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich für den allgemeinen Bedarf schaffen bzw. erhalten. Darüber hinaus sollen sie entsprechend ihrer Arbeitsplatzzentralität Entwicklungsfunktionen für ihren übergemeindlichen Wirkungsbereich übernehmen. Versorgung- und Siedlungskern des Grundzentrums ist der Ortsteil Sebnitz, so dass die Konzentration überörtlicher Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen und die Ansiedlung überörtlichen Wohnungsbaues und Gewerbe vorrangig in diesem Bereich erfolgen soll.

Zum übergemeindlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Sebnitz gehört auch die Gemeinde Hohnstein. Darüber hinaus wird Sebnitz als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ und „grenzübergreifender Kooperation“ ausgewiesen.

Der umgebende ländliche Raum ist als Gebiet ohne Verdichtungsansätze zu betrachten.

Der Planungsraum wird als regional bedeutender Schwerpunkt des Erholungs- und Ausflugsverkehr eingestuft, also regionalplanerisch als Gebiet mit bereits vorhandenem längerfristigen Fremdenverkehr.

Der in großen Teilen hohe landschaftsästhetische Wert der Umgebung begründet die berechnete Erwartung, dass die Weiterentwicklung des Tourismus und Ausflugsverkehrs auch für die Zukunft einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor darstellen wird.

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich das Gebiet im Grenzbereich des „Oberlausitzer Berglandes“ und (nördlich) des „Westlausitzer Hügel- und Berglandes“.

## 2.2 Leitbild der Stadtentwicklung

Die Große Kreisstadt Sebnitz hat sich seit Ende der 90er Jahre mit planerischen und strategischen Leitbildern der Stadtentwicklung auseinandergesetzt. In vielen Planungsphasen, beginnend mit dem Stadtleitbild Sebnitz 2000 PIVS und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2002 bis hin zur Ausarbeitung des SEKo im Jahr 2008, wurden immer wieder allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze für die Stadtentwicklung formuliert, auf deren Grundlage konkrete Umsetzungskonzepte den bisherigen Prozess der Stadtentwicklung begleiteten.

Auch die Leitsätze des SEKo von 2008 sind das Ergebnis eines längeren Prozesses der Zusammenarbeit von Oberbürgermeister, Bürgern, Stadtrat, Verwaltung und Planern, bei dem in unterschiedlichen Arbeitsgruppen die Leitsätze in allgemeiner Form ausformuliert wurden, immer mit dem Grundgedanken „was ist wirklich notwendig für eine erfolgreiche Entwicklung zum Wohle aller Bürger?“.

Möglichst vollständig sollten die Leitsätze das gesamte Spektrum der Stadtentwicklung abdecken und so waren diese Leitsätze auch Ausgangspunkt für die Präzisierung und Steuerung des bisherigen Stadtumbauprozesses. Bis zur Ausarbeitung des geplanten Leitbildes „Sebnitz 2025“ gelten diese Leitsätze weiter fort.

## 2.3 Leitsätze SEKo 2008:

Wie soll sich Sebnitz in der Zukunft darstellen?

### **I. Die Einwohner von Sebnitz und seinen Ortsteilen stehen im Mittelpunkt der Daseinsvorsorge.**

Die Stadt ist attraktiv für alle Altersgruppen. Die Jugend wird gefördert und gefordert. Ein aktives und tolerantes Miteinander der Generationen wird zur gesellschaftlichen Norm.

### **II. Sebnitz begegnet dem Demographiewandel aktiv und ideenreich und passt seine technische und soziale Infrastruktur ständig den neuen Bedingungen des Demographiewandels an.**

In allen Bereichen des öffentlichen Lebens findet eine Anpassung an die geänderte Altersstruktur der Bevölkerung statt. Im öffentlichen Raum herrscht größtmögliche Barrierefreiheit für alle Personengruppen.

### **III. Sebnitz stärkt als Handels-, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum nachhaltig seine Umlandfunktion und nutzt im Rahmen der Kreisreform seine Chancen für mehr Bürgernähe.**

Sebnitz nimmt seine Umlandfunktion als Handels-, Bildungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum zunehmend – auch in bezug auf die benachbarte Tschechische Republik – wahr.

Die Große Kreisstadt Sebnitz bietet sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für die umliegenden Gemeinden die für die Sicherung einer hohen Lebensqualität erforderlichen Handels-, Bildungs-, Gesundheits-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen.

### **IV. Die Stadt bietet gute Bedingungen für das Handwerk sowie für Klein- und mittelständische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.**

Das Handwerk sowie Klein- und mittelständische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben in Sebnitz ein stabiles Handlungsumfeld. Diese Unternehmen sind solider Eckpfeiler für die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Lebenskraft und –qualität in der Großen Kreisstadt.

Seitens der Stadt erhalten sie notwendige Hilfe und Unterstützung. Damit wird entscheidend dazu beigetragen, Arbeitsplätze für die Zukunft zu sichern und neue dauerhaft zu schaffen.

### **V. Sebnitz zeigt ein harmonisches, gepflegtes inneres und äußeres Erscheinungsbild und setzt auf die Alleinstellungsmerkmale der Stadt.**

Dazu zählen: Die Kunstblumenherstellung, die historische Kahnfahrt an der Oberen Schleuse, die besondere Bauform der Umgebendehäuser, die Tradition der Schattenspiele, die Lage im Landschaftsraum, die Bahn- und Modellbahntradition und die Grenzlage im Zentrum Europas.

Durch eine vorbildliche Stadtsanierung, einen ausgewogenen Mix von kommunalen und privat initiierten Sanierungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt bieten Sebnitz und seine Ortsteile sowohl für die Bewohner als auch für die Gäste ein angenehmes Erscheinungsbild. Die Besucher werden zum Wiederkommen animiert.

Die Stadt setzt auf Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

**VI. Die Stadt im Tal der Sebnitz nutzt ihr Potenzial an Grün und Wasser im Stadtgebiet und macht es für Bewohner und Gäste aktiv erlebbar.**

Sebnitz hat ein Gewässer- und Grünkonzept. Die Einwohner der Stadt leisten ihren Anteil, um dieses Konzept sowie Ordnung und Sauberkeit als gemeinsames Ziel erlebbar umzusetzen.

**VII. Die Große Kreisstadt Sebnitz nimmt ihre Verantwortung für den Umwelt- und Naturschutz aktiv wahr und stellt sich dem Klimawandel.**

Die weitere Stadtentwicklung von Sebnitz ist ökologisch geprägt und wird flächenschonend vorgenommen.

Die Stadt stellt sich das Ziel, die Senkung der Umweltbelastung und des Ressourcenverbrauches weiter zu forcieren und jegliche Initiativen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen.

Insbesondere aufgrund ihrer Lage und Stellung zum Nationalpark Sächsische Schweiz ist es der Großen Kreisstadt wichtig, auch dafür Sorge zu tragen, dass die Handwerker und Gewerbetreibenden mit umweltschonenden Produktionsmethoden arbeiten.

Durch ein den ökologischen Ansprüchen gerecht werdendes Verkehrskonzept und das umweltbewusste Verhalten der Bewohner und Gäste der Stadt bietet der gesamte Stadtraum eine hohe Lebensqualität.

Der Hochwasserschutz findet in Sebnitz besondere Beachtung.

**VIII. Sebnitz ist eine Stadt mit hohem Kultur-, Sport- und Freizeitniveau.**

Im Rahmen der weiteren Verbesserung der allgemeinen Lebensqualität der Einwohner sowie der Erhöhung der Attraktivität der Stadt wird in Sebnitz ein breites, niveauvolles Kultur-, Sport- und Freizeitangebot bereitgehalten.

Vorhandene Traditionen und Potenziale werden gepflegt, gefördert und koordiniert.

## **IX. Sebnitz nimmt eine „Leuchtturmfunktion“ im Tourismus der Region ein.**

Aufgrund der hochentwickelten touristischen Infrastruktur und seiner gut funktionierenden Kooperation zwischen den einzelnen kommunalen und privaten Leistungsträgern des Fremdenverkehrs ist Sebnitz ein gefragtes Ausflugsziel und verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad in Deutschland.

## **X. Europastadt Sebnitz – Die Stadt pflegt auf allen Gebieten aktive Beziehungen zu den Tschechischen Nachbarn.**

Die Große Kreisstadt Sebnitz intensiviert die Kooperationsbeziehungen zum tschechischen Nachbarn, verliert ihre Randlage, ist europäisch und nutzt die sich aus den neuen grenzüberschreitenden Möglichkeiten ergebenden Potenziale.

### **2.4 Demographie-Workshop 2011**

Der fortschreitende demographische Wandel ist zweifellos als eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahre für die zukünftige Stadtentwicklung zu betrachten. Die Große Kreisstadt Sebnitz hat mit einem dreitägigen Workshop (07.10.2011/11.11.2011/25.11.1022) gemeinsam mit der Bertelsmann Stiftung modellhaft eine zukunftsorientierte Strategieplanung begonnen bei der eine Reihe von neuen Ansätzen für eine Leitbilddiskussion herausgearbeitet werden konnten.

Neben Anregungen und Impulsen für die Fortschreibung des SEKo Sebnitz wurde in unterschiedlichen Arbeitsgruppen das gesamte Spektrum der kommunalen Entwicklungsebene von der Stadtentwicklung, Stadtbild bis zur Wirtschaft, der Kultur und dem Miteinander der Generationen behandelt.

Wichtig ist, dass neue Visionen für eine neues Stadtbild von morgen entwickelt werden müssen, damit eine Anpassung an die demographischen Realitäten gelingen kann. Leitbilder und konkrete Maßnahmenkonzepte müssen ständig weiterentwickelt werden. Besonders wichtig ist dabei die Einbeziehung einer möglichst breiten Öffentlichkeit.

Bisher teilweise vernachlässigte Möglichkeiten der Kommunikation und z. B. auch des Stadtmarketings sollen in der Zukunft besser genutzt werden.

Die Stadt Sebnitz hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, aufbauend auf die Ergebnisse des Workshop eine erneute Aktualisierung des Entwicklungsleitbildes zu initiieren und diese Ergebnisse wiederum in die weiteren Fortschreibungen von Maßnahmenkonzepten des SEKo einzubringen.

Die vorliegende Fortschreibung des SEKo basiert demzufolge auf dem aktuellen Erkenntnisstand von 2011 und den Schlussfolgerungen der bisherigen Umsetzung von Maßnahmen bzw. den Erfordernissen zur Fortsetzung des Prozesses des Stadtumbaus.

Die gewonnenen Erkenntnisse des Demographie-Workshop sind maßstabsgebend für die Fortschreibung und Aktualisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gewesen. Die aktualisierte Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsstrategie wurde demzufolge auf eine Übereinstimmung mit den neu gewonnenen Impulsen des Workshop abgeprüft.

Unabhängig davon soll das bestehende komplexe Entwicklungsleitbild Sebnitz 2020 zu einem Leitbild 2025 fortentwickelt werden.

Der Demographie-Workshop hat sich in drei Schritten der Gestaltung des demographischen Wandels auseinandergesetzt. Zunächst einmal waren die Teilnehmer für die komplexe Aufgabe zu sensibilisieren, danach ging es um konkrete Ideen, Trends und Ziele und am Ende stand die Vision oder der Ausblick auf eine mögliche Umsetzung der zu entwickelnden Strategie. Grundlage der Arbeit waren sechs unterschiedliche Themenfelder, die zusammen das gesamte Spektrum der kommunalen Realität abbildeten.

Dazu gehörten die Themenfelder:

- Leitbild/Stadtbild/Stadtentwicklung
- Wirtschaft/Arbeit/Tourismus
- Soziales/Bildung/Kultur/Sport
- Miteinander der Generationen
- Grenzüberschreitend/Europa
- Kommunikation/Bürgerbeteiligung

Eine der wesentlichsten Erkenntnisse bestand darin, dass auf der Grundlage umfassender Analysen es in erster Linie darauf ankommt, die wirklichen Chancen einer künftigen erfolgversprechenden Entwicklung der Stadt zu erkennen und zu beschreiben – den demographischen Wandel und alle anderen Zukunftstrends nicht als Übel und als Herausforderung und Chance zu begrüßen, klare Ziele zu formulieren und beharrlich auf deren Umsetzung hinzuarbeiten.

Dafür standen in der Vergangenheit solche Schlagworte wie Handelsstandort, starker Handwerk- und Mittelstand, Behörden- und Schulstandort, Wohnort und Fremdenverkehrsort mit immer besseren Freizeit- und Entwicklungsangeboten.

Im Rahmen des Workshop wurden vier Zukunftschancen priorisiert.

- Lebenslanges Lernzentrum – Bildungsstadt
- Deutsch-tschechische Europakommune
- Grenzüberschreitende Gesundheitsstadt
- Zentrum im UNESCO-Weltnaturerbe

Im Ergebnis der Fortschreibung des künftigen Leitbildes werden damit auch neue Impulse gesetzt, die dazu beitragen, die Stärken der Großen Kreisstadt Sebnitz weiter zu entwickeln und durch gezieltes ständiges Monitoring dafür zu sorgen, dass eine erfolgreiche Realisierung der Entwicklungsabsichten sichergestellt ist.

Eine große Herausforderung für die Stadt besteht auch darin, diesen Prozess der Entwicklung und möglichst breiter Beteiligung der Öffentlichkeit und aller Generationen zu planen, zu steuern und umzusetzen.

Dabei ist insbesondere die Kommunikation unter Auswertung moderner Möglichkeiten wie z. B. das Internet und die Intensivierung des Stadtmarketings von zentraler Bedeutung.

### **3. Demographische Entwicklung**

#### 3.1 Allgemeines

Aufgrund des seit Jahrzehnten fortschreitenden Geburtenrückganges ist gegenwärtig ein tiefgreifender demographischer Wandel mit teilweise dramatisch sinkenden Einwohnerzahlen festzustellen.

Bei allen einschlägigen Berichten und Prognosen des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes Sachsen und z. B. des Berlin-Institutes für Weltbevölkerung und globale Entwicklung muss von einer weiterhin relativ stark abnehmenden Einwohnerzahl für Deutschland ausgegangen werden.

Hauptursache für diesen demographischen Wandel bleibt bis 2020 die Tatsache, dass mehr Menschen sterben als geboren werden.

Entsprechend Analyse und Prognoseberechnungen wird sich die Geburtenziffer nach großen Schwankungen für die Zukunft auf durchschnittlich 1,4 Kinder/Frau einpegeln.

Allerdings sind die Voraussetzungen für die tatsächliche Entwicklung in den einzelnen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich.

Bei allen Berechnungsmodellen fließen deshalb neben der natürlichen Bevölkerungsbewegung, die sich aus Geburten und Sterbefällen zusammensetzt, die räumlichen Bevölkerungsbewegungen, die aus den Binnenzu- und -fortzügen und den Außenzu- und -fortzügen bestehen, in die Berechnungen ein.

Dadurch ergibt sich für ganz Deutschland ein differenziertes Bild.

Der Trend der Abwanderung jüngerer Menschen besonders junger Frauen von Ost nach West hält weiter an. Der Strukturwandel verändert Deutschland insgesamt. Besonders im Osten Deutschlands war und ist ein massiver Strukturwandel weiterhin als wesentliche Einflussgröße auf die Bevölkerungsentwicklung vorhanden.

Viele Menschen verlassen ländliche Gebiete und ziehen in die Ballungsräume. Das Wachstum bestimmter Kreise basiert allein auf Wanderungsgewinnen.

Deutschland ist nach den USA das wichtigste Einwanderungsland der Welt.

Trotzdem gibt es tatsächliche massive Integrationsprobleme. Auch hier gibt es ein starkes Ost-West-Gefälle. Darüber hinaus leben die meisten Ausländer in großen Städten, was wiederum mit dem Arbeitsplatzangebot zusammenhängt.

### 3.2 Sachsen/Landkreis Sächsische Schweiz

Auch in Sachsen hält die Flucht aus Gebieten mit wirtschaftlichen Strukturschwächen an. Viele Menschen verlassen ländliche Regionen und nur die Umkreise großer Städte profitieren von der Binnenmigration.

Die sächsische Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren erwartungsgemäß wieder geschrumpft. Es wird allerdings in den nächsten Jahren mit geringeren Wanderungsverlusten gerechnet. Symptomatisch bleibt die Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen.

23 von 100 Sachsen sind inzwischen über 65 Jahre alt. Schon 2010 ist jeder vierte Einwohner in diese Altersgruppe gefallen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird dementsprechend noch stärker von den Ansprüchen und Bedürfnissen der Senioren bestimmt sein.

Heute stehen jedem Kind zwei Rentner gegenüber, während 1990 19 % Kinder (0 – 14 Jahre), 16 % Rentnern (über 65 Jahre) gegenüberstanden, waren es im Jahr 2005 bereits 10 % Kinder und 23 % Rentner.

Dies ist ein deutliches Zeichen für den fortschreitenden Alterungsprozess. Dazu trägt auch die immer höhere Lebenserwartung bei. Diese liegt heute bei 74,8 Jahren für Männer und 80,8 Jahren bei Frauen und wird sich bis 2020 möglicherweise auf ca. 78,1 Jahre für Männer und 83,8 Jahre für Frauen erhöhen.

Auch für Sachsen sind die Analysen und Prognoseberechnungen der Bevölkerungsentwicklung regional unterschiedlich. Sowohl was die einzelnen Zeiträume anbetrifft, als auch die Bevölkerungsstruktur. So lag der Bevölkerungsrückgang im Landkreis Sächsische Schweiz in den Jahren 1992 - 1997 noch unter dem sächsischen Durchschnitt von – 2,5 %.

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat weist für Sachsen bis zum Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2009 einen Rückgang der Einwohnerzahlen von 9,4 bis 12,5 % aus. Statt 4,2 Mio Einwohner im Jahr 2009 werden im Jahr 2025 nur noch 3,6 Mio – 3,8 Mio Einwohner leben. Dabei wurden zwei Prognosevarianten berechnet, die die Grenze eines Korridors markieren, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird.

Nicht nur der Bevölkerungsrückgang sondern auch die fortschreitende Alterung der Bevölkerung wird weiter anhalten. Das Durchschnittsalter in Sachsen steigt von etwa 45,9 Jahre auf 49,3 bis 50,1 Jahre. Damit verändert sich auch die Relation in den einzelnen Altersgruppen. Diese Entwicklung verläuft jedoch regional unterschiedlich.

Während in den Landkreisen und kreisfreien Städten die Einwohnerzahl zurückgeht, wird für die Städte Dresden und Leipzig ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung prognostiziert.

Die deutlichsten Einwohnerverluste werden Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern haben. Für die Größenklasse von Sebnitz werden 14 - 17 % Einwohnerverluste prognostiziert.

#### Entwicklungsprognose für den Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge

2009	253.800 Einwohner		
2025	232.200 Einwohner	(Variante 1) -	8,5 %
	217.400 Einwohner	(Variante 2) -	11,6 %

### 3.3 Entwicklung in Sebnitz

#### 3.3.1 Prognose der Einwohnerentwicklung

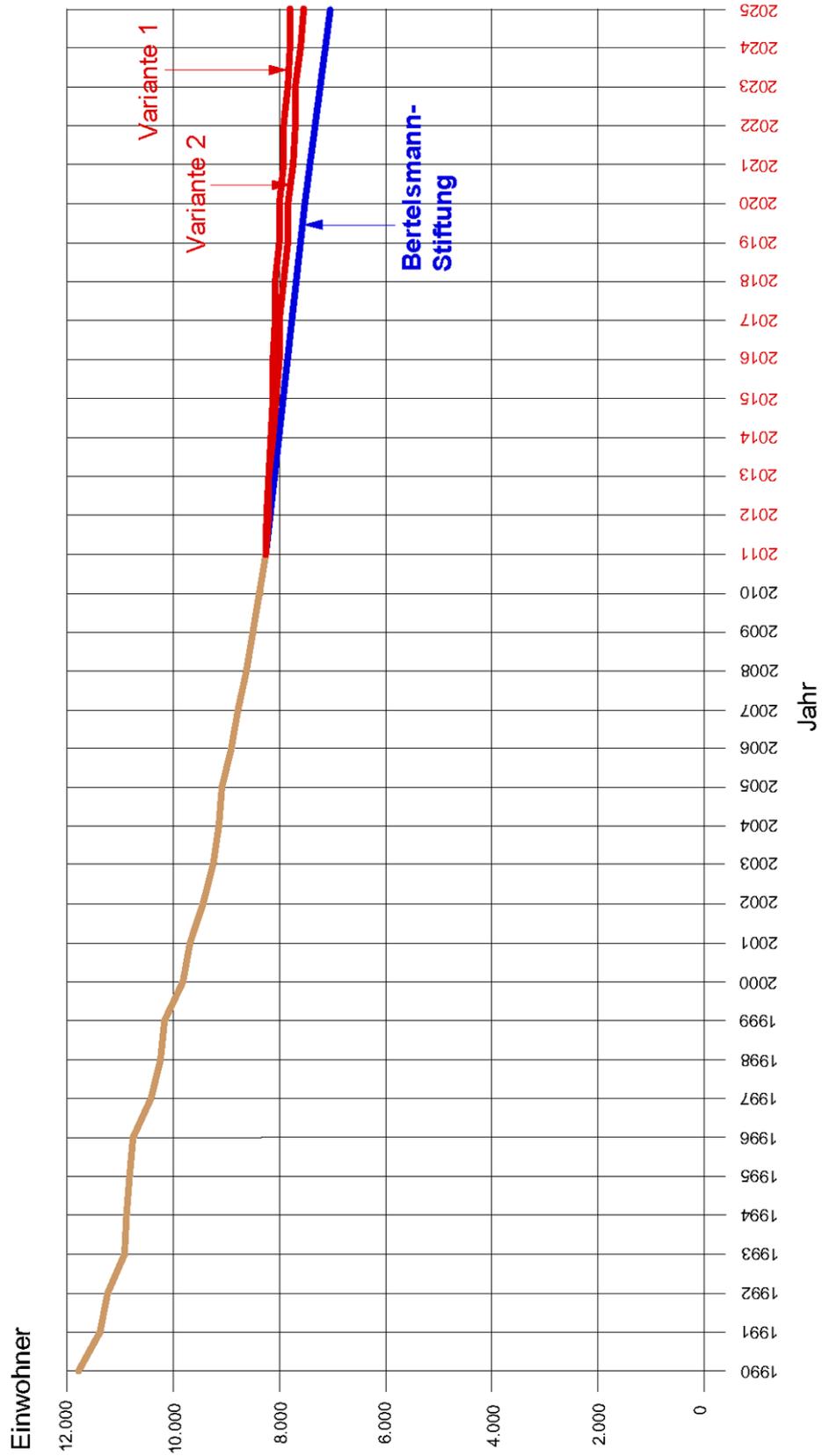
Im Rahmen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose sind die Vorausberechnungen zur Einwohnerentwicklung nicht nur für den Freistaat und die Landkreise sondern auch für alle Kommunen mit mindestens 5.000 Einwohnern veröffentlicht.

Auf dieser Grundlage und den Untersuchungen der Bertelsmannstiftung wurde die Prognose der Einwohnerentwicklung von Sebnitz zusammengestellt.

## Einwohnerentwicklung Sebnitz

	<b>Sebnitz</b>	<b>Hinter-hermsdorf</b>	$\Sigma$	BertelsmannStiftung (Demographietyp 4)
31.12.1990	10.768	968	11.736	
31.12.1991	10.541	836	11.377	
31.12.1992	10.362	791	11.153	
31.12.1993	10.282	711	10.993	
31.12.1994	10.114	845	10.959	
31.12.1995	9.989	811	10.800	
31.12.1996	9.791	775	10.566	
31.12.1997	9.642	758	10.400	
	↓			
31.12.1998	10.203			
31.12.1999	10.063			
31.12.2000	9.882			
31.12.2001	9.670			
31.12.2002	9.496			
31.12.2003	9.304			9.304
31.12.2004	9.159			9.159
31.12.2005	9.049			9.049
31.12.2006	8.920			8.920
31.12.2007	8.837			8.827
31.12.2008	8.701			8.701
31.12.2009	8.568			8.568
31.12.2010	8.439			8.427
	5. regionalisierte Bevölkerungsprognose			
	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>		
31.12.2011	8.400	8.400		
31.12.2012	8.400	8.300		
31.12.2013	8.300	8.300		
31.12.2014	8.300	8.200		
31.12.2015	8.200	8.100		7.942
31.12.2016	8.200	8.000		
31.12.2017	8.100	8.000		
31.12.2018	8.100	7.900		
31.12.2019	8.000	7.800		
31.12.2020	8.000	7.800		7.511
31.12.2021	7.900	7.700		
31.12.2022	7.900	7.600		
31.12.2023	7.800	7.600		
31.12.2024	7.700	7.500		
31.12.2025	7.700	7.400		7.060

# Einwohnerentwicklung Sebnitz



### 3.3.2 Bevölkerungsbewegung Sebnitz

Die Migrationsbewegungen haben sich auch in Sebnitz auf ein vergleichsweise niedriges Niveau stabilisiert.

Ein Jahressaldo von Zu- und Fortzügen von ca. – 0,5 % ist heute im Durchschnitt zu erwarten. Im Jahr 2010 haben 47 Einwohner mehr die Stadt Sebnitz verlassen, als zugewandert sind. Das sind auf die Einwohnerzahl hochgerechnet 0,55 % Verlust.

Das sicherlich weiterhin entscheidende Migrationsmotiv sind die vergleichsweise schlechteren Zukunftsaussichten, besonders für jüngere Bürger der Stadt, die in der Strukturschwäche der Region begründet sind. Allein eine komplexe auf alle Bereiche der Infrastruktur gerichtete Steigerung der Attraktivität kann den Trend der Abwanderung aufhalten bzw. einen Anreiz für Zuzüge aus anderen Regionen sein. Dabei ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, also die Schaffung von Anreizen für Investoren, neben einer Verbesserung des Dienstleistungs- und Kulturangebotes und der Infrastruktureinrichtungen als Hauptfaktor für eine positive Trendwende von ausschlaggebender Bedeutung.

Die prozentualen Bevölkerungsverluste durch Wanderungsbewegungen sind auch heute noch im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge etwas geringer. 2010 lag der Saldo für den Landkreis bei – 0,17 %. Eine positive Trendwende zur Migration ist aufgrund der komplexen, politischen, wirtschaftlichen und sozialen Abhängigkeiten nur sehr schwer zu prognostizieren.

Das nach wie vor bestehende demographische und ökonomische Gefälle zwischen Deutschland und den typischen Herkunftsländern von Einwanderern stellt ein künftiges Wanderungspotenzial dar.

Durch das schrumpfende Erwerbstätigenpotenzial in Deutschland ist in Zukunft mit einer Nachfrage nach ausländischen Arbeitskräften zu rechnen.

Das wiederum dürfte zu einer positiven Veränderung in der Altersstruktur führen. Einwanderer sind im Durchschnitt jünger und haben mehr Kinder.

### 3.3.3 Altersstruktur

Die Veränderungen in der Altersstruktur sind eine wesentliche Säule des demographischen Wandel. Ursache dieser Entwicklung ist einerseits die rückläufige Anzahl potenzieller Mütter und andererseits die langfristig weiter steigende Lebenserwartung. Es werden weitaus mehr Menschen sterben als geboren werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen wird begleitet von einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung.

Ende 2009 waren ca. 15 % der Bevölkerung in Sachsen jünger als 20 Jahre. Ein Viertel war 65 Jahre und älter. 60 % befanden sich im erwerbsfähigen Alter.

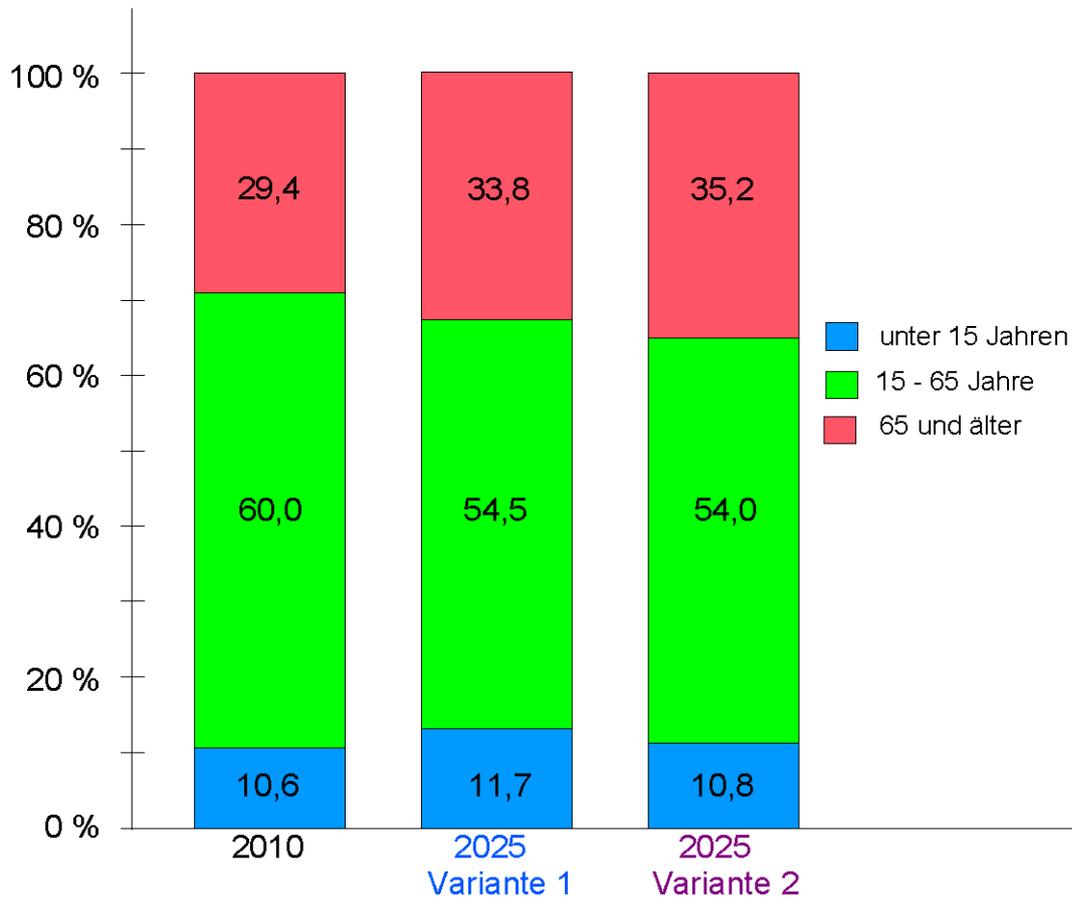
Die Prognoseberechnungen für das Jahr 2025 weisen einen Anteil der über 65-jährigen von einem Drittel, den der im Erwerbstätigenalter von 53 % aus.

Das Durchschnittsalter in Sachsen steigt in diesem Zeitraum auf über 50 Jahre.

#### Prognosezahlen für Sebnitz:

	2010		Variante 1 2025		Variante 2 2025	
unter 15 Jahre	900	10,6 %	900	11,7 %	800	10,8 %
15 – 65 Jahre	5.100	60,0 %	4.200	54,5 %	4.000	54,0 %
65 und älter	2.500	29,4 %	2.600	33,8 %	2.600	35,2 %
	8.500	100 %	7.700	100 %	7.400	100 %

Diagramm Altersentwicklung Sebnitz:



Bereits im Jahr 2005 betrug der Anteil der über 65-jährigen 24,7 %. Besonders deutlich ist also der immer weiter steigende Anteil älterer Bürger und am Ende wird etwa jeder zehnte Einwohner in Sachsen 80 Jahre und älter sein.

Gerade auf diese Altersgruppe gilt es sich in Zukunft verstärkt mit Entwicklungsmaßnahmen einzustellen.

Die Prognosezahlen für Sebnitz widerspiegeln grundsätzlich den errechneten Trend für Sachsen.

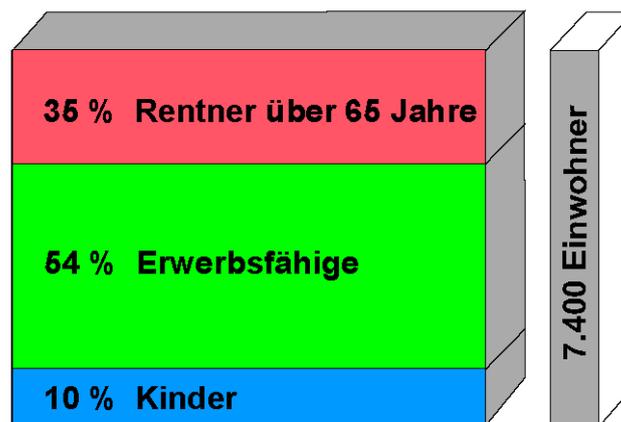
### 3.4 Zusammenfassung

Die Entwicklung der vergangenen 20 Jahre und auch die voraussichtlichen Bevölkerungsvorausrechnungen dokumentieren einen tiefgreifenden demographischen Wandel. Für die meisten Kommunen und auch für Sebnitz bedeutet dies, dass mit einer weiteren Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitiger Veränderung in der Altersstruktur zu rechnen ist.

Die Stadt Sebnitz wird im Jahr 2025 wahrscheinlich eine Einwohnerzahl von **ca. 7.400** Einwohnern haben. Dabei werden **ca. 35 %** der Einwohner älter als 65 Jahre sein.

Nur noch **ca. 54 %** befinden sich dann im sogenannten erwerbsfähigen Alter und der Anteil der Kinder unter 15 Jahre bleibt annähernd konstant bei **ca. 11 %**.

#### Prognose für 2025:



Unstrittig bleibt, dass es notwendig ist, langfristige Prognosen anzustellen, damit eine entsprechende strategische Planung unter Umständen negativen Trends gezielt entgegenwirken kann.

Der Spielraum bzw. die Streuung der Ergebnisse ist allerdings auch umso größer, je weiter das Enddatum der Prognose in die Ferne rückt.

So wird in der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis 2050 in insgesamt 9 Varianten eine Bevölkerungszahl für Deutschland von 67 Mio bis 81 Mio prognostiziert, also eine Abweichungsmöglichkeit von insgesamt 14 Mio oder prozentual von – 18,2 % bis – 1,2 % im Vergleich zu heute.

Daran ist zu erkennen, dass bei unterschiedlichen Szenarien in der Entwicklungsplanung deutlich abweichende Ergebnisse erzielt werden können.

Das gleiche trifft für die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsprognose zu. Da bei jeder Prognoseberechnung nur demographische Einflussfaktoren wie z. B. Bevölkerungsstruktur, Geburten, Lebenserwartung und Wanderungsbewegungen in die Berechnung einfließen und wirtschaftliche und soziale Einflüsse weitgehend unberücksichtigt bleiben, kann immer nur von gleichbleibenden Rahmenbedingungen ausgegangen werden. Dies führt neben einer relativen Unsicherheit zu erheblichen Streuungen bei unterschiedlichen Berechnungsvarianten.

Für den tatsächlichen demographischen Wandel gibt es eine Vielzahl von Ursachen und so wird heute bereits mit einer größeren Zahl von Einflussfaktoren auf diese Entwicklung gerechnet.

Diese Unsicherheit ist in diesem Sinn gleichzeitig als Chance zu betrachten auf die Vielzahl der Einflussfaktoren aktiv einzuwirken. Der demographische Wandel ist kein Schreckensszenario sondern eine nüchterne Tatsache, der sich jede Kommune mit ihren Entwicklungsplanungen stellen muss. Für Sebnitz bedeutet dies, den Stadtumbauprozess adäquat fortzusetzen.

## 4. Fortschreibung Fachkonzept

Bei der Fortschreibung des SEKo - als Fachkonzept - orientiert sich die projektbezogene Planung künftig auf die neu abgegrenzten Stadtumbaugebiete **Aufwertung und Rückbau**.

Diese Neueinteilung entsprechend der aktuellen Fördergebietskulisse beinhaltet auch eine deutliche Verkleinerung der Gebiete, für die in Zukunft Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm eingesetzt werden können.

Stand bisher im Focus der Betrachtungen ein Gesamtgebiet von **539 ha**, sind es ab sofort für das Stadtumbaugebiet **Aufwertung 33,7 ha** und das Stadtumbaugebiet **Rückbau 23,9 ha**.

In dem neu abgegrenzten Stadtumbaugebiet – Aufwertung – sollen die Schwerpunkte der Projektentwicklung für eine nachhaltige Verbesserung der Innenstadtstruktur und damit die Erhöhung der Attraktivität des Lebens in der Innenstadt geschaffen werden. Dazu gehört neben dem konsequenten Rückbau nicht mehr benötigter städtebaulicher Strukturen auch die städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung brach liegender Objekte bis hin zur Revitalisierung bereits frei geräumter Flächen.

Sämtliche Maßnahmen sollen dazu beitragen, die städtebaulich-gestalterische Qualität für die Bewohner zu verbessern. Das unmittelbare Wohn- und Arbeitsumfeld soll so attraktiv wie möglich gestaltet werden und gleichzeitig den Anforderungen an die vielfältigen funktionalen Erfordernisse gerecht werden. Nicht zuletzt gehört dazu auch eine angemessene Gestaltung der Freiräume. Das Stadtgrün ist dabei ein wesentlicher Faktor städtebaulicher Qualität.

### 4.1 Stadtentwicklungsstrategie für Teilbereiche

Im SEKo 2008 ist das gesamte Stadtgebiet in einer Übersichtskarte in drei Kategorien von stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen eingeteilt worden.

Diese Einteilung zur Beschreibung konkreter planerischer Hauptaufgaben für einzelne Teilbereiche wird in analoger Weise für die zwei neu gebildeten Stadtumbaugebiete Rückbau und Aufwertung fortgesetzt.

Zum einen wird dabei deutlich, welche vorrangigen planerischen Intensionen für die jeweiligen Teilbereiche bestehen und zum anderen wird auch deutlich, dass es teilweise zu Überschneidungen bei den Hauptzielen kommt.

Diese Überschneidungen begründen sich in der vorhandenen und künftigen Bedeutung einzelner Quartiere in erster Linie aus städtebaulicher Sicht.

Solche Überschneidungen ergeben sich teilweise auch mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“, welches ebenfalls mit konkreten Maßnahmen zum erfolgreichen Stadtumbau beiträgt.

Bei der Beschreibung der Hauptziele in den jeweiligen Teilbereichen wird größtenteils auf momentan sich abzeichnende Handlungserfordernisse verwiesen und gleichzeitig eine nähere Erläuterung der städtebaulich wünschenswerten Umbaumaßnahmen gegeben.

Die Aufzählungen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern repräsentieren lediglich den Beginn bzw. die Fortsetzung konkreter planerischer Ideen, die als maßstabsgebend für den Stadtumbau im jeweiligen Teilgebiet genannt werden solle

## **Gebiet 1: Rückbaugesamt**

Der insgesamt als Umstrukturierungsgebiet dargestellte Bereich „Böhmische Straße“ soll zukünftig so weit wie möglich zurückgebaut werden.

In einer nächsten Phase muss natürlich auch parallel über künftige Nachnutzungen entschieden werden. Insofern ist dieser Teilbereich auch dem Fördergebiet „Aufwertung“ zuzuordnen.

Vergleichsweise sehr hoher Leerstand, resultierend aus dem schlechten Zustand und der Lage aus stadtstruktureller Sicht, zwingen die Stadt Sebnitz dazu mit entsprechenden Stadtumbaumaßnahmen regelnd einzugreifen.

Für die meisten Gebäude ist eine Revitalisierung mit vertretbarem Aufwand nicht zu rechtfertigen. Die Lage als Wohnstandort an der stark befahrenen Straße zum Grenzübergang in die Tschechische Republik ist zweifelsfrei relativ unattraktiv und auch die topographischen Verhältnisse lassen eine Entwicklung in das Hinterland nicht zu.

Aus diesen Gründen sollte längerfristig auf die städtebauliche Struktur Böhmische Straße konsequent verzichtet werden.

So werden Ankauf und Abbruch desolater, leerstehender Wohngebäude, die Grüngestaltung der Abbruchflächen mit gleichzeitiger Hangsicherung die bestimmende Maßnahme für den Stadtumbau in diesem Bereich sein.

In diesem Zusammenhang ist es jedoch erforderlich, dass die Objekte, die in der aktuellen Denkmalliste als Denkmalobjekte geführt werden, aus diesem Schutzstatus entlassen werden, wenn sie mit Hilfe von Fördermitteln des Stadtumbau abgebrochen werden müssen.

Insbesondere bei der Bebauung in diesem Bereich der Böhmischen Straße ist es notwendig, über die Fragen des Denkmalschutzes neu zu befinden.

## **Gebiet 2: Konsolidiertes Gebiet mit funktionellem Aufwertungs- und Umbaupotenzial**

Das Gebiet beinhaltet die relativ kompakte städtebauliche Struktur um die Kreuzstraße, die als eine der Hauptzüge der Verkehrsinfrastruktur den nord-östlichen Abschluß des historischen Stadtkernbereiches bildet.

Für den überwiegenden konsolidierten Bereich (Blumenstraße, Talstraße, Höhenweg) geht es weitgehend um Werterhaltung.

Der westliche Teil beinhaltet Grundstücke bzw. Gebäude, die mit Sicherheit entweder abgebrochen und ersetzt oder durch neue Nutzungsstrukturen zu ersetzen sind.

Nachdem zunächst mit Rückbaumaßnahmen neue freie Flächen geschaffen werden, sind Konzepte für eine angemessene Nachnutzung zu entwickeln.

Dabei ist auch die Zwischennutzung als Grünfläche oder auch für Parkstellflächen denkbar.

Insbesondere jedoch im Kreuzungsbereich von Kreuzstraße und Finkenbergstraße ist eine bauliche Neufassung städtebaulich wünschenswert. In diesem Zusammenhang ist auch über die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Kartonagenfabrik in der Finkenbergstraße neu zu bestimmen. Der vorhandene Garagenhof ist ebenfalls als städtebaulicher Missstand längerfristig durch neue Nutzungen aufzuwerten.

Die zwischenzeitliche Grüngestaltung ist zwar als Aufwertung des Wohnumfeldes für Abbruchflächen zu betrachten, jedoch hat längerfristig die funktionelle Umnutzung mit baulichen Anlagen für diese innerstädtischen Flächen absolute Priorität.

Im Prinzip kommen innenstadtypische Nutzungsarten von Wohnen über gewerbliche Nutzung bis hin zu Verkaufs- bzw. Versorgungseinrichtungen als künftige Nachnutzung in Betracht.

Nur so ist die angestrebte Revitalisierung stadtstrukturell möglich.

### **Gebiet 3: Umstrukturierungsgebiet mit Verdichtungspotenzial**

Das Gebiet Gartenstraße einschließlich Bahnhofsbereich steht als umstrukturierungs- und konsolidierungswürdiges Gebiet schon mit dem ersten planerischen Konzepten des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes auf der Agenda des Stadtumbaus.

Für das ehemalige Entbindungsheim Gartenstraße 15 ist bereits mit dem Umbau für Betreutes Wohnen für den Verein Lebenshilfe e.V. eine Revitalisierung fast abgeschlossen.

Daran anschließend ist der gesamte Bereich nördlich der Gartenstraße als künftiges Potenzial für Wohnnutzung in allen möglichen Formen zu betrachten. Aufwertungserfordernis besteht insbesondere in gestalterischer Hinsicht im Bereich nördlich des Bahnhofsvorplatzes gegenüber des neuen LIDL-Marktes.

#### **Gebiet 4: Aufwertungsgebiet mit Nachverdichtungspotenzial**

Für diese Fläche, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten von Sebnitz als Hangbereich zwischen Innenstadt und Bahnhof eine städtebaulich exponierte Lage beinhaltet, sind entlang der Bahnhofstraße und des Burggäßchens zwei Schwerpunkte für eine städtebauliche Aufwertung der Innenstadt zu setzen.

Das mit ca. 12.000 m<sup>2</sup> große dicht begrünten Grundstück Burggäßchen 10 ist eines der bedeutendsten Stadtumbauprojekte von Sebnitz. In der Vergangenheit sind bereits für eine angemessene Nachnutzung des ehemaligen Wohnhauses von ca. 1920 eine Reihe von Konzepten entwickelt worden.

Das Objekt, das mit einem später errichteten Anbau auch einmal als Kindergarten genutzt worden war, steht unter Denkmalschutz und ist für eine repräsentative neue Nachnutzung geradezu prädestiniert.

Nicht allein die bauliche Substanz sondern vor allem auch das durch den massiven Baumbestand geprägte Umfeld eignet sich für eine angemessene öffentliche Nutzung mit Ruheanspruch.

Zuletzt war aktuell die Umsetzung eines Modellprojektes der Gesundheitsregion Carus Consilium Sachsen in die nähere Wahl gekommen. Bei diesem Modellprojekt wird einem Trend zu künftig erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf in unterschiedlichster Form entsprochen.

Neuere Überlegungen deuten auf eine alternative städtebauliche Neuordnung hin, die über einen verbindlichen Bauleitplan hergestellt werden könnte. Dabei könnte das historische Gebäude mit einem Teil des Grundstückes auf private Initiative als Physio- und Ergotherapiezentrum entwickelt werden und der verbleibende Teil des Grundstückes einschließlich der mit dem Rückbau freigelenkten Fläche Am Bahndamm für eine anspruchsvolle Wohnnutzung aktiviert werden. Bedingung ist, dass der parkähnliche Charakter des gesamten Areals Am Burggäßchen erhalten bleibt; schließlich ist dieser Bereich ein wesentlicher Teil der großräumigen innerstädtischen Grünstruktur von Sebnitz und prägt damit entscheidend das Stadtbild.

Die Stadt Sebnitz ist für den Ausbau auf dem Gebiet der gesundheitlichen und sozialen Betreuung bereits heute mit den bestehenden Einrichtungen als Schwerpunkt für die Region zu betrachten.

In diesem Zusammenhang könnte auch die städtebauliche Reservefläche „Franzstraße“, die nach dem bereits vollzogenen Abbruch der desolaten Altbausubstanz entstanden ist, für eine künftige Nachverdichtung mit altengerechtem Wohnungsbau genutzt werden.

Grundgedanke dieser planerischen Überlegung ist die Notwendigkeit, insbesondere für ältere Bürger den unmittelbaren Innenstadtbereich in der Zukunft ausreichend attraktiv umzubauen und den Bedürfnissen dieser Generation soweit wie möglich gerecht zu werden.

#### **Gebiet 5: Weitestgehend konsolidiertes Gebiet**

Die in diesem Gebiet bestehende städtebauliche Struktur soll in dieser Form erhalten bleiben und lediglich punktuell bei Bedarf ergänzt werden. Dazu gehört auch die Sanierung von Wohngebäuden an der Neustädter Straße.

Im Vordergrund steht die Erhaltung von äußerer Gestaltung und Funktion.

Die gesamte Bebauung westlich des Neustädter Weges und in Verlängerung westlich der Schandauer Straße ist als prägende Bausubstanz für das typische Stadtbild von Sebnitz unverzichtbar.

#### **Gebiet 6: Aufwertungsgebiet Stadteingang**

Hauptanliegen für diesen vergleichsweise kleinen Bereich des Stadtumbaus sind zwei städtebauliche Anliegen.

Zunächst einmal soll durch den Abbruch der nicht mehr zu revitalisierenden Substanz Schandauer Straße 50 und den Abbruch oder die Sanierung des straßenbegleitenden Nebengebäudes Schandauer Straße 40 das Erlebnis für Besucher im süd-westlichen Stadteingangsbereich entscheidend verbessert werden. Bei dem Objekt Schandauer Straße 40 ist wiederum das Problem des Denkmalschutzes einer Lösung zuzuführen. Auch an dieser Stelle muss über die Erhaltungswürdigkeit aus denkmalpflegerischer Sicht unter Würdigung der Erhaltungsfähigkeit aus wirtschaftlicher und baulicher Sicht sicher neu befunden werden.

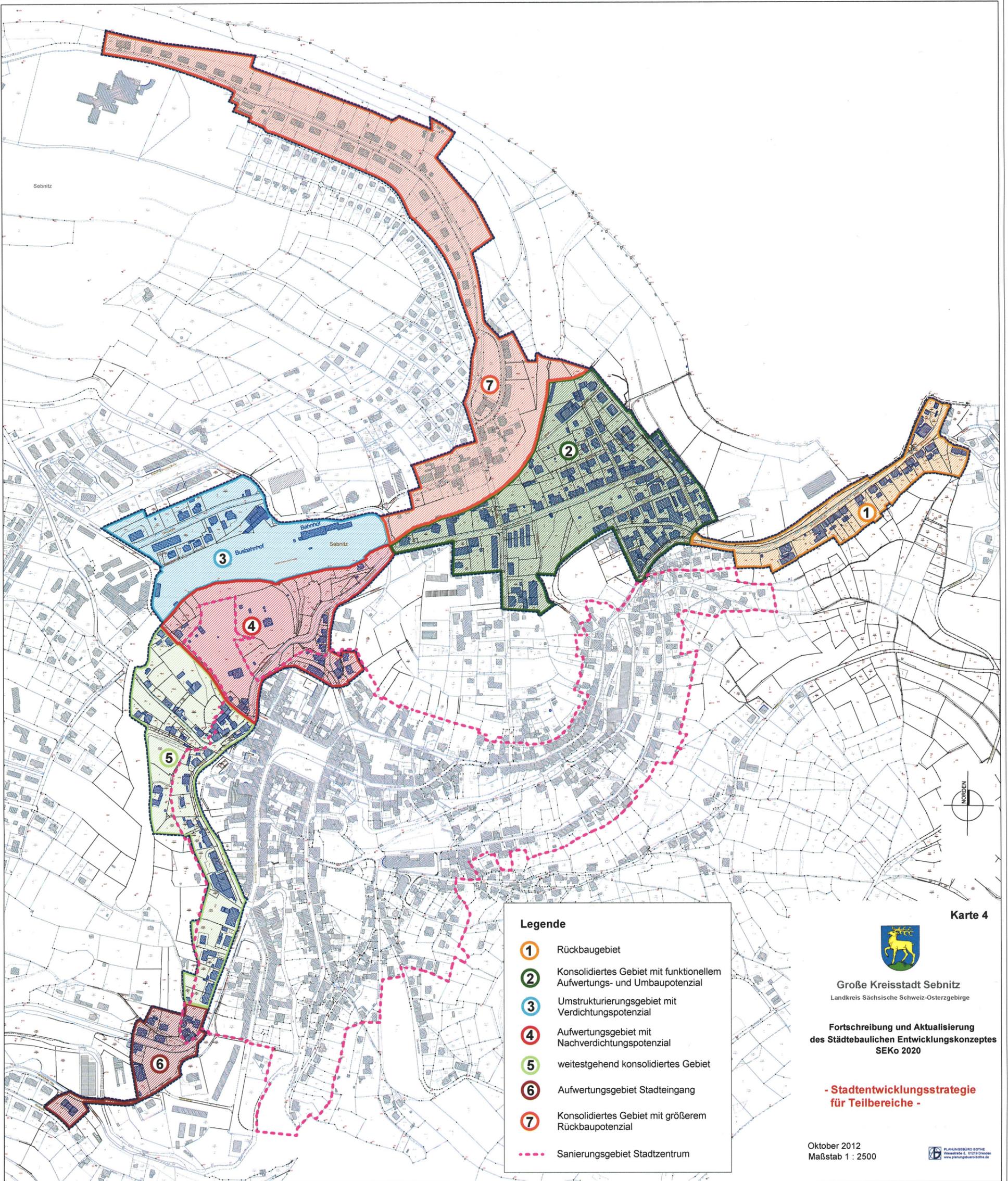
Ein zweites wesentliches Anliegen des künftigen Stadtumbaus ist die Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Altenheimes Hainersdorfer Weg 13.

Auch dieses Objekt ist mit hoher Wahrscheinlichkeit als ein Baustein der Umnutzungsstrategie vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu betrachten.

Wünschenswert ist vorrangig natürlich eine öffentliche Nutzung oder auch eine Nachnutzung im Pflege- und Betreuungsbereich in gewerblicher Form.

### **Gebiet 7: Konsolidiertes Gebiet mit größerem Rückbaupotenzial**

Dieses Gebiet beinhaltet den gesamten Bereich des nördlichen Stadteinganges beidseitig der Dr.-Steudner-Straße bis hin zum Kapellenweg. Aktuell ist bereits der Abbruch der Dr.-Steudner-Straße 52f und 65 vorgesehen. Dabei handelt es sich um nicht mehr benötigte bzw. vermietbare Substanz der Wohnungsbaugesellschaft. Durch die Straße, die als Hauptverkehrsstraße aus Richtung Neustadt zum Grenzübergang Dolni Poustevna führt, ist der Wohnwert dieser städtischen Randstandorte zusätzlich beeinträchtigt. Weiterer Rückbau ist auch bei den Wohngebäuden der Wohnungsgenossenschaft Neustadt bis in Höhe Krankenhaus denkbar. Diese Gebäude sind zwar nach der Wende saniert worden, aber zur heutigen Zeit auch durch relativ hohen Leerstand geprägt. Gerade für diese Gebiete ist das „Schrumpfen“ der Stadt von Außen nach Innen als vernünftige Lösung anzusehen.



**Legende**

- ① Rückbaugesamt
- ② Konsolidiertes Gebiet mit funktionellem Aufwertungs- und Umbaupotenzial
- ③ Umstrukturierungsgebiet mit Verdichtungspotenzial
- ④ Aufwertungsgebiet mit Nachverdichtungspotenzial
- ⑤ weitestgehend konsolidiertes Gebiet
- ⑥ Aufwertungsgebiet Stadteingang
- ⑦ Konsolidiertes Gebiet mit größerem Rückbaupotenzial
- Sanierungsgebiet Stadtzentrum

Karte 4



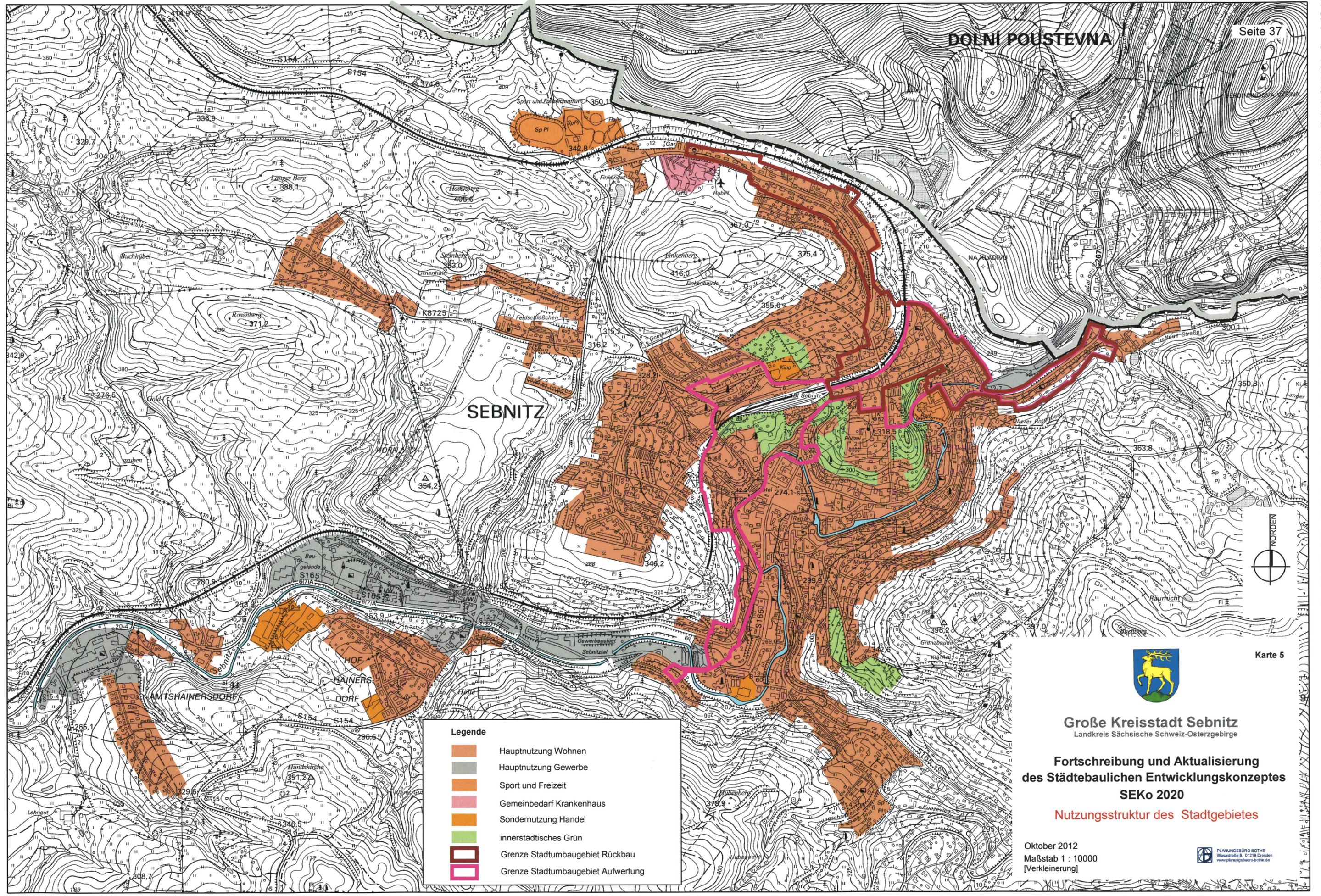
Große Kreisstadt Sebnitz  
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fortschreibung und Aktualisierung  
des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
SEKo 2020

**- Stadtentwicklungsstrategie  
für Teilbereiche -**

Oktober 2012  
Maßstab 1 : 2500





SEBNITZ



Legende	
	Hauptnutzung Wohnen
	Hauptnutzung Gewerbe
	Sport und Freizeit
	Gemeinbedarf Krankenhaus
	Sondernutzung Handel
	innerstädtisches Grün
	Grenze Stadtumbaugebiet Rückbau
	Grenze Stadtumbaugebiet Aufwertung



Karte 5

**Große Kreisstadt Sebnitz**  
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

**Fortschreibung und Aktualisierung  
des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
SEKo 2020**

**Nutzungsstruktur des Stadtgebietes**

Oktober 2012  
Maßstab 1 : 10000  
[Verkleinerung]

 PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wiesenstraße 8, 01219 Dresden  
www.planungsbuero-bothe.de

## 4.2 Fortschreibung / Zusammenfassung / Fazit

Die Stadt Sebnitz hatte im Jahr 2010/11 rd. **8.400** Einwohner

davon sind:	10,6 %	Kinder + Jugendliche
	60,0 %	im Erwerbsalter
	29,4 %	im Rentenalter ab 65

Der Trend lässt sich in dem Satz zusammenfassen: „Wir werden weniger und älter“. Sollten sich diese Prognosezahlen im Jahr 2025 wie vorausberechnet so entwickeln, dann hat zu diesem Zeitpunkt die Stadt Sebnitz rd. **7.900** Einwohner.

Wesentlich bemerkenswerter ist jedoch der Anteil der Älteren mit 35 % und der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter mit nur noch 54 %.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll eine neue Leitbilddiskussion zur künftigen Stadtentwicklung in Sebnitz geführt werden.

Neben den bisherigen Leitsätzen zur Umsetzung des Maßnahmenkataloges für den Stadtumbau sind folgende ausgewählte Schwerpunkte bei allen künftigen Projekten zu beachten:

- Kernpunkt sämtlicher Stadtumbaumaßnahmen ist die umfassende Verbesserung der Lebensqualität und Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt.
- Neue generationsübergreifende Wohnformen bei Neubau und Sanierung von Wohngebäuden dienen der Anpassung an die demographischen Veränderungen
- Zur Verbesserung des Stadtbildes ist neben der Brachenbeseitigung/ Umnutzung insbesondere das innerstädtische Grün weiterzuentwickeln und Parkflächen als Begegnungsräume auszubauen.
- Für den öffentlichen Raum und den altengerechten Umbau der Bausubstanz ist maximale Barrierefreiheit herzustellen.

- Das Quartiermanagement ist für einen sozial-gerechten Stadtumbau ebenso wie die breite Öffentlichkeitsarbeit zu verbessern.  
Neuer Wohnraum insbesondere in der Innenstadt muss in jeglicher Form bezahlbar sein.
- Zur Verbesserung der Außenwahrnehmung der Stadt ist das Stadtmarketing weiterzuentwickeln.

Diese Aufzählung planerischer Schwerpunkte ist ebenso so unvollständig, wie der Prozess des Stadtumbaus selbst abgeschlossen sein kann.

Dieser Prozess ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ständig zu aktualisieren, zu kontrollieren und durch neue Projekte wieder fortzuführen. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, die tatsächlichen Zukunftschancen für die Stadt zu erkennen und die vorhandenen Stärken weiterzuentwickeln.

Der begonnene Prozess des generationsübergreifenden Dialogs ist als eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung anzusehen.