



**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
DER GROßEN KREISSTADT OSCHATZ
(SEKO)**

STAND: 20.11.2008

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadtverwaltung Oschatz
Stadtbauamt
Neumarkt 1
04758 Oschatz

Ansprechpartner:

Herr Kretschmar
Oberbürgermeister
Tel. (03 43 5) 970 - 0

Auftragnehmer:

PlanerNetzwerk PLA.NET
[Stadtplanung . Regionalentwicklung . Landschaftsökologie]
Strasse der Freiheit 3
04769 Sornzig-Ablaß OT Kemmlitz
Tel.: (03 43 62) 316 50
Fax: (03 43 62) 316 47
E-Mail: Info@planernetzwerk.de



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Schilke
Dipl.-Ing. Thomas Wude
Dipl.-Ing. Anne Steinbach

Kemmlitz (b. Oschatz), 20.11.2008

INHALT

1	AKTEURE, ORGANISATIONSSTRUKTUR UND ARBEITSWEISE	6
2	GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION	8
2.1	Übergeordnete räumliche Planungen	8
2.2	Leitbild	9
2.3	Besonderheiten der Stadtentwicklung	10
2.3.1	Lage im Raum	10
2.3.2	Naturräumliche Gliederung	10
2.3.3	Historische Siedlungsgeschichte	11
2.3.4	Aktueller Stand zum Flächennutzungsplan	12
3	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	13
3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung seit 1990	13
3.1.2	Bevölkerungsprognose bis 2020	19
3.2	Bevölkerungsstruktur	20
3.2.1	Bevölkerungsstruktur seit 1990	20
3.2.2	Prognose der Bevölkerungsstruktur bis 2020	21
3.3	Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte	22
4	FACHKONZEPTE	23
4.1	Städtebau und Denkmalpflege	23
4.1.1	Bestandsanalyse und Prognose	23
4.1.1.1	Wohnungsbauformen im Stadtgebiet	23
4.1.1.2	Bebauungsplangebiete	24
4.1.1.3	Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln	30
4.2	Wohnen	31
4.2.1	Bestandsanalyse und Prognose	31
4.2.1.1	Wohnraumentwicklung	31
4.2.1.2	Eigentümerstruktur	33
4.2.1.3	Wohnungseerstand	36
4.2.1.4	Wohnbauflächenpotentiale	38
4.2.1.5	Haushaltsentwicklung	39
4.2.1.6	Wohnungsmarktprognose	41
4.2.1.7	Wohnungsnachfrage und zukünftige Lebens- und Wohnansprüche	42
4.2.1.8	Steuerung des Wohnungsmarktes und Rückbaubedarf	43
4.2.2	Konzeption	46
4.2.2.1	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen	46
4.2.2.2	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete	47
4.3	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus	49
4.3.1	Bestandsanalyse und Prognose	49
4.3.1.1	Wirtschaftliche Entwicklung	49
4.3.1.2	Gewerbeflächen	49
4.3.1.3	Arbeitsmarkt	50
4.3.1.4	Entwicklung der Kaufkraft	51
4.3.1.5	Tourismus und Fremdenverkehr	52
4.3.2	Konzeption	53
4.3.2.1	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen	53
4.3.2.2	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete	53
4.4	Handel	55
4.4.1	Bestandsanalyse und Prognose	55
4.4.1.1	Ausgangssituation des Einzelhandels	55
4.4.1.2	Bestandsanalyse	56
4.4.1.3	Trends und Entwicklungsbedingungen - Veränderungen von Angebot und Nachfrage	59
4.4.1.4	Entwicklungsspielraum für Angebot und Nachfrage im Einzelhandel	60

4.4.2	Konzeption-----	62
4.4.2.1	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen -----	62
4.4.2.2	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete-----	62
4.5	Verkehr und technische Infrastruktur	69
4.5.1	Bestandsanalyse und Prognose-----	69
4.5.1.1	Verkehr -----	69
4.6	Umwelt	71
4.6.1	Bestandsanalyse und Prognose-----	71
4.6.1.1	Lärm- und Schadstoffbelastung -----	71
4.6.1.2	Hochwasserschutz -----	72
4.7	Kultur, Freizeit und Sport	72
4.7.1	Bestandsanalyse und Prognose-----	72
4.8	Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen	75
4.8.1	Bestandsanalyse und Prognose-----	75
4.8.1.1	Prognostizierte Entwicklung der Kinderzahlen-----	75
4.8.1.2	Bestand an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen -----	76
4.8.1.3	Entwicklung Krippen -----	79
4.8.1.4	Entwicklung Kindergarten-----	79
4.8.1.5	Entwicklung Hort -----	80
4.8.1.6	Entwicklung Bildungseinrichtungen -----	80
4.8.2	Konzeption-----	82
4.8.2.1	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen -----	82
4.8.2.2	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete-----	82
4.9	Soziales	83
4.9.1	Bestandsanalyse und Prognose-----	83
4.9.1.1	Einrichtungen und Dienstleistungen der Altenpflege sowie Alten- und Seniorenheime-----	83
4.9.1.2	Gesundheitswesen -----	83
4.10	Finanzen	84
5	GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE-----	85
5.1	Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten	85
5.2	Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie	85
5.2.1	Gesamtstädtische Schwerpunktthemen-----	85
5.2.2	Weiterentwicklung des Siedlungskörpers -----	86
5.2.3	Zuordnung von Maßnahmen zu den Gebietstypen-----	87
5.2.4	Zusammenstellung von Maßnahmenpaketen-----	90
5.2.5	Zukünftige Städtebaufördergebiete -----	96
6	ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT-----	97
7	ERFOLGSKONTROLLE SEKO -----	98
7.1	Aufbau der Erfolgskontrolle in der Stadt Oschatz	98
7.2	Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung	99

ANHANG – DOKUMENTATION DER AKTEURSBETEILIGUNG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung von 1990 –2007 der Stadt Oschatz im Vergleich mit der Prognose lt. InSEK Stadt Oschatz von 2002.....	13
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung von 1990 –2007 im Vergleich	13
Abbildung 3:	Räumliche und natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1990 – 2007.....	16
Abbildung 4:	Räumliche Bevölkerungsentwicklung Oschatz West von 1990 – 2006	17
Abbildung 5:	Räumliche Bevölkerungsentwicklung Oschatz Innenstadt von 1990 - 2006.....	17
Abbildung 6:	Räumliche Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2007 nach Altersgruppen.....	18
Abbildung 7:	Übersicht Ziel- und Quellregionen der Fort- und Zuzüge 1990 - 2007	18
Abbildung 8:	Bevölkerungsprognose bis 2020 der Stadt Oschatz	19
Abbildung 9:	Bevölkerungsprognose bis 2020 im Vergleich	20
Abbildung 10:	Entwicklung der Altersstruktur 1990 –2007 im Vergleich	21
Abbildung 11:	Prognose der Altersstruktur 2007 - 2020 im Vergleich.....	21
Abbildung 12:	Wohnungsbestand der Stadt Oschatz 1995 – 2007	31
Abbildung 13:	Eigentümerstruktur Oschatz West	34
Abbildung 14:	Entwicklung Wohnungsleerstand Stadt Oschatz von 1995 - 2007	36
Abbildung 15:	Wohnungsleerstand Oschatz West, Stand 31.12.2007.....	37
Abbildung 16:	Entwicklung der Haushaltszahlen und der durchschnittlichen Haushaltsgröße (1995 – 2007)	39
Abbildung 17:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen der Stadt Oschatz bis 2020	40
Abbildung 18:	Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt	41
Abbildung 19:	Strategie Wohnungsmarktentwicklung Stadt Oschatz	43
Abbildung 20:	Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes mit steuerndem Eingriff in den Wohnungsmarkt	44
Abbildung 21:	Monitoringsstrategie Wohnungsmarkt.....	46
Abbildung 22:	Entwicklung sv-pflichtig Beschäftigte im Zeitraum 1996 - 2006	50
Abbildung 23:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Oschatz im Vergleich	51
Abbildung 24:	Verkaufsfläche (in qm) nach Warengruppen in der Stadt Oschatz	57
Abbildung 25:	Einzelhandelsbetriebe in der Oschatzer Innenstadt.....	58
Abbildung 26:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Haupt- und Ergänzungslagen.....	63
Abbildung 27:	Einwohnerentwicklung im Altersbereich von 20 – 34 Jahren in Oschatz	75
Abbildung 28:	Geburtenentwicklung (Prognose Stand 2008)	75
Abbildung 29:	Entwicklung Kinderzahlen.....	76
Abbildung 30:	Entwicklung Bedarf Krippenplätze	79
Abbildung 31:	Entwicklung Bedarf Kindergartenplätze	79
Abbildung 32:	Entwicklung Bedarf Hort.....	80
Abbildung 33:	Entwicklung Anzahl Grundschüler	81

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Auflistung der wesentlichen übergeordneten räumlichen Planungen	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz im Zeitraum von 1990 - 2007	14
Tabelle 3:	Vergleich Bevölkerungsentwicklung Stadt Oschatz mit Teilgebieten für den Zeitraum 1995 – 2006.	16
Tabelle 4:	Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Wohnbauflächen	25
Tabelle 5:	Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen ..	28
Tabelle 6:	Auslastung Baugebieten mit verschiedenen Ausweisungen der Art der Nutzung	29
Tabelle 7:	Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln	30
Tabelle 8:	Wohnraumentwicklung Stadt Oschatz im Zeitraum 1995 - 2007	32
Tabelle 9:	Realisierter Rückbau von Wohngebäuden im Rahmen des Stadtumbau Ost von 2003 bis 2007 ..	33
Tabelle 10:	Übersicht Anzahl Wohngebäude in der Stadt Oschatz von 1990 bis 2006	33
Tabelle 11:	Eigentümerstrukturen in der Stadt Oschatz	34
Tabelle 12:	Übersicht Gebäudebestand Stadt Oschatz und größerer Wohnungsunternehmen	35
Tabelle 13:	Wohnungsleerstand Oschatz und der größeren Wohnungsunternehmen in Oschatz	36
Tabelle 14:	Wohnbauflächenpotentiale i. B. von rechtskräftigen Bebauungsplänen	38
Tabelle 15:	Geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Stadt Oschatz	38
Tabelle 16:	Anzahl der Haushalte und Strukturtypen in der Stadt Oschatz	39
Tabelle 17:	Prognose Anzahl der Haushalte und Strukturtypen in der Stadt Oschatz bis 2020	40
Tabelle 18:	Entwicklung Wohnfläche pro WE und EW von 2000 – 2007	41
Tabelle 19:	Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt	42
Tabelle 20:	Übersicht geplante Rückbauvolumen bis 2024	44
Tabelle 21:	Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes mit steuerndem Eingriff in den Wohnungsmarkt	45
Tabelle 22:	Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wohnen	46
Tabelle 23:	Schwerpunkthemen der Schwerpunktgebiete	48
Tabelle 24:	Übersicht konkrete Rückbaumaßnahmen bis 2018 der Wohnungsunternehmen	48
Tabelle 25:	Entwicklung der sv-pflichtig Beschäftigten im Produzierende Gewerbe (inkl. Bergbau)	49
Tabelle 26:	Entwicklung des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes im Vergleich 2000/2005/2007	49
Tabelle 27:	Entwicklung der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Oschatz nach Sektoren	50
Tabelle 28:	Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Oschatz / Sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort im Zeitverlauf	50
Tabelle 29:	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Oschatz	51
Tabelle 30:	Gewerbeanmeldungen / Gewerbeabmeldungen in der Stadt Oschatz im Vergleich	51
Tabelle 31:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Oschatz nach Altersgruppen	52
Tabelle 32:	Entwicklung des Fremdenverkehrs in Oschatz im Vergleich 2000/2005/2007	52
Tabelle 33:	Entwicklung des Fremdenverkehrs in Oschatz im Vergleich 2000/2005/2007	53
Tabelle 34:	Ausgewählte sektorale und strukturelle Standortmerkmale	54
Tabelle 35:	Übersicht Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächengrößen	56
Tabelle 36:	Ausstattungs-niveaus ausgewählter Mittelzentren Westsachsen im Vergleich (qm / Einwohner) ..	61
Tabelle 37:	Rechnerische Versorgungsgrade des Oschatzer Einzelhandels (Annäherung)	61
Tabelle 38:	Oschatzer Sortimentsliste / Entwurf	66
Tabelle 39:	Buslinien von und nach Oschatz	70
Tabelle 40:	Vergleich CO-Emissionen des Straßenverkehrs 1996 und 2000	71
Tabelle 41:	Vergleich NOx-Emissionen des Straßenverkehrs 1996 und 2000	72
Tabelle 42:	Übersicht Sporteinrichtungen	74
Tabelle 43:	Übersicht Kindertageseinrichtungen und Horte	77
Tabelle 44:	Übersicht Bildungseinrichtungen	78
Tabelle 45:	Übersicht Grundschulen Oschatz	80
Tabelle 46:	Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen	82
Tabelle 47:	Maßnahmen im Fachkonzept Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen	82
Tabelle 48:	Übersicht Steueraufkommen und Schuldenstand von 2000 - 2006	84
Tabelle 49:	Zuordnung Maßnahmen zu konsolidierungswürdigen Gebieten	87
Tabelle 50:	Zuordnung Maßnahmen zu Umstrukturierungsgebiet Oschatz-West	89
Tabelle 51:	Zeit und Kostenplan / Zusammenstellung Gesamtstadt	90
Tabelle 52:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Zschöllau	90
Tabelle 53:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Bahnhofstrasse Nord	91
Tabelle 54:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Bahnhofstrasse Süd	91
Tabelle 55:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Leipziger Strasse / Friedensstrasse	91
Tabelle 56:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Oschatz-West	92
Tabelle 57:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Wettinstraße	92
Tabelle 58:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Heinrich-Mann Strasse	93
Tabelle 59:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Historische Innenstadt	93
Tabelle 60:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Rieser Strasse	94
Tabelle 61:	Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Dresdner Straße / Strasse der Einheit	94
Tabelle 62:	Zeit und Kostenplan / Sämtliche Schwerpunktgebiete	95
Tabelle 63:	Zukünftige Fördergebietsausweisungen	96

Tabelle 64:	Sicherstellung Erfolgskontrolle – Indikatoren und Aktualisierungsturnus	98
Tabelle 65:	Übersicht Ergebnisse Wirkungsbeobachtung	99

PLANVERZEICHNIS

Plan 1:	Lage im Raum	10
Plan 2:	Gebietsprägende Wohnungsbauformen	23
Plan 3:	Geltungsbereiche der Bebauungspläne	24
Plan 4:	Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln	30
Plan 5:	Entwicklungsoptionen Wohnbauflächen	38
Plan 6:	Schwerpunktgebiete Wohnen	47
Plan 7:	Rückbaumaßnahmen Wohnungsunternehmen	48
Plan 8:	Gewerbeflächen im Stadtgebiet	49
Plan 9:	Schwerpunktgebiete Gewerbe	54
Plan 10:	Räumliches Strukturkonzept Einzelhandel	62
Plan 11:	Überschwemmungsgebiet Döllnitz	72
Plan 12:	Handlungsräume der Stadtentwicklung	86

ANLAGENVERZEICHNIS

Plan 1: Bestandsplan Einzelhandel

1 Akteure, Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Die vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) berücksichtigt weitgehend die konzeptionellen Aussagen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (InSEK) der Großen Kreisstadt Oschatz (InSEK) aus dem Jahre 2002¹.

Zu Beginn der Fortschreibung sind die wesentlichen Strukturdaten aktualisiert, Prognosedaten fortgeschrieben sowie die konzeptionellen Aussagen vor dem Hintergrund der tatsächlichen Entwicklung seit dem Jahr 2002 in der Stadt Oschatz überprüft worden.

Die Ergebnisse der Grundlageanalyse und der Evaluierung des bisherigen InSEK wurden mit den Spitzen der Stadtverwaltung, relevanten Vertretern der kommunalen Gremien, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren diskutiert und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Gemeinsam mit den Akteuren wurde vereinbart, die Fortschreibung des SEKo insbesondere durch 2 temporär einberufene Facharbeitsgruppen sowie einer internen Arbeitsgruppe, entsprechend der örtlichen Erfordernisse, zu flankieren.

Die Dokumentation der Akteursbeteiligung ist aus dem Anhang ersichtlich.

Termine (Gesamtkonzept):

09.04.08	Auftaktveranstaltung / Konstituierung der Facharbeitsgruppen	Rathaus Oschatz
09.10.08	Vorberatung SEKo im Technischen Ausschuß	Rathaus Oschatz
11.11.08	Vorberatung SEKo im Stadtrat (nicht öffentlich)	Rathaus Oschatz
20.10.08	Beratung und Beschlussfassung SEKo im Stadtrat	Rathaus Oschatz

▪ Facharbeitsgruppe Wohnen

Die Arbeitsgruppe Wohnen setzt sich aus den folgenden Akteuren zusammen:

Akteure:

Herr Kretschmar	(Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Oschatz)
Frau Fahl	(Geschäftsführerin Oschatzer Wohnstätten GmbH)
Frau Jäger	(Geschäftsführerin Immobilien Jäger)
Herr Petzold	(Geschäftsführer Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln e.G.)
Herr Pfennig	(Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz)
Herr Schilke	(PlanerNetzwerk PLA.NET)
Herr Schurig	(Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz)
Herr Stein	(Mitarbeiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Frau Steinbach	(PlanerNetzwerk PLA.NET)
Herr Stieger	(Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz)
Frau Trenkler	(Sachgebietsleiterin Stadtsanierung / Fördermittel, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Vogel	(Geschäftsführer Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oschatz e.G.)
Herr Voigt	(Amtsleiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)

Die Arbeitsgruppe Wohnen tagte zu den folgenden Terminen:

Termine:

07.05.08	1. Arbeitsgruppensitzung AK Wohnen	Rathaus Oschatz
18.06.08	2. Arbeitsgruppensitzung AK Wohnen	Rathaus Oschatz
08.10.08	3. Arbeitsgruppensitzung AK Wohnen	Rathaus Oschatz

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Oschatz, erarbeitet durch PLA.NET, Stand 05/2002

▪ Facharbeitsgruppe Einzelhandel

Die Arbeitsgruppe Einzelhandel setzt sich aus den folgenden Akteuren zusammen:

Akteure:

Herr Kretschmar	(Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Oschatz)
Frau Deimert	(Mitarbeiterin Wirtschaftsförderung, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Engelmann-Merkel	(Geschäftsführer Handelsverband Sachsen e.V.)
Herr Osterloher	(Sachverständiger Einzelhandel Region Oschatz)
Herr Vester	(Regionalvertreter Handelsverband Sachsen e.V.)
Herr Voigt	(Amtsleiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Schneider	(Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz)
Frau Schötter	(Referat Standortpolitik der IHK zu Leipzig)
Herr Schilke	(PlanerNetzwerk PLA.NET)
Herr Stein	(Mitarbeiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Schneider	(Vorsitzender Werbegemeinschaft Oschatz e.V.)
Herr Schubert	(Einzelhändler Fa. Schuhhaus Schubert)
Herr Wude	(PlanerNetzwerk PLA.NET)
Herr Wunder	(Einzelhändler Fa. Expert Wunder)

Die Arbeitsgruppe Einzelhandel tagte zu den folgenden Terminen:

Termine:

06.05.08	1. Arbeitsberatung AK Einzelhandel	Rathaus Oschatz
24.06.08	2. Arbeitsberatung AK Einzelhandel	Rathaus Oschatz
Juli/August 08	Durchführung kombinierte Haushalts- und Kundenbefragung zum Einzelhandel	
07.10.08	3. Arbeitsberatung AK Einzelhandel	Rathaus Oschatz

▪ Interne Arbeitsgruppe Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen

Die Arbeitsgruppe Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen setzt sich aus den folgenden Akteuren zusammen:

Akteure:

Herr Kretschmar	(Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Oschatz)
Herr Bringewald	(Beigeordneter, Stadtverwaltung Oschatz)
Frau Lösch	(Amtsleiterin Sozial-/Ordnungsamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Voigt	(Amtsleiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Herr Schilke	(PlanerNetzwerk PLA.NET)
Herr Stein	(Mitarbeiter Stadtbauamt, Stadtverwaltung Oschatz)
Frau Trenkler	(Amtsleiterin Stadtsanierung / Fördermittel, Stadtverwaltung Oschatz)

Die Arbeitsgruppe Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen tagte zu den folgenden Terminen:

Termine:

24.07.08	1. Arbeitsberatung AK Kinderbetreuungs- Bildungseinrichtungen	Rathaus Oschatz
17.09.08	2. Arbeitsberatung AK Kinderbetreuungs- Bildungseinrichtungen	Rathaus Oschatz
25.09.08	3. Arbeitsberatung AK Kinderbetreuungs- Bildungseinrichtungen	Rathaus Oschatz

2 Gesamtstädtische Situation

2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

Nachfolgend sind für die Stadt Oschatz relevante übergeordnete Planungen mit ihren wesentlichen Informationen in Bezug auf die Gemeinde aufgeführt.

Tabelle 1: Auflistung der wesentlichen übergeordneten räumlichen Planungen

Landesentwicklungsplan LEP 2003
▪ Stadt Oschatz wird als Zentraler Ort in Funktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. ▪ Gemäß Z 2.3.2 sind in den ausgewiesenen [...] Mittelzentren vorrangig die Entwicklungsfunktionen für den jeweiligen räumlichen Wirkungsbereich auszubauen. ▪ Zugehörigkeit zur Raumkategorie Ländlicher Raum. Diesem gehören hauptsächlich Gemeinden an, die ländlich geprägt und damit gering verdichtet sind, aber auch einzelne städtisch geprägte Gemeinden, die für die Funktion dieser Raumkategorie unabdingbar sind. ▪ Gemäß Z 2.5.9 ist die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen.
Regionalplan Westsachsen
▪ Zugehörigkeit zur Gebietskategorie Ländlicher Raum ▪ Ausweisung als Zentraler Ort mit der Zentralität eines Mittelzentrums als Ergänzungsstandort im Ländlichen Raum. ▪ Gemäß Z 2.3.1 sind zur Versorgung der Verflechtungsbereiche in den Zentralen Orten die Daseinsgrundfunktionen zu sichern und zu stärken. ▪ Dem Mittelzentralen Verflechtungsbereich von Oschatz werden die Städte Oschatz, Dahlen und Mügeln sowie die Gemeinden Cavertitz, Liebschützberg, Wernsdorf, Sornzig-Ablaß und Naundorf zugeordnet. ▪ Gemäß Z 2.3.2 – 2.3.5 sind die zentralörtlichen Funktionen, insbesondere im Hinblick auf erforderliche Einrichtungen zu bündeln und Standortvoraussetzungen für bedarfsgerechten Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung zu, schaffen vorrangig im Versorgungs- und Siedlungskern des Zentralen Ortes sowie diesen zum Ziel- und Verknüpfungspunkt des ÖPNV zu entwickeln. ▪ Gemäß G 2.3.6 ist die Entwicklung des Mittelzentrums Oschatz so auszurichten, dass es vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse in den schwächer strukturierten Raum vermitteln kann. ▪ Bestandteil der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen: Leipzig – Wurzen – Dahlen – Oschatz – (Riesa – Dresden). ▪ Bestandteil der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse außerhalb der Überregionalen Verbindungsachsen: Torgau – Dahlen – Oschatz – Döbeln sowie Grimma – Oschatz. ▪ Gemäß Z 2.6.3 Konzentration der Siedlungsentwicklung und Bündelung von Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsleitungen an diesen Achsen.
Sächsisches Städtetz Torgau – Oschatz – Döbeln – Riesa - Mittweida
Die freiwillige Kooperation der fünf Mittelzentren verfolgt das Ziel „Stärkung der Städte und der Region durch Bündelung der Potentiale“.
Seit 31.01.2008 arbeitet das Städtetz in dieser Zusammensetzung bestehend aus den 5 Mittelzentren. Seit Ende der 90er Jahre kooperierten bereits die Städte Torgau, Oschatz und Döbeln.
Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Sächsisches Zweistromland
Die Stadt Oschatz ist Bestandteil der Region Sächsisches Zweistromland, welche für die Förderperiode 2007 – 2013 den Status einer ILE Region besitzt.

2.2 Leitbild

Das nachfolgende Leitbild wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) im Jahre 2002 von den Akteuren erarbeitet und ist unverändert gültig:

Präambel:

Die Menschen einer Stadt prägen deren individuellen Charakter und ihre Eigenart. Ihre Bedürfnisse und Empfindungen spiegeln sich im Ausdruck ihres täglichen Umfeldes und im Zusammenwirken im Stadtorganismus wider. Stadtentwicklung ist weit mehr als Vorstellungen zur Nutzung sowie zu existenziellen Anforderungen für ein Leben in der Stadt. Stadtentwicklung beinhaltet auch Stadtgestaltung und „sich wohlfühlen“ in der Stadt.

Im Zusammenwirken bilden Leitlinien richtungsweisende Grundlagen für weiterführende Planungen. Unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten und Veränderungen sollen innerhalb der einzelnen Themen zum Ausdruck kommen. Leitlinien können und sollen anhand weiterer Untersuchungen (Umwelt, Verkehr, Kultur etc.) weiter präzisiert und verfeinert werden, beschränken sich keineswegs auf einzelne Sektoren der Stadtentwicklung. Im Laufe der Stadtentwicklung können neue Leitlinien aufgrund veränderter Bewertungskriterien hinzugefügt, bestehende verändert werden oder andere verschwinden.

Leitlinien:

Oschatz als Mittelzentrum: Eine lebendige und multifunktionale Stadt im ländlichen Umfeld

Das umfasst:

- Gastliches Oschatz - Versorgungszentrum für die Bevölkerung von Stadt sowie Umland
- Oschatz als wirtschaftliche Agglomeration im ländlichen Raum mit vielfältigen Beschäftigungs- und Erwerbsmöglichkeiten
- Oschatz als regionaler Standort von Verwaltung, Bildung und Kultur

Die Bevölkerung – Städtische Zukunft braucht „Jung“ und „Alt“

Das umfasst:

- Oschatz als lebendige Stadt im ländlichen Raum
- Kinder und Jugend als wichtige Investition in die Zukunft
- ‚Alt‘ und ‚Jung‘ gestalten ihre Stadt: „Einmischen“ und bürgerliches Engagement

Städtisches Wohnen – Angebotsvielfalt zwischen Altstadt und Wohnen im Grünen

Das umfasst:

- Entwicklung eines ausgewogenen und für alle Nachfragegruppen attraktiven Wohnungsmarktes
- Vielfalt und Qualität für unterschiedlichste Wohnwünsche
- Stadt der kurzen Wege – Innenstadtentwicklung mit hoher Priorität
- Förderung innerstädtischer Wohnangebote zur Miete sowie im Wohneigentum
- Wohnungsmarktentwicklung als Lasten- und Interessenausgleich zwischen den Akteuren
- Oschatz – als „Wohnstandort für junge Familien in der Stadt“
- Vitale Innenstadt - Alternatives Wohnen in bestehenden Strukturen
- Wohnungsneubau an Vorrangstandorten
- Erhalt ortsbildprägender Strukturen in den ländlichen Ortsteilen

Gewerbeflächen – Zukunftsfähige Wirtschaft und nachhaltige Standortentwicklung

Das umfasst:

- Gewerbeflächenentwicklung im Bestand – bedarfsorientierte Gewerbeflächenerschließung
- Differenzierte Standortentwicklung - Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen
- Interkommunale Zusammenarbeit bei Entwicklung und Vermarktung
- Stärkung des Produzierenden Gewerbes – vorrangige Förderung ortsansässiger Unternehmen
- Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk und Existenzgründer
- Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Nutzungsmischungen im Siedlungsbestand

Verkehr

Das umfasst:

- Reduzierung unfreiwilliger Mobilität durch Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- Vermeidung verkehrsbedingter Umweltbelastungen für Mensch und Natur
- Sicherheit und attraktive Angebote für alle nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer in der Stadt
- Sicherstellung und Aufwertung von ÖPNV-Angeboten in der Stadt-Land-Beziehung
- Bündelung des motorisierten Verkehrs auf Hauptverkehrsstraßen.

2.3 Besonderheiten der Stadtentwicklung

2.3.1 Lage im Raum

Plan 1: Lage im Raum

Die Stadt Oschatz befindet sich im Landkreis Nordsachsen (ehem. Landkreis Torgau-Oschatz) des Regierungsbezirkes Leipzig an der östlichen Grenze zum Regierungsbezirk Dresden.

Zur Stadt, welche im Süden des Landkreises gelegen ist, gehören außer der Stadt Oschatz mit den Stadtteilen Altoschatz, Zschöllau und Saalhausen die Ortschaften Merkwitz, Mannschatz, Leuben, Lonnewitz, Schmorkau, Rechau/Zöschau und Thalheim. Die Gemeinde Limbach wurde am 1.1.1994 eingemeindet. Das Planungsgebiet wird von fünf Städten und Gemeinden umgeben. Nordwestlich grenzt die Stadt Dahlen, nordöstlich die Gemeinde Liebschützberg, südöstlich die Gemeinde Naundorf, südwestlich die Stadt Mügeln und westlich die Gemeinde Wernsdorf an die Stadt Oschatz.

Um Oschatz befinden sich in einem Radius von 10 km im Nordosten die Stadt Strehla (9 km), im Osten die Stadt Riesa (10 km), im Süden die Stadt Mügeln (7 km) und im Nordwesten die Stadt Dahlen (9 km). Oschatz liegt zwischen den beiden Oberzentren Dresden und Leipzig, die Entfernungen betragen etwa 54 km nach Dresden und etwa 57 km nach Leipzig.

Die Gesamtfläche der Stadt Oschatz beträgt ca. 5.529 ha.

2.3.2 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Oschatz ist dem Nordsächsischen Hügelland zugehörig, welches eine Abflachung des Sächsischen Mittelgebirges zur Norddeutschen Ebene darstellt. Das Gelände, das sich teilweise flachwellig, teils hügelig gestaltet, ist Ausdruck dafür.

Kleinräumig befindet sich Oschatz inmitten des Oschatzer Hügellandes, das ein flachwelliges Relief aufweist. Der Löß ist in diesem Gebiet geringmächtig eingestreut und liegt als Sandlöß vor, welcher die älteren Gesteine bedeckt. Dieses Lockersediment wird häufig durch den welligen Felsuntergrund durchragt, welchem oftmals kleinere Kuppen aufgesetzt sind. Die Kuppen werden häufig sichtbar, da die in ihnen anthropogen angelegten Steinbrüche und Kiesgruben durch Gehölze begrenzt sind.

Die Döllnitz, einer der Hauptfließgewässer des Hügellandes, fließt in einem breiten Tal der Elbe zu und hat die Oberfläche in weitgeschwungene Höhenrücken und Riedel zerlegt. Gliedernde Elemente bilden zudem die Nebentälchen der Döllnitz. Nördlich schließt an das Oschatzer Hügelland das Endmoränengebiet der Dahlemer Heide an. Von diesem Gebiet ausgehend greift eine in Richtung Süden geneigte Sanderfläche in das Hügelland über. Westlich von Oschatz überragt der Collmberg mit 312,8 m üNN das Oschatzer Hügelland.

2.3.3 Historische Siedlungsgeschichte

Nach dem Ende der Eiszeiten besiedelten schon früh Menschen das Gebiet. Funde aus der Jungsteinzeit und eine bronzezeitliche Siedlung sind Belege dafür.

Im 1. Jahrhundert nach Christi siedelte der germanische Stamm der Hermuden im Oschatzer Gebiet. In der Zeit der Völkerwanderung nahmen slawische Sorben das Land in Besitz. Der Stadtname von Oschatz geht auf das altsorbische Osec zurück. Die Sorben nutzten das fruchtbare Land zu Ackerbau und Viehzucht. Wehranlagen wurden errichtet, so die Schwedenschanzen in Altoschatz. Diese Anlagen waren Zentrum der sorbischen Siedlungen, die aus lockeren Dorfweilern aufgebaut waren.

Im Mittelalter führten durch Oschatz verschiedene Fernverbindungen. Diese waren der Auslöser für die Entwicklung einer Kaufmannssiedlung im 11. Jahrhundert an der Stelle des heutigen Altmarktes. Dieser Kern erhielt später Marktrecht. Im 12. Jahrhundert erteilte Markgraf Dietrich dem Ort das Stadtrecht. Oschatz entwickelte sich bereits im 13. Jahrhundert zu einer Bürgerstadt. Von 1297 ist erstmalig die namentliche Nennung eines Bürgermeisters überliefert. Die günstige Lage an der Hohen Straße und der Elbzugang nach Strehla führten dazu, dass die Stadt im Hochmittelalter zu einer bedeutenden Stätte des Fernhandels wurde. Zu den bedeutenden Rechten gehörte damals das Meilenrecht, die Einnahme von Waggeld und die Zollgerechtigkeit.

Seine Glanzzeit erlebte Oschatz im 16. Jahrhundert, in der die Stadt mit ca. 3500 Einwohnern zu den bedeutendsten Städten Kursachsens zählte. Auf das blühende Wirtschaftsleben weisen u.a. 14 Innungsgründungen vom 14. bis 16. Jahrhundert hin, darunter als bedeutendstes Handwerk in der Stadt die Tuchmacher (1391).

Infolge eines Stadtbrands (1616), der Pest 1637 und des Dreißigjährigen Krieges erhielt der Ort durch den erheblichen Verlust seiner Einwohner einen Rückschlag in der Entwicklung. Oschatz hat sich erst in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, nach dem Ende des 7-jährigen Krieges, davon erholt.

Mit zwei Maschinenspinnereien, die von Pferden angetrieben wurden, begann 1831 die Industrialisierung der Stadt. Die Tuchmacher gingen drei Jahre später ebenfalls zur maschinellen Fertigung ihrer Ware über. Oschatz entwickelte sich mehr und mehr zu einem Industriestandort, wobei der Waagenbau, die Filzherstellung und -verarbeitung sowie die Wollproduktion die bestimmenden Zweige darstellten. Der Charakter einer Mittelstadt verstärkte sich mehr und mehr, was auch in der Erweiterung der Stadt zum Ausdruck kam. In der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts mit einsetzender Industrialisierung und damit einhergehenden hohen Bedarfs an Bauflächen wurden die Mauern der Städte entweder geschleift oder die Siedlungen breiteten sich darüber aus. Industriegebiete entstanden in Oschatz zuerst in der Döllnitzau, wo Wasser jederzeit verfügbar war. Einen weiteren Anstoß erhielt die wirtschaftliche Entwicklung durch die Ferneisenbahn Leipzig-Dresden. Die Nähe des Bahnhofes war Schwerpunkt weiterer Industrieansiedlungen.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wird auch die landwirtschaftliche Produktion zunehmend intensiviert. Der Einsatz von Landtechnik und mineralische Düngemittel führten zu höheren Erträgen auch auf Grenzertragsböden und Entwässerung von Auebereichen. Besonders in der Zeit der DDR wurden die Schläge für eine industriemäßige Produktion in der Landwirtschaft vergrößert. Eine große Anzahl Feldgehölze verschwand, weite Teile der Gewässerauen wurden entwässert.

Als Folge des I. Weltkrieges brachen die ausländischen Absatzmärkte zusammen und somit stagnierte die Entwicklung von Oschatz zur Industriestadt. Mittelständische Gewerbe, Beamtschaft und verschiedene Bildungseinrichtungen machten einen gediegenen Wohlstand möglich und prägten das Bild der Stadt. Ein steigender Fremdenverkehr konnte Oschatz als Garten-, Blumen- und Rosenstadt registrieren.

Während des zweiten Weltkrieges blieb die Stadt von Zerstörungen verschont, so ist der historische Kern bewahrt worden. Nach 1945 wurde Oschatz durch den Bau neuer Wohnhäuser bzw. -gebiete vergrößert. Typisch dafür sind die Plattenbausiedlungen im Westen der Stadt. Der Erhalt der alten Bausubstanz spielte eine nebensächliche Rolle, so dass heute große Aufwendungen zur Erhaltung von Nöten sind.

Seit 1993 wird der ehemalige militärisch genutzte Fliegerhorst westlich des Stadt Oschatz als neuer attraktiver Wohnstandort in revitalisiert.

2.3.4 Aktueller Stand zum Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Oschatz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid RP Leipzig vom 20.10.2001; Bekanntmachung am 30.11.2001). Im Jahr 2003 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, welche mit Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 10.12.2004 genehmigt und durch die Veröffentlichung vom 14.01.2005 rechtskräftig geworden ist.

Gegenwärtig wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Oschatz durchgeführt (Änderungsbeschluss vom 14.11.2007).

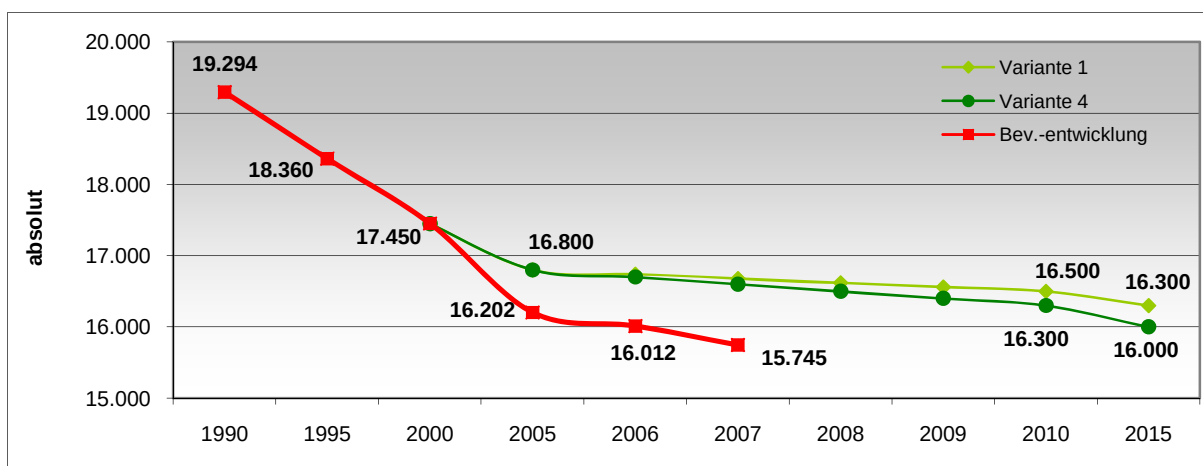
3 Demographische Entwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

In der Stadt Oschatz lebten 15.745 Einwohner zum Ende des Jahres 2007. In den vergangenen 17 Jahren nahm die Bevölkerung kontinuierlich ab. Der Bevölkerungsrückgang übersteigt bereits die im Jahr 2002 prognostizierten Zahlen. In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oschatz von 2002 wurden für das Jahr 2005 16.800 Einwohner prognostiziert². Tatsächlich lebten in diesem Jahr bereits 600 Einwohner weniger in der Stadt (16.202 Einwohner, Stand 31.12.2005).

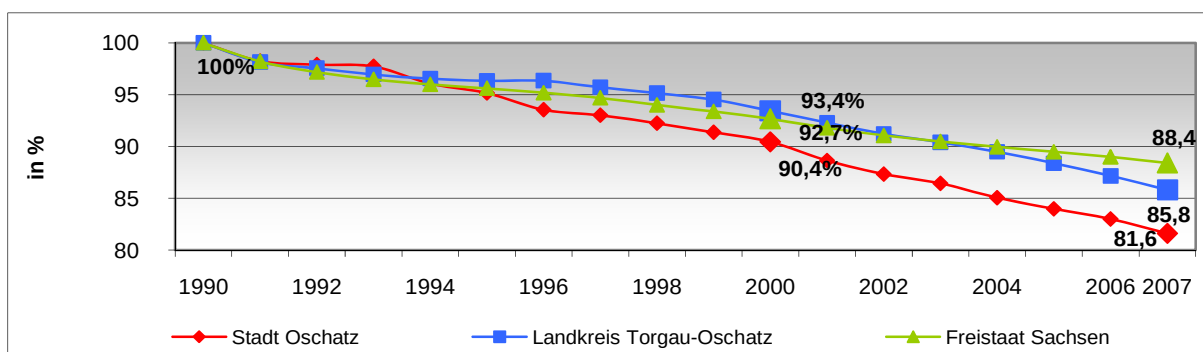
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung von 1990 –2007 der Stadt Oschatz im Vergleich mit der Prognose lt. InSEK Stadt Oschatz von 2002



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und eigene Berechnungen

Während 1990 noch 19.294 Einwohner in der Stadt lebten, ist bis Ende 2007 ein Bevölkerungsrückgang von etwa 18,4% (3.549 EW) zu verzeichnen. Im Vergleich mit den Mittelwerten des Landkreises Torgau-Oschatz und dem Freistaat Sachsen verlief der Bevölkerungsrückgang der Stadt Oschatz seit Mitte der 90er Jahre deutlich negativer. In dem Zeitraum von 1990 bis 2007 verlor die Stadt Oschatz prozentual gesehen 4% mehr ihrer Einwohner gegenüber dem Landkreis Torgau-Oschatz und 7% mehr gegenüber dem Freistaat Sachsen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung von 1990 –2007 im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und eigene Berechnungen

² Quelle: 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen (lineare Übertragung der Prognosewerte des Landkreises Torgau-Oschatz)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz im Zeitraum von 1990 - 2007

		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stadt Oschatz	absolut	19 294	18 955	18 889	18 856	18 537	18 360	18 048	17 946	17 797	17 628	17 450	17 102	16 849	16 676	16 409	16 202	16 012	15 745
	1990=100%	100	98,2	97,9	97,7	96,1	95,2	93,5	93,0	92,2	91,4	90,4	88,6	87,3	86,4	85,0	84,0	83,0	81,6
Vergleich Landkreis	1990=100%	100	98,1	97,6	96,9	96,5	96,3	96,3	95,7	95,1	94,5	93,4	92,3	91,2	90,4	89,5	88,4	87,2	85,8
Vergleich Sachsen	1990=100%	100	98,2	97,2	96,5	96,0	95,6	95,2	94,7	94,0	93,4	92,7	91,8	91,1	90,5	90,0	89,5	89,0	88,4
davon																			
unter 6 Jahre	absolut	1 505	1 352	1 151	1 004	845	721	616	635	650	666	684	699	720	725	738	752	734	704
	Anteil in %	7,8	7,1	6,1	5,3	4,6	3,9	3,4	3,5	3,7	3,8	3,9	4,1	4,3	4,3	4,5	4,6	4,6	4,5
6 bis < 15 Jahre	absolut	2 478	2 478	2 479	2 433	2 338	2 250	2 144	2 007	1 850	1 690	1 545	1 336	1 219	1 091	984	924	939	926
	Anteil in %	12,8	13,1	13,1	12,9	12,6	12,3	11,9	11,2	10,4	9,6	8,9	7,8	7,2	6,5	6,0	5,7	5,9	5,9
15 bis < 25 Jahre	absolut	2 530	2 347	2 308	2 385	2 382	2 363	2 355	2 416	2 455	2 432	2 402	2 374	2 345	2 310	2 230	2 149	2 040	1 877
	Anteil in %	13,1	12,4	12,2	12,6	12,8	12,9	13,0	13,5	13,8	13,8	13,8	13,9	13,9	13,9	13,6	13,3	12,7	11,9
25 bis < 40 Jahre	absolut	4 332	4 283	4 288	4 226	4 096	4 072	3 942	3 849	3 692	3 599	3 437	3 276	3 105	3 037	2 899	2 759	2 663	2 536
	Anteil in %	22,5	22,6	22,7	22,4	22,1	22,2	21,8	21,4	20,7	20,4	19,7	19,2	18,4	18,2	17,7	17,0	16,6	16,1
40 bis < 65 Jahre	absolut	5 684	5 752	5 903	6 012	6 038	6 087	6 122	6 163	6 247	6 293	6 311	6 270	6 235	6 223	6 164	6 072	5 998	5 935
	Anteil in %	29,5	30,3	31,3	31,9	32,6	33,2	33,9	34,3	35,1	35,7	36,2	36,7	37,0	37,3	37,6	37,5	37,5	37,7
65 Jahre und älter	absolut	2 765	2 743	2 760	2 796	2 838	2 867	2 869	2 876	2 903	2 948	3 071	3 147	3 225	3 290	3 394	3 546	3 638	3 767
	Anteil in %	14,3	14,5	14,6	14,8	15,3	15,6	15,9	16,0	16,3	16,7	17,6	18,4	19,1	19,7	20,7	21,9	22,7	23,9
Weibliche Bevölkerung	absolut	4 110	4 065	4 062	4 097	3 969	3 902	3 776	3 724	3 636	3 541	3 445	3 375	3 267	3 164	3 077	2 938	2 797	2 630
im Alter von 15 - 45 Jahre	1990=100%	100	98,9	98,8	99,7	96,6	94,9	91,9	90,6	88,5	86,2	83,8	82,1	79,5	77,0	74,9	71,5	68,1	64,0
Geburten	absolut	229	148	101	83	92	99	119	130	124	128	142	128	140	121	118	136	120	118
	1990=100%	100	64,6	44,1	36,2	40,2	43,2	52,0	56,8	54,1	55,9	62,0	55,9	61,1	52,8	51,5	59,4	52,4	51,5
Sterbefälle	absolut	223	235	204	202	179	208	177	191	181	146	200	180	200	180	196	168	199	165
	1990=100%	100	105,4	91,5	90,6	80,3	93,3	79,4	85,7	81,2	65,5	89,7	80,7	89,7	80,7	87,9	75,3	89,2	74,0
Saldo 1 (Geburten abzügl. Sterbefälle)	absolut	6	-87	-103	-119	-87	-109	-58	-61	-57	-18	-58	-52	-60	-59	-78	-32	-79	-47

Fortzüge, davon	absolut	808	542	472	514	640	667	799	835	833	820	858	917	931	846	836	826	728	776
unter 25 Jahre	absolut	444	327	251	227	292	302	338	353	359	367	378	391	389	334	375	371	309	346
25 bis < 50 Jahre	absolut	319	164	163	206	249	267	330	373	367	343	373	387	441	402	372	358	321	347
50 Jahre und älter	absolut	45	51	58	81	99	98	131	109	107	110	107	139	101	110	89	97	98	83
über Stadtgrenze innerhalb Kreis	absolut	133	127	136	188	258	258	370	380	317	267	256	273	263	255	267	235	205	228
	Anteil in %	16,5	23,4	28,8	36,6	40,3	38,7	46,3	45,5	38,1	32,6	29,8	29,8	28,2	30,1	31,9	28,5	28,2	29,4
über Kreis- grenzen innerhalb Freistaat	absolut	156	81	128	94	129	166	211	197	238	271	285	252	271	272	219	307	230	284
	Anteil in %	19,3	14,9	27,1	18,3	20,2	24,9	26,4	23,6	28,6	33,0	33,2	27,5	29,1	32,2	26,2	37,2	31,6	36,6
über Grenzen des Freistaates	absolut	519	334	208	232	253	243	218	258	278	282	317	392	397	319	350	284	293	264
	Anteil in %	64,2	61,6	44,1	45,1	39,5	36,4	27,3	30,9	33,4	34,4	36,9	42,7	42,6	37,7	41,9	34,4	40,2	34,0
Zuzüge, davon	absolut	540	290	509	600	408	599	544	794	745	655	737	620	736	734	649	648	612	555
unter 25 Jahre	absolut	289	151	179	260	176	247	233	361	332	284	272	266	324	297	291	289	276	225
25 bis < 50 Jahre	absolut	213	116	207	247	174	253	228	324	305	268	289	255	313	366	286	276	252	236
50 Jahre und älter	absolut	38	23	123	93	58	99	83	109	108	103	176	99	99	71	72	83	84	94
über Stadtgrenze innerhalb Kreis	absolut	286	113	240	226	139	262	252	421	356	319	349	330	352	264	299	260	233	224
	Anteil in %	53,0	39,0	47,2	37,7	34,1	43,7	46,3	53,0	47,8	48,7	47,4	53,2	47,8	36,0	46,1	40,1	38,1	40,4
über Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	absolut	169	75	124	126	116	151	157	229	272	226	292	196	181	217	161	188	216	196
	Anteil in %	31,3	25,9	24,4	21,0	28,4	25,2	28,9	28,8	36,5	34,5	39,6	31,6	24,6	29,6	24,8	29,0	35,3	35,3
über Grenzen des Freistaates	absolut	85	102	145	248	153	186	135	144	117	110	96	94	203	253	189	200	163	135
	Anteil in %	15,7	35,2	28,5	41,3	37,5	31,1	24,8	18,1	15,7	16,8	13,0	15,2	27,6	34,5	29,1	30,9	26,6	24,3
Saldo 2 (Zuzüge abzügl. Fortzüge)	absolut	-268	-252	37	86	-232	-68	-255	-41	-88	-165	-121	-297	-195	-112	-187	-178	-116	-221
Saldo 1 + 2 (Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung)	absolut	-307	-339	-66	-33	-319	-177	-312	-102	-149	-169	-178	-348	-253	-173	-267	-207	-190	-267

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die negative Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt Oschatz ist unterschiedlich stark ausgeprägt. In der nachfolgenden Tabelle wurde die Bevölkerungsentwicklung des Stadtteiles Oschatz West und der Innenstadt mit der Gesamtentwicklung von Oschatz verglichen.

Den stärksten Bevölkerungsrückgang von 1990 bis 2006 mit knapp 22% verzeichnet dabei das Quartier Oschatz West. Einen etwas geringeren Bevölkerungsverlust weist die Innenstadt von Oschatz im Vergleich zur Gesamtstadt auf. Mit knapp 16 % ist der Bevölkerungsrückgang in diesem Zeitraum dennoch sehr gravierend.

Tabelle 3: Vergleich Bevölkerungsentwicklung Stadt Oschatz mit Teilgebieten für den Zeitraum 1995 – 2006

	1990		1995		2000		2004		2006		Bev.-rückgang
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	
Stadt Oschatz	19.294	100	18.360	95,2	17.450	90,4	16.409	85,0	16.012	83,0	-17,0 %
Oschatz Innenstadt	1.638	100	1.438	87,8	1.315	80,3	1.298	79,2	1.378	84,1	-15,9 %
Oschatz West	3.252	100	4.014	123,4	3.112	95,7	2.679	82,4	2.544	78,2	-21,8 %

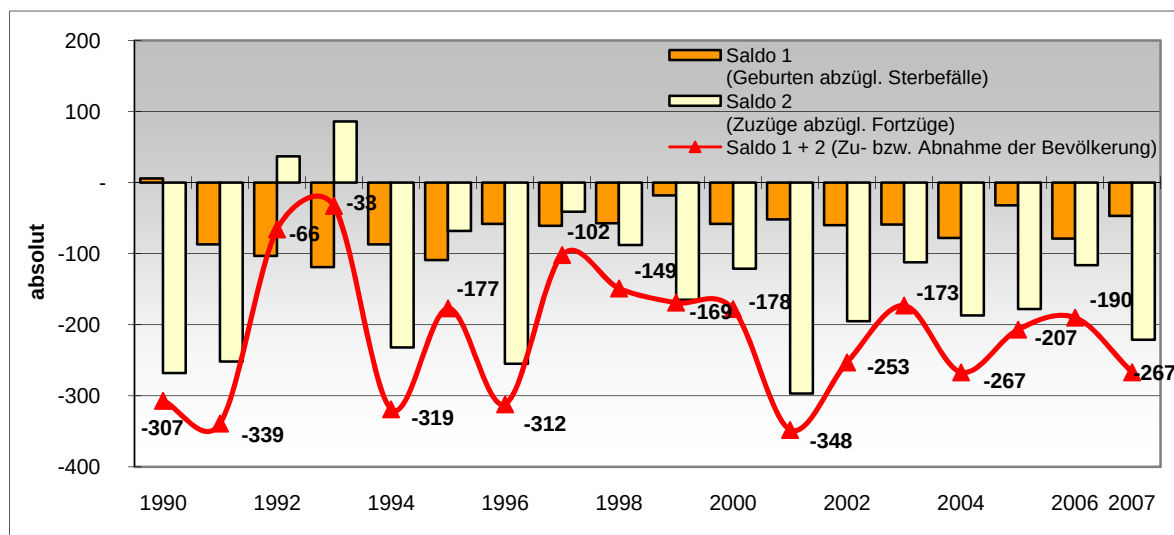
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadt Oschatz

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Stadt Oschatz seit 1990 fast kontinuierlich von einer negativen räumlichen Bevölkerungsentwicklung geprägt ist. Lediglich die Jahre 1992 und 1993 weisen Wanderungsgewinne auf. Die Dominanz der Fortzüge gegenüber den Zuzügen schwankt über den Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2007. In den Jahren 1990, 1991, 1994, 1996 sowie 2001 sind deutliche Spitzen der Migrationsverluste zu konstatieren.

In dem Betrachtungszeitraum verlief parallel die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 1991 ebenfalls anhaltend negativ. Die niedrigsten Geburtenzahlen wurden in den Jahren 1993 bis 1995 festgehalten. In dieser Zeit sank die Geburtenzahl unter 100 Geburten pro Jahr.

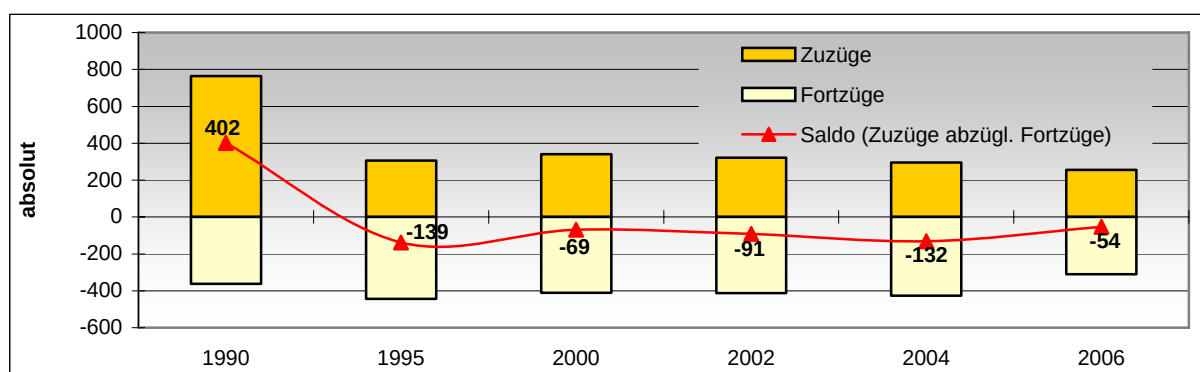
Seit 1994 dominieren die Abwanderungen gegenüber der natürlichen Bevölkerungsentwicklung deutlich die negative demographische Entwicklung der Stadt Oschatz. Ausnahmen bilden die Jahre 1995 und 1997.

Abbildung 3: Räumliche und natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1990 – 2007

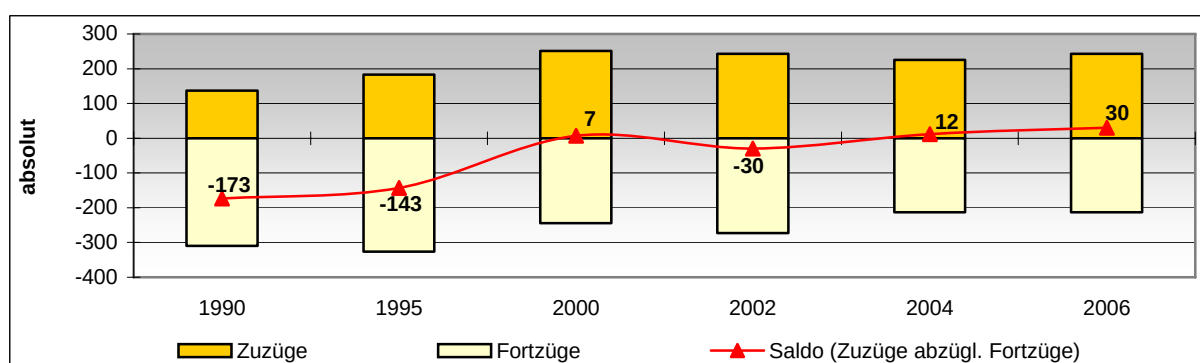


Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes stellt sich in den letzten Jahren unterschiedlich dar. Das Wohngebiet Oschatz West verliert seit 1995 kontinuierlich Einwohner infolge eines negativen Wanderungssaldos. Im Vergleich dazu konnte die Innenstadt seit 2004 wieder leichte Bevölkerungszuwächse durch Zuzüge erlangen.

Abbildung 4: Räumliche Bevölkerungsentwicklung Oschatz West von 1990 – 2006

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Abbildung 5: Räumliche Bevölkerungsentwicklung Oschatz Innenstadt von 1990 - 2006

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

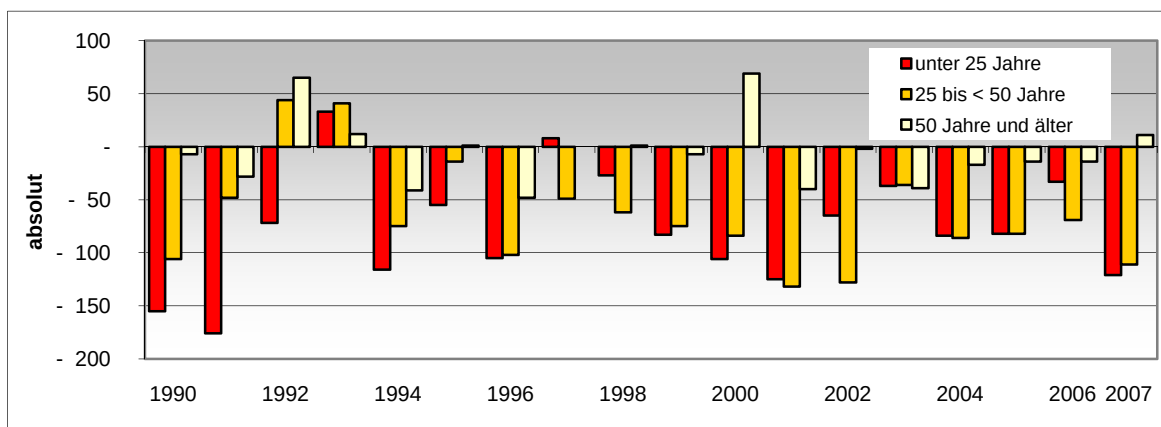
Die kontinuierliche Bevölkerungsabnahme ist differenzierter zu betrachten. Parallel zum Bevölkerungsrückgang vollzieht sich eine Veränderung der Altersstruktur zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppen. Wie die nachfolgende Graphik zeigt, konzentrieren sich die Migrationsverluste der Stadt Oschatz schwerpunktmäßig auf die Altersgruppe der unter 25jährigen, deren Abwanderung durch den Beginn von Ausbildung oder Studium zu begründen ist und auf die Altersgruppe der 25 bis 50 jährigen, welche aufgrund fehlender beruflicher Perspektiven die Region verlassen. Somit ist festzuhalten, dass ebenfalls vermehrt Familien mit Kindern die Stadt Oschatz verließen und auch gegenwärtig noch verlassen.

Der Geburtenknick der 90er Jahre und die heutige verstärkte Abwanderung der jungen Menschen, insbesondere von jungen Frauen und Familien wirken sich doppelt negativ auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung aus. Es werden damit weniger Familien gegründet und die nachwachsende Bevölkerung bleibt in der Region aus. In dem Zeitraum 1990 bis 2007 hat sich der Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter (15 – 45 Jahre) um 36% reduziert. Die Problematik einer ungleichen Sexualproportion wird vor allem in den ländlichen Räumen verstärkt wahrgenommen. Im Ergebnis einer Untersuchung der Staatskanzlei des Freistaates Sachsen 2004 wurde festgestellt, dass der Mangel an jungen Frauen im Alter von 18 – 35 Jahren in dem Gebiet der Stadt Oschatz bereits stark ausgeprägt ist. Im Jahr 2004 standen 100 jungen Männern dieser Altersgruppe 86 Frauen gegenüber³.

In der Altersgruppe der 25-50jährigen, welche sich schwerpunktmäßig in der Haushalts- und Familiengründungphase befinden, dominiert ebenfalls der Anteil der Fortzüge gegenüber den Zuzügen. Ausnahmen bilden die Jahre 1992 und 1993.

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung ist der Anteil der Älteren (über 50 Jahre) an den Fortzügen aus der Stadt Oschatz am geringsten. Dies ist aufgrund der zunehmenden Sesshaftigkeit im Alter charakteristisch für diese Bevölkerungsgruppe. In den Jahren 1992, 1993, 2007 und besonders im Jahr 2000 weist die Altersgruppe der über 50 jährigen Wanderungsgewinne auf. Ein Grund hierfür ist unter anderem die Eröffnung der Diakonie in Oschatz.

³ Quelle: Demographische Trends in Sachsen, Freistaat Sachsen, Staatskanzlei, Stand 2004, S. 23

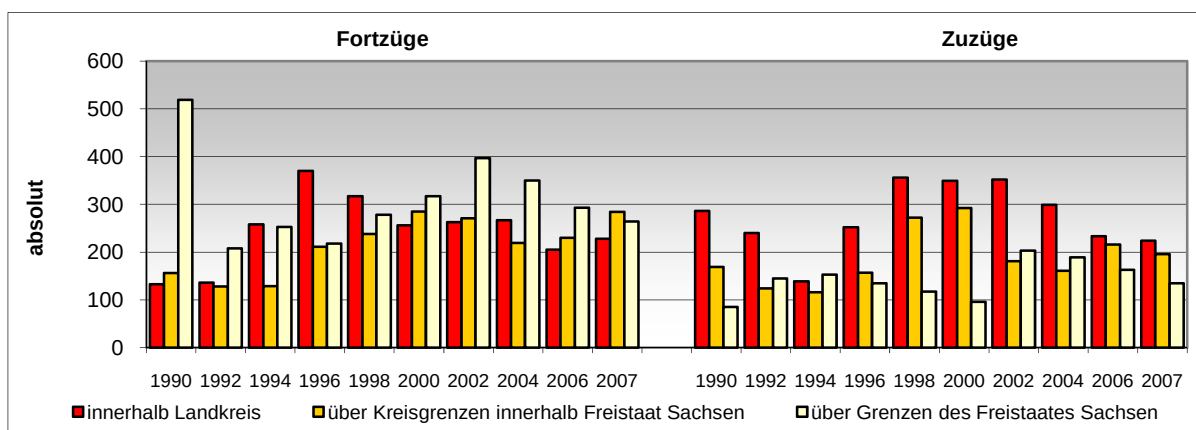
Abbildung 6: Räumliche Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2007 nach Altersgruppen

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Hinsichtlich der Zielregionen der fortgezogenen Bevölkerung ist im Zeitraum von 1990 bis 2007 eine Veränderung wahrnehmbar. Nach dem wirtschaftlichen Strukturwandel 1990 zeichnet sich die starke Ost-West-Wanderung auch in der Stadt Oschatz ab. Im Jahr 1990 sind 64 % der Migranten über die Grenze des Freistaates gewandert. Ca. 1/3 der Bevölkerung ist innerhalb des Landkreises Torgau-Oschatz oder dem Freistaat Sachsen umgezogen. Mitte der 90er Jahre spiegeln sich eher die Auswirkungen des Suburbanisierungsprozesses wieder. Im Jahr 1996 verblieb knapp die Hälfte der Fortgezogenen innerhalb des Landkreises Torgau-Oschatz. Die überregionale Migration repräsentiert zu dieser Zeit noch 27 %. Seit Ende der 90er Jahre hat die Tendenz, den Freistaat Sachsen zu verlassen, wieder zugenommen. Seit 2002 wandern gut 40 % der Migranten über die Grenze des Freistaates.

Als Zielregionen sind angesichts der schwerpunktmäßig fortziehenden Bevölkerungsgruppen prosperierende Regionen in Westdeutschland sowie die sächsischen Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz zu nennen.

Die Stadt Oschatz als Wohnort wählen vor allem Menschen, welche bereits im Landkreis Torgau-Oschatz oder in benachbarten Landkreisen wohnen. Die Zuzüge sind gegenüber den Fortzügen eher regional begrenzt.

Abbildung 7: Übersicht Ziel- und Quellregionen der Fort- und Zuzüge 1990 - 2007

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und eigene Berechnungen

3.1.2 Bevölkerungsprognose bis 2020

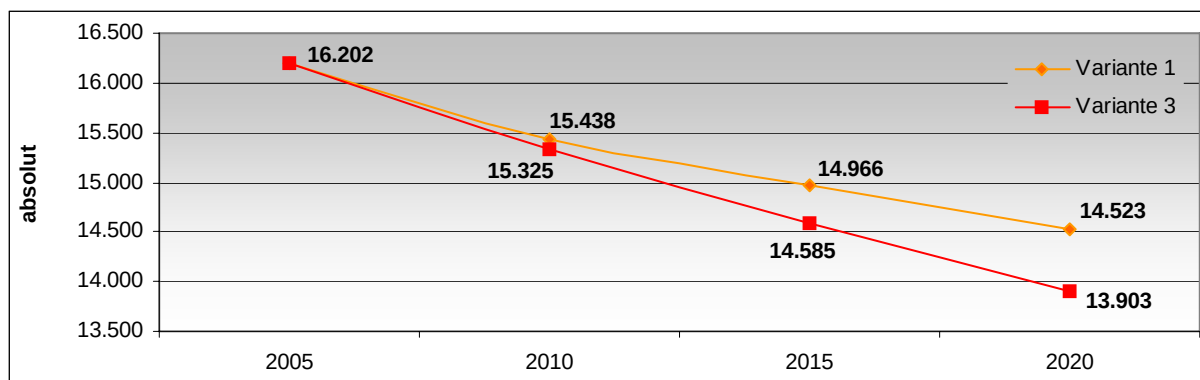
Die Daten der Bevölkerungsprognose für die Stadt Oschatz basieren auf der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen bis 2020. Die Bevölkerungsprognose beruht auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und zur Entwicklung des Wanderungsverhaltens und berücksichtigt dabei die demographischen Trends der letzten 5 Jahre.

Der Entwicklungskorridor wird durch die Variante 1 und 3 markiert. Die Variante 1 bezieht sich auf landeseigene Annahmen zur Lebenserwartung und zum Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet. Im Unterschied dazu berücksichtigt die Variante 3 Annahmen aus der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes aus Variante 1-W1, welche für das Land Sachsen übernommen wurden.

Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Stadt Oschatz für den Zeitraum 2005 – 2020 einen weiteren kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang auf. Im Vergleich zu dem Zeitraum 1990 bis 2005, in welchem 3.092 Einwohner die Stadt Oschatz verließen, wird für die kommenden Jahre ein etwas geringerer Bevölkerungsrückgang (V1: 1.679 Personen; V3: 2.299 Personen) prognostiziert. Demnach leben 2020 noch 14.523 Einwohner (Variante 1) bzw. 13.903 Einwohner (Variante 3) in der Stadt.

Prozentual gesehen verliert die Stadt Oschatz gegenüber 2005 laut Variante 1 noch mal 10,4 % ihrer Bevölkerung bis 2020 bzw. 14,2 % gemäß Variante 3.

Abbildung 8: Bevölkerungsprognose bis 2020 der Stadt Oschatz



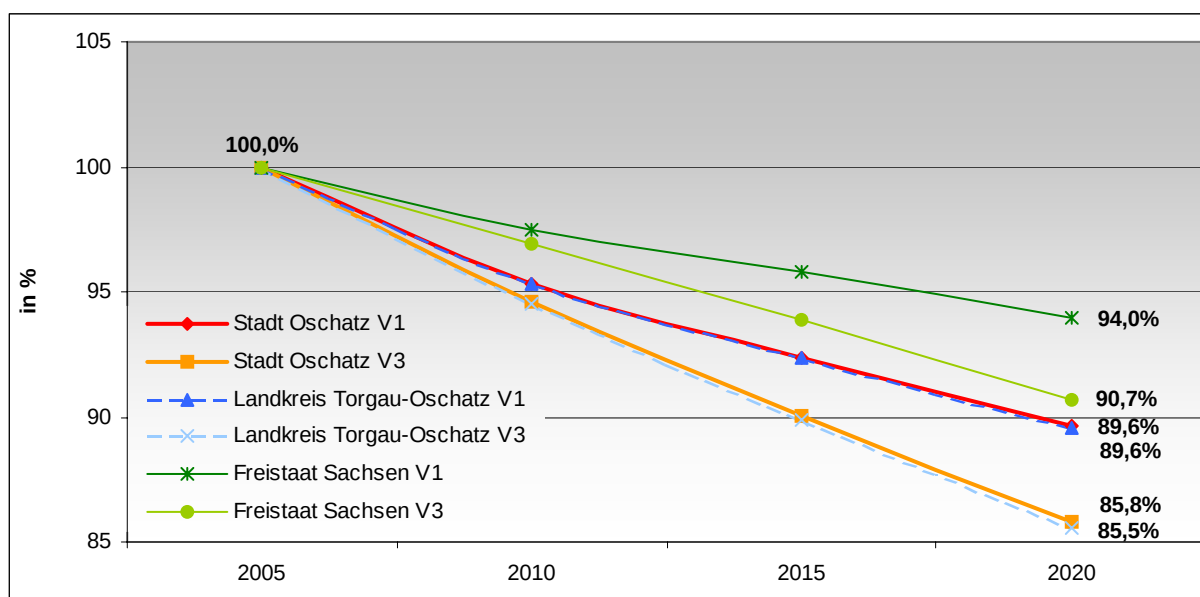
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Mit dieser Bevölkerungsvorausberechnung wird der Stadt eine Entwicklung prognostiziert, welche analog mit den Varianten 1 und 3 der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Torgau-Oschatz vergleichbar sind. Die Stadt Oschatz und der Landkreis Torgau-Oschatz sinken mit dieser Entwicklung deutlich unter die prognostizierten Mittelwerte der beiden Varianten des Freistaates Sachsen. Folglich werden die Stadt Oschatz und der Landkreis Torgau-Oschatz gegenüber dem Mittelwert des Freistaates Sachsen überdurchschnittlich stark von Bevölkerungsverlusten betroffen sein.

Dies zeichnet sich bereits daran ab, dass die prognostizierten Bevölkerungszahlen der Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen für 2015⁴ (Variante 1: 16.300 Einwohner; Variante 4: 16.000 Einwohner) bereits im Jahr 2006 (16.012 Einwohner) erreicht wurden.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Oschatz die Variante 3 der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als die wahrscheinlichere für ihre künftige Entwicklung an. Sie stellt somit die Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen dar.

⁴ Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen bis 2015, Kamenz, Stand 1999

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose bis 2020 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

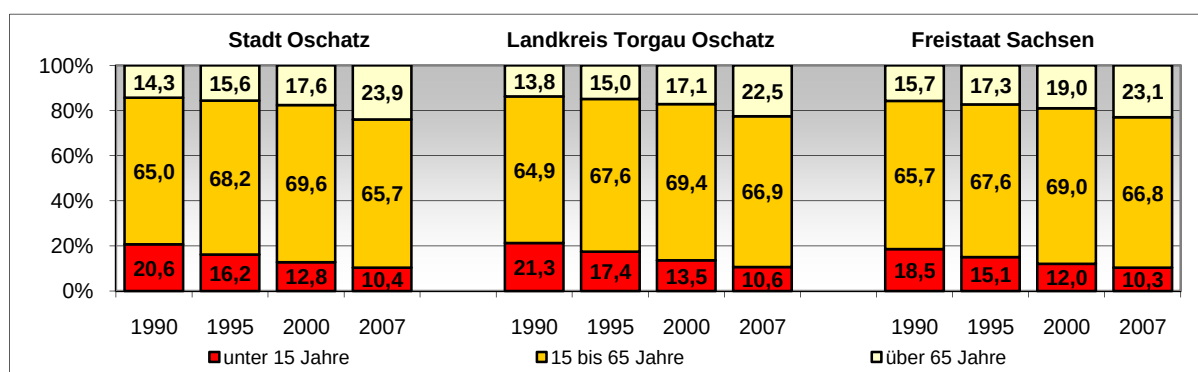
3.2 Bevölkerungsstruktur

3.2.1 Bevölkerungsstruktur seit 1990

Neben der Schrumpfung der Bevölkerung zeigt sich der demographische Wandel anhand der Bevölkerungsstruktur besonders deutlich. Die Problematik wird durch den sich parallel zum Bevölkerungsrückgang vollziehenden Alterungsprozess der Gesellschaft verstärkt. Diese Entwicklung und die daraus resultierenden Auswirkungen sind und werden in Zukunft maßgebende Einflussfaktoren für die Entwicklung der Stadt Oschatz darstellen.

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung (unter 15jährige) hat sich in den letzten 17 Jahren halbiert (1990: 20,6%; 2007: 10,4%). Im gleichen Zeitraum hat der Anteil der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) von 14,3 % im Jahre 1990 auf 23,9 % im Jahre 2007 zugenommen. Gegenwärtig ist gut jeder 5. Einwohner der Stadt Oschatz über 65 Jahre alt. Das Durchschnittsalter nimmt kontinuierlich zu. Der prozentuale Anteil der Altersgruppe der 15 – 65 jährigen ist zwar in den letzten Jahren gestiegen, aber es ist anzumerken, dass der Großteil dieser Bevölkerungsgruppe (ca. 57%) bereits über 40 Jahre als ist. Demzufolge wird die Bevölkerungsgruppe der über 65 jährigen in den kommenden Jahren sprunghaft zunehmen.

Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Oschatz ist festzustellen, dass gegenwärtig der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Stadt leicht über dem Durchschnittswert des Freistaates Sachsen, aber geringfügig unter dem Durchschnittswert des Landkreises Torgau-Oschatz liegt. Die Gruppe der über 65jährigen in Oschatz ist prozentual gesehen gegenüber den Vergleichswerten deutlich größer. Dies verdeutlicht, dass der Alterungsprozess der Bevölkerung der Stadt Oschatz gegenüber den Vergleichsregionen schneller voranschreitet.

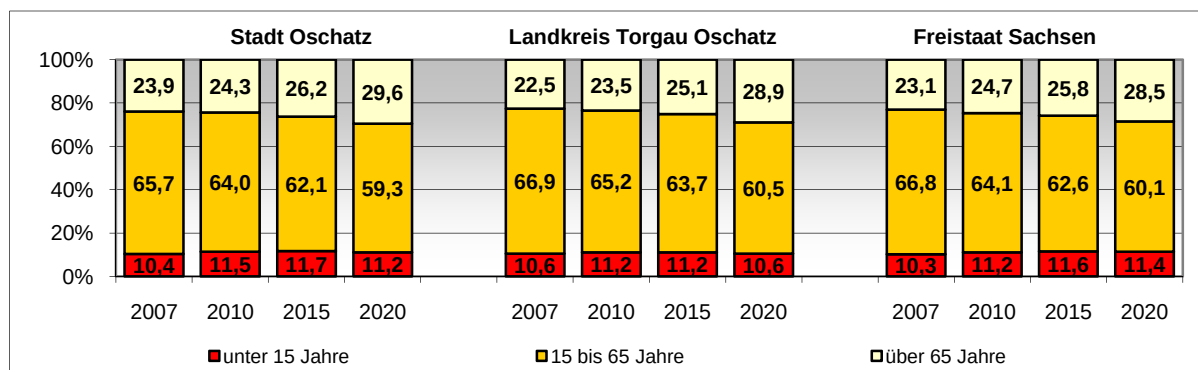
Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur 1990 –2007 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

3.2.2 Prognose der Bevölkerungsstruktur bis 2020

Der prognostizierten Altersstruktur bis 2020 für die Stadt Oschatz, den Landkreis Torgau-Oschatz und den Freistaat Sachsen werden die Angaben der Variante 3 der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen zu Grunde gelegt.

Im Vergleich der prognostizierten Altersstruktur bis 2020 zeigt sich, dass der Alterungsprozess in der Stadt Oschatz langfristig weiterhin schneller verläuft gegenüber den Mittelwerten des Freistaates Sachsen und des Landkreises Torgau-Oschatz. In der Stadt Oschatz wird 2020 beinahe jeder 3. Einwohner über 65 Jahre als sein. Der hohe prozentuale Anteil dieser Altersgruppe in Oschatz übersteigt die Mittelwerte der Vergleichsregionen. Ebenso wird für die Stadt mit 59,3% der Bevölkerung für 2020 der niedrigste prozentuale Anteil der Gruppe der 15 – 65jährigen prognostiziert. Der Anteil der Erwerbstätigen reduziert sich gegenüber den Vergleichsregionen überdurchschnittlich stark. In der Stadt Oschatz nimmt der prozentuale Anteil der unter 15jährigen bis 2015 leicht zu und pegelt sich bis 2020 bei ca. 11% ein und bewegt sich somit auf dem Niveau des Freistaates Sachsen.

Abbildung 11: Prognose der Altersstruktur 2007 - 2020 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Zuge der prognostizierten stetigen Abnahme der Personen im erwerbsfähigen Alter ist besonders problematisch, dass vermehrt junge qualifizierte Frauen im gebärfähigen Alter abwandern, wodurch die künftige natürliche Bevölkerungsentwicklung nachhaltig negativ beeinflusst wird. Im Vergleich zum Jahr 1990 machte die Gruppe der weiblichen Bevölkerung zwischen 15 und 45 Jahren noch 21,3 % der Gesamtbevölkerung aus. Bis zum Jahr 1993 hat der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe stetig leicht zugenommen, so dass ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung 21,7 % betrug. Im Jahr 2007 bedingten Abwanderungen einen Rückgang auf 16,7%.

Fehlende Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie unzureichende Lebensperspektiven sind Gründe für die Abwanderung junger Menschen insbesondere der Frauen aus dem ländlichen Raum wirtschaftsschwacher Regionen. Mit der Abnahme junger Altersgruppen werden zunehmend Tragfähigkeitsgrenzen von Infrastruktureinrichtungen wie bspw. Kindertagesstätten und Schulen in Frage gestellt. Infolge längerer Lebenserwartung, wird die Dynamik des Alterungsprozesses vor allem durch die Zunahme der über 65 Jährigen bestimmt. Die damit verbundene Nachfrage infrastruktureller Versorgungsbedarfe orientiert sich an weniger mobilen und älteren Personen.

3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Insgesamt ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang sowie einem fortschreitenden Alterungsprozess der Gesellschaft in den nächsten Jahren auszugehen. Die demographische Entwicklung wird die Stadtentwicklung, aufgrund ihrer weitreichenden und umfassenden Auswirkungen auf die einzelnen Fachbereiche, maßgeblich beeinflussen.

Insbesondere wird der Wohnungsmarkt durch eine geringere Wohnungsnachfrage nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Ansprüche an den Wohnungsmarkt werden sich im Zuge des steigenden Anteils älterer Bürger verändern. Vor diesem Hintergrund steigt der Bedarf nach neuen sozialen Leistungen sowie neuen Wohnformen wird.

Der sich verkleinernde Anteil der Kinder und Jugendlichen wird sich negativ auf die Auslastung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen auswirken. Die zunehmende Unterauslastung wird teilweise zum Erreichen der Tragfähigkeitsgrenzen einzelner Einrichtungen führen.

Mittel- bis langfristig werden sich die Kaufkraft und die Steuereinnahmen durch den wachsenden Anteil der Senioren verändern. Dies wiederum wird sich in der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (insbesondere im Bereich Handel und Dienstleistungen) auswirken.

4 Fachkonzepte

4.1 Städtebau und Denkmalpflege

4.1.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.1.1.1 Wohnungsbauformen im Stadtgebiet

Plan 2: Gebietsprägende Wohnungsbauformen

Die Unterteilung gebietsprägender Wohnbauformen der Großen Kreisstadt Oschatz erfolgt nach dem Glossar der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte nur grob flächenhaft. Das Glossar wird um die Kategorie Dörfliche Bebauungsstruktur erweitert.

Stadtkern

Der Stadtkern umfasst den historisch gewachsenen Zentrumsbereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauern. Charakteristisch für den mittelalterlichen Stadtkern ist die hohe Bebauungsdichte, die geschlossene Straßenrandbebauung, der öffentliche Raum, welcher durch den Altmarkt und Neumarkt dominiert wird sowie durch die schmalen Straßen, welche in der Regel kein begleitendes Grün aufweist.

Weiterer Altbau

Entlang der Ausfallstrassen – Dresdner Strasse, Leipziger Strasse, Wermsdorfer Strasse, Heinrich-Mann-Strasse, Bahnhofstrasse – konzentriert sich weiterer Altbau, der nicht zur Altstadt gehört. Diese Gebäude, die vorrangig der Wohnfunktion dienen, sind Stadterweiterungen, die schwerpunktmäßig in der Gründerzeit errichtet worden sind. Teilweise sind diese Bereiche durch Blockrandbebauung (bspw. Umfeld Miltitzplatz) oder einzeln stehende Stadtvillen (bspw. Lutherstrasse, Bahnhofstrasse) geprägt.

Plattenbau (industrielle Block- und Montagebauweise Mitte der 50er bis Ende der 80er Jahre)

Den größten Standort des komplexen Wohnungsbaus stellt Oschatz West dar. Die 4-5 geschossigen Wohngebäude wurden in Montagebauweise Ende der 60er bis Ende der 80er Jahre errichtet.

Durch die Bundesstrasse B 6 getrennt, schließt sich nördlich ein weiterer kleinerer Wohnungsbaustandort im Bereich der Friedensstrasse mit mehrgeschossigen Wohngebäuden an.

Im südöstlichen Stadtbereich befindet sich das Wohnquartier „Am Wasserturm“. Dabei handelt es sich um 3 geschossige Wohngebäude, die in industrieller Blockbauweise errichtet wurden. Die Wohnungen sind nach 1990 vollständig saniert worden.

Westlich etwas außerhalb der Stadt existierte bis 1991 der Kasernenstandort Fliegerhorst. Nach dem Abzug der sowjetischen Truppen wurde dieses Areal zu einem stadtnahen Wohnstandort ungenutzt. Die ehemaligen Kasernengebäude wurden zu modernen Mehrfamilienhäusern umgebaut.

Eigenheimbebauung

Größere Eigenheimstandorte, welche Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser die vor 1990 errichtet worden umfassen, befinden sich im Kleinform, im Bereich „Am Blumenberg“, in Zschöllau sowie entlang der Merkwitzer Strasse. Diese Quartiere sind durch eine hohe Selbstnutzerquote gekennzeichnet.

Wohnbebauung nach 1990

Im Stadtgebiet von Oschatz wurden nach 1990 verschiedene Siedlungsbereiche erschlossen und einer Wohnnutzung zugeführt. Im Bereich der Heinrich-Heine-Strasse entstanden mehrgeschossige Wohngebäude. Schwerpunktmäßig wurde Baurecht für die Realisierung von Eigenheimen geschaffen. Im Bereich des Fliegerhorstes, der Ortslage Thalheim, im Bereich „Zur Krone“ sowie im Bereich „Am Blumenberg“ entstanden in den letzten 18 Jahren konzentriert Einfamilienhäuser.

Dörfliche Bebauungsstruktur

Die Ortsteile Merkwitz, Mannschätz, Schmorkau, Lonnewitz, Rechau/Zöschau, Thalheim, Saalhausen, Limbach und Leuben sind durch überwiegend dörfliche Bebauungsstrukturen geprägt. Markant sind vielerorts die 3- und 4-Seitgehöfte, welche heute oftmals stark untergenutzt bzw. leerstehend sind. Die ursprünglichen dörflichen Strukturen wurden zunehmend durch Lücken- und Abrundungsbebauungen in Form von Einfamilienhäusern aufgeweicht.

Weitere bebaute Siedlungsfläche

Dieser Kategorie wurden u.a. Gewerbegebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie großflächiger Einzelhandel zugeordnet. Größere zusammenhängende Gebiete dieser Kategorie befinden sich nördlich der Bahnstrecke Leipzig – Dresden, zwischen Bahnhofstrasse und der Döllnitz, im Bereich Oschatz West, beiderseits der Ausfallstrasse B 6 Richtung Riesa, nördlich der Wohnbebauung im Fliegerhorst sowie südlich des Stadtkerns im Bereich des LAGO-Geländes und des Freizeitbades „Platsch“.

4.1.1.2 Bebauungsplangebiete

In dem Plan 3 sind die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne der Stadt Oschatz dargestellt. Die in Tabelle 4, Tabelle 5 und Tabelle 6 verwendete Name des Bebauungsplanes entspricht den Bezeichnungen im Plan.

Plan 3: Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Tabelle 4: Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Wohnbauflächen

BP-Nummer	621-41-92-02	621-41-93-02	621-41-93-04	621-41-93-05	621-41-94-02	621-41-94-02	621-41-95-01
BP-Name	Wohnungsbau Oschatz Nord/West 1. BA	Wohnungsbau Oschatz Nord/West 2. BA	Abrundungssatzung Zöschau	Abrundungssatzung Lonnewitz	Wohnungsbaustandort Thalheim	Wohnungsbaustandort Thalheim vereinfachte Änderung	Siedlung Zur Krone
Gemarkung	Oschatz	Oschatz	Zöschau	Lonnewitz	Thalheim	Thalheim	Oschatz
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Aufstellungsbeschluss	20.06.1991	10.09.1992	-	-	17.12.1992	20.06.1996	18.04.1996
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	26.03.1992	25.03.1993	05.08.1993	05.08.1993	17.02.1994	11.09.1996	25.06.1992 / 04.07.1996
Ortsübliche Bekanntmachung	09.07.1992	02.09.1993	25.11.1993	25.11.1993	24.03.1994	27.10.1996	20.01.1994 / 28.07.1996
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	-	-	-	-	-	-	-
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-	-	-	-	-	-
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtfläche (m²)	22.200	30.300	14.000	700	25.000	27.000	23.697
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (m²)	-	-	-	-	-	-	-
davon in Anspruch genommen (m²)	-	-	-	-	-	-	-
Differenz (m²)	-	-	-	-	-	-	-
Auslastungsgrad nach Fläche (%)	100	100	100	100	100	100	100
geplante Wohnungseinheiten (WE)	172	152	6	1	38		25
realisierte Wohnungseinheiten (WE)	172	152	6	1	38	-	23
Differenz	-	0	0	0	0	-	2
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten (%)	-	100	100	100	100	-	92,0
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen

BP-Nummer	621-41-97-04	621-41-97-05	621-41-98-01	621-41-98-01	621-41-99-01	621-41-01-01	621-41-01-02
BP-Name	Wohngebiet Oschatz Nord/West 3. BA	Abrundungssatzung Merkwitz Lindenstraße	Einfamilienhaus-standort II Fliegerhorst	Einfamilienhaus-standort II Fliegerhorst 1. Änderung	Eigenheimstandort Zur Krone II	Mischgebiet Nossener Straße	Ergänzungssatzung Thalheim - Limbacher Weg
Gemarkung	Oschatz	Merkwitz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Thalheim
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Aufstellungsbeschluss	16.12.1993	-	13.02.1997	24.02.2005	24.07.1997	03.09.1998	23.09.1999
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	11.09.1996	11.09.1996	24.07.1997	23.06.2005	25.06.1998	27.04.2000	10.05.2001
Ortsübliche Bekanntmachung	18.05.1997	05.01.1997	12.07.1998	22.07.2005	07.03.1999	30.03.2001	29.09.2001
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	-	-	-	-	-	-	-
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-	-	-	-	-	-
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtfläche (m²)	38.700	2.400	60.000	60.000	18.400	15.800	2.700
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (m²)	-	-	-	-	-	-	-
davon in Anspruch genommen (m²)	-	-	-	-	-	-	-
Differenz (m²)	-	-	-	-	-	-	-
Auslastungsgrad nach Fläche (%)	80	100	95	100	100	66	100
geplante Wohnungseinheiten (WE)	3	2	38		18	12	3
realisierte Wohnungseinheiten (WE)	3	2	36	-	16	8	3
Differenz	0	0	2	-	2	4	0
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten (%)	100	100	94,7	-	88,9	66,7	-
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen

BP-Nummer	621-41-02-01	621-41-02-03	621-41-03-02	621-41-05-01	621-41-06-01	Summe
BP-Name	Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst	Wohnungsbau 2. BA Oschatz Nord/West Änderung	Eigenheimstandort Blumenberg	Flurweg Altoschatz	Eigenheimstandort Nordstraße	
Gemarkung	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Altoschatz	Oschatz	
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA	WA	WA	WA	
Aufstellungsbeschluss	23.02.1995	09.08.2001	01.10.1991	08.11.2001	19.02.2004	
Bearbeitung eingestellt						
Satzungsbeschluss	15.03.2001	14.02.2002	16.10.2003	20.01.2005	15.06.2006	
Ortsübliche Bekanntmachung	25.01.2002	28.03.2002	19.12.2003	28.01.2005	30.06.2006	
Einleitungsbeschluss	-	-	-	-	-	
Aufhebungsverfahren	-	-	-	-	-	
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-	-	-	-	
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-	-	-	-	
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-	-	-	-	
Gesamtfläche (m²)	698.000		230.000	4.000	10.500	
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (m²)	-	-	-	-	-	
davon in Anspruch genommen (m²)	-	-	-	-	-	
Differenz (m²)	-	-	-	-	-	
Auslastungsgrad nach Fläche (%)	85	-	60	100	0	
geplante Wohnungseinheiten (WE)	382	6	23	2	12	895
realisierte Wohnungseinheiten (WE)	324	-	18	1	-	803
Differenz	58	-	5	1	-	92
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten (%)	84,8	-	78,3	50,0	-	
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	teilerschlossen	teilerschlossen	erschlossen	erschlossen	nicht erschlossen	

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz, Stand: 09/2008

Tabelle 5: Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

BP-Nummer	621-41-92-01	621-41-92-03	621-41-92-03	621-41-93-01	621-41-93-03	621-41-94-01	621-41-97-01	621-41-97-02	621-41-03-01	621-41-04-02	
BP-Name	Gewerbe- gebiet A	V + E Plan Lonnwitz	V + E Plan Lonnwitz vereinfachte Ergänzung	Gewerbe- gebiet B	GI/GE Gebiet Oschatz Nord 1	V + E Plan BKN - Werk	1.Änderung GE in GI Fliegerhorst / Gewerbe- gebiet Oschatz - Wermsdorfer Straße	Gewerbe- gebiet "D"	Gewerbe- gebiet II (GEe) Am Fliegerhorst	Industrie- gebiet Fliegerhorst	Dresdner Strasse
Gemarkung	Oschatz	Lonnwitz	Lonnwitz	Oschatz	Merkwitz	Merkwitz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Oschatz
Gebietsart nach BauNVO	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE
Aufstellungsbeschluss	-	01.10.1991	-	19.03.1991	19.02.1991	-	04.07.2001	16.09.1993	11.09.1996	04.07.2001	22.09.2005
Bearbeitung eingestellt											
Satzungsbeschluss	19.03.1991	25.06.1992	21.09.1995	30.07.1992	25.03.1993	18.11.1993	22.01.2004	25.04.1996	21.08.2003	23.09.2004	
Ortsübliche Bekanntmachung	05.11.1992	17.09.1992	15.10.1995	11.02.1993	02.09.1993	13.01.1994	30.01.2004	13.04.1997	12.09.2003	29.10.2004	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtfläche	50.000	106.000	117.000	80.700	260.000	179.000	250.000	38.000	41.400	90.800	
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
davon in Anspruch genommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Differenz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Auslastungsgrad nach Fläche	100	95	100	90	10	100	36	80	0	0	
Erschließungsgrad Bebauungsgebiet	erschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	erschlossen	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz, Stand: 06/2008

Tabelle 6: Auslastung Baugebieten mit verschiedenen Ausweisungen der Art der Nutzung

BP-Nummer	621-41-96-02	621-41-96-03	621-41-97-03	621-41-02-02	621-41-04-01	621-41-05-02		
BP-Name	Vorhaben- und Erschließungsplan Werkstatt für Behinderte	Innerstädtische Ladenpassage	Leipziger Straße	Kinderheim Oschatz / Grenzstraße	Sondergebiet Gartenschau / Tierpark	Sondergebiet Südhangcamp	Sondergebiet Biogasanlage Leuben	Altgewerbestandort An der Döllnitz
Gemarkung	Lonnewitz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Oschatz	Leuben	Oschatz
Gebietsart nach BauNVO	MI	MI	MI	MI	SO	SO	SO	GE/MI/SO
Aufstellungsbeschluss	-	05.08.1993	01.10.1991	21.01.1999	24.10.2002	22.11.2002	27.09.2007	20.07.2006
Bearbeitung eingestellt								
Satzungsbeschluss	22.02.1996	21.09.1995	18.01.1996	14.02.2002	25.03.2004	20.01.2005	28.08.2008	
Ortsübliche Bekanntmachung	25.08.1996	22.09.1996	18. /25.5.1997	28.03.2002	16.04.2004	28.01.2005		
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	-	-	-	-	-	-		
Bearbeitung Aufhebung eingestellt	-	-	-	-	-	-		
Satzungsbeschluss Aufhebung	-	-	-	-	-	-		
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	-	-	-	-	-	-		
Gesamtfläche	9.300	9.000	70.900	6.500	54.000	50.000	50.000	
davon für Mischnutzungen								
davon in Anspruch genommen								
Differenz								
Auslastungsgrad Mischbaufläche								
davon für Sondernutzungen								
davon in Anspruch genommen								
Differenz								
Auslastungsgrad Sonderbaufläche								
Erschließungsstand Bebauungsgebiet								

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz, Stand: 06/2008

4.1.1.3 Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln

Die nachfolgende gibt einen Überblick zu den eingesetzten Fördermitteln im Zeitraum 1990 bis 2007.

Tabelle 7: Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln

Förderprogramm	Fördergebiet	eingesetzter Förderrahmen in T€																		Summe	Planung	
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1990 - 2007	2008	2009
SEP ⁵	Historischer Ortskern	0	51	0	1.039	692	478	776	115	383	327	502	447	314	393	379	566	345	171	6.978	171	34
LSP ⁶			0	969	414	0	0	0	96	219	20	5	0	0						1.723	0	0
SDP ⁷	Historischer Stadtkern	0	0	54	682	854	1.380	1.255	1.038	1.356	1.136	1.476	2.109	2.429	3.069	4.566	5.115	298	2.655	29.472	2.655	315
SUO Aufwertung ⁸	Stadtumbau-gebiet Oschatz													0	295	662	1.020	283	1.346	3.606	1.346	0
SUO Rückbau ⁹	Stadtumbau-gebiet Oschatz													0	309	241	575	414	0	1.539	80	0
Brachflächen-revitalis. ¹⁰												0	0	0	0	0	0	0	475	475	128	0
Gesamt in T€		0	51	1.023	2.135	1.546	1.858	2.031	1.249	1.958	1.483	1.983	2.556	2.743	4.066	5.848	7.276	1.340	4.647	43.793	4.380	349

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz, Stand: 11/2008

Plan 4: Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln

⁵ SEP – Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund-Länder-Programm)

⁶ LSP - Landessanierungsprogramm

⁷ SDP – Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes

⁸ SUO Aufwertung – Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung

⁹ SUO Rückbau – Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau

¹⁰ Brachflächenrevital. – Programm „Revitalisierung von Brachflächen“ nach VwV Stadtentwicklung

4.2 Wohnen

4.2.1 Bestandsanalyse und Prognose

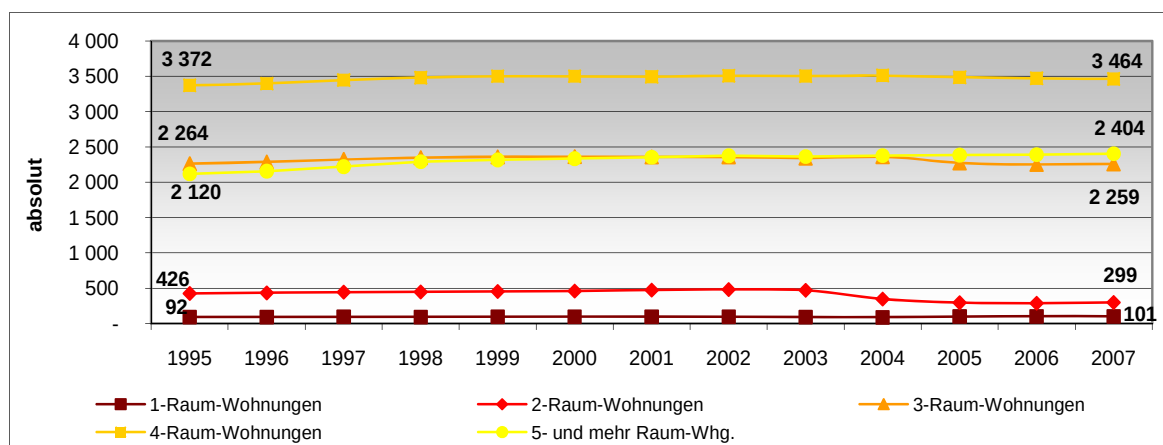
4.2.1.1 Wohnraumentwicklung

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen hat sich das Wohnungsangebot in der Stadt Oschatz von 1995 bis zum Jahr 2002 stetig erhöht. So stieg die Zahl der Wohnungen von 8.274 im Jahr 1995 auf 8.821 Wohnungen im Jahr 2002. Das ist ein Zuwachs von 6,6 %. Ab 2003 verzeichnet die Stadt einen negativen Neubau-Abriss-Saldo. In der Konsequenz reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen bis 2007 auf 8.527 Wohnungen.

Die Anzahl der 1- und 2-Raum-Wohnungen ist über den gesamten Betrachtungszeitraum relativ konstant bzw. rückläufig und im Vergleich zu den Mehrraumwohnungen verfügen sie nur über einen geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Oschatz. Ebenso hat sich in dem Betrachtungszeitraum die Anzahl der 3-Raum-Wohnungen reduziert.

Die Verteilung der Wohnungen nach Wohnungstypen in der Stadt Oschatz stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 12: Wohnungsbestand der Stadt Oschatz 1995 – 2007



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die von 1995 bis 2007 neu errichteten 654 Wohneinheiten entfallen fast zu gleichen Teilen auf Ein- / Zweifamilienhäuser (53,2%) und Mehrfamilienhäuser (46,8%). Innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 1995 bis 2007 ist jedoch eine Veränderung in den Bautätigkeiten zu beobachten. Mitte der 90er Jahre war das Neubauvolumen am höchsten. Im Jahr 1995 wurden 192 Wohneinheiten errichtet, wovon knapp 80 % auf den Bereich der Wohnhäuser mit 3- und Mehr-Wohnungen entfielen. Seit 2003 mit Ausnahme des Jahres 2007 konzentrieren sich die insgesamt stark gesunkenen Neubautätigkeiten zu 100 % auf den Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Baugebieten „Fliegerhorst“, „Zur Krone“ und „Am Blumenberg“ wurden in den letzten 5 Jahren schwerpunktmäßig Eigenheime realisiert. Dies erklärt den schwerpunktmäßigen Anstieg der Wohneinheiten im Bereich der 4- und 5- sowie Mehr-Raumwohnungen.

Bis zum Jahr 2002 bewegten sich die Abrissaktivitäten im Bereich bis ca. 30 Wohnungen pro Jahr. In den Jahren 2003 bis 2005 war ein stärkerer Rückbau von Wohnungen zu beobachten. 2005 wurden bspw. 171 Wohneinheiten vom Markt genommen.

Tabelle 8: Wohnraumentwicklung Stadt Oschatz im Zeitraum 1995 - 2007

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohnerzahl	absolut	18.360	18.048	17.946	17.797	17.628	17.450	17.102	16.849	16.676	16.409	16.202	16.012	15.745
	1995=100%	100,0	98,3	97,7	96,9	96,0	95,0	93,1	91,8	90,8	89,4	88,2	87,2	85,8
Anzahl der Haushalte	absolut	7.494	7.162	7.295	7.573	7.766	7.790	7.669	7.556	7.720	7.527	7.865	7.849	7.533
	1995=100%	100,0	95,6	97,3	101,1	103,6	103,9	102,3	100,8	103,0	100,4	104,9	104,7	100,5
Einwohner pro HH	absolut	2,45	2,52	2,46	2,35	2,27	2,24	2,23	2,23	2,16	2,18	2,06	2,04	2,09
Gesamtzahl Wohnungen in WE	absolut in WE	8.274	8.370	8.534	8.662	8.727	8.755	8.778	8.821	8.770	8.686	8.540	8.503	8.527
davon	1995=100%	100,0	101,2	103,1	104,7	105,5	105,8	106,1	106,6	106,0	105,0	103,2	102,8	103,1
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	92	94	95	94	96	97	96	96	92	88	101	100	101
	Anteil in %	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	426	434	445	447	454	460	474	481	471	347	296	288	299
	Anteil in %	5,1	5,2	5,2	5,2	5,2	5,3	5,4	5,5	5,4	4,0	3,5	3,4	3,5
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	2.264	2.287	2.325	2.348	2.359	2.362	2.358	2.359	2.340	2.361	2.273	2.252	2.259
	Anteil in %	27,4	27,3	27,2	27,1	27,0	27,0	26,9	26,7	26,7	27,2	26,6	26,5	26,5
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	3.372	3.397	3.447	3.482	3.501	3.501	3.494	3.509	3.503	3.513	3.486	3.471	3.464
	Anteil in %	40,8	40,6	40,4	40,2	40,1	40,0	39,8	39,8	39,9	40,4	40,8	40,8	40,6
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	2.120	2.158	2.222	2.291	2.317	2.335	2.356	2.376	2.364	2.377	2.384	2.392	2.404
	Anteil in %	25,6	25,8	26,0	26,4	26,5	26,7	26,8	26,9	27,0	27,4	27,9	28,1	28,2
Neugebaute WG	absolut in WE	192	51	94	70	33	33	32	61	18	22	14	11	23
in EFH und ZFH	absolut in WE	40	32	45	45	27	24	27	33	18	22	14	11	10
	Anteil in %	20,8	62,7	47,9	64,3	81,8	72,7	84,4	54,1	100,0	100,0	100,0	100,0	43,5
in Häusern mit 3 und mehr Whg.	absolut in WE	152	19	49	25	6	9	5	28	-	-	-	-	13
	Anteil in %	79,2	37,3	52,1	35,7	18,2	27,3	15,6	45,9	-	-	-	-	56,5
Abgerissene WG¹¹	absolut in WE	13	13	20	9	1	4	23	33	69	70	171	38	-
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	179	38	74	61	32	29	9	28	-51	-48	-157	-27	23
Leerstehende Wohnungen¹²	absolut in WE	780	1.208	1.239	1.089	961	965	1.109	1.265	1.050	1.159	675	654	994

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

¹¹ Erfasst sind lediglich genehmigungspflichtige Abbrüche, tatsächlichen Abbrüche umfassen eine höhere Anzahl an WE

¹² Differenz aus Anzahl der Wohnungen und Anzahl der Haushalte

Im Rahmen des Stadtumbaus sind im Zeitraum 2003 bis 2007 insgesamt 439 Wohneinheiten zurückgebaut wurden. Diese verteilen sich auf den Betrachtungszeitraum wie folgt:

Tabelle 9: Realisierter Rückbau von Wohngebäuden im Rahmen des Stadtumbau Ost von 2003 bis 2007

		2003	2004	2005	2006	2007	Summe
Anzahl WE	abs.	69	63	131	138	38	439
davon:							
Plattenbau	abs.	-	-	125	125	14	264
	in %	-	-	95,4	90,6	36,8	60,1
Sonstige Wohnsubstanz	abs.	69	63	6	13	24	175
	in %	100,0	100,0	4,6	9,4	62,2	39,9

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Insgesamt betrachtet wurden vorrangig im Bereich des Mietwohnungsbestandes Wohneinheiten zurückgebaut. Die 4 abgerissenen Plattenbauobjekte befanden sich im Stadtteil Oschatz West, welcher im InSek der Stadt Oschatz als Rückbauschwerpunkt dargestellt wurde.

Die Wohnraumentwicklung zeigt, dass der Wohnungsschwerpunkt in der Stadt Oschatz bei Wohngebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen liegt. Der prozentuale Anteil der Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen hat sich stetig erhöht. Im Jahr 2007 betrug der Anteil 73,4 % bezogen auf alle Wohngebäude in der Stadt. Darin spiegelt sich die große Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums in der Stadt Oschatz mit seinen ländlichen Ortsteilen wieder.

Tabelle 10: Übersicht Anzahl Wohngebäude in der Stadt Oschatz von 1990 bis 2007

Wohngebäude					
	Gesamtanzahl	darunter mit ... Wohnungen			
		1 bis 2		mind. 3	
		abs.	in %	abs.	in %
1995	2.824	2.000	70,8	824	29,2
2000	2.987	2.144	71,8	843	28,2
2005	3.048	2.231	73,2	817	26,8
2006	3.051	2.240	73,4	811	26,6
2007	3.061	2.248	73,4	813	26,6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Der Mietwohnungsbestand konzentriert sich vorrangig auf das Stadtgebiet von Oschatz. Größere Mietwohnungsbestände befinden sich bspw. in dem Wohnquartier Oschatz West sowie dem Stadtteil Fliegerhorst.

4.2.1.2 Eigentümerstruktur

In der Stadt Oschatz gibt es 3 Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, welche insgesamt über etwa 35% des Wohnungsbestandes verfügen. Zudem gibt es noch einige größere private Vermieter, welche insbesondere in Oschatz Nordwest und im Stadtteil Fliegerhorst über größere Wohnungsbestände (vorwiegend Sozialer Wohnungsbau) verfügen. Die größte Wohnungsgesellschaft in Oschatz ist das kommunale Wohnungsunternehmen - Oschatzer Wohnstätten GmbH -, welche zum 31.12.2007 2.025 Wohnungen verwaltet.

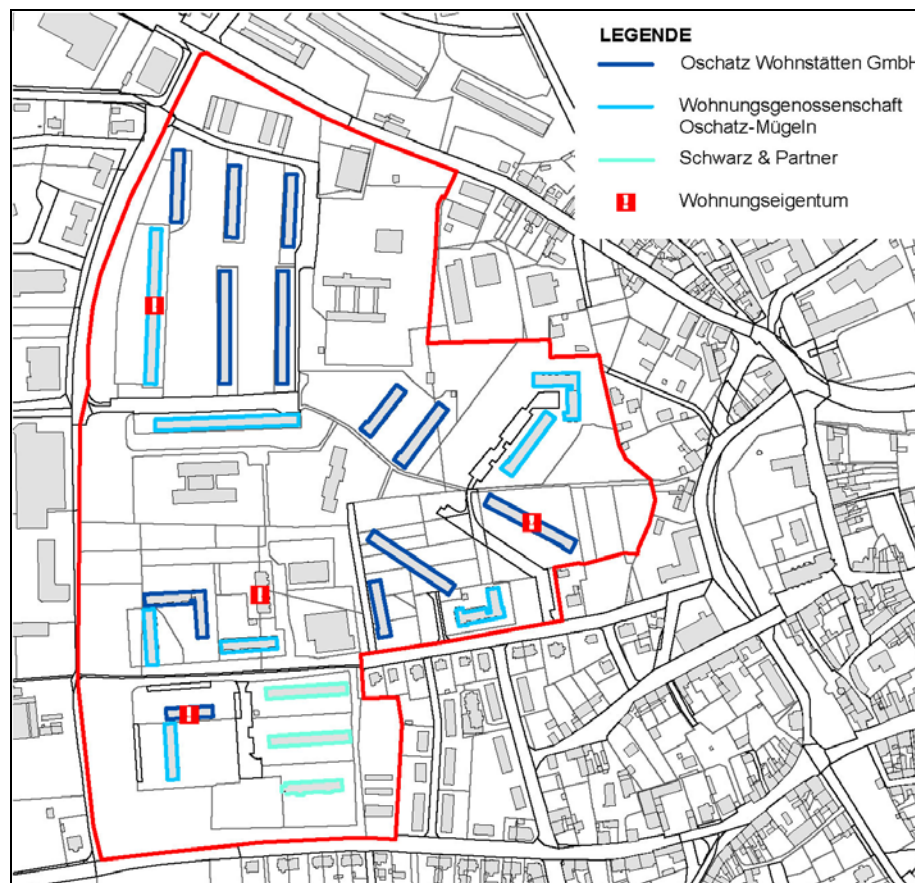
Tabelle 11: Eigentümerstrukturen in der Stadt Oschatz

Vermieter:	Wohnungen	
	absolut	in %
Oschatzer Wohnstätten GmbH	2.025	23,7
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	335	3,9
Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln	599	7,1
Privatvermieter bzw. Selbstnutzer	5.568	65,3
Gesamt:	8.527	100,0

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zum 31.12.2007, eigene Berechnungen

Der Wohnungsbestand der größeren Wohnungsunternehmen umfasst maßgeblich 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Gebäude der Oschatz Wohnstätten GmbH und der Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln wurden vorwiegend zwischen 1949 und 1990 errichtet. Der Großteil konzentriert sich auf die Wohngebiete Oschatz West und Am Wasserturm, welche in industrieller Block- und Montagebauweise realisiert wurden. Die Wohngebäude der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft, welche hauptsächlich zwischen 1919 und 1948 errichtet wurden, sind im gesamten Stadtgebiet verteilt. Der Bauzustand der Objekte der Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln ist sehr gut. Alle Gebäude sind voll saniert. Knapp 80% der Wohngebäude der Oschatz Wohnstätten GmbH weisen einen teil- bzw. voll sanierten Bauzustand auf. Ein Fünftel der Gebäude des Unternehmens ist unsaniert. Den schlechtesten Bauzustand weisen im Vergleich die Wohngebäude der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft auf. Hiervon sind 80% teilsaniert.

Der Geschosswohnungsbaustandort Oschatz West, welcher im InSEK der Stadt Oschatz als Umstrukturierungsgebiet deklariert wurde, umfasst Ende 2007 1.433 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf verschiedene Wohnungsunternehmen. In 4 Wohngebäuden wurde Wohnungseigentum gebildet. Der größte Wohnungsanteil mit ca. 48% fällt in den Bestand der Oschatz Wohnstätten GmbH. Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln verwaltet ca. 30% WE in diesem Quartier.

Abbildung 13: Eigentümerstruktur Oschatz West

Quelle: Wohnungsunternehmen, eigene Darstellung

Tabelle 12: Übersicht Gebäudebestand Stadt Oschatz und größerer Wohnungsunternehmen

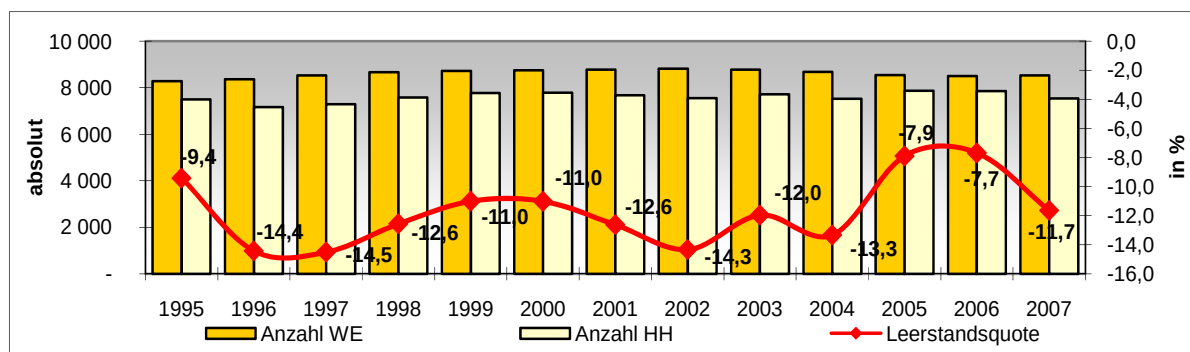
	Oschatz Wohnstätten GmbH				Wohnungsgenossenschaft OZ-MG				Gemeinnützige Wohnungsgenoss.				Gesamtbestand Oschatz			
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Wohnungsbestand (WE)	2025	100,0	359	17,7	599	100,0	32	5,3	335	100,0	51	15,2	8527	100,0	994	11,7
nach Wohnungsgröße																
1-Raum-Wohnung	190	9,4	20	5,6	21	3,5	2	0,3	14	4,2	1	2,0	101	1,2	k.A.	-
2-Raum-Wohnung	779	38,5	129	35,9	283	47,2	13	2,2	159	47,5	31	60,8	299	3,5	k.A.	-
3-Raum-Wohnung	902	44,5	173	48,2	285	47,6	13	2,2	149	44,5	17	33,3	2259	26,5	k.A.	-
4-Raum-Wohnung	148	7,3	33	9,2	10	1,7	0	0,0	11	3,3	2	3,9	3464	40,6	k.A.	-
5- und mehr Raum-Wohnung	6	0,3	4	1,1	0	0,0	0	0,0	2	0,6	0	0,0	2404	28,2	k.A.	-
nach Baualter																
bis 1918 errichtet	272	13,4	k.A.	-	-	-	-	-	75	22,4	k.A.	-				
zwischen 1919 und 1948 errichtet	86	4,2	k.A.	-	-	-	-	-	212	63,3	k.A.	-				
zwischen 1949 und 1990 errichtet	1601	79,1	k.A.	-	599	100,0	k.A.	-	48	14,3	k.A.	-				
ab 1991 errichtet	66	3,3	k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
nach Bauzustand																
unsaniert	460	22,7	212	59,1	-	-	-	-	15	4,5	3	5,9				
teilsaniert	766	37,8	100	27,9	-	-	-	-	268	80,0	40	78,4				
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	799	39,5	47	13,1	599	100,0	32	-	52	15,5	8	15,7				
Anteil am Gesamtbestand Oschatz(%)	23,7				7,0				3,9							

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Wohnungsunternehmen, Stand 31.12.2007

4.2.1.3 Wohnungsleerstand

Um eine Aussage über den Wohnungsleerstand in der Stadt Oschatz treffen zu können, wird die Anzahl der Haushalte den bewohnten Wohnungen gleichgesetzt. Die Anzahl der Haushalte ergibt sich aus der Einwohnerzahl geteilt durch die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die Berechnungen wird die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz als Richtwert zu Grunde gelegt. Für das Jahr 2007 wird der Wert 2,09 angenommen. Die Anzahl der Haushalte und der daraus resultierende Wohnungsleerstand sind somit nur als Näherungswerte zu betrachten.

Abbildung 14: Entwicklung Wohnungsleerstand Stadt Oschatz von 1995 - 2007



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Der Wohnungsbestand in Jahr 2007 beträgt 8.527 Wohnungen. Demgegenüber stehen nur etwa 7.533 Haushalte. Die Schere öffnet sich immer weiter, wenn trotz des Bevölkerungsverlustes weiterhin die Zahl der Wohnungen geringfügig zunimmt. Aus den vorhandenen Angaben ist in der Stadt Oschatz von einem Wohnungsleerstand von etwa 994 Wohnungen auszugehen. Das entspricht etwa 11,7 % des Wohnungsbestandes.

In dem Zeitraum von 2004 bis 2006 hat sich der Wohnungsleerstand spürbar reduziert. Dies ist maßgeblich auf die Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus zurückzuführen. Aufgrund der anhaltenden negativen Bevölkerungsentwicklung ist 2007 eine Erhöhung des Wohnungsleerstandes zu beobachten, welche sich künftig ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt merklich vergrößern wird.

Den Wohnungsleerstand bezogen auf die größeren Wohnungsunternehmen gestaltet sich Ende 2007 folgendermaßen:

Tabelle 13: Wohnungsleerstand Oschatz und der größeren Wohnungsunternehmen in Oschatz

	Wohnungsbestand	Wohnungsleerstand	
		Gesamt	in %
Gesamt Stadt Oschatz	8.527	994	11,7
Oschatz West	1.436	90	6,3
Oschatzer Wohnstätten GmbH	2.025	359	17,7
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	599	32	5,3
Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln	335	51	15,2
Größere Wohnungsunternehmen (Gesamt)	2.959	442	14,9
Privatvermieter / Selbstnutzer	5.568	552	9,9

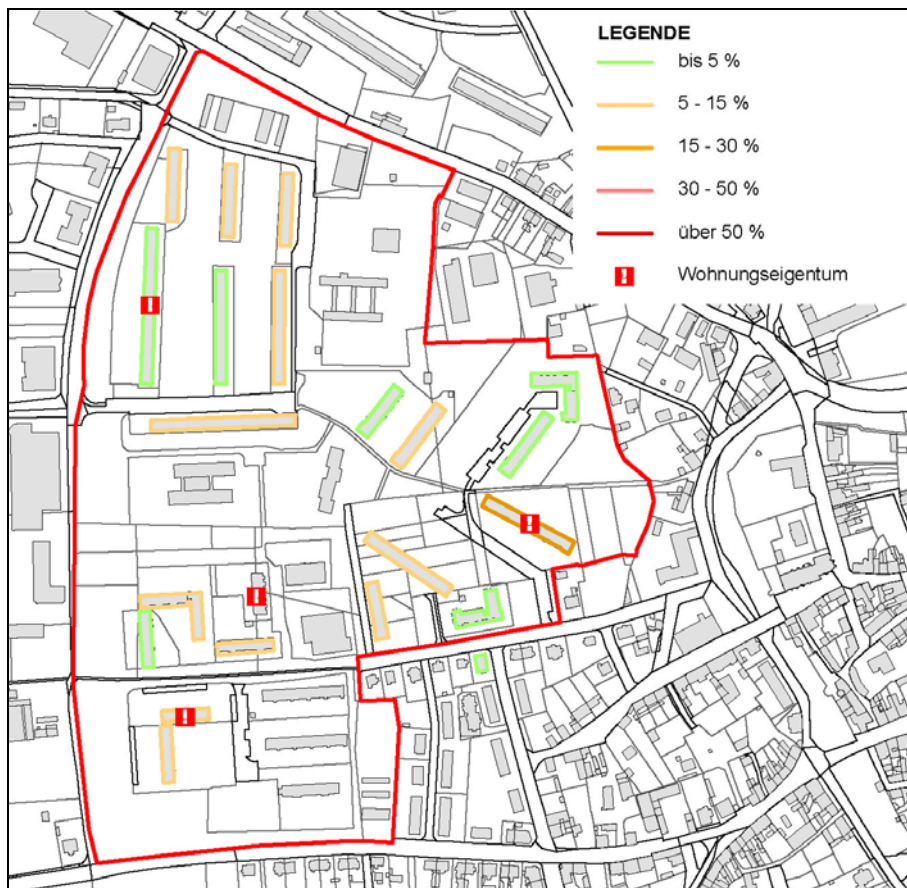
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Wohnungsunternehmen; Stand 31.12.2007

In diesem Kontext betrug der Wohnungsleerstand bei der Oschatzer Wohnstätten GmbH etwa 18%, bei der Wohnungsgenossenschaft Oschatz-Mügeln 5,3 % und bei der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft 15,2%. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand bei den größeren Wohnungsunternehmen betrug somit 14,9%:

Im Focus der Stadtentwicklung hinsichtlich Stadtumbau steht aufgrund städtebaulicher, stadtgestalterischer und strategischer Aspekte der Geschosswohnungsbaustandort Oschatz West, so dass dieser näher betrachtet wird. Der Wohnungsleerstand in Oschatz West betrug Ende 2007 6,3 %. Gegenüber der Erhebung im Jahr 2002 hat sich der Wohnungsleerstand in dem Quartier deutlich

verringert. Ursachen hierfür sind in dem Rückbau von 250 WE an diesem Standort in den Jahren 2005 und 2006 zu sehen. Die Mieter der zurückgebauten Objekte wurden vorzugsweise in andere Wohngebäude der Wohnungsunternehmen am Standort Oschatz West umgezogen, so dass die Mieteranzahl sich im Vergleich zum Rückgang der Wohnungsanzahl weniger reduzierte und somit die gesunkene Leerstandsquote erklärt.

Abbildung 15: Wohnungsleerstand Oschatz West, Stand 31.12.2007



Quelle: Wohnungsunternehmen, eigene Darstellung

Perspektivisch wird sich der Wohnungsleerstand in Oschatz West mittel- bis langfristig wieder erhöhen. Das durchschnittliche Mieteralter beträgt gegenwärtig 55 Jahre. Zudem ist ein Großteil der im Stadtteil lebenden Bürger seit Jahrzehnten stark mit dem Quartier verbunden. Die Fluktuation der Neuhinzugezogenen ist im Vergleich dazu wesentlich höher.

4.2.1.4 Wohnbauflächenpotentiale

Im Rahmen von rechtskräftigen Bebauungsplänen verfügt die Stadt Oschatz gegenwärtig noch über Baurecht für 23 Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser, welche 58 WE umfassen. Betrachtet ausschließlich erschlossene kurzfristig verfügbare Bauflächen mit Baurecht reduziert sich die Zahl der Bauplätze auf 11.

Tabelle 14: Wohnbauflächenpotentiale i. B. von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Erschließungsstand	Baugebiet	geplante WE	realisierte WE	Differenz
erschlossen	Einfamilienhausstandort II Fliegerhorst	38	36	2
	Mischgebiet Nossener Strasse	12	8	4
	Eigenheimstandort Blumenberg	23	18	5
				11
teilerschlossen	Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst	382	324	58
				58
nicht erschlossen	Eigenheimstandort Nordstrasse	12	0	12
				12

Quelle: SV Oschatz, 09/2008

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz sind weitere geplante Wohnbauflächen in einer Größenordnung von insgesamt 4,3 ha ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine größere nicht integrierte Fläche östlich von Zschöllau am Stadtrand, eine Erweiterungsfläche des Einfamilienhausstandortes im Bereich des Wasserturmes sowie um eine kleine Fläche im Bereich des Cunnersdorfer Weges, die eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers darstellt.

Tabelle 15: Geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Stadt Oschatz

Stadtteil	Name	Standort zur Ortslage	Größe in ha
Zschöllau	Südhang	O von Zschöllau	2,9
Oschatz	Süd/West	SW von Oschatz	0,3
Oschatz	Nördl. Wasserturm	S von Oschatz	1,1
Gesamt			4,3 ha

Quelle: 2. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Oschatz

Die Neubautätigkeiten der Stadt Oschatz konzentrieren sich vorrangig auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. In den letzten Jahren wurden durchschnittlich ca. 15 Einfamilienhäuser pro Jahr errichtet. Vor diesem Hintergrund wird kurzfristig ein Bedarf nach erschlossenen Flächen für Einfamilienhäuser prognostiziert. Angesichts der Situation, dass der Stadt Oschatz gegenwärtig nur eine geringe Anzahl an erschlossenen Bauplätzen mit Baurecht zur Verfügung steht, sind stadtentwicklungsstrategische Weichenstellen erforderlich. Die Handlungsoptionen erstrecken sich auf die Erschließung vorhandener Flächen, wie bspw. in der Nordstrasse oder dem Fliegerhorst, die Schaffung von Baurecht für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen oder die Nachnutzung vorhandener sowie freierwerdender Flächen, wie bspw. im Bereich Schmorlhof, Oschatz West, Zschöllau und der Nordschule.

Plan 5: Entwicklungsoptionen Wohnbauflächen

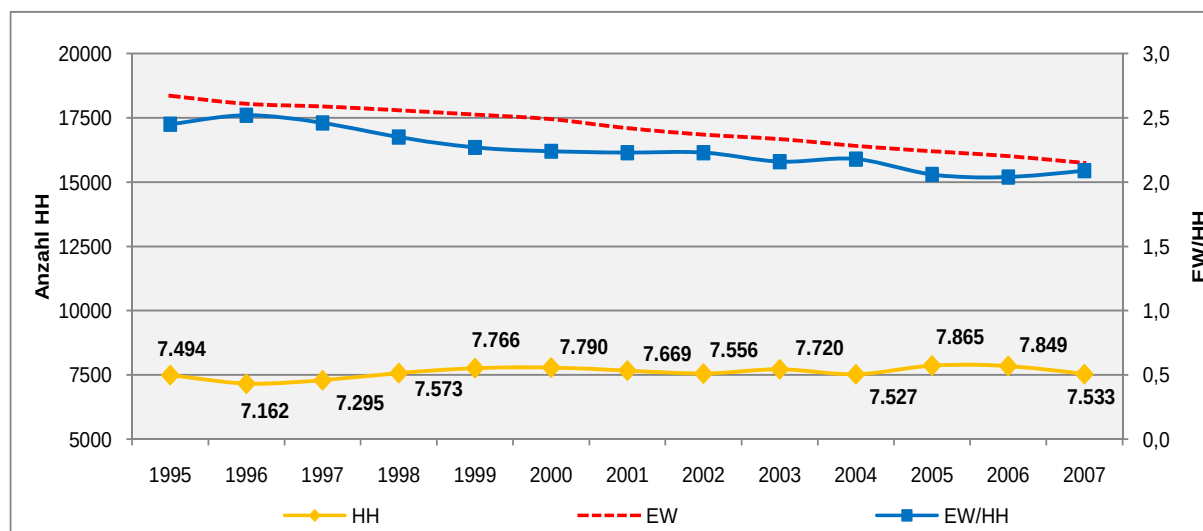
Im AK Wohnen wurde als Ergebnis festgehalten, dass einerseits die Erschließung des Einfamilienhausstandortes Nordstrasse sowie andererseits die Nachnutzung der Flächen in Oschatz West, Zschöllau und dem Schmorlhof Priorität besitzen. Die Entwicklung innenstadtnaher Flächen hat gegenüber der weiteren Erschließung der Bauflächen im Stadtteil Fliegerhorst bzw. der Baurechtsschaffung bspw. des Südhanges in Zschöllau Vorrang.

4.2.1.5 Haushaltsentwicklung

Entwicklung der Haushalte von 1995 bis 2007

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen führt auf kommunaler Ebene keine Angaben über die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Für die Stadt Oschatz wurde angenommen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz bzw. des jetzigen Landkreises Nordsachsen auf Oschatz übertragbar ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Entwicklung der Haushalte wie folgt dar:

Abbildung 16: Entwicklung der Haushaltszahlen und der durchschnittlichen Haushaltsgröße (1995 – 2007)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

Trotz des kontinuierlichen Bevölkerungsrückganges in der Stadt Oschatz entspricht die Anzahl der Haushalte im Jahr 2007 etwa dem Niveau von 1995. Aufgrund der sich stetig verkleinernden Haushaltsgröße in diesem Betrachtungszeitraum wurde ein Rückgang der Anzahl der Haushalte bis 2007 verhindert. Ursachen für die zunehmende Bildung von Ein- und Zweipersonenhaushalten ist das Eintreten geburtenstarker Jahrgänge aus den 70er Jahren in das Haushaltsbildungsalter. Ebenso bilden verstärkt ältere Einwohner kleinere Haushalte. Die Anzahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte sinkt dagegen kontinuierlich.

Unter der Voraussetzung der Übertragbarkeit der Daten des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz auf die Stadt Oschatz kann die Haushaltsgrößenstruktur der Stadt wie folgt dargestellt werden:

Tabelle 16: Anzahl der Haushalte und Strukturtypen in der Stadt Oschatz

	Insgesamt	1-Personen Haushalte	2-Personen Haushalte	3-Personen Haushalte (und größer)
2000	7.790 (100%)	2.423 (31,1%)	2.877 (36,9%)	2.939 (32,0%)
2006	7.849 (100%)	2.756 (35,1%)	2.490 (37,4%)	2.154 (27,4%)
Saldo	+ 59 HH	+333 HH	+62 HH	-336 HH

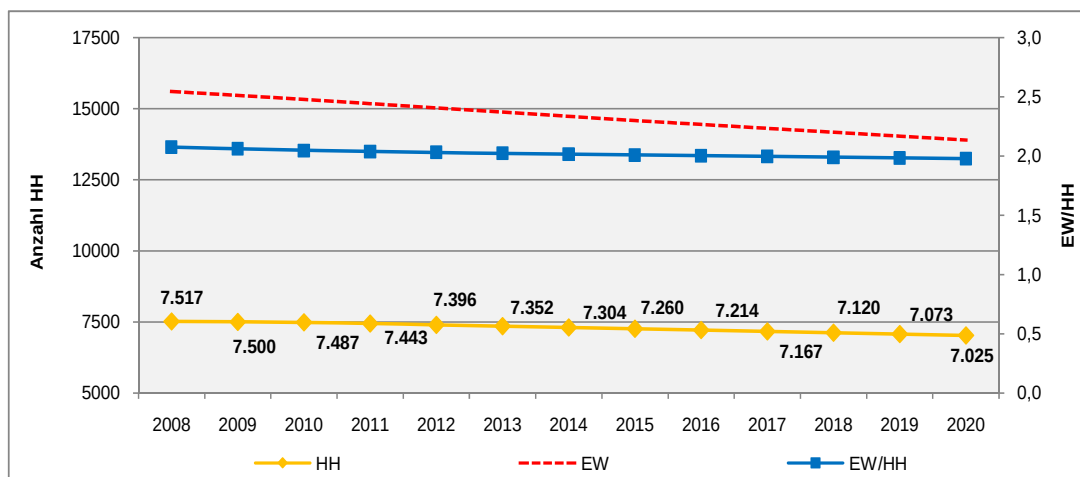
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

Nach den Berechnungen verteilen sich die 16.012 Einwohner der Stadt Oschatz im Jahr 2006 auf ca. 7.850 Haushalte. Dabei zeigt sich, dass die Bevölkerung schwerpunktmäßig in Ein- und Zweipersonenhaushalten lebt (ca. 73 % der Einwohner). Bei relativ gleichbleibender Anzahl der Haushalte in den letzten Jahren hat sich die Anzahl der Ein-Personenhaushalte im gleichen Zeitraum stark erhöht. Im Bereich der Drei- und Mehr-Personenhaushalte ist dagegen ein deutlich Rückgang festzustellen. In dieser Entwicklung ist die verstärkte Bildung von kleineren Haushalten infolge der altersstrukturellen Verschiebung und den sich verändernden Lebensweisen und -stilen junger Generationen deutlich ablesbar.

Prognose der Haushaltsentwicklung bis 2020

Der Prognose über die Entwicklung der Haushaltszahlen liegen die Ergebnisse der Variante 3 der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen für die Stadt Oschatz sowie prognostizierte Angaben der durchschnittlichen Haushaltsgröße für den Landkreis Nordsachsen zu Grunde. Die Ergebnisse dieser Prognose sind somit nur als Näherungswerte und künftige Tendenz der Haushaltsentwicklung zu verstehen.

Abbildung 17: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen der Stadt Oschatz bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

Die sich weiter verkleinernde Haushaltsbelegung ist angesichts des fortschreitenden Bevölkerungsrückganges nicht ausreichend um die Anzahl der Haushalte weiterhin relativ stabil zu halten. Somit setzt parallel zum Bevölkerungsrückgang eine stetige Abnahme der Anzahl der Haushalte ein. Für den Zeitraum von 2008 bis 2020 wird eine Reduzierung um ca. 500 HH prognostiziert.

Tabelle 17: Prognose Anzahl der Haushalte und Strukturtypen in der Stadt Oschatz bis 2020

	Insgesamt		1-Personen Haushalte		2-Personen Haushalte		3-Personen Haushalte (und größer)	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2006	7.849	100,0	2.756	35,1	2.490	37,4	2.154	27,4
2010	7.487	100,0	2.680	35,8	2.748	36,7	2.059	27,5
2015	7.260	100,0	2.650	36,5	2.737	37,7	1.873	25,8
2020	7.025	100,0	2.627	37,4	2.684	38,2	1.714	24,4
Saldo	-824	-	-128	+2,3	-256	+0,8	440	-3,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

Die Trends zur steigenden Nachfrage nach 1- und 2-Raumwohnungen infolge der Zunahme von Single-Haushalten von jugendlichen und älteren Bürgern und dem sich gleichzeitig reduzierenden Bedarf nach 4- und Mehr-Raumwohnungen durch rückläufige Kinderzahlen werden die Haushaltsentwicklung der künftigen Jahre bestimmen.

4.2.1.6 Wohnungsmarktprognose

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner ist die leerstehende Wohnfläche mit einzubeziehen, da ansonsten die Ergebnisse verfälscht werden.

Die bewohnte Wohnfläche pro EW ist in dem Zeitraum von 2000 bis 2007 um 3 m² gestiegen, d. h. um 0,43 m² pro Jahr. Im Jahr 2007 lebte somit jeder Einwohner auf 33,7 m² Wohnfläche.

Tabelle 18: Entwicklung Wohnfläche pro WE und EW von 2000 – 2007

	2000	2002	2004	2006	2007
Anzahl WE	8.755	8.821	8.686	8.503	8.527
Anzahl EW	17.450	16.849	16.409	16.012	15.745
<i>Betrachtung Entwicklung Wohnfläche ohne Leerstandberücksichtigung</i>					
Wohnfläche in 1000 m ²	602,0	610,0	607,6	599,3	601,7
Wohnfläche / WE in m ²	68,8	69,2	70,0	70,5	70,6
Wohnfläche / EW in m ²	34,5	36,2	37,0	37,4	38,2
<i>Betrachtung Entwicklung Wohnfläche mit Leerstandberücksichtigung</i>					
Leerstand in %	11,0	14,3	13,3	7,7	11,7
bewohnte Wohnfläche in 1000 m ²	535,8	522,8	526,8	553,2	531,3
bewohnte Wohnfläche / WE in m ²	61,2	59,3	60,6	65,1	62,3
bewohnte Wohnfläche / EW in m ²	30,7	31,0	32,1	34,5	33,7

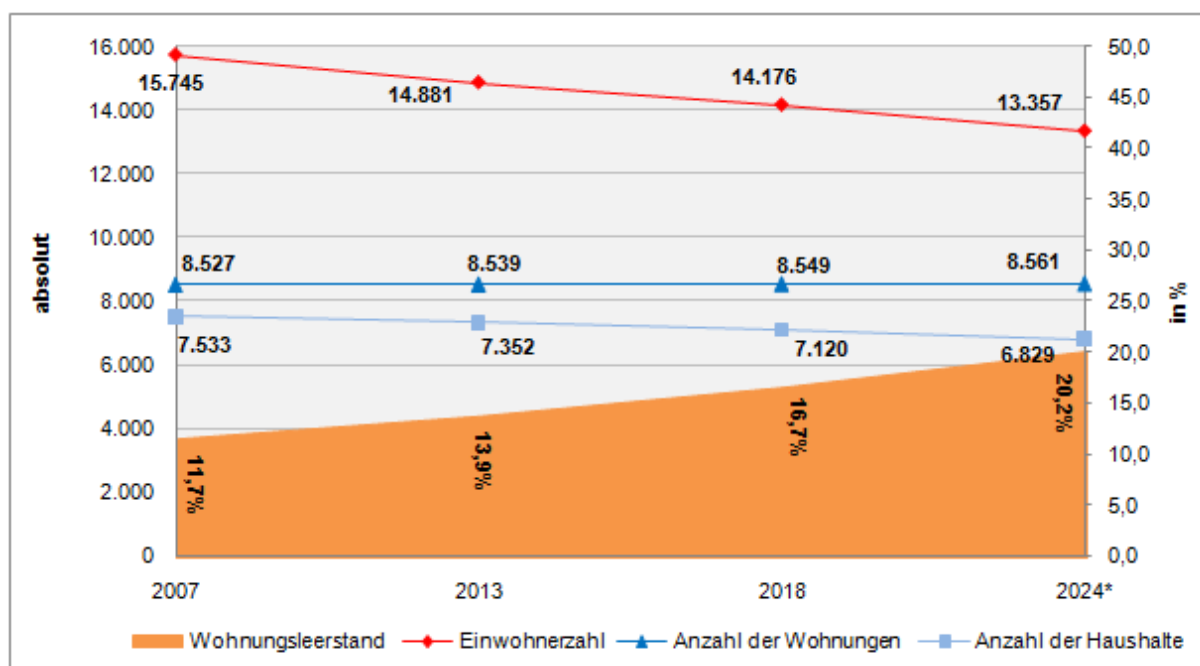
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

Aufgrund der deutlich negativeren Bevölkerungsentwicklung bis 2007 gegenüber der Prognose im InSEK der Stadt Oschatz wird der weiterführenden Betrachtung des Wohnungsmarktes die Variante 3 der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen zu Grunde gelegt.

Die verwendeten Betrachtungszeiträume kurzfristig (2008 – 2013), mittelfristig (2014 – 2018) und langfristig (2019 – 2024) weichen von den Vorgaben des Statistischen Landesamtes und der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung SEKo ab. Grund hierfür ist die Orientierung an den Betriebskonzepten der Wohnungsunternehmen, welche bis zum Jahr 2018 reichen. Diese Unternehmen sind maßgeblich an den vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen beteiligt.

Die Bevölkerungsprognose wurde basierend auf den prognostizierten Zahlen bis 2020 bis zum Jahr 2024 linear fortgeschrieben.

Abbildung 18: Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnung

Basierend auf der Bevölkerungsprognose Variante 3 des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen und den dargelegten Entwicklungstendenzen der Haushaltsanzahl in der Stadt Oschatz bis 2024 sowie einer angenommenen Fluktuationsreserve von 5 % ergibt sich ein stetig rückläufiger Wohnungsbedarf bis 2024. Im Jahr 2024 werden ca. 706 WE weniger benötigt gegenüber 2007. Perspektivisch wird sich somit die Anzahl leerstehender Wohnfläche in Oschatz weiter erhöhen. Ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt wird sich die Leerstandsquote, welche Ende des Jahres 2007 bei 11,7 % lag, auf 20,2 % im Jahr 2024 erhöhen. In absoluten Zahlen gesprochen, würde dies einen Wohnungsüberhang von knapp 1.400 WE bedeuten.

Tabelle 19: Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes ohne steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt

		Basisjahr	Prognose Variante 3		
	Einheit	2007	2013	2018	2024*
Einwohnerzahl	Ew	15.745	14.881	14.176	13.357
Einwohner pro Haushalt	Ew / Haushalt	2,09	2,02	1,99	1,96
Anzahl der Haushalte	Haushalte	7.530	7.352	7.120	6.832
Fluktuationsreserve (5%)	WE	363	368	356	341
Wohnungsbedarf	WE	7.893	7.720	7.476	7.187
Anzahl der Wohnungen	WE	8.527	8.539	8.549	8.561
Wohnungsüberangebot	WE	634	819	1.073	1.374
Wohnungsleerstand	WE	997	1.187	1.429	1.729
Leerstandsquote	%	11.7	13.9	16.7	20.2

	Intervall		2008 - 2013	2014 - 2018	2019 - 2024
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		72	60	72
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall		60	50	60
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		12	10	12
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr		2	2	2

*2024: lineare Fortschreibung der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnung

Ursächlich für die sinkende Nachfrage nach Wohnfläche Wohnungen sind der fortschreitende Bevölkerungsrückgang und die prognostizierte Reduzierung der Anzahl der Haushalte anzuführen.

4.2.1.7 Wohnungsnachfrage und zukünftige Lebens- und Wohnansprüche

Aus der Wohnraumentwicklung der letzten Jahre ist ersichtlich, dass der Bedarf nach Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern gedeckt ist. Die Neubautätigkeiten konzentrieren sich mit Ausnahme 2007 zu 100% auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Die Nachfrage nach preiswerten und verhältnismäßig kleinen Wohnungen wird mittel- bis langfristig aufgrund der Überalterung und dem sinkenden durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen sowie zunehmender Altersarmut und der steigenden Anzahl sozialschwacher und hilfebedürftiger Haushalte leicht steigen. Entsprechend den Entwicklungen der letzten Jahre wird auch in den kommenden Jahren ein Bedarf nach selbst genutztem Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen.

Parallel zur rückläufigen Nachfrage werden sich die Anforderungen an dem Wohnungsbestand infolge der altersstrukturellen Veränderungen und zunehmender finanzieller Rahmenbedingungen verändern. Der steigende Anteil älterer und hochbetagter Bürger zieht eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohnungen (1- bzw. 2-Raum-Wohnungen mit bis ca. 50 m²) in attraktiver innenstadtnaher Lage mit sich.

Im Zuge der altersstrukturellen Verschiebung der Bevölkerung zu Gunsten älterer Bevölkerungsgruppen wird der Bedarf nach altersgerechten Wohnangeboten steigen.

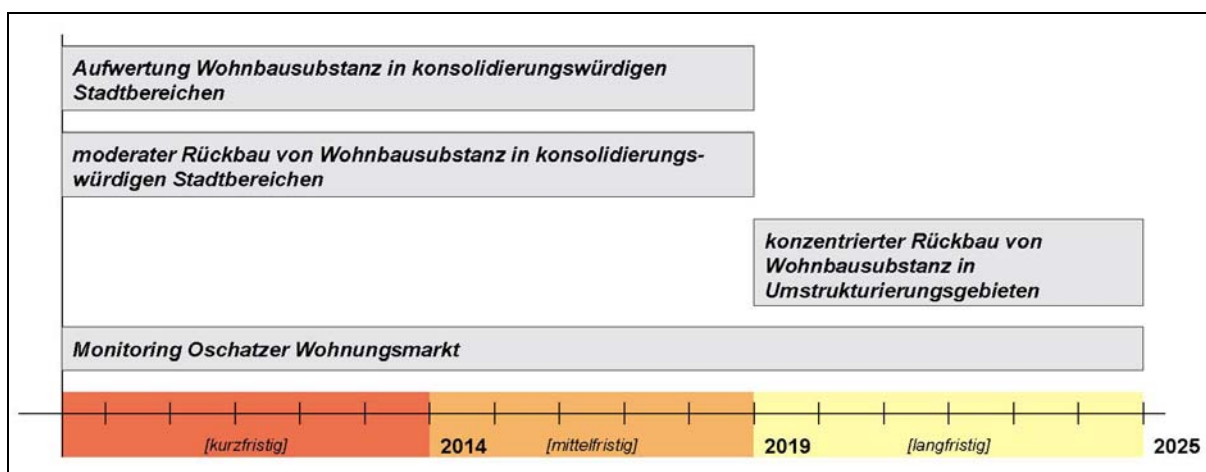
Aufgrund der Schieflage des Wohnungsmarktes hinsichtlich eines Überangebots an Wohnungen im Vergleich zur geringen Nachfrage werden die Kaltmieten sich perspektivisch relativ stabil halten. Parallel ist jedoch mit kontinuierlich steigenden Betriebskosten zu rechnen, so dass die Vermietbarkeit von Wohnungen mit hohen Nebenkosten, welche bspw. durch einen unzureichenden Sanierungsstand verursacht werden, stark abnehmen wird.

4.2.1.8 Steuerung des Wohnungsmarktes und Rückbaubedarf

Angeichts der analysierten und prognostizierten Rahmenbedingungen für Oschatz ist Stadtentwicklung zukünftig weiterhin im Sinne von „Stadtumbau“ zu verstehen und zu gestalten.

Um die Attraktivität des Mittelzentrums Oschatz zu erhalten, soll der Schieflage des Wohnungsmarktes aktiv begegnet werden. Die Strategie des Wohnungsmarktes sieht vor, die gegenwärtig relativ entspannte Lage des Wohnungsmarktes insbesondere bezogen auf den Wohnungsbestand der größeren Wohnungsunternehmen, für gezielte Aufwertungsmaßnahmen in dauerhaft marktfähiger und städtebaulich wertvoller Wohnbausubstanz in konsolidierungswürdigen Stadtbereichen im kurz- und mittelfristigem Zeitraum zu nutzen. Mit der Attraktivierung des Wohnraums sollen einerseits innenstadtnahe Quartiere gestärkt und zum anderen auch Umzugsoptionen für die Mieter der vorgesehenen Rückbauobjekte geschaffen werden.

Abbildung 19: Strategie Wohnungsmarktentwicklung Stadt Oschatz



Quelle: Eigene Darstellung

Parallel ist im kurz- und mittelfristigen Zeitraum bis 2018 ein moderater Rückbau dauerhaft nicht mehr marktfähiger Wohnbausubstanz der größeren Wohnungsunternehmen in konsolidierungswürdigen Gebieten sowie dem Umstrukturierungsgebiet vorgesehen. Zu den konsolidierungswürdigen Bereichen sind die historische Innenstadt sowie vorrangig gründerzeitlich geprägte Stadterweiterungen zugeordnet. Als Umstrukturierungsgebiet ist aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und strategischen Gesichtspunkten der Stadtteil Oschatz West deklariert.

Im langfristigen Zeitraum ab 2018 ist als Reaktion auf den prognostizierten steigenden Wohnungsleerstand infolge kontinuierlichem Bevölkerungsverlust und geänderter Wohnpräferenzen der Mehrzahl der Einwohner ein konzentrierter Rückbau dauerhaft nicht mehr marktfähiger Wohnbausubstanz in dem Umstrukturierungsgebiet geplant.

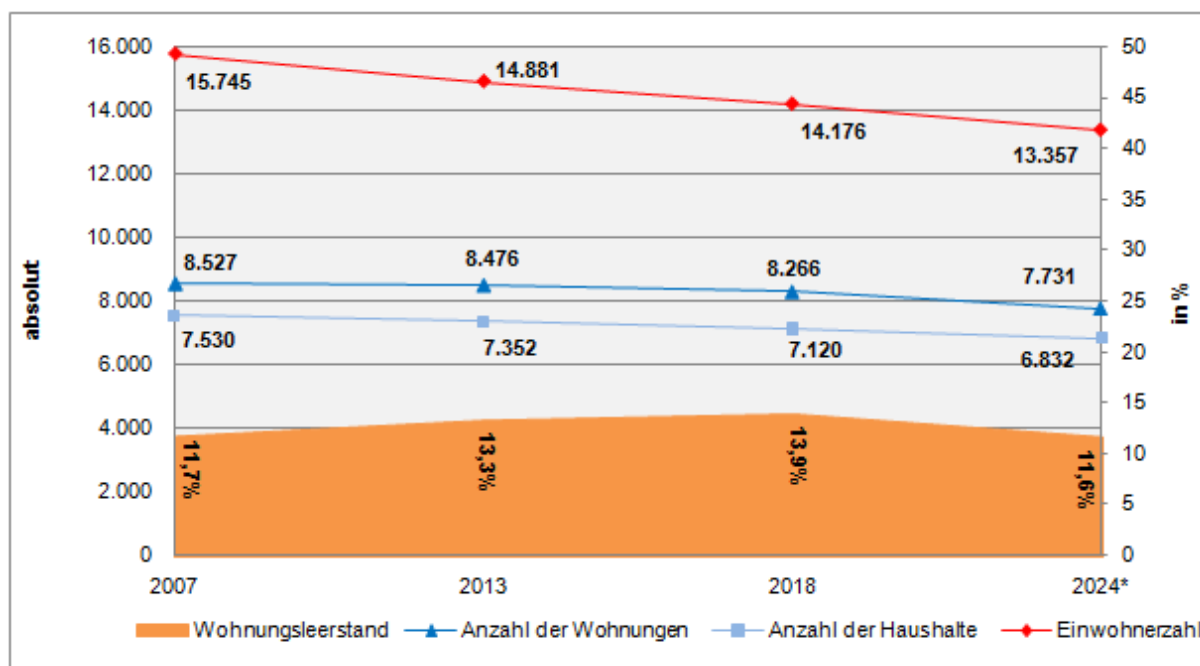
Ein Großteil der derzeit leer stehenden Wohngebäude befindet sich im Privatbesitz und liegt verstreut im gesamten Stadtgebiet. Wesentliche Teile dieser Substanz sind Bestandteil des Stadtumbaugebietes Oschatz. Mittel- und langfristig sollen neben dem Wohnungsbestand der größeren Wohnungsunternehmen auch vermehrt Wohngebäude von Privateigentümer in den Stadtumbau integriert werden. Bis 2024 wird ein Rückbau von 200 WE im privaten Wohnungsmarktbereich angestrebt. Dafür bedarf es einer konsequenten und kontinuierlichen Ansprache der Eigentümer leer stehender Wohngebäude, die Programmbedingungen für den Rückbau zu nutzen.

Tabelle 20: Übersicht geplante Rückbauvolumen bis 2024

	Gesamt	kurzfristig (2008 - 2013)	mittelfristig (2014 - 2018)	langfristig (2019 - 2024)
Abgestimmte Rückbaumaßnahmen [WE]	830	63	220	547
<i>davon:</i>				
Wohnungsunternehmen [WE]	630	63	140	427
Privatvermieter [WE]	200	-	80	120
Räumliche Rückbauschwerpunkte				
Wohnungsunternehmen		Zschöllau Dresdner Str.	Oschatz West	Oschatz West
Privatvermieter			Stadtumbau- gebiet Oschatz	Stadtumbau- gebiet Oschatz

Quelle: Wohnungsunternehmen, SV Oschatz

Insgesamt ist bis 2024 ein Rückbau von 830 WE vorgesehen. Durch den moderaten Rückbau von 63 WE im kurzfristigen Zeitraum und 220 WE im mittelfristigen Zeitraum wird sich der Wohnungsleerstand bis Ende 2018 auf 13,9 % erhöhen. Durch den konzentrierten Rückbau im langfristigen Zeitraum sinkt der Wohnungsleerstand auf 11,6% ab. Dies entspricht dem Niveau von 2007.

Abbildung 20: Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes mit steuerndem Eingriff in den Wohnungsmarkt

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnung

Das Ziel, den Wohnungsleerstand der Stadt Oschatz langfristig bei ca. 11 % zu halten, erscheint aufgrund des vorhandenen Bewusstseins seitens der Stadt Oschatz und der Bereitschaft der größeren Wohnungsunternehmen hinsichtlich des Erfordernisses zum aktiven Handeln, realistisch und umsetzbar.

Tabelle 21: Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes mit steuerndem Eingriff in den Wohnungsmarkt

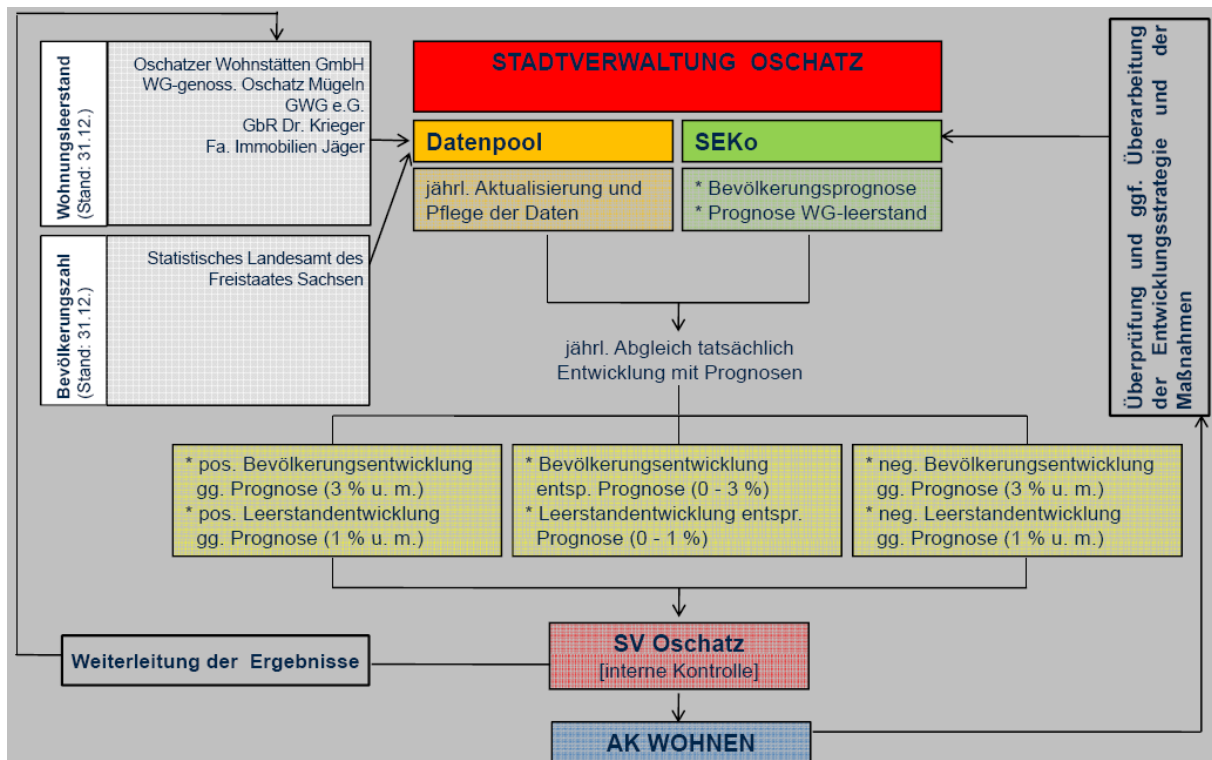
	Einheit	Basisjahr	Prognose Variante 3		
		2007	2013	2018	2024*
Einwohnerzahl	Ew	15.745	14.881	14.176	13.357
Einwohner pro Haushalt	Ew / Haushalt	2,09	2,02	1,99	1,96
Anzahl der Haushalte	Haushalte	7.530	7.352	7.120	6.832
Fluktuationsreserve (5%)	WE	363	368	356	341
Wohnungsbedarf	WE	7.893	7.720	7.476	7.187
Ohne Rückbau im Intervall					
Anzahl der Wohnungen	WE	8.527	8.539	8.476	8.266
Wohnungsüberangebot	WE	634	819	1.000	1.079
Wohnungsleerstand	WE	997	1.187	1.356	1.434
	Intervall		2008 - 2013	2014 - 2018	2019 - 2024*
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		72	60	72
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall		60	50	60
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		12	10	12
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr		2	2	2
Rückbau im Intervall	WE/ Intervall		63	220	547
jährlicher Rückbau, gerundet	WE / Jahr		11	44	91
resultierende Anzahl der Wohnungen	WE	8.527	8476	8266	7731
Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100	99,4	96,9	90,7
Leerstandsquote nach Rückbau	%	11,7	13,3	13,7	11,5

*2024: lineare Fortschreibung der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnung

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und zielgenauen Anpassung der Strategie im Fall von Abweichungen von der prognostizierten Entwicklung des Wohnungsmarktes soll eine begleitende Beobachtung des Oschatzer Wohnungsmarktes sowie eine regelmäßige Abstimmung der wesentlichen Akteure initialisiert werden.

Anhand der Indikatoren Bevölkerungszahl und Wohnungsleerstand soll jährlich ein Abgleich mit den prognostizierten Zahlen im SEKo Stadt Oschatz vorgenommen werden. Im Fall von positiven bzw. negativen Abweichungen ist die Stadt Oschatz veranlasst, durch eine interne Kontrolle mögliche Ursachen für die Diskrepanzen zu ergründen und ggf. den AK Wohnen einberufen, um über die im SEKo dargelegte Strategie und Maßnahmen neu zu diskutieren.

Abbildung 21: Monitoringsstrategie Wohnungsmarkt


Quelle: Eigene Darstellung

4.2.2 Konzeption

4.2.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 22: Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wohnen

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
Anpassung des Wohnungsbestandes an dem demographischen Wandel	- Rückbau von dauerhaft leer stehender, langfristig nicht marktfähiger Wohnungsbausubstanz - Priorität hat konzentrierter Rückbau in Plattenbausiedlungen - Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen nach den Bedürfnissen von älteren Bürgern sowie Familien mit Kindern
Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum und innenstadtnaher Stadtbereiche sowie Aufwertung der Gebiete	- Erhalt gewachsener städtebaulicher Strukturen (vorrangig in der historischen Altstadt) - Weitere Sanierung der Bausubstanz - Punktueller Rückbau zur Stadtreparatur von dauerhaft leer stehender Bausubstanz und Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange - Abbruch von Hinterhofgebäuden - Verbesserung des Wohnumfeldes mit Schaffung von attraktiven Grün- und Freiräumen - Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum und Entwicklung neuer Standorte - Schaffung von Angeboten für integriertes Wohnen - Weitere Verkehrsentlastung - Etablierung von nicht störendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Standortstärkung

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
Anwendung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung	- Zurückstellung der Erschließung der Wohnbauflächen im Fliegerhorst - Bereitstellung von innerstädtischem Bauland (Revitalisierung von Beständen und Entwicklung integrierter Standorte) - Kurzfristig: Schmorlhof Blockinnenbereich - Kurz-/mittelfristig: Zschöllau, Am Wachhübel - Langfristig: Oschatz West
Erhalt eines breiten Angebotes an Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und Schichten	- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten - Barriere freie Wohnungen - Schaffung von weiteren betreuten Wohnformen
Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer in den Stadtumbauprozess	

4.2.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete

Plan 6: Schwerpunktgebiete Wohnen

In dem Plan 6 sind die Schwerpunktgebiete im Bereich Wohnen dargestellt. Diese weisen aus städtebaulichen, stadtgestalterischen bzw. wohnungswirtschaftlichen Aspekten gegenwärtig Defizite auf. Vor diesem Hintergrund sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Attraktivierung des Wohnungsmarktes der Stadt Oschatz vorgesehen. Dabei sind zur Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes sowohl Aufwertungs- als auch Rückbaumaßnahmen erforderlich.

Nachfolgend sind den Schwerpunktgebieten entsprechend ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer langfristigen Funktion im Stadtgebiet einzelne Schwerpunktthemen zugeordnet.

Tabelle 23: Schwerpunktthemen der Schwerpunktgebiete

Schwerpunktgebiete		Schwerpunktthemen
Nr.	Bezeichnung	
10	Historische Innenstadt	- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand - Verbesserung des Stadtklimas - Anpassung des Gebäudebestandes an die wohnungswirtschaftliche Nachfrage - Anpassung öffentlicher Erschließungsanlagen - Reduzierung von Lärm und Abgasen - Flächenentsiegelung zur Schaffung von Entwicklungspotentialen im Innenbereich
1	Zschöllau	- Langfristig Stärkung der Wohnfunktion in den Quartieren - Punktueller Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnbausubstanz - Sanierung identitätsstiftender und erhaltenswerter Wohnbausubstanz - Verbesserung / Aufwertung des Wohnumfeldes - Flächenentsiegelung zur Schaffung von Entwicklungspotentialen im Innenbereich - Umgestaltung der Wohngrundrisse nach den Bedürfnissen der älteren Bürger sowie Familien mit Kindern - Schaffung von Angeboten für betreutes Wohnen
2	Bahnhofstrasse Nord	
3	Bahnhofstrasse Süd	
4	Leipziger Strasse / Friedensstrasse	
6	Südlich Leipziger Strasse	
7	Wettinstrasse	
8	Heinrich-Mann Strasse	
9	Altoschatz	
11	Riesaer Strasse	
12	Dresdner Strasse / Strasse der Einheit	
5	Oschatz West	- Mittel- langfristig konzentrierter Rückbau von dauerhaft leer stehender, nicht mehr marktkonformer Wohnbausubstanz zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes - Langfristig Schaffung von innerstädtischen Bauflächen

Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb der Schwerpunktgebiete 1 – 9 und 11/12 sind bis 2024 Rückbaumaßnahmen im Umfang von 830 WE vorgesehen. Dabei entfallen 630 zurückzubauende WE auf die größeren Wohnungsunternehmen und 200 WE auf Privatvermieter.

Die kurz- und mittelfristigen Maßnahmen der größeren Wohnungsunternehmen sind durch konkrete Objekte untersetzt, welche im Plan 7 dargestellt und in der Tabelle 24 aufgelistet sind.

Tabelle 24: Übersicht konkrete Rückbaumaßnahmen bis 2018 der Wohnungsunternehmen

Umsetzungszeitraum	Rückbauobjekt	Anzahl WE	Wohnungsunternehmen
kurzfristig (2008 - 2013)	Dresdner Strasse 26-34	38	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Am Wachhübel 15	6	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Am Wachhübel 17	8	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Am Wachhübel 19	6	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Cunnersdorfer Weg 3	3	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Cunnersdorfer Weg 4	2	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Summe	63	
mittelfristig (2014 - 2018)	Am Langen Rain 20-26	40	Wohnungsgen. Oschatz-Mügeln
	Baumschulenweg 3-9	45	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Baumschulenweg 10-18	55	Oschatzer Wohnstätten GmbH
	Summe	140	

Quelle: Wohnungsunternehmen

Plan 7: Rückbaumaßnahmen Wohnungsunternehmen

Die Maßnahmen der größeren Wohnungsunternehmen im langfristigen Zeitraum können gegenwärtig nur auf die Schwerpunktgebiete 1 – 9 und 11/12 räumlich eingegrenzt werden. Von den insgesamt vorgesehenen 427 WE, welche im Zeitraum 2019 bis 2024 zurückgebaut werden sollen, konzentrieren sich 345 WE (81%) auf den räumlichen Rückbauschwerpunkt Oschatz West (Nr. 5).

4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

4.3.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.3.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklungen von lokaler Wirtschaft sowie Arbeitsmarktsituation beschreiben die nachfolgenden Übersichten. Grundlage bildet die Amtliche Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.

Tabelle 25: Entwicklung der sv-pflichtig Beschäftigten im Produzierende Gewerbe (inkl. Bergbau)

	2000 (31.12.1999)	2005 (31.12.04)	2007 (31.12.06)
Anzahl der Betriebe	11	11	11
Tätige Personen	964	1.056	1.048
Gesamtumsatz in TEUR	99.496	134.524	141.008

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Die Zahl der Unternehmen im Bereich Produzierendes Gewerbe blieb in den vergangenen Jahren stabil und konnte hinsichtlich der Beschäftigungswirkung eine leichte Zunahme verzeichnen. Der Gesamtumsatz wurde im Vergleichszeitraum um 40% gesteigert

Tabelle 26: Entwicklung des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes im Vergleich 2000/2005/2007

	2000 (31.12.1999)	2005 (31.12.04)	2007 (31.12.06)
Bauhauptgewerbe			
Anzahl der Betriebe	20	15	15
Tätige Personen	499	287	249
Gesamtumsatz in T EUR	48.910	44.439	47.974
Ausbaugewerbe			
Anzahl der Betriebe	10	3	4
Tätige Personen	208	38	48
Gesamtumsatz in T EUR	10.106	2.005	2.374

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Die Zahl der Betriebe im Bauhauptgewerbe wie auch Ausbaugewerbe und insbesondere die sv-pflichtig Beschäftigtenzahlen haben von 2000 bis 2007 deutlich abgenommen. Vergleichsweise gravierend war der Beschäftigten- sowie Umsatzrückgang im Ausbaugewerbe.

4.3.1.2 Gewerbeflächen

Gewerbliche Bauflächen sind seit 1990 in größerem Umfang in den Gewerbegebieten Oschatz-Nord, Oschatz-West, Oschatz-Ost (Lonnwitz) sowie im Stadtteil Fliegerhorst neu entstanden und besiedelt worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz wird als geplante gewerbliche Baufläche der Bereich Dresdener Straße ausgewiesen. Das Gelände der ehemaligen GUS-Kaserne steht als Potenzialfläche für weitere Gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Einen Überblick zu den bestehenden und geplanten Gewerblichen Bauflächen in der Stadt Oschatz gibt der Plan 8.

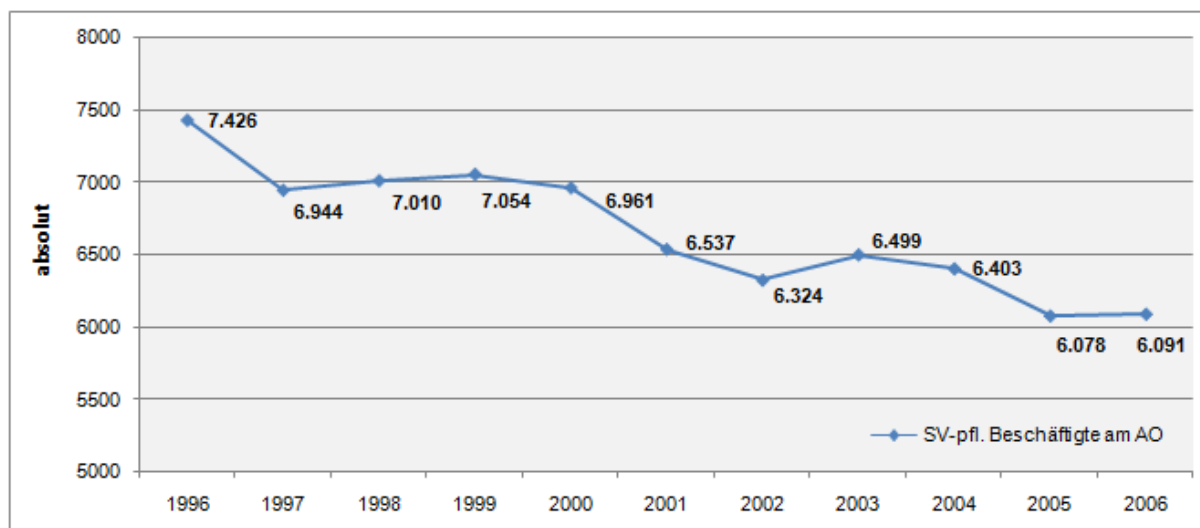
Plan 8: Gewerbeflächen im Stadtgebiet

4.3.1.3 Arbeitsmarkt

Tabelle 27: Entwicklung der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Oschatz nach Sektoren

Stichtag (31.12.)	SV-pflichtig Beschäftigte	Land- / Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe, inklusive Baugewerbe	Bau- gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Dienstleis- tungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
1996	7426	-	-	-	-	-
2000	6961	107	2266	924	1674	2914
2005	6078	71	1714	466	1600	2692
2006	6091	84	1854	538	1561	2591

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Abbildung 22: Entwicklung sv-pflichtig Beschäftigte im Zeitraum 1996 - 2006

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Die Zahl der sv-pflichtig Beschäftigten in der Stadt Oschatz hat in den vergangenen 10 Jahren um etwa ein Fünftel der Beschäftigtenzahl des Jahres 1996 abgenommen. Die Tabelle zeigt die Beschäftigtenentwicklung in den unterschiedlichen Sektoren. Das Diagramm beschreibt die jährliche Abnahme der Beschäftigtenzahl zwischen 1996 und 2006.

Tabelle 28: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Oschatz / Sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort im Zeitverlauf

	2000 (31.12.1999)	2005 (30.06.05)	2007 (30.06.06)
Erwerbstätige / Arbeitsort	7.023	6.404	6.154
dav. Männer	3.419	2.892	2.767
dav. Frauen	3.604	3.512	3.387
Erwerbstätige / Wohnort	6.730	5.850	5.603
dav. Männer	3.578	3.007	2.838
dav. Frauen	3.152	2.847	2.765

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Die Entwicklungen der sv-pflichtigen Erwerbstätigen im Vergleich der Stadt Oschatz als Arbeitsort bzw. Wohnort beschreibt oben bezeichnete Tabelle.

Tabelle 29: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Oschatz

	2000 (30.06.99)	2005 (30.04.06)	2007 (30.06.06)
Arbeitslose / Gesamt	1.677	1.573	1.503
Davon			
Frauen	876	817	745
Jugendliche < 25 J.	202	183	217
Im Alter => 55 J.	291	145	190
Langzeitarbeitslose	544	674	576
Schwerbehinderte	49	32	50

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Tabelle 30: Gewerbeanmeldungen / Gewerbeabmeldungen in der Stadt Oschatz im Vergleich

	2000 (30.06.99)	2005 (30.04.06)	2007 (30.06.06)
Gewerbeanmeldungen	152	165	131
Gewerbeabmeldungen	132	107	109
Gewerbeummeldungen	63	23	o.A.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

4.3.1.4 Entwicklung der Kaufkraft

Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Das Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Stadt Oschatz wird durch den Handelsatlas der IHK Leipzig (2006) als vergleichsweise günstig bewertet. Danach liegt die Stadt Oschatz über den durchschnittlichen Werten des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz, des Kammerbezirks Leipzig (entspricht Region Westsachsen) und des Freistaates Sachsen.

Abbildung 23: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Oschatz im Vergleich**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006 (Prognose)**

	absolut in Mio. EUR		pro Kopf in EUR *	
	Gesamt	dar. Food	Gesamt	dar. Food
Mittelzentrum Oschatz	77,44	26,58	4.719	1.620
Landkreis Torg.-Oschatz	443,75	152,89	4.555	1.569
Kammerbezirk Leipzig	4.958,29	1.705,97	4.611	1.587
Freistaat Sachsen	19.714,24	6.786,72	4.589	1.580
Bundesrepublik Deutschland	421.387,05	143.415,00	5.108	1.738

Quelle: BBE Unternehmensberatung GmbH

* Berechnungsbasis: Bevölkerungsstand 31.12.2004

Vergleich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 2006

	Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Mittelzentrums Oschatz in %
Landkreis Torg.-Oschatz = 100	103,6
Kammerbezirk Leipzig = 100	102,3
Freistaat Sachsen = 100	102,8
Bundesrepublik Deutschland = 100	92,4

Berechnungsbasis: BBE Unternehmensberatung GmbH

Kaufkraft nach Altersgruppen

Entsprechend der Kaufkraftanalyse der GfK Marktforschung stellt sich die Kaufkraft nach Altersgruppen im näheren Einzugsbereich (Postleitzahl-Bereich 04758) wie folgt dar.

Tabelle 31: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Oschatz nach Altersgruppen

Altersgruppe	Bevölkerung	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft in Euro je EW	Index von Bund/Gesamt
15 bis unter 20	1.540	6	3.820	99,0%
20 bis unter 30	2.850	39,4	13.830	94,9%
30 bis unter 40	2.760	60,5	21.930	87,2%
40 bis unter 50	3.810	78,7	20.650	80,2%
50 bis unter 60	3.270	57,8	17.650	72,7%
60 bis unter 65	1.495	27,2	18.200	74,0%
65 und älter	4.950	87,2	17.600	88,2%

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung: Kaufkraft nach Altersgruppen im PLZ-Bereich, Stand 2007/08

Spalte 2 beschreibt den absoluten Bevölkerungsanteil der einzelnen Altersgruppe an Gesamt. Spalte 4 beziffert die Kaufkraft der Einzelperson je Altersgruppe in Euro und Jahr. Spalte 5 beschreibt die relative Kaufkraft der Altersgruppe im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (von Hundert).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognosen sind hierbei besonders relevant: Die Altersgruppen 30 bis unter 40 Jahre und 40 bis unter 50 Jahre mit dem absolut stärksten Kaufkraftvolumen p.a. nehmen stetig in Bezug auf die Gesamtbevölkerung ab. Die gleichzeitig steigende absolute und relative Zahl von Einwohnern im Alter über 50 bis unter 65 Jahren verfügt aber - relativ gesehen - über sinkende Kaufkraftpotenziale. Hier wirken die sozio-ökonomischen Veränderungen seit 1990 nach. Die jungen Altersgruppen unter 30 Jahren verfügen über vergleichsweise gute Kaufkraftrelationen. Diese Altersgruppen sind jedoch mit der Ausbildung, Studium und Aufnahme der Beschäftigung als sehr mobil zu bewerten.

4.3.1.5 Tourismus und Fremdenverkehr

Tabelle 32: Entwicklung des Fremdenverkehrs in Oschatz im Vergleich 2000/2005/2007

	2000 (31.12.1999)	2005 (31.12.04)	2007 (31.12.06)
Beherbergungsbetriebe	7	4	4
Betten im Angebot	221	121	138
Ankünfte	5.769	5.453	6.862
Übernachtungen	11.008	10.189	12.902

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe in der Stadt Oschatz hat sich im Vergleichszeitraum nahezu halbiert, wie auch die Anzahl der Betten deutlich abnahm.

Die Zahl der Ankünfte sowie der Übernachtungen konnte indes verstetigt werden. Zu berücksichtigen das Sonderereignis Landesgartenschau für Bezugsjahr 2007 (bis 31.12.2006)

Tabelle 33: Entwicklung des Fremdenverkehrs in Oschatz im Vergleich 2000/2005/2007

Jahr	geöffnete Beherbergungsbetriebe	angebotene Betten	Auslastung der angebotenen Betten (Ø)	Ankünfte	Übernachtungen	Aufenthaltsdauer (Ø)
	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Anzahl	Tage
1991	-	-	-	-	-	-
1992	1	.	.	.	.	.
1993	1	.	.	.	.	.
1994	1	.	.	.	.	.
1995	3	70	35,8	3.267	6.391	2,0
1996	2	.	.	.	.	.
1997	3	42	32,3	3.535	8.275	2,3
1998	5	163	24,0	6.793	13.986	2,1
1999	5	164	16,2	5.475	9.872	1,8
2000	7	221	15,0	5.769	11.008	1,9
2001	7	220	15,1	6.143	10.930	1,8
2002	4	164	16,9	5.721	10.590	1,9
2003	5	190	15,2	5.510	9.384	1,7
2004	4	121	19,8	5.753	10.189	1,8
2005	3	60	34,3	5.038	9.642	1,9
2006	4	138	30,1	6.862	12.908	1,9

durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten (Übernachtungen/angebotene Bettentage)*100

durchschnittliche Aufenthaltsdauer = Übernachtungen/Ankünfte

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Auswertung

4.3.2 Konzeption

4.3.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Die Entwicklung der Gewerbe- und Industriestandorte ist integraler Bestandteil der Stadtentwicklung in Oschatz. Eine vorausschauende und bedarfsorientierte Standortentwicklung sichert dabei der städtischen Wirtschaft flexible Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet.

Dies umfasst:

- Gewerbeflächenentwicklung im Bestand mit bedarfsorientierter Gewerbeflächenerschließung
- Differenzierte Standortentwicklung mit Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen
- Interkommunale Zusammenarbeit bei Entwicklung und Vermarktung
- Stärkung des produzierenden Gewerbes mit vorrangiger Unterstützung ortsansässiger Unternehmen
- Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk und Existenzgründer
- Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Nutzungsmischungen im Siedlungsbestand

4.3.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete

Mit Blick auf eine langfristig orientierte Stadtentwicklung unterscheidet die Gewerbeflächenentwicklung sogenannte Konsolidierungsstandorte von konsolidierungswürdigen Standorten. Erstere bedürfen in Nutzung und Standorterschließung keiner wesentlichen Aktivitäten. Punktuell ist allenfalls die planungsrechtliche Steuerung bestimmter Nutzungsarten bzw. der Ausschluss einzelner Nutzungsarten zu konkretisieren (etwa Gewerbegebiet Ost).

Die in Plan 12 dargestellten konsolidierungswürdigen Gewerbebestände sollen in ihrer Nutzungsart weiterentwickelt werden. Hierzu sind punktuell geeignete Maßnahmen erforderlich, um bestehende

Standorthemmnisse zu beseitigen und somit diese Standorte für gewünschte Nutzungsansiedlungen aufzuwerten.

Die städtischen Gewerbe- und Industriestandorte weisen neben der unterschiedlichen Lage und Einbindung im Stadtraum jeweils besondere sektorale und strukturelle Merkmale auf, die sich aus Standortlage und der inneren Struktur des Einzelstandortes ergeben.

Tabelle 34: Ausgewählte sektorale und strukturelle Standortmerkmale

Sektorale Merkmale	Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftsgruppen / Branchen: • Produzierendes Gewerbe und Verarbeitung, • Handwerk, • Baugewerbe, • Spedition / Vertriebslager, • Werkstattgebundene Dienstleistungen sowie • nicht zentrumsfähiger Handel
Strukturelle Merkmale	• Reserveflächenanteile • Lagerflächenanteil • erhaltenswerte Gebäude bzw. Denkmalschutz • innere Erschließungsstruktur und Grundstückszuschnitte/-tiefe • Störempfindlichkeit des Standortumfeldes u.a.m.

Quelle: eigene Darstellung

Plan 9: Schwerpunktgebiete Gewerbe

Für die im Plan 9 dargestellten Schwerpunktegebiete Gewerbe bedeutet dies konkret:

Nr. I und II Gewerbegebiet Wellerswalder Weg Nord // Gewerbegebiet Wellerswalder Weg Süd

Beide Gewerbebestände nördlich und südlich des Wellerswalder Weges sind durch eine relativ geringe Überbauung, aber hohe Versiegelungsanteile gekennzeichnet. Die Freiflächen werden überwiegend als Lagerflächen von Betrieben des Baugewerbes oder von Speditionen / Transportunternehmen, Vertriebs- und Zentrallagern in Verbindung mit nicht integrierbarem Großhandel genutzt.

Beide Standorte verfügen über relativ großflächige und zugleich sehr tiefe Grundstückszuschnitte.

Die Standorte unterscheiden sich im Anteil alter Bausubstanz. Hier befindet sich südlichen Bereich des Gewerbegebiets Wellerswalder Weg Süd (Umfeld Hubertusburger Straße) umfangreiche historische Bausubstanz im auffälligen Zustand. Einer Revitalisierung dieses Areals muss sicherlich der Rückbau dieser Bausubstanz vorausgehen.

Nr. III Gewerbegebiet Ehem. Waagenfabrik

Das Gewerbegebiet Ehem. Waagenfabrik / OWA gehört zum Standorttyp der kleinteiligen Gewerbebestände. Der innenstadtnah gelegene Standort befindet sich im Nutzungsumbruch. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre schrittweise an eine Vielzahl kleinteiliger Nutzer vermarktet, haben sich so etwa im Bereich Friedensstraße mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Mit dem Abriss ehemals benachbarter Wohnsubstanz um Bahnhofstraße / Nordstraße bietet der Standort grundsätzlich weitere Ansiedlungspotenziale für weniger störungsintensive Gewerbenutzungen (Handwerk o.ä.).

Mobilisierungshemmnisse bilden der Gebäudebestand mit begrenzten Nachnutzungsmöglichkeiten sowie die Eigentumsstrukturen mit vermarktungsfähiger Parzellierung. Im Umfeld der Einzelhandelsnutzungen Friedensstraße sollten Konkretisierungen hinsichtlich der Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender Dienstleistungsangebote erfolgen.

Nr. IV Altgewerbestandort an der Döllnitz

Bei diesem ehemaligen Standort der Großindustrie handelt es sich um eine Ansammlung von komplexen, auch mehrgeschossigen Gebäuden und Hallen. Die innere Erschließung war einst auf interne Produktionsabläufe ausgerichtet und nicht öffentlich zugänglich. Dies entspricht nicht heutigen Anforderungen moderner Produktionsformen. Die vorhandene Gebäudesubstanz lässt sich nicht ohne weiteres nachnutzen. Einzelne Teile sind schwer herauszulösen oder gesondert nutzbar. Sofern nicht Reste der ehemaligen Nutzung weitergeführt werden, finden sich als Nachnutzer für Gebäudeteile oftmals Groß- und Fachhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe oder werkstattgebundene Dienstleistungen. Gebäude und Flächen werden allenfalls temporär genutzt, der Anteil der Reserveflächen ist tendenziell hoch.

Impulse für die Nach- und Wiedernutzung einzelner Bereiche sind von der Qualität der äußeren und inneren Verkehrserschließung abhängig. Eher hemmend sind vor Ort die teils enormen Grundstückstiefen für die kurzfristige und zugleich dauerhafte Nachnutzung einzelner Flächen zu bewerten.

Für den Altgewerbestandort an der Döllnitz läuft ein Bebauungsplanverfahren. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für gewerbliche Nutzungen, vorrangig standortverträgliche Produktion und Handwerk. Eine weitere Inanspruchnahme durch den Einzelhandel soll verhindert werden.

4.4 Handel

4.4.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.4.1.1 Ausgangssituation des Einzelhandels

Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Oschatz ist seit 1990 durch umfangreiche Angebotsverschiebungen der Verkaufsflächen geprägt. Verbunden damit sind stadträumliche Bedeutungsverschiebungen zu Lasten innerstädtischer Standorte hin zu peripheren Einkaufslagen. Gleichzeitig wurden seit 1990 umfangreiche öffentliche und private Investitionen in der Innenstadt getätigt. Das Stadtzentrum mit seiner gewachsenen städtebaulichen Struktur, seinen Straßenräumen und Platzsituationen spendet Identifikation für Bewohner und Besucher der Stadt.

Die Stadt Oschatz verfügt aktuell über einen erheblichen Verkaufsflächenbestand im Stadtgebiet (2,4 qm / Einwohner im Vergleich zu bundesdurchschnittlich 1,5 qm / Einwohner). Es dominieren großflächige Standorte in randstädtischer Lage. Am Stadtrand konzentrieren sich preisorientierte Betriebstypen mit ausgesprochener Autoorientierung und hohem Anteil innenstadtrelevanter Sortimente als Kern- oder Randsortimente.

Trotz des rechnerischen Verkaufsflächenüberhanges verzeichnet die Stadt einen anhaltenden Verkaufsflächendruck in Form von Standortanfragen überwiegend großflächiger Betriebstypen. Im Fokus stehen verkehrsgünstige Standorte entlang der Hauptaussfallstraßen. Wachsende Flächenanforderungen an Gebäude, Erschließung und Stellplatzangebot schließen de facto Standortalternativen in der Innenstadt aus. Gewerbe- und Industriestandorte rücken in den Fokus. Standortanfragen betreffen Altgewerbestandorte und Gewerbegebiete. Während das Gewerbegebiet West durch umfangreiche Verkaufsflächen des Einzelhandels geprägt ist, „schlummern“ im Umfeld des großflächigen Einzelhandels entlang des Gewerbegebietes Nossener Straße weitere Entwicklungsoptionen. Das aktuelle Baurecht bietet hier ausreichend Angriffspunkte für Standortansiedlungen bis 800 qm Verkaufsfläche im Umfeld bestehender Standorte. Standortentwicklungen gewinnen an Dynamik, wenn bestehende Nutzungen oder Eigentümer wechseln oder auf andere Standorte ausweichen.

In der Stadtpolitik besteht Konsens, dass die Innenstadt auch zukünftig ein lebendiger und multifunktionaler Einzelhandelsstandort für die Bürger der Stadt und Region sein soll. Der Einzelhandel der Innenstadt hat sich dabei mit schwindender Konkurrenzfähigkeit und Standortattraktivität etwa in Bezug Sortimentsvielfalt und Verkaufsflächengrößen auseinanderzusetzen.

Mit Blick auf eine ansprechende und tragfähige Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtraum sind die demographischen Veränderungen und Fragen der Mobilität älterer und jüngerer Bevölkerungsteile in Übereinstimmung zu bringen mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit des Einzelstandortes.

4.4.1.2 Bestandsanalyse

Die Angebotsanalyse berücksichtigt die wesentlichen einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkte der Stadt Oschatz. Eine Analyse erfordert grundsätzlich die Unterscheidung zwischen quantitativen und qualitativen Merkmalen. Die folgende Angebotsanalyse basiert auf der Auswertung von Grundlagendaten der IHK Leipzig sowie eigenen Erhebungen.

Zum Zeitpunkt der Bewertung 2008 ergibt sich folgendes Bild der Einzelhandelssituation in Oschatz:

- Insgesamt bestehen gegenwärtig ca. 180 Betriebe des Ladeneinzelhandels bzw. Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 38.500 qm.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt etwa 214 qm und liegt damit quantitativ unter dem bundesweiten Schnitt von rund 230 qm.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt etwa 2,40 qm je Einwohner und liegt damit - unabhängig von branchenspezifischen Bewertungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner (Basis: 38.500 qm bei 16.000 Einwohner, Stand 31.12.2006).
- Gegenwärtig werden etwa 900 Personen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im städtischen Einzelhandel geführt. Hinzu kommen Selbständige und sonstige Beschäftigte.
- Im Stadtgebiet befinden sich eine Reihe vorwiegend kleinteiliger Verkaufsflächenleerständen von etwa 1.000 bis 1.500 qm Verkaufsfläche. Dies entspricht einem rechnerischen Leerstand von ca. 4 % (Annahme durchschnittliche Verkaufsfläche je Leerstand 25/50 qm).¹³

• Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächengrößen¹⁴

Tabelle 35: Übersicht Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächengrößen

	Anzahl der Betriebe	Anteilig (%)	Verkaufsfläche (VKF in qm)	Anteilig (%)
Großflächiger Einzelhandel (>700 qm VKF)	11	~ 6,3	~ 21.650	~ 56
Großer Einzelhandel (400- <=700 qm VKF)	12	~ 6,7	~ 6.600	~ 17
Sonstige Einzelhandel (< 400 qm)	~ 160	~ 89,00	~ 10.250	~ 27
Stadt Oschatz / Gesamt	~ 180 (290 auf WGr)	100	38.500	100

• Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtraum

In der zentralen und nördlichen Innenstadt konzentrieren sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Bedarfssegmente (kurz- / mittel- / langfristig). Diese Betriebe sind gekennzeichnet durch geringe Verkaufsflächen mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. Gründe hierfür sind die kleinteilige Parzellierung sowie engmaschige städtebauliche Bestandsstrukturen. Bislang dominieren im Innenstadtbereich inhabergeführte Betriebsformen. Die Ladeninhaber sind aber nur geringfügig zugleich Eigentümer der entsprechenden Grundstücke¹⁵. Mit den Standorten Lidl / Promenade und Norma / Dresdener Straße befinden sich im Innenstadt- bzw. Innenstadtrandbereich zwei Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 qm

Kennzeichnend für den städtischen Einzelhandel sind das mit 24.400 qm hohe Verkaufsflächenangebot großflächiger Einzelhandelsstandorte am Stadtrand.

¹³ Bis zu 10% Leerstand in einer Kommune werden nach fachlicher Einschätzung als üblich bewertet, so dass diese Größenordnung als Obergrenze der Fluktuationsrate gilt.

¹⁴ IHK Leipzig: Standorte des Einzelhandels in der Stadt Oschatz. Übersicht der Einzelhandelsunternehmen nach Warengruppen und Verkaufsfläche. Stand 2006

¹⁵ Einschätzung der Vertreter des Werbeverein Innenstadt e.V. im Rahmen der Arbeitsgruppe Einzelhandel

• Großflächiger Einzelhandel im Stadtraum

Größere bzw. großflächige Einzelhandelsstandorte befinden sich nahezu vollständig in randstädtischer Lage bzw. entlang der überregionalen Ausfallstraßen entlang Dresdener / Nossener Straße. Ein Sonderstandort mit überörtlichem Kundeneinzug ist das Einkaufszentrum Marktkauf mit Umfeld Gewerbegebiet West. Hier konzentrieren sich weitere Verkaufstandorte unterschiedlicher Sortimente – Lebensmittel-Discounter, Garten- und Baumärkte, ein Einrichtungshaus, Schuhfachdiscount etc. Weitere punktuelle Einzelhandelsstandorte befinden sich nördlich der Innenstadt im Bereich Friedensstraße (Lebensmittel/Getränke); Lichtstraße (Baumarkt) sowie Leipziger Straße (Möbelmarkt).

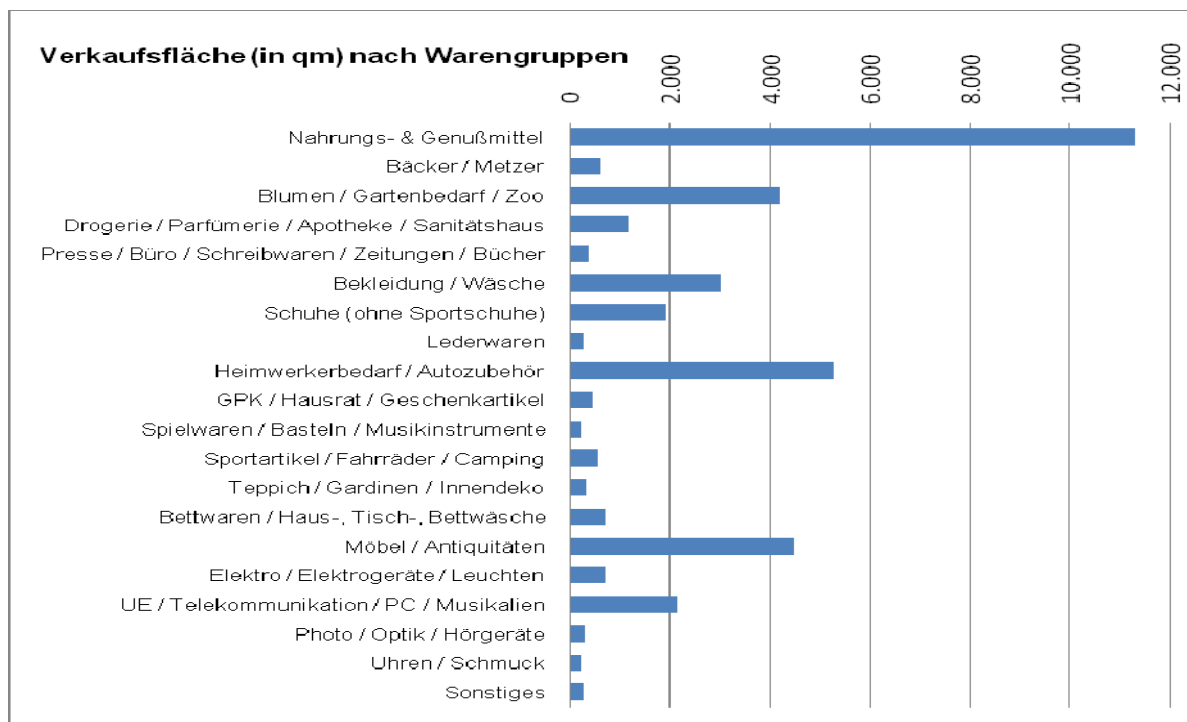
• Angebotsprofil nach Warengruppen

Die Ausdifferenzierung der städtischen Gesamtverkaufsfläche von 38.500 qm nach Warengruppen wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Mit ca. 11.900 qm liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker/Metzger), der hinsichtlich der Grundversorgung ein tragendes Element in der Nahversorgung bildet.

Daneben sind weitere Verkaufsflächenschwerpunkte in den Hauptwarengruppen Heimwerkbedarf / Autozubehör mit ca. 5.270 qm sowie Möbel (ca. 4.475 qm) gefolgt von Gartenbedarf / Blumen / Zoo (ca. 4.200 qm).

Der hohe Anteil der Verkaufsfläche in den Warengruppen Heimwerker- bzw. Bau- sowie Gartenmarktsortimenten ergibt sich aus der vergleichsweise üblichen Großflächigkeit dieser Betriebe. Das höhere Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Schuhe ist auf 2 größere Betriebe zurückzuführen.

Abbildung 24: Verkaufsfläche (in qm) nach Warengruppen in der Stadt Oschatz



• Nahversorgung

Die Bestandsdarstellung (Anlage 1) veranschaulicht mit unterstellten Einzugsbereichen (500 m Radien) um die größeren städtischen Lebensmittelanbieter¹⁶ die Versorgungssituation in Oschatz.

Die Lebensmittelanbieter Nahkauf (LM-Vollsortimenter) sowie Aldi (LM-Discounter) liegen im Gewerbegebiet Ost an der Nossener Straße. In der Funktion als wohnortnaher Nahversorger

¹⁶ Hier sind Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter als Vollversorger für die Nahversorgung zu bewerten.

erreichen beide Standorte allenfalls Randbereiche der Siedlungsstrukturen. Ebenso sind die Angebote im Sonder- und Gewerbegebiet West zu bewerten.

Der Plus-Markt Dresdener Straße hat in den vergangenen Jahren seinen Standort aus der Innenstadt an den östlichen Stadtrand verlagert. Dieser Standort nimmt Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnschwerpunkte im Südosten der Stadt wahr.

Der Standort Diska / Friedensstraße übernimmt wie auch der Standort Norma Dresdener Straße / Riesaer Straße Versorgungsfunktionen für angrenzende Wohnbereiche.

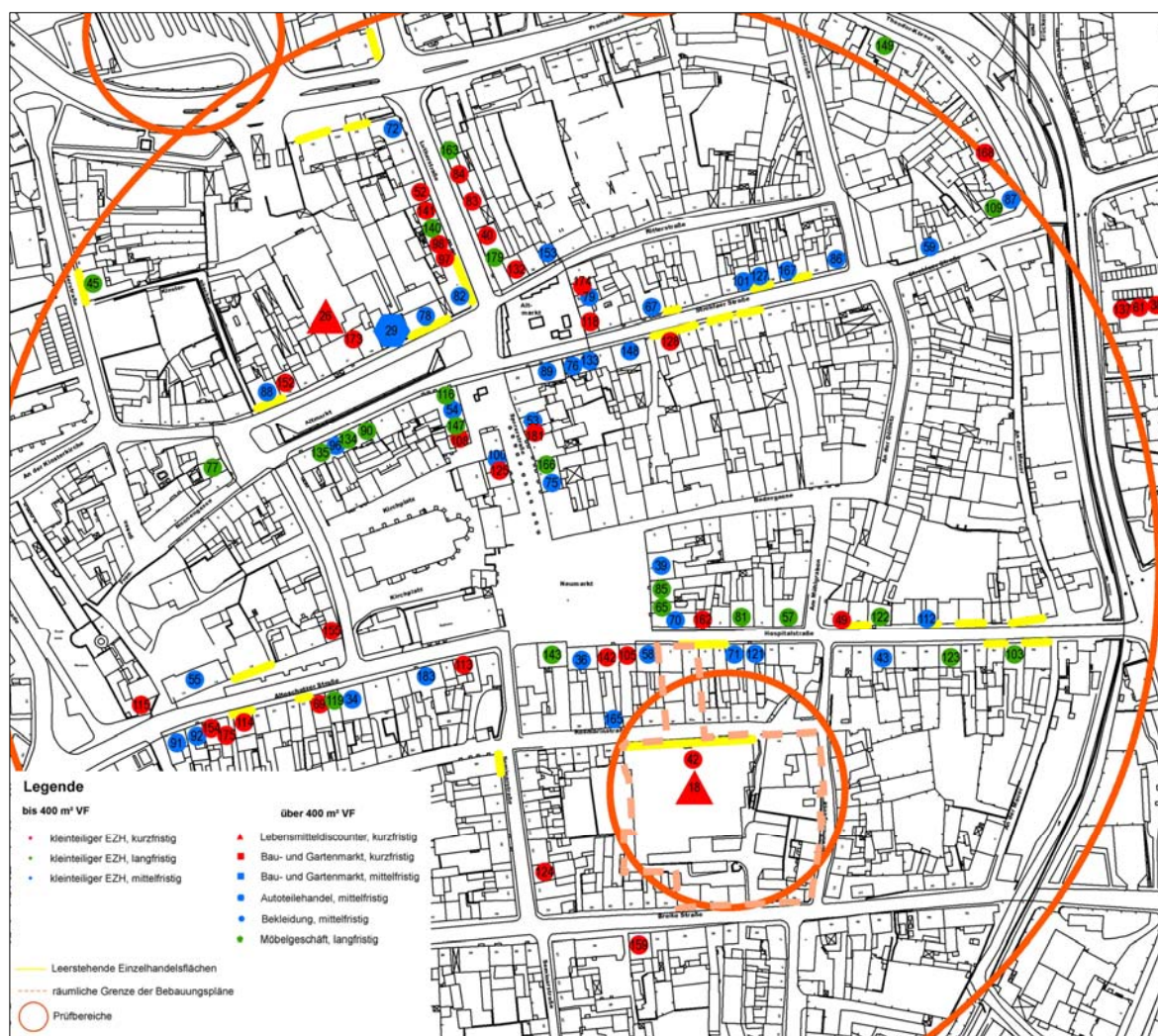
• Die Innenstadt - Einzelhandelsbesatz und Leerstandspotenziale

In der Innenstadt befinden sich ca. 6.800 qm Verkaufsfläche. Die Plandarstellung zeigt die Einzelhandelsstandorte nach kurzfristigem (rot), mittelfristigem (grün) und langfristigem Bedarf (blau). Die roten Dreiecke kennzeichnen die Standorte Lidl im Nordwesten (700 qm Verkaufsfläche) sowie Rosmarin-Passage (etwa 1.000 qm Verkaufsfläche).

Der Standort Lidl ist mit der günstigen stadträumlichen Lage sowie Verkehrsanbindung ein wichtiger Magnetstandort für die nördliche Altstadt (Altmarkt). Hingegen kann der Standort Rosmarin-Passage in der funktionalen Einbindung sowie im Unternehmensbesatz bislang nicht überzeugen.

Gelb markiert sind aktuell leerstehende Erdgeschoßlagen. Betroffen sind etwa 25 kleinteilige Standorte mit überschlägig zwischen 600 und 1.200 qm¹⁷. Hinzu kommt der Leerstand in der Rosmarin-Passage (Annahme: ca. 300 qm). Stärken sind integrierte Stellplätze und die kompakte Anordnung des Geschäftsbesatzes.

Abbildung 25: Einzelhandelsbetriebe in der Oschatzer Innenstadt



¹⁷ Annahme: je Standort zwischen 25 qm / 50 qm leerstehende Verkaufsfläche

4.4.1.3 Trends und Entwicklungsbedingungen - Veränderungen von Angebot und Nachfrage

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten dynamischere Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Erscheinungsbild und Funktionsbedingungen im Einzelhandel sowie die räumliche Struktur stellen sich heute nachhaltig anders dar als vor wenigen Jahrzehnten.

Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite. Entwicklungen und aktuelle Trends lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die Entwicklung der Angebotsseite ist gekennzeichnet durch:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration mit steigendem Umsatzanteil der großen Einzelhandelsunternehmen am Gesamtumsatz.
- Eine weitgehende Umsatzstagnation im Einzelhandel. Umsatzgewinne einzelner Marktteilnehmer sind nahezu vollständig nur Umsatzverteilungen.
- Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkender Flächenproduktivität und Rentabilität.
- Eine abnehmende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, verstärkt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein fortschreitender Wandel der Betriebsformen und Betriebskonzepte; geprägt durch zunehmende Großflächigkeit und Discountorientierung.
- Ein zugleich steigender Konkurrenzdruck auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen hin zu günstiger Pkw-Erschließung, umfänglicher Stellflächen, einfacher und flexibler Immobilienkonzepte u.a.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen einzelnen Betrieben und Branchen mit hoher Preisorientierung, einem „Verschwimmen“ von Sortimenten, zunehmender Umsatzanteile der Randsortimente (Discounter).
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen (Internet, Versandhandelsformen).

Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen beeinflusst:

- Der Anteil des Einzelhandels an den Konsumausgaben geht stetig zurück (Anteil der Konsumausgaben per anno am Einkommen sinkt).
- Eine tendenziell sinkende Bevölkerungszahl mit erheblichen regionalen Unterschieden,
- abgeschwächt durch steigende Mobilitätsbereitschaft über den Wohnort hinaus.
- Eine Aufspaltung des Einkaufs in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“. Es erfolgt eine zunehmende Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomie und Einkauf.
- Ein zunehmendes Preisbewusstsein, wovon besonders Discount-Anbieter profitieren.
- Eine zunehmende Akzeptanz großflächiger und autokundenorientierter Standorte, vor allem außerhalb zentraler Stadtbereiche. Die Anforderungen an Bequemlichkeit und Effizienz des Einkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs steigen.
- Die Mobilitätsbereitschaft nimmt zu, gleichzeitig nehmen auch die Mobilitätskosten zu.
- Standortungebundene Einkaufsoptionen per Internet oder Versandhandel etablieren sich, zumindest in Ergänzung immobiler Standortangebote (außerhalb üblicher Öffnungszeiten, Zugriff auf bestimmte Angebote, altersbedingte Unterschiede der Nutzung).

Diese allgemein zu beobachtenden Entwicklungen lassen sich ohne weiteres auf die Situation der Stadt Oschatz übertragen und werden durch die Ist-Analyse sowie Arbeitsgruppe Einzelhandel weitgehend bestätigt. So hat sich seit 1990 in der Stadt Oschatz quasi ein sekundäres Versorgungsnetz mit eigenen Zentralitäten entwickelt, das nur noch in geringem Umfang einen innerstädtischen Standort braucht (siehe das Verhältnis der Verkaufsflächen der Innenstadt Oschatz

zu peripheren Standorten, insbesondere aber der hohe Anteil innenstadtrelevanter Sortimente in Stadtrandlage).

Die Stadtentwicklung und damit die Einzelhandelsentwicklung werden beeinflusst durch demographische Verschiebungen in der Stadt Oschatz sowie im regionalen Einzugsbereich. Besonders relevante ist dabei die stetige Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitig fortschreitender Abnahme der Gesamtbevölkerung in Oschatz sowie in der Region um die Stadt. (siehe Demographische Entwicklung)

Das Mittelzentrum Oschatz geht gegenwärtig von einem potenziellen Einzugsbereich von etwa 40.000 Einwohnern aus. Die Bewertung bestehender Angebotsstrukturen hat unterschiedliche Einzugsbereiche der kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfssortimente zu unterscheiden. So werden kurzfristige Bedarfe (Bäcker etc.) in der Regel am Wohnort bedient, während mittel- und langfristige Sortimentsgruppen umfänglichere regionale Kundenpotenziale erfordern.

4.4.1.4 Entwicklungsspielraum für Angebot und Nachfrage im Einzelhandel

Bei Diskussion möglicher Entwicklungsspielräume für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt Trends und Rahmenbedingungen auf der Angebots- wie auch der Nachfrageseite.

Auf der Angebotsseite steht die quantitativ überaus hohe Verkaufsflächenausstattung mit gegenwärtig je Einwohner 2,4 qm / EW zu bundesweit etwa 1,5 qm / EW. Auffällig ist die hohe Pro-Kopf-Ausstattung im kurzfristigen Bedarfssegment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke etc.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Eindruck des Ausstattungsniveaus ausgewählter westsächsischer Mittelzentren nach Branchen und pro Kopf-Ausstattung der Verkaufsfläche im Vergleich zum Durchschnitt des Freistaates Sachsen.

Tabelle 36: Ausstattungsniveaus ausgewählter Mittelzentren Westsachsen im Vergleich (qm / Einwohner)

	Oschatz	Döbeln	Eilenburg	Wurzen	Borna	Sachsen
Einwohner	16.300	21.200	17.550	14.960	22.400	
Branche	qm / EW	qm / EW	qm / EW	qm / EW	qm / EW	qm / EW
Nahrung & Genussmittel	0,74	0,64	0,69	0,79	0,59	0,45
Gartenb., Blumen, Zoo	0,26	0,30	0,05	0,22	0,11	0,10
Drogeriebedarf u.a..	0,07	0,15	0,10	0,18	0,12	0,07
PBS / Zeitungen etc.	0,02	0,05	0,03	0,06	0,03	0,03
Kurzfristiger Bedarf	1,09	1,13	0,88	1,25	0,85	0,65
Bekleidung/Wäsche	0,19	0,27	0,15	0,24	0,22	0,16
Schuhe (ohne Sport)	0,12	0,05	0,03	0,07	0,06	0,03
Lederwaren	0,02	0,02	0,00	0,01	0,00	0,01
Tapeten, Farbe, Autoz.	0,33	0,39	0,25	0,38	0,27	0,23
GPK/Hausrat etc.	0,03	0,13	0,06	0,08	0,07	0,04
Spielwaren etc.	0,01	0,03	0,01	0,05	0,02	0,01
Sportartik., Fahrräder etc.	0,04	0,06	0,05	0,06	0,05	0,03
Mittelfristiger Bedarf	0,72	0,95	0,56	0,88	0,70	0,52
Teppiche, Gardinen etc.	0,02	0,09	0,13	0,03	0,07	0,04
Bettwaren/Hauswäsche	0,04	0,04	0,04	0,02	0,01	0,01
Möbel	0,28	0,26	0,07	0,16	0,18	0,23
Elektro; HH-Geräte	0,04	0,12	0,04	0,07	0,05	0,03
UE/Musik, Video, PC	0,19	0,09	0,05	0,07	0,04	0,04
Foto, Optik etc.	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01
Uhren, Schmuck	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01
Sonstiges	0,02	0,08	0,01	0,01	0,01	0,08
Langfristiger Bedarf	0,56	0,71	0,36	0,39	0,39	0,45
VKF gesamt	2,38	2,79	1,81	2,52	1,94	1,62

Quelle: IHK Leipzig: Handelsatlas Kammerbezirk Leipzig (Ausgabe 2006), Freistaat Sachsen und Kammerbezirk

Eine Sondierung rechnerischer Entwicklungsspielräume ermöglicht die Betrachtung der Oschatzer Verkaufsflächenausstattung in Bezug auf den durchschnittlichen Versorgungsgrad bei 800 qm Verkaufsfläche.¹⁸

Tabelle 37: Rechnerische Versorgungsgrade des Oschatzer Einzelhandels (Annäherung)

Ausgewählte Kategorie	Einwohner	Ist-Verkaufsfläche In qm	Rechnerischer Versorgungsgrad
LM-Vollsortimenter	3.000 EW	Ca. 3.800	14.000 EW
LM-Discounter	4.000 EW	Ca. 4.400	22.000 EW
Drogerie etc.	11.000 EW	Ca. 1.150	15.000 EW
Bekleidung	7.000 EW	Ca. 3.000	25.000 EW
Schuhe	25.000 EW	Ca. 1.900	55.000 EW
Spielwaren etc.	25.000 EW	Ca 220	7.000 EW
Sportartikel etc.	33.000 EW	Ca. 550	20.000 EW

¹⁸ Dr. Acocella, Donato: Regionale Einzelhandelskonzepte – vom „Wettrüsten“ zum Wettbewerb?, Vortrag zur Fachtagung „Städtebau und Handel“ des Instituts für Städtebau (Berlin), vom 16./17.06.2008

Verbunden mit dem Zentralitätsanspruch der Stadt Oschatz als regionales Mittelzentrum (ca. 40.000 EW Einzugsbereich) sowie der unterschiedlichen Bewertung des Bedarfssortiments können rechnerische Entwicklungsspielräume für die Bereiche: Lebensmittel-Vollsortimenter (gering), Drogerie (kurzfristige Bedarfe), Bekleidung, Spielwaren und Sportartikel (mittelfristige Bedarfe, weitgehend Zentren relevant) abgeleitet werden.

Auf der Nachfrageseite ist für die aktuell vergleichsweise günstige Kaufkraftsituation mit fortschreitender alterstruktureller Verschiebung sowie Bevölkerungsabnahme von einer Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auszugehen. So nehmen ältere Jahrgänge relativ zu, wobei deren durchschnittliche Kaufkraft vergleichsweise abnimmt. Auch die sozio-ökonomische Situation in der Stadt sowie in der Region gibt keinen Anlass für gravierende Verbesserungen.

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe Einzelhandel über das Für und Wider einzelner Aspekte hat für die kommenden Jahre eine explizite Stärkung des innerstädtischen Versorgungsbereichs in den Fokus zukünftiger Entwicklungen gesetzt. Für die Bereiche außerhalb der Innenstadt soll eine weitestgehend auf den Bestand begrenzte Entwicklung durchgesetzt werden.

4.4.2 Konzeption

4.4.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Ziele und Maßnahmen für die Umsetzung sollen eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung unterstützen. Bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen geht es darum, den Wettbewerb im städtischen Einzelhandel auf bestimmte Standortbereiche zu lenken. Diese räumliche Lenkung des Einzelhandels ist nicht gleichzusetzen mit einer Behinderung des freien Wettbewerbs. Es geht vielmehr um eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an städtebaulich geeignete Standorte zur Sicherung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen. Davon profitieren neue und bestehende Betriebe gleichermaßen. Im Fokus steht danach die Umsetzung folgender Zielsetzungen, die im Fachkonzept Einzelhandel zum Stadtentwicklungskonzept weitergehend untersetzt werden.

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des städtischen Einzelhandels
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf städtebaulich geeignete Standorte in Funktionsteilung
- Sicherung und Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt (HGB)
- Geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Stadtraum
- Sicherung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet

4.4.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete

Räumliches Strukturkonzept Einzelhandel

Um eine weitere Zersplitterung der Oschatzer Einzelhandelslandschaft zu verhindern, werden Entwicklungsbereiche (mit Einzelhandelsentwicklung) sowie Tabubereichen (ohne weitere nennenswerte Einzelhandelsentwicklung) beschrieben. Das räumliche Strukturkonzept bildet damit die im Stadtraum differenzierten Standortlagen ab.

Plan 10: Räumliches Strukturkonzept Einzelhandel

Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich um den Alt- und Neumarkt in der zentralen und nördlichen Altstadt ist der vorrangige Entwicklungsbereich in Oschatz. Hier soll sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren.

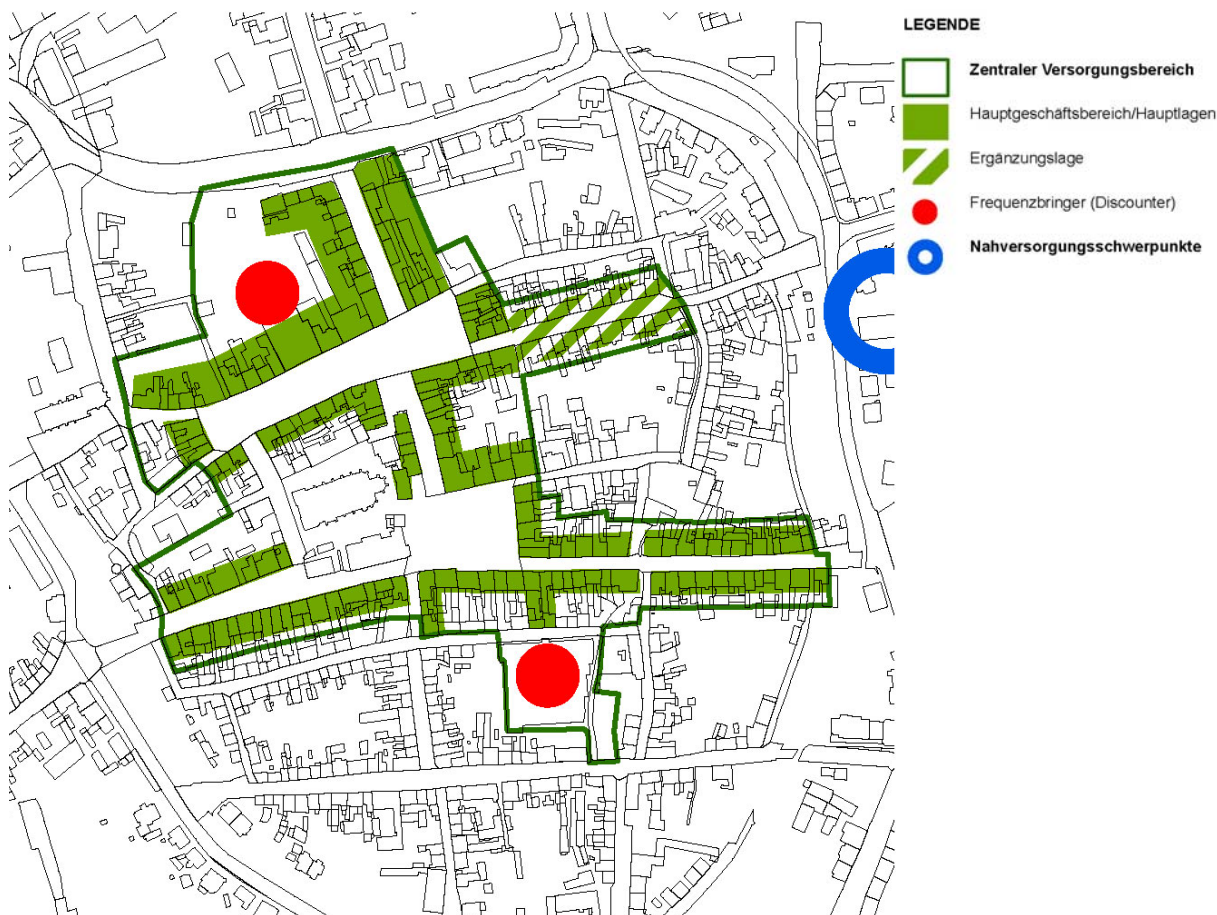
Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Hauptgeschäftsbereich, die funktional und gestalterisch dem Versorgungsbereich zuzurechnen sind und Entwicklungsspielräume bieten.

Zur Abgrenzung wurden folgende Kriterien einbezogen:

- Räumlich funktionale Struktur bzw. die räumlich funktionale Einheit (Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Multifunktionalität aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)

- Qualitätsaspekte des Einzelhandels und der Außendarstellung (Gestaltung/Präsentation) sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums (Pflasterung, Begrünung, Stadtmobiliar)
- Städtebauliche Kriterien (Bebauungsstruktur, Kontinuität, Barrieren/Straßen, Raumeindruck)
- Zukünftige Ergänzungs- bzw. Erweiterungsflächen / -optionen

Abbildung 26: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Haupt- und Ergänzungslagen



Quelle: eigene Darstellung

Die Abbildung 26 konkretisiert den zentralen Versorgungsbereich. Besonders gekennzeichnet sind die Hauptgeschäftslagen (flächig markiert). Schraffiert dargestellt, bietet die Streblaer Straße vom Altmarkt ausstrahlend weitere Entwicklungspotenziale einer Ergänzungslage.

Der zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch einen dichten Besatz von Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um Standorte der Gastronomie, Hotellerie, Dienstleistungsangeboten sowie öffentlicher Verwaltung.

Die überwiegend kleinteilige Betriebsstruktur wird überlagert durch zwei Standorte mit größerem Verkaufsflächenangebot bzw. Potenzialen hierfür (Punktuell dargestellt).

Zwischen Altmarkt und Promenade befindet sich der Lidl-Standort mit ca. 700 qm Verkaufsfläche. Verkehrsgünstig gelegen und mit hohem Anteil kurzfristiger Bedarfssortimente, wirkt der Standort als wichtiger Frequenzbringer für Innenstadt. Am Südrand des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich der Standort Rosmarin-Passage. Dieser Standort ist gekennzeichnet durch eine hohe Fluktuation im Geschäftsbesatz. Die aktuell unbefriedigende funktionale und visuelle Anbindung an den Neumarkt steht einer möglichen Aufwertung als Magnet-Standort entgegen. Mit über 1.000 qm Verkaufsfläche bietet der Standort ein interessantes Flächenangebot. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt insgesamt etwa 6.800 qm Verkaufsfläche. Das Potenzial im Leerstand beträgt mindestens 750 qm Verkaufsfläche.

Die Arbeitsgruppe Einzelhandel hat mehrere Potenzialstandorte thematisiert, die für die zukünftige Aufwertung der Innenstadt neue Entwicklungsperspektiven bieten könnten. Im Vordergrund steht die Mobilisierung vergleichsweise größerer Verkaufsflächeneinheiten, die den wirtschaftlichen

Anforderungen entsprechen können. Benannt wurden so der Bereich Hospitalstraße / Rosmarinstraße (Anbindung Rosmarin-Passage), Umfeld Altmarkt (ehemalige Gaststätte) sowie Altoschatzer Straße.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen, da unmittelbare Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich die Folge sein könnten. Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn aufgrund fehlender oder absehbar nicht zu aktivierender Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich keine weitere Ansiedlung möglich ist und der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Oschatz durch das Vorhaben gestärkt würde

Standorte zur Sicherung der Nahversorgung

Über den zentralen Versorgungsbereich hinaus sollen im Stadtraum weitere Standorte eine wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen. Dabei wird differenziert nach:

- Wohnbezogene Nahversorgung im Stadtgebiet

Bestehende Einzelhandelsstandorte mit umfänglicherem Angebot an vorrangig kurzfristigen Bedarfssortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gewährleisten die Nahversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung. Solche Nahversorgungsstandorte sind der Bereich Friedensstraße (Standort Diska), der Bereich Dresdener Straße/Straße der Einheit (Standort Plus) sowie der Bereich Dresdener / Riesaer Straße am östlichen Innenstadtrand (Standort Norma).

Im Stadtgebiet West übernimmt das Einkaufszentrum West eine Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnstandorte.

Der Plan Räumliches Strukturkonzept Einzelhandel stellt übliche Versorgungsradien von 600 m Luftlinie um diese Standorte dar.

- Solitäre Nahversorgungsbetriebe

Diese Standorte beziehen sich auf die Sicherung der Nahversorgung in den ländlichen Ortsteilen.

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten / Fachmarktstandorte

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation unterscheidet das räumliche Strukturkonzept bei den Sonderstandorten des Einzelhandels zwischen

- Autokundenorientierte Sonderstandorte (SO West, Nossener Straße)

Diesbezügliche Sonderstandorte bilden das Einkaufszentrum Oschatz West (Marktkauf und Umfeld) sowie die Standortagglomeration Nossener Straße (Rewe, Aldi, ...). Aufgrund der stadträumlichen Lage und Verkehrsanbindung sind diese Standorte durch ein hohes Maß an Kunden mit PKW-Nutzung aus Stadt und Umland gekennzeichnet. Hier konzentrieren sich umfängliche Verkaufsflächen mit innenstadtunverträglichen Sortimenten. Die zukünftige Bestandsentwicklung dieser Standorte ist insbesondere in der zentrenrelevanten Sortimentsausrichtung sowie im Verhältnis von Kern- und Randsortimente kritisch zu begleiten.

Insbesondere im Gewerbegebiet West zwischen Leipziger Straße und Trebicer Weg bestehen weitere größere Einzelhandelsstandorte. Deren Bestandsentwicklung – unabhängig vom Sortiment - ist gemäß bauplanungsrechtlichen Regelungen gewährleistet. Die Zulässigkeit von Neuansiedlungen in nicht-innenstadtverträglichen Sortimenten regeln hier entsprechende Bebauungspläne.

- Fachmarktstandorte (Bau- und Gartensortimente / Möbelmärkte)

Im Stadtraum befinden sich neben den Angeboten am Einkaufszentrum West (Toom) weitere klassische Fachmarktstandorte. Diese sind im innenstadtnahen Bereich Lichtstraße sowie im äußeren Stadtbereich Dresdener Straße. Das räumliche Strukturkonzept sieht an diesen Standorten Entwicklungsoptionen für innenstadtverträgliche Fachmarktsortimente zu. Einzelne Solitärstandorte, wie der Möbelmarkt Leipziger Straße, sollen indes keine Ansätze für Standortansiedlungen im Umfeld ermöglichen.

Tabubereiche

Als Tabubereiche werden explizit die Gewerbegebiete entlang der städtischen Ausfallstraßen – Gewerbegebiet West, Gewerbliche Baufläche Dresdener Straße, Gewerbegebiet Ost (siehe 4.3) sowie darüber hinaus Gewerbegebiet An der Döllnitz – definiert. Hier soll zukünftig kein – und soweit vorhanden, kein neuer – Einzelhandel angesiedelt werden. Ansässige Betriebe dürfen im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Erfordernis (üblich max. 15% von VKF Bestand) erweitert werden. Wird dabei die Großflächigkeit überschritten (>800 qm) hat eine Einzelfallprüfung zu erfolgen.

Sortimentsliste für den Oschatzer Einzelhandel

Neben der Abgrenzung der aus Handelssicht sinnvollen Entwicklungsbereiche wird der Verwaltung der Stadt Oschatz das Instrumentarium der Sortimentsliste bereitgestellt. Diese dient der Feinsteuerung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung. Die Inhalte dieser Liste sollten in Baurecht umgesetzt werden.

Begriffsdefinitionen

In der Planungspraxis gibt es neben der Diskussion über den Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe. Die Unterscheidung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten¹⁹ ermöglicht folgender Kriterienkatalog.

Zentren relevant sind Sortimente, die

- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind; einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind; in der Innenstadt oder den Stadtteilen am stärksten vertreten sind (Kriterium: Einzelhandelsstruktur)
- Innenstadtbesucher anziehen (Kriterium: Besucherfrequenz)
- einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind (Kriterium: Integrationsfähigkeit)
- häufig im Zusammenhang mit anderen Inneneinrichtungen besucht werden (Kriterium: Koppelungsaffinität)
- leicht transportiert werden können, d.h. zum Transport der Waren ist nicht regelmäßig das private Kfz erforderlich (Kriterium: Transportfähigkeit, "Handtaschensortiment")

Nicht-zentrenrelevant sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.
- Weitergehende Erläuterungen zur rechtlichen Einordnung von Sortimentslisten und zur Bewertung oftmals strittiger Sortimenten sind dem Fachkonzept Einzelhandel zu entnehmen.

Sortimentsliste für Oschatz

Mit dem nachfolgenden Entwurf einer Sortimentsliste für die Stadt Oschatz soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten gewährleistet werden. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen.

¹⁹ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (etwa Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Tabelle 38: Oschatzer Sortimentsliste / Entwurf

Hauptbranche	Sortimente	Zentrenrelevanz
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen)	nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant
Gesundheit- Körperpflege	Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Sortimentsbuchhandel; Zeitungen / Zeitschriften	nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant
Blumen, Schnittblumen	Schnittblumen	nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant
Bekleidung	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren; Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung	Zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen	zentrenrelevant
Sportartikel, -bekleidung	Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Waffen & Jagdbedarf	Zentrenrelevant
Spielwaren, Hobby, Basteln	Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale	Zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel	Zentrenrelevant
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio / CD, DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto	zentrenrelevant
Elektrogeräte, Leuchten	Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten	Zentrenrelevant
Sonstiges	Babyartikel	zentrenrelevant
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck	zentrenrelevant
Optik	Optik	zentrenrelevant
Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Haus- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Heimtextilien, Dekostoffe, Antiquitäten	Nicht-zentrenrelevant
Camping	Campingartikel & Zubehör, Zelte	nicht-zentrenrelevant
Rollläden und Markisen	Rollläden, Markisen	nicht-zentrenrelevant
Möbel	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel	nicht-zentrenrelevant
Bau- und Gartenmarktsortiment	Baumarktspezifische Waren, Bodenbeläge, Teppiche, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleiseisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z. B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Pflanzen, Sämereien, Holz, Kamine, Sanitärbedarf	nicht-zentrenrelevant
Kfz / Zweiräder	Kfz- und Motorradzubehör; Fahrräder und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
Zoologischer Bedarf	Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)	nicht-zentrenrelevant

Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept gibt der Stadt Oschatz kurz- bis mittelfristig realisierbare Handlungsempfehlungen mit konkreten Maßnahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an die Hand.

Die Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen unterscheidet nach Kernmaßnahmen, jene Maßnahmen also, die richtungsweisende Steuerungswirkung entfalten sollen, und vielmehr begleitenden Maßnahmen hierzu.

Erarbeitung eines Handelsnetzkonzeptes für die Große Kreisstadt Oschatz

Zuständigkeit: Stadt Oschatz

Wesentliche Aussagen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung erlangen rechtliche Verbindlichkeit über den Beschluss der zuständigen kommunalen Gremien zu einem Handelsnetzkonzept (Zentrenkonzept Einzelhandel). Ziel ist die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Verhinderung unerwünschter Standortlagen sowie zur Steuerung erwünschter Entwicklungsaktivitäten auf bestimmte Entwicklungsbereiche, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich HGB Innenstadt. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 Nr 11 BauGB).

Hinweise zur praktischen Umsetzung werden im Fachkonzept Einzelhandel weitergehend erläutert.

Aktives Innenstadtmanagement für den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Zuständigkeit: Werbeverein Innenstadt (federführend)

Die Bewertung von Angebotssituation und Nachfrageeinschätzung im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und die Einschätzung der Arbeitsgruppe Einzelhandel bestätigen das Erfordernis eines proaktiven Handelns. Die Anziehungskraft der Innenstadt ist eng verbunden mit der Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes.

Die konzeptionelle und praktische Begleitung konkreter einzelhandelsspezifischer Belange sollte zukünftig ein Innenstadtmanagement realisieren. Das Innenstadtmanagement wirkt zunächst nach Innen, das heißt in enger Abstimmung mit den Einzelhandelsbetrieben sowie weiteren Nutzungen (Hotellerie, Gastronomie, Verwaltung, Kultur etc.). Nach Formulierung gemeinsamer Entwicklungsvorstellungen der relevanten Akteure sollte das Innenstadtmanagement gezielte Aktivitäten nach Außen (Akquisition, Standortmarketing) durchführen.

Die Aufwertung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort setzt klare Vorstellungen voraus, welche Branchen hier zukünftig ihren Platz haben sollen. Üblich ist die Definition eines Branchensollprofils für den Hauptgeschäftsbereich sowie die Ergänzungslagen. Die anzustrebende Branchenstruktur ist zu benennen. Dabei spielt praktisch eine „gut aufgestellte“ Versorgung der kurzfristigen Bedarfsstufe (Lebensmittel, Drogerie) eine wichtige Rolle. Das Branchensollprofil soll ein mittelfristig umsetzbares Zielkonzept darstellen und insbesondere dem Innenstadtmanagement zur gezielten Ansprache geeigneter Einzelhandelsbetriebe dienen.

Damit eng damit verbunden ist eine aktive Leerstands-beseitigung im Hauptgeschäftsbereich. Hier gilt es negative wirtschaftliche sowie psychologische Effekte (etwa Umsatzminderung infolge Passantenrückganges, wenig attraktive Erscheinung etc.) auf benachbarte Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden. Dies sollte Möglichkeiten einer flexiblen Zwischennutzung berücksichtigen.

Dem Fachkonzept Einzelhandel sind weitergehende Empfehlungen zur Organisation und Aufgabenbereichen des Innenstadtmanagements zu entnehmen.

Mobilisierung von ‚Impulsstandorten‘ im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Zuständigkeit: Werbeverein Innenstadt (federführend),

Begleitend: Stadt Oschatz

Dem Hauptgeschäftsbereich mangelt es an betriebswirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächeneinheiten. Die städtebauliche Struktur des Stadtzentrums mit kleinteiliger Parzellierung und überwiegend historischem Gebäudebestand stößt hier an Grenzen, wenn es darum geht, attraktive Standorte für erforderliche Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen anzubieten.

Die Schaffung größerer Verkaufsflächeneinheiten ist eine denkbare Alternative. Verkaufsflächeneinheiten zu vergrößern erfordert

die bauliche Investitionen in den Gebäudebestand, soweit auf dem Grundstück überhaupt möglich oder aber

das Zusammenlegen benachbarter Verkaufsflächeneinheiten oder

den parzellenübergreifenden Neubau.

Sämtliche Alternativen erfordern bauliche Investitionen des Eigentümers bzw. ein entsprechendes Handeln des Grundeigentümers. Nach Einschätzung von Vertretern des Werbevereins Innenstadt hat der Anteil von Einzelhändlern auf eigenem Grundstück deutlich abgenommen. Erforderlich ist daher zunächst die Sondierung der Standortüberlegungen einzelner Eigentümer im Bestand.

Der Fokus sollte daher auf die Mobilisierung von Potenzialstandorten für Frequenzbringer bzw. neue Magnetbetriebe in innerstädtischer Lage gelegt werden. Hiervon profitieren benachbarte Betriebe, wie die Vielfalt des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Südrand des Hauptgeschäftsbereichs sowie des potenziellen Verkaufsflächenangebotes als potenzieller Frequenzbringer besitzt die verbesserte Anbindung der Rosmarin-Passage an den Neumarkt besondere Priorität. Die Arbeitsgruppe Einzelhandel empfiehlt hierzu erforderliche Aktivitäten vorzubereiten. Gegenstand ist die Mobilisierung der erforderlichen Grundstücksparzellen zwischen Hospitalstraße und Rosmarinstraße. Diese sind insofern für die Einzelhandelsentwicklung von Interesse, als dass über eine verbesserte funktional-gestalterische Anbindung ein bereits bestehendes Standortpotenzial aufgewertet wird. Darüber hinaus bietet eine parzellenübergreifende Entwicklung eines Bindegliedes zwischen Neumarkt / Hospitalstraße und Rosmarin-Passage weitere Entwicklungsoptionen. Realistisch sind so Shop in Shop – Betreibermodelle unter Beteiligung lokaler Unternehmen oder die aktive Ansprache erwünschter zentrenrelevanter Branchen bzw. Betriebe (Bekleidung, Drogerie etc.).

Begleitende Maßnahmen

Weitere Maßnahmen unterstützen die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, und zwar:

Umsetzung des Verkehrskonzepts Innenstadt

Zuständigkeit: Stadt Oschatz

Der Einzelhandel benötigt gute Voraussetzungen im Hinblick auf den fließenden und den ruhenden Verkehr. Das Verkehrskonzept zielt auf die Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie auf ausreichende und kundenfreundliche Park- bzw. Stellplatzangebote für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter der Unternehmen und Institutionen in der Innenstadt.

Qualifizierung des Informations- und Leitsystem Innenstadt

Zuständigkeit: Stadt Oschatz sowie Werbeverein Innenstadt e.V.

Der zentrale Versorgungsbereich lebt von der Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit prägender Angebote. Ein schlüssiges und attraktives Informations- und Leitsystem führt den Besucher und potenziellen Kunden in die Stadt und lenkt sein Interesse auf einen Besuch in der zentralen Innenstadt. Im Fokus stehen wichtige Orte und „Magnetten“, Standorte für Parken, Erlebnis und Aufenthalt.

Weitere Aufwertung des öffentlichen Raums in Altoschatzer und Strehlaer Straße

Zuständigkeit: Stadt Oschatz sowie Eigentümer

Im zentralen Versorgungsbereich ist die Gestaltung und Funktionalität weiter aufzuwerten. Dies betrifft vorrangig die Hauptgeschäftslage Altoschatzer Straße sowie die Ergänzungslage Strehlaer Straße. Die Altoschatzer Straße bildet eine wichtige Eingangssituation in das Zentrum und sollte im Zusammenwirken von öffentlichem Straßenraum (Gestaltung, Funktion, einheitliches Stadtmobiliar) und angrenzender Fassadengestaltung (mit Außenwerbung) eine „Sogwirkung“ entfalten. Die Anforderungen der Einzelhandelsnutzungen sind in geeigneter Form zu berücksichtigen.

Qualifizierung der Ladengestaltung und Angebotspräsentation (innen/außen)

Zuständigkeit: Werbeverein Innenstadt e.V.; Begleitend: Handelsverband Sachsen

Die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels lebt von der Attraktivität des Warenangebots in Vielfalt und Preisdifferenzierung. Die Attraktivität lebt auch von der Gestaltung der Geschäfte und Ladeneinrichtung sowie der Angebotspräsentation im Laden und Außenraum. Hier ist der Unternehmer gefragt. Aufgrund oft geringer Betriebsgröße sind Schulungen anderen Orts oft kaum realisierbar. Spezielle Themen für die Händler (Schaufenstergestaltung, Warenausleger, Einsatz von Licht etc.) können hier zukünftig durch das Innenstadtmanagement koordiniert werden.

4.5 Verkehr und technische Infrastruktur

4.5.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.5.1.1 Verkehr

• Straßenverkehr

Die Stadt Oschatz wird von den folgenden überregionalen Straßenverbindungen tangiert:

- Leipzig-Dresden (B 6)
- Oschatz-Wermsdorf (S 38)
- Oschatz-Zöschau-Döbeln (S 30/B 169)
- Oschatz-Dahlen-Torgau (S 24)

Zudem sind die folgenden, die Stadt Oschatz tangierenden, zwischengemeindlichen Straßenverbindungen regional bedeutsam:

- Oschatz - Zschöllau - Merkwitz - (Wellerswalde)
- Oschatz - Kleinragewitz - (Borna)
- Lonnewitz - Kleinragewitz - (Borna)
- Lonnewitz - (Naundorf)

Über die S 38 (Oschatz- Wermsdorf - Mutzschen) befindet sich in etwa 14 km Entfernung von der Stadt Oschatz der Autobahnanschlussstelle Mutzschen an die BAB 14 (Leipzig-Dresden). Diese Straßenverbindung stellt die straßenverkehrliche Anbindung von Oschatz an das Bundesfernstraßennetz in Richtung Leipzig – Halle dar.

Über die S 30 (Oschatz – Zöschau – Hof) und die B 169 (Riesa – Hof –Döbeln) befindet sich in etwa 14 km Entfernung die Autobahnanschlussstelle Döbeln-Nord ebenfalls an der BAB 14. Diese Verbindung stellt die straßenverkehrliche Anbindung von Oschatz an das Bundesfernstraßennetz in Richtung Dresden und über die A4 (Dreieck Nossen) in Richtung Chemnitz dar.

Insbesondere ist weiterhin eine Verbesserung der Anbindung von Oschatz an das Bundesfernstraßennetz erforderlich. Hierzu ist vordringlich die OU Wermsdorf (S38) zu realisieren.

Die Stadt Oschatz wird besonders belastet durch den regionalen und überregionalen Durchgangsverkehr, der auf der Bundesstrasse B 6 direkt durch die Stadt geführt wird. Die B 6 hat wegen ihres hohen Verkehrsaufkommens für Oschatz eine starke Trennfunktion. Sie tangiert einen Großteil des historischen Stadtkerns im Norden und Osten, und grenzt diesen gleichzeitig vom übrigen Stadtgebiet ab. Trotz Lichtsignalanlagen bilden die Knotenpunkte der B 6 Unfallschwerpunkte für die Verkehrsteilnehmer. Der westliche und südliche Teil des Stadtringes ist weniger stark belastet.

Das Stadtzentrum wird vom Durchgangsverkehr ortskundiger Kraftfahrer, Parksuchverkehr und Falschparker belastet. Dabei entstehen Konflikte zwischen dem Kfz-Verkehr und dem hohen Anteil des Fußgänger- und Radverkehrs.

Die Stadtentwicklung in Richtung Nordwesten verursacht ein hohes Verkehrsaufkommen. Einige Hauptverkehrsstrassen müssen zu Spitzenzeiten erhebliche Verkehrsbelastungen bewältigen. Jedoch ist eine gute Anbindung an die Innenstadt gewährleistet.

Als verkehrserzeugender Faktor in der Stadt muss der großflächige Einzelhandelsstandort „Marktkauf“ im Westen der Stadt angesehen werden. Ausreichend, gebührenfreie Parkplätze, schnelle Erreichbarkeit und ein äquivalentes Sortiment auf engen Raum bieten Vorteile gegenüber dem Einkauf in der Innenstadt.

• ÖPNV und SPNV

Für die Region Westsachsen soll ein attraktives, leistungsfähiges und bedarfsorientiertes Netz für den ÖPNV als Aufgabe für die Daseinsvorsorge aufgebaut bzw. ausgebaut werden (Regionalplan Westsachsen). Dazu sollen für den Nahverkehrsraum der Region ein flächendeckender Tarif- und Verkehrsverbund geschaffen sowie länder- bzw. regionsübergreifend abgestimmte

Nahverkehrskonzepte mit einheitlicher Fahrplan- und Tarifgestaltung erstellt werden (Regionalplan Westsachsen).

Um die Standortnachteile im Ländlichen Raum zu vermindern und die Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig zu verbessern, soll die Anbindung des Mittelzentrums Oschatz an den schienengebundenen Nahverkehr bedarfsgerecht sichergestellt werden.

Das Stadtgebiet wird ausreichend durch den ÖPNV erschlossen. Mangelhaft ist jedoch die qualitative Ausstattung der Haltestellen.

Die Omnibusverkehrsgesellschaft mbH "Heideland" bedient den Planungsraum mit zahlreichen Busverbindungen, die in der folgenden Tabelle wiedergegeben sind.

Tabelle 39: Buslinien von und nach Oschatz

Linien Nr.	Streckenführung
OVH 764	Torgau - Bockwitz - Oschatz
RVT 781	Torgau - Dahlen - Oschatz
OVH 801	Oschatz –Wermsdorf
OVH 802	Oschatz - Lampertswalde - Außig
OVH 803	Oschatz - Thalheim - Naundorf - Mügeln
LVW 806	Oschatz – Salbitz - Hof
OVH 807	Oschatz - Lampertswalde - Dahlen
OVH 810	Oschatz – Bornitz / Strehla
OVH 811	Oschatz – Zöschau – Schönnewitz
OVH 813	Oschatz – Naundorf – Hof
OVH 818	Mügeln - Limbach - Thalheim - Oschatz
OVH 819	Oschatz - Luppä - Dahlen – Wurzen

Quelle: Omnibus-Verkehrsgesellschaft mbH Heideland

Darüber hinaus verkehrt in Oschatz die Stadtbuslinie A und B. Ausgangspunkt aller Buslinien ist der zentral gelegene Busbahnhof an der Promenade.

Oschatz liegt an der Bahnstrecke Leipzig – Dresden und ist im stündlichen Takt an die beiden Oberzentren angebunden. Die Fahrzeit beträgt nach Leipzig 45 Minuten und nach Dresden eine Stunde.

Die traditionsreiche Döllnitzbahn (siehe Punkt Schienenverkehr) soll als Schmalspurbahn erhalten und einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

• Radverkehr

Für den nicht unerheblichen Anteil des Radverkehrs bestehen Behinderungen im nördlichen Abschnitt des Stadtringes zum Kfz-Verkehr durch ungenügende Trennung der Verkehrsarten. Das sichere Queren des Stadtringes regeln für Radfahrer und Fußgänger Lichtsignalanlagen.

O-Schatz-Park

Auf dem Gelände der Landesgartenschau 2006 in der Döllnizaue befindet sich der O-Schatz-Park. Dieser umfasst den Heimtiergarten, den Rosensee mit Bootsverleih, die ehemalige Blumenhalle der Landesgartenschau, heute das „O“, mit Fitness-Gleitpiste, den einzigartigen Skatpool sowie vielen weiteren Attraktionen. Im O-Schatz-Park bestehen Möglichkeiten zur Erholung und Angebote für Freizeitaktivitäten für sämtliche Altersgruppen: Der Oschatz-Park ist eintrittsfrei. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Europäische Jugendcamp und das Freizeitbad „Platsch“. Im Europäischen Jugendcamp bestehen in sechs Bungalows Übernachtungsmöglichkeiten für Gruppen und Familien. Zudem stehen Camping- und Caravaning-Stellplätze zur Verfügung.

Freizeitbad „Platsch“

Seit 1998 besteht das Freizeit- und Erlebnisbad „Platsch“. Es verfügt über ca. 800 m² überdachte Wasserfläche sowie über Außenbecken (ca. 400-500 m²), eine Wasserrutschenanlage und einen Saunabereich.

Bibliothek

Die Bibliothek mit ihren behindertengerechten Räumen bietet ein vielfältiges Angebot an Büchern, Zeitschriften, Videos, MC, CD und Schallplatten zum Verleih an. Zusätzlich finden in der Bibliothek Ausstellungen verschiedener Künstler sowie Buchlesungen und andere Veranstaltungen statt.

Stadtmuseum

Der Museumskomplex einschließlich der Außenanlagen wurde in den letzten Jahren saniert und umgestaltet. Im Museum befinden sich die einzigartige Waagenausstellung, Ausstellungen zur Oschatzer Wohnkultur und des Handwerks, eine Ausstellung zur Ur- und Frühgeschichte, sowie der Oschatzer Stadtgeschichte.

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Sportplätze und Spielfelder, die im Stadtgebiet verstreut sind. Die Tabelle 42 gibt einen Überblick zu den vorhandenen Sporteinrichtungen in Oschatz.

Westlich der Stadt befindet sich ein Flugplatz (Sonderlandeplatz, Kategorie III), der insbesondere an den Wochenenden von zahlreichen Bürgern besucht wird.

Im Stadtgebiet befinden sich insgesamt 24 Spielplätze. Die Trägerschaft für alle Spielplätze liegt in der Hand von freien oder privaten Trägern.

Tabelle 42: Übersicht Sporteinrichtungen

Einrichtung	Merkmale	Kapazität/ Größe	Bauzustand	Eigentumsverhältnisse
Stadion	Sportlerbaude, Gaststätte, Kunstrasen	60.964 m²	sanierungsbedürftig	SV Oschatz
Tennisplatz	Tennisbaude, Tennisplätze	15.396 m²	sanierungsbedürftig	SV Oschatz
Sportplatz Merkwitz	Sportplatz, Sportlerbaude, Außengelände			SV Oschatz
Sportplatz Mannschatz	Sportplatz, Sportlerbaude, Außengelände, Spielplatz			SV Oschatz
Döllnitzhalle		720 m²		SV Oschatz
Rosenthalhalle		1.215 m²	Gut	SV Oschatz
Wellerswalder Weg	Mit Kegelhalle			
Turnhalle Nord		384 m²		SV Oschatz
Mittelschule		358 m²		
Gymnasium		273 m²	Saniert	
Berufsschule				LRA
Beruf. Gymnasium				LRA
Förderschule				LRA

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

4.8 Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen

In die Betrachtung der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung ist die Einbeziehung der Bereiche Bildung und Erziehung unumgänglich. Ein ausgewogenes Angebot an Bildungs- und Erziehungseinrichtungen muss sich sinnvoll in das Wohnumfeld einfügen.

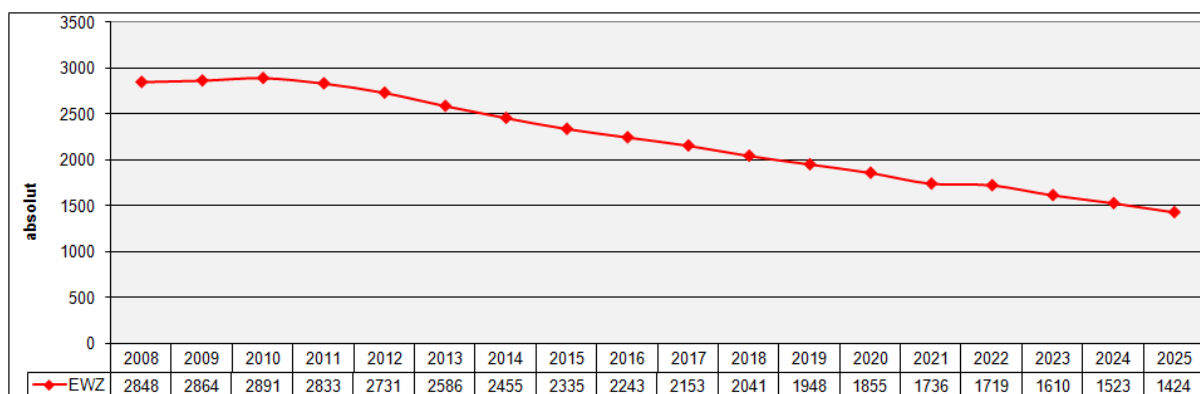
Ein nicht zu verachtender Faktor der Wahl der Wohnlage ist das Angebot an Kindertagesstätten und Grundschulen. Gerade jungen Familien ist es wichtig, ihre Kinder gut betreut zu wissen, wobei aufgrund der allgemeinen Mobilität der Familien die Nähe von Kindereinrichtung und Wohnung nicht mehr die große Rolle spielt und Eltern auch längere Fahrtzeiten bei einer qualitativ sehr guten Betreuung in Kauf nehmen.

4.8.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.8.1.1 Prognostizierte Entwicklung der Kinderzahlen

Für die Ermittlung des Bedarfs von Kindereinrichtungen und Schulen musste eine Prognose der in den kommenden Jahren zu erwartenden Geburten erfolgen. Grundlage dafür waren die derzeitigen Einwohnerzahlen im Altersbereich von 20 bis 34 Jahren. Es wurde davon ausgegangen, dass dieser Altersbereich der ist, in dem die Geburt von Kindern am Wahrscheinlichsten ist. Stichtag bei dieser Prognose sind die am 30.6.2008 in Oschatz wohnenden Einwohner. Berücksichtigung fand eine jährliche Abwanderung von 1 v.H. berücksichtigt.

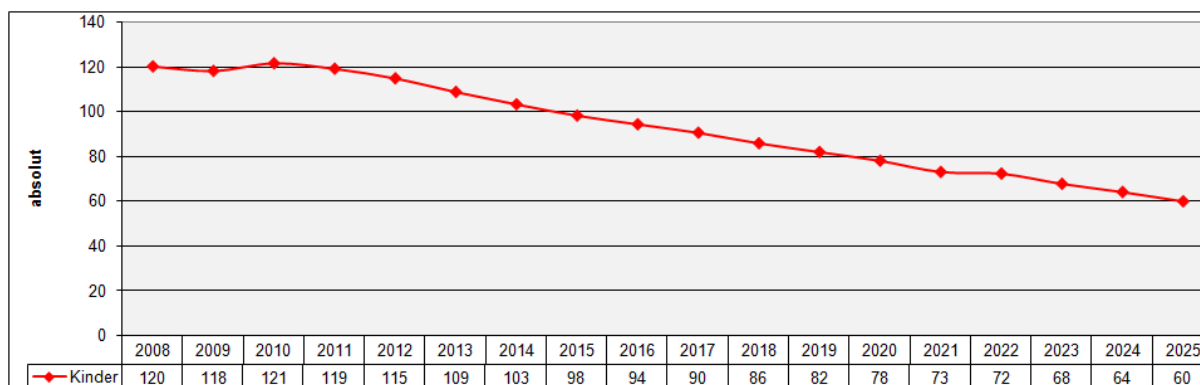
Abbildung 27: Einwohnerentwicklung im Altersbereich von 20 – 34 Jahren in Oschatz



Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Die in den Folgejahren zu erwartenden Geburten wurden auf Grundlage dieser Einwohnerentwicklung sowie der derzeitigen Geburtenrate ermittelt. In den letzten 3 Jahren betrug der Anteil der geborenen Kinder ca. 4,2 v.H. der Bevölkerung im Altersbereich von 20 bis 34 Jahren.

Abbildung 28: Geburtenentwicklung (Prognose Stand 2008)

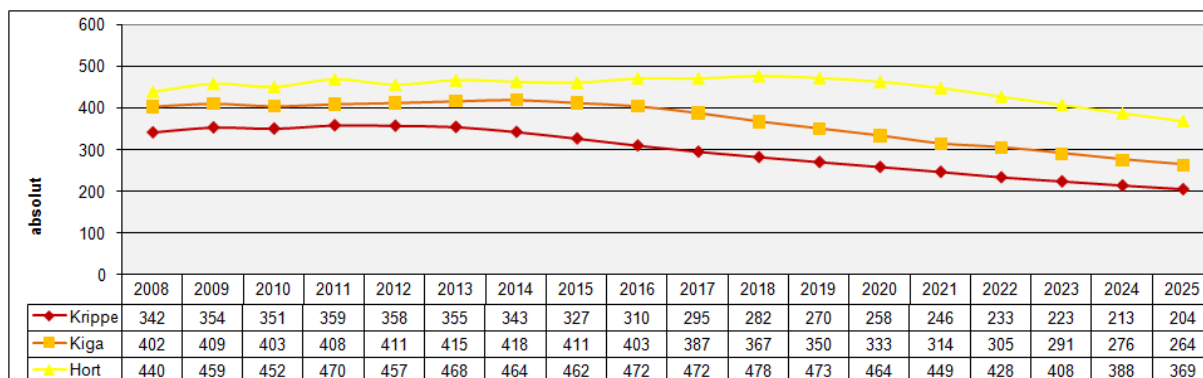


Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Es ist damit zu rechnen, dass sich entsprechend der allgemeinen Bevölkerungsprognose auch ein Rückgang der Geburten abzeichnen wird. Inwieweit geplante gesetzliche oder politische Maßnahmen den Geburtenrückgang aufhalten könnten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht belegbar und wäre spekulativ.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Altersbereiche erfordert eine Trennung der Altersgruppen, da unterschiedliche Bedingungen an die Objekte und deren Ausstattung erfüllt werden müssen. Aus nachfolgendem Diagramm ist die Zeitschiene erkennbar, wann die einzelnen Altersgruppen von der Bevölkerungsprognose berührt werden. Daraus, aus dem Bestand der gegenwärtigen Kindereinrichtungen und aus dem Bedarfsverhalten aus heutiger Sicht sind Rückschlüsse auf Entwicklungstendenzen zu ziehen und notwendige Maßnahmen abzuleiten.

Abbildung 29: Entwicklung Kinderzahlen



Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

4.8.1.2 Bestand an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen

Die folgenden Übersichten geben einen Überblick zum aktuellen Bestand der Kindereinrichtungen, Horte und Bildungseinrichtungen in der Stadt Oschatz.

Tabelle 43 Übersicht Kindertageseinrichtungen und Horte

Einrichtung	Kapazität (lt. Betriebserlaubnis)	Auslastung (Stand März 2008)	Bauzustand	Trägerschaft	Geplante künftige Nutzung
„Am Zschöllauer Berg“ Am Zschöllauer Berg 26	37 Kinder davon 12 Krippe	30 davon 9 Krippe	teilsaniert	Stadt Oschatz	Keine Änderung
„Am Holländer“ Am Holländer 2	61 Kinder davon 23 Krippe	56 davon 19 Krippe	teilsaniert	Stadt Oschatz	Keine Änderung
„Kunterbunt“ Dresdener Str 24	89 Kinder davon 24 Krippe	63 davon 23 Krippe	sanierungs- bedürftig	Stadt Oschatz	Sanierung
„Kinderwelt“ Nordstr.11	82 Kinder davon 25 Krippe	58 davon 20 Krippe	teilsaniert	Stadt Oschatz	Keine Änderung
„Spatzennest“ Fröbelweg 1	230 Kinder davon 66 Krippe	171 davon 53 Krippe	saniert 2008	Stadt Oschatz	Kapazitätserhöhung auf 235
Hort Zum Grashüpfer Vorwerksgasse 6	160 Kinder	147	teilsaniert	Stadt Oschatz	perspektivisch Umzug in Haus 2 der Grundschule „Collmblick“
Hort Collmblick Zur Krone 51	95 Kinder	91	sanierungs- bedürftig	Stadt Oschatz	perspektivisch Aufgabe des Standortes
Hort Oschatzer Heringe Fröbelweg 2	160 Kinder	158	saniert	Stadt Oschatz	Umzug in Gebäude ehemalige MS West - Kapazitätserhöhung
Kita Schlumpfhausen Dresdener Str 32a	39 Kinder davon 12 Krippe	28 davon 10 Krippe	teilsaniert	ASB Torgau-Oschatz Dommitzsch	Keine Änderung
Kita Unter dem Regenbogen R.-Breitscheid-Str 2	66 Kinder davon 17 Krippe, 5 Hort	38 davon 16 Krippe	saniert	Ev.-Luth.Pfarramt Kirchplatz 5 Oschatz	Keine Änderung
Kita Haus Bummi W.-Pieck-Str 1a	77 Kinder davon 25 Krippe	57 davon 20 Krippe	saniert	Lebenshilfe Regionalvereinigung Oschatz e.V.	Keine Änderung

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Tabelle 44: Übersicht Bildungseinrichtungen

Einrichtung	Einzugsbereich	Schüleranzahl 2007/08	Bauzustand	Trägerschaft	Gegenwärtige Nutzung	Geplante künftige Nutzung
GS „Zum Bücherwurm“	Stadt Oschatz, Fliegerhorst, Lonnewitz, Rechau, Zöschau	166	saniert	Stadt Oschatz	Grundschule	Grundschule Haus I, Hort Haus II
GS „Collmblick“	Stadt Oschatz (nördlicher Teil), Merkwitz, Mannschatz, Schmorkau, Zschöllau	97	sanierungsbedürftig	Stadt Oschatz	Grundschule	Aufgabe des Standortes
Magister-Hering- GS	Stadt Oschatz (westlicher Teil) Limbach, Leuben, Altoschatz, Kleinförst, Striesa	189	teilsaniert, Elektroanlage sanierungsbedürftig	Stadt Oschatz	Grundschule und Hort	Alleinige Nutzung als Grundschule
Mittelschule Oschatz	Oschatz und umliegende Gemeinden des Altkreises	411	Innensanierung fertiggestellt, Außensanierung fehlt	Stadt Oschatz	Mittelschule	Keine Änderung
Thomas-Mann- Gymnasium	Oschatz und umliegende Gemeinden des Altkreises Oschatz	698	saniert	Stadt Oschatz	Gymnasium	Keine Änderung
Berufliches Schulzentrum			saniert	Landkreis Nordsachsen	Berufsausbildung, Berufliches Gymnasium	
Förderschule für Lernbehinderte „Rosentalschule“			teilsaniert	Landkreis Nordsachsen		
Förderschule für geistig Behinderte			saniert	Landkreis Nordsachsen		

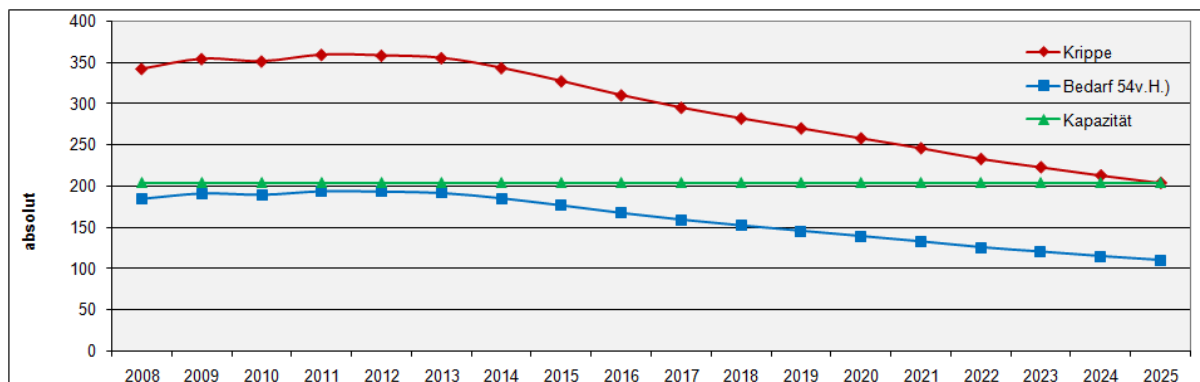
Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

4.8.1.3 Entwicklung Krippen

Die Stadt Oschatz kann 58 v.H. der Kinder im Altersbereich von 0 bis 3 Jahren einen Krippenplatz anbieten. Aktuell nehmen ca. 54 v.H. dieser Kinder einen Krippenplatz in Anspruch. Der Bedarf an Krippenplätzen ist in den letzten Jahren leicht angestiegen, was auch Folge der Einführung des Elterngeldes 2007 ist. Ob diese Entwicklung sich so fortsetzt, ist zum heutigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Ebenso sind nicht absehbar die Auswirkungen des Beschlusses des Bundestages, dass ab 2013 jedes Kind zwischen 1 und 3 Jahren ein Recht auf einen Krippenplatz hat, sowie die geplante Einführung des Betreuungsgeldes.

Tatsache ist, dass die Stadt Oschatz schon jetzt das Ziel des Bundestages, dass 35 v.H. der Anzahl der Krippenkinder einen Krippenplatz erhalten, erreicht hat.

Abbildung 30: Entwicklung Bedarf Krippenplätze



Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

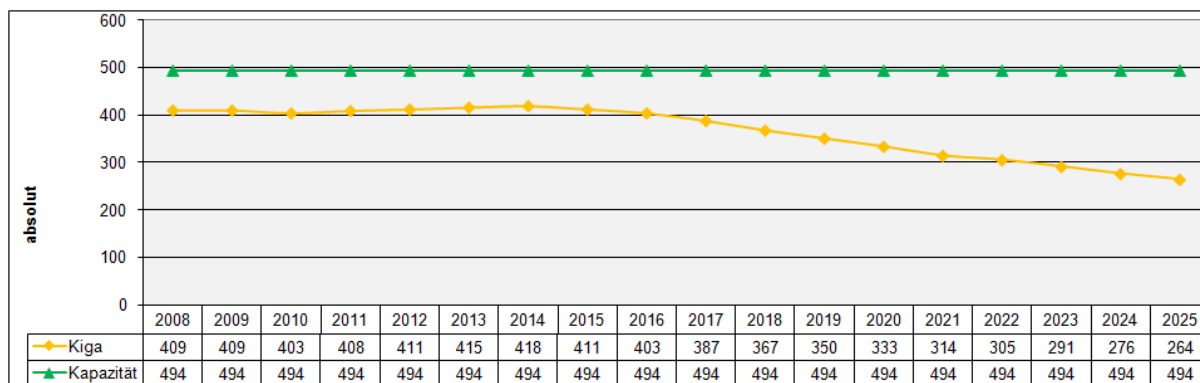
4.8.1.4 Entwicklung Kindergarten

Im Sächsischen Kindertagesstättengesetz ist das Recht auf einen Kindergartenplatz für jedes Kindergartenkind festgeschrieben.

„Alle Kinder haben ab Vollendung des dritten Lebensjahres bis zum Schuleintritt Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens.“ (§ 3 Absatz 1 Satz 1 SächsKitaG vom 29.12.2005)

Die Stadt Oschatz erfüllt gemeinsam mit den freien Trägern diese Verpflichtung. Es sind ausreichend Kindergartenplätze vorhanden, so dass auch entsprechend des im Kindertagesstättengesetzes verankerten Wunsch- und Wahlrechtes Kindergartenplätze für Kinder von außerhalb zur Verfügung gestellt werden können. Die in der nachfolgenden Darstellung erkennbare Überkapazität sollte bei der Betrachtung nicht überbewertet werden, da es sich bei dieser Darstellung um stichtagsbezogene Kennzahlen handelt. Im Laufe eines Kindergartenjahres gibt es immer wieder Schwankungen, da Kinder mit Vollendung des 3. Lebensjahres von der Krippe in den Kindergarten wechseln. Der Wechsel von Kindergarten zur Schule erfolgt zu einem bestimmten Stichtag. So dass am Schuljahresbeginn immer Überkapazitäten vorhanden sind, die sich im Laufe der Zeit abbauen.

Abbildung 31: Entwicklung Bedarf Kindergartenplätze



Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

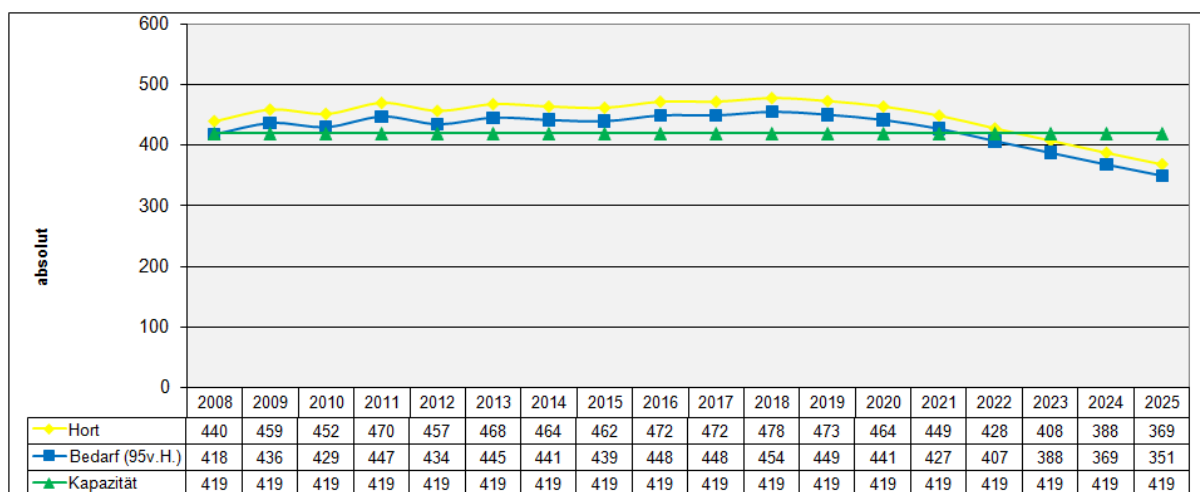
Nach dem heutigen Erkenntnisstand wird sich der Geburtenrückgang im Kindergartenbereich ab dem Jahr 2016 auswirken.

4.8.1.5 Entwicklung Hort

Der Rückgang der Geburten wird sich im Hort- und demzufolge im Grundschulbereich erst ab 2020 auswirken. In den kommenden 10 Jahren ist sogar mit einer leichten Zunahme der Anzahl der Hortkinder zu rechnen. Die derzeitige Hortkapazität stößt an ihre Grenzen. Durch die Ganztagsangebote an den Schulen wird dieser Zustand verschärft, da eine Doppelnutzung der Räume mit der Schule gemeinsam immer schwieriger wird.

Eine Entspannung im Hortbereich ist nach dem heutigen Stand erst ab 2020 zu erwarten.

Abbildung 32: Entwicklung Bedarf Hort



Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

4.8.1.6 Entwicklung Bildungseinrichtungen

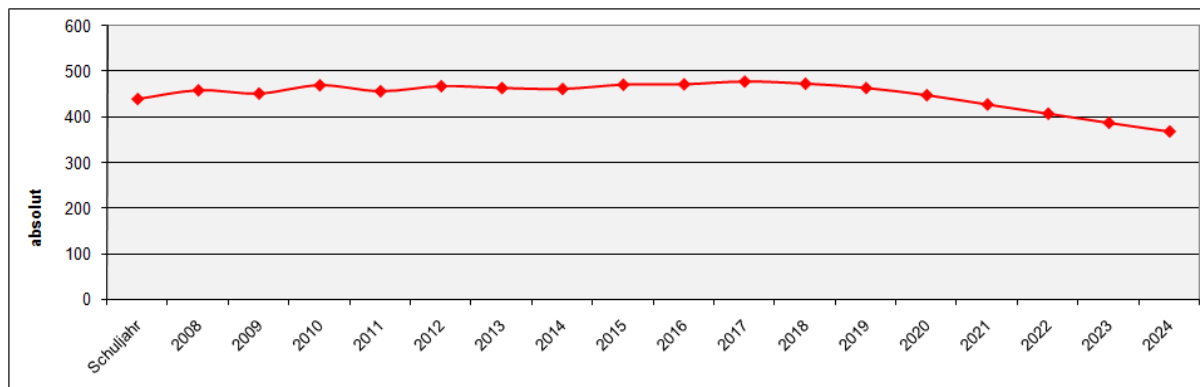
Grundschulen

Die Stadt Oschatz ist Träger von 3 Grundschulen. Die Schulen weisen einen unterschiedlichen Stand der Sanierung auf. Aufgrund der vorliegenden Prognose der Einwohnerentwicklung ist es notwendig, bei der Planung von Maßnahmen die Auswirkungen auf die Zahl der Grundschüler und damit die Notwendigkeit der Erhaltung der Grundschulstandorte zu betrachten.

Tabelle 45: Übersicht Grundschulen Oschatz

Schule	GS „Zum Bücherwurm“	GS „Collmblick“	„Magister-Hering-GS“
Lage	Stadtmitte	Nord	West
Einzugsbereich	- Stadtkern, - OT Fliegerhorst, - Lonnwitz - Rechau - Zöschau	- Nördl. Teil der Stadt - OT Merkwitz - Mannschatz - Schmorkau - Zschöllau	- Wohngebiet West - OT Limbach - Leuben - Altoschatz - Kleinfurst - Striesa
Zügigkeit	2 zügig	1 zügig	2 zügig
Sanierungsbedarf	keiner	100 %	Elektroanlage

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Abbildung 33: Entwicklung Anzahl Grundschüler

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

Die Zahl der Grundschüler wird nach heutigem Stand bis 2020 gleich bleibend bis leicht ansteigend sein. Ab 2020 werden analog der Entwicklung im Hort die Schülerzahlen stetig abnehmen. Aufgrund dieser Prognose kann davon ausgegangen werden, dass in voraussichtlich 10 bis 15 Jahren nur noch zwei zweizügige Schulen benötigt werden. Das heißt, dass bei einer gewollten Sanierung der Grundschule „Collmblick“ keine Bewilligung von Fördermitteln aus dem Schulhausbauprogramm erfolgen würde, da dieses Programm eine Bestandskraft von 25 Jahren verlangt.

Im Zusammenhang mit der Bestandsanalyse der Horte und Grundschulen müssen perspektivisch Möglichkeiten gefunden werden, die einerseits den derzeitigen Bedarf an Hortkapazitäten, andererseits aber auch der demografischen Entwicklung entsprechen.

Die Entscheidung muss deshalb folgende wesentliche Faktoren berücksichtigen:

1. Kapazitätserweiterung im Hort ist nach heutigem Stand für die kommenden Jahre notwendig
2. Entsprechend der Einwohnerentwicklung werden ab 2020 die Schülerzahlen drastisch sinken
3. Das den Gemeinden zur Verfügung stehende Investitionsvolumen wird sich verringern.
4. Das Budget für die im Verwaltungshaushalt zur Verfügung stehenden Betriebskosten für die Betreibung öffentlicher Einrichtungen wird aufgrund des Rückganges des Gesamtvolumens des Verwaltungshaushaltes sinken

Mittelschule und Gymnasium

Dieser Schulbereich wurde in die Betrachtung nicht mit einbezogen. Nach der Bevölkerungsprognose wird sich der Rückgang der Geburten in diesen Altersgruppen erst ab 2023 auswirken. Die Standorte von Gymnasium und Mittelschule werden bis zu diesem Zeitpunkt als stabil eingeschätzt.

Die Sanierung des Gymnasiums ist abgeschlossen.

Die Sanierung der Außenfassade der Mittelschule ist im Investitionsplan der Stadt aufgenommen.

4.8.2 Konzeption

4.8.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 46: Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
Anpassung der Einrichtungen an demographische Entwicklung	Erhaltung des derzeitigen Niveaus der vorhandenen Kindereinrichtungen Etablierung von zwei Grundschulstandorten Schließung Grundschule „Collmblick“
Bedarfsgerechtes Angebot an Tageseinrichtungen für alle Altersgruppen bereitstellen	Beobachtung des weiteren Bedarfsverhaltens im Zusammenhang mit der weiteren demographischen Entwicklung unter Beachtung Investitionen zur Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes Sanierung Kita „Kunterbunt“ Sanierung bzw. Umbau ehemalige Mittelschule West in Hortgebäude Angebot von Tagespflegeplätzen bei steigendem Bedarf im Krippenbereich vorhalten
Anpassung der Infrastruktur	Abriss nicht mehr genutzter Gebäude Verkehrsberuhigung an Grundschulstandorten
Erfüllung des Bildungsplanes und der Qualitätsstandards in den Einrichtungen	Weiterbildung des Personals Schaffung der materiell- technischen Voraussetzungen zur Umsetzung

4.8.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete

Tabelle 47: Maßnahmen im Fachkonzept Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen

Maßnahme	Voraussichtliche Realisierung (Jahr bzw. Schuljahr)
Sanierung Kindertagesstätte „Kunterbunt“	2010/2011
Etablierung von zwei Grundschulstandorten	
1. Grundschule „Zum Bücherwurm“ als einzügige Schule	gleitend ab Schuljahr 2013/2014
2. Magister-Hering Grundschule als dreizügige Schule	Schuljahr 2013/2014
Wegfall des Grundschulstandortes Nord (Grundschule „Collmblick“)	Schuljahr 2013/2014

Maßnahme	Voraussichtliche Realisierung (Jahr bzw. Schuljahr)
Schaffung von zusätzlichen Hortkapazitäten - Sanierung der ehemaligen Mittelschule West als Hort - Umnutzung des Hauses 2 der Grundschule „Bücherwurm“ zum Hort - Wegfall jetziges Hortgebäude „Zum Grashüpfer“	2012/2013 gleitend ab Schuljahr 2013/2014 Schuljahr 2016/2017
Erhaltung und Verbesserung von materiellen und technischen Standards in den einzelnen Einrichtungen	laufend

4.9 Soziales

4.9.1 Bestandsanalyse und Prognose

4.9.1.1 Einrichtungen und Dienstleistungen der Altenpflege sowie Alten- und Seniorenheime

Der ganztägigen Betreuung und Pflege älterer und hilfebedürftiger Menschen nehmen sich in Oschatz mehrere Einrichtungen an. Dazu zählen bspw.:

- Seniorenpflegeheim „Helene Schweitzer“, der Diakonie
- Vitaris – Pflege- und Altenheim gGmbH Seniorenzentrum und Pflegeheim

Des Weiteren existieren in Oschatz verschiedene Einrichtungen und Dienstleister, welche die Aufgaben der Tagespflege sowie ambulanter Pflegeleistungen wahrnehmen. Hierzu zählen bspw.:

- Sozialstation Oschatz der Volkssolidarität Kreisverband Oschatz e.V.
- DRK Kreisverband Torgau e.V.
- DRK Sozialstation
- Ambulanter Pflegedienst Fr. Rudolph
- Pflegedienst Fr. Hanisch

Das Thema betreutes Wohnen bekommt aufgrund des zunehmenden Anteils älterer Bürger eine wachsende Bedeutung. In Oschatz besteht bspw. in der Seniorenwohnanlage am Collm die Möglichkeit, ein kleines Appartement zu mieten. Einige Pflegedienstleister bieten ebenso eine überschaubare Anzahl an Zimmern für betreutes Wohnen in Oschatz an.

Die Oschatzer Wohnstätten GmbH hat im Sommer 2008 einen Wohnblock in der Gothestrasse, welcher zum Servicewohnen umgebaut wurde, in Betrieb genommen. Die Gebäude wurden alters- und teilweise behindertengerecht umgebaut. Zudem können die Mieter eine Vielzahl an Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

4.9.1.2 Gesundheitswesen

Oschatz verfügt über zwei Ärztehäuser mit Allgemein- und Fachärzten. In der Stadt Oschatz befindet sich die Collm Klinik Oschatz, welche seit 1998 mit Inbetriebnahme des Neubaus 275 Betten zur Verfügung stellt. Weitere nahe gelegene Krankenhäuser befinden sich in Wernsdorf, Leisnig und in Riesa. Über einen Hubschrauberlandeplatz wird auch die dringliche medizinische Hilfe bei Unfällen bzw. als Verbindung zu Spezialkliniken, wie z.B. in Leipzig, gewährleistet.

4.10 Finanzen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu dem Steueraufkommen sowie dem Schuldenstand der Stadt Oschatz im Zeitraum 2000 bis 2006.

Tabelle 48 Übersicht Steueraufkommen und Schuldenstand von 2000 - 2006

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Hebesätze Grundsteuer A in %		300	300	300	300	300	300	300
Hebesätze Grundsteuer B in %		380	380	380	420	420	420	420
Hebesätze Gewerbesteuer in %		375	375	375	375	375	375	375
Ist Aufkommen Grundsteuer A in 1.000 €		80	71	74	73	76	73	70
Ist Aufkommen Grundsteuer B in 1.000 €		1.758	1.520	1.472	1.655	1.497	1.653	1.663
Ist Aufkommen Gewerbesteuer in 1.000 €	<i>netto</i>	1.832	1.515	1.058	1.991	3.196	2.291	2.877
	<i>brutto</i>	1.964	1.781	1.337	2.455	3.607	2.610	3.201
Steuereinnahmekraft in 1.000 €		5.572	5.847	4.474	5.195	5.105	6.226	5.746
Steuereinnahmekraft in 1.000 € je EW		316,00	335,00	261,00	308,30	306,10	379,40	354,60
Schuldenstand in 1.000 €		5.769	7.840	8.945	10.919	13.115	17.380	19.453
Schuldenstand in 1.000 € je EW		327,2	449,2	523	648	786,4	1.059,1	1.200,6

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

5.1 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten

Die Ergebnisse der Akteursbeteiligung sind im Anhang dokumentiert.

5.2 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie

5.2.1 Gesamtstädtische Schwerpunktthemen

Die Entwicklung einer nachhaltigen Stadtstruktur ist das Hauptziel der Großen Kreisstadt Oschatz. Dabei wird vordergründig auf eine funktionelle und strukturelle Stabilisierung der kompakten Stadt, einer Stadt der kurzen Wege abgezielt. Priorität besitzt in diesem Kontext die Umsetzung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aus den Kernaussagen und Zielen der einzelnen Fachkonzepte lassen sich folgende Schwerpunktthemen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie ableiten:

- Weitere Sanierung und Attraktivierung der historischen Innenstadt
- Rückbau von dauerhaft leer stehendem, nicht mehr marktfähigen Wohnraum unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, verbunden mit Neuordnung der Flächen zur Erhöhung der Attraktivität der Quartiere
- Langfristig gezielte Reduzierung des Wohnungsbestandes im Umstrukturierungsgebiet Oschatz-West, angepasst an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung
- Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Innenstadt sowie den innenstadtnahen konsolidierungswürdigen Bereichen sowie Aufwertung dieser Quartiere
- Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in den bestehenden Gewerbegebieten, teilweise auch in den Mischgebieten und in den derzeit nur extensiv genutzten gewerblichen Altstandorten..
- Aufwertung der kulturellen und sportlichen Angebote durch Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge um Familie neben Arbeits- und Wohnbedingungen optimale Voraussetzungen für das Leben in der Stadt zu bieten
- Aufwertung der öffentlichen Räume sowie Vernetzung von Grünflächen durch Schaffung von Grün- und Funktionsflächen – hauptsächlich entlang der Döllnitz
- Weiter Sanierung bzw. Ausbau des Straßen und Rad- und Fußwegenetzes
- Bereitstellung von innerstädtischem Bauland unter der Prämisse Revitalisierung von Beständen und Entwicklung integrierter Standorte

5.2.2 Weiterentwicklung des Siedlungskörpers

Plan 12: Handlungsräume der Stadtentwicklung

Aus den ermittelten und genannten Schwerpunkten ist die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie zu erarbeiten und damit die Entwicklung des Siedlungskörpers abzuleiten. Hierbei wird – leicht modifiziert – die in der Arbeitshilfe SEKo²⁰ vorgeschlagene Gebietskategorisierung zu Grunde gelegt.

- **Konsolidierte Gebiete**

Als konsolidierte Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lagegunst und Akzeptanz sowohl über einen hohen Sanierungsstand verfügen als auch eine verhältnismäßig stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen können.

In diesem Gebietstyp besteht mittel- bis langfristig nur ein relativ geringes Erfordernis diese stadträumlichen Bereiche durch Instrumente der Stadtentwicklung qualitativ zu stärken.

- **Konsolidierungswürdige Gebiete**

Als konsolidierungswürdige Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die zum Einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsstiftende Qualitäten für die Gesamtgemeinde wahrnehmen, andererseits jedoch strukturelle Defizite aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen.

In diesem Gebietstyp besteht ein erhöhter Bedarf bestehende Defizite gezielt zu reduzieren, ohne Maß und Art der dominierenden baulichen Nutzungen wesentlich zu verändern.

In den konsolidierungswürdigen Gebieten werden sich Rückbaumaßnahmen auf kleinere Flächen und Einzelgebäude beschränken.

In der Stadt Oschatz wird der gesamte Bereich der historischen Innenstadt und die sich hieran anschließenden überwiegend gründerzeitlich geprägten Stadterweiterungsbereiche und die nördlich und südlich an den Bahnhof angrenzenden Stadtbereiche als konsolidierungswürdige Gebiete definiert.

- **Umstrukturierungsgebiete**

Als Umstrukturierungsgebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die erhebliche städtebauliche Defizite aufweisen oder mittel- bis langfristig aufgrund prognostizierter Entwicklungen ohne den Einsatz erheblicher steuernder Maßnahmen aufweisen würden. In diesen Stadtbereichen sind mittel- bis langfristig gravierende Änderungen insbesondere am Maß und an der Art der dominierenden baulichen Nutzungen erforderlich.

In Umstrukturierungsgebieten sind Maßnahmen zu konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.

In Umstrukturierungsgebieten werden mittel- und langfristig konzentriert Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

In der Stadt Oschatz wird der Bereich dominierende Geschosswohnungsbaustandort der Stadt in Oschatz-West als Umstrukturierungsgebiet definiert.

- **Konsolidierte Gebiete Gewerbe**

Als konsolidierte Gebiete Gewerbe werden durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägte Stadtbereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lagegunst und Akzeptanz sowohl über einen hohen Sanierungsstand verfügen als auch eine verhältnismäßig stabile gewerbliche Entwicklung aufweisen können.

²⁰ Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern: Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo), Stand: 12.08.2005

In diesem Gebietstyp besteht mittel- bis langfristig nur ein relativ geringes Erfordernis diese stadträumlichen Bereiche durch Instrumente der Stadtentwicklung qualitativ zu stärken.

- **Konsolidierungswürdige Gebiete Gewerbe**

Als konsolidierungswürdige Gebiete Gewerbe werden durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägte Stadtbereiche bezeichnet, die über einen geringeren Sanierungsstand verfügen und/oder aufgrund ihrer Lage Akzeptanzprobleme verzeichnen und/oder strukturelle Defizite aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen.

In den konsolidierungswürdigen Gebieten werden mittel- bis langfristig gezielte strukturverbessernde Maßnahmen zur Reduzierung bestehender Defizite durchgeführt.

In der Stadt Oschatz sind die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte nördlich (I) und südlich (II) des Wellerswalder Weges, der Standort der ehemaligen Waagenfabrik (III) und der Bereich des Altgewerbestandortes an der Döllnitz (IV) als konsolidierungswürdige Gebiete Gewerbe definiert.

- **Sonstige stadträumliche Gebiete**

Als sonstige stadträumliche Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die den vorgenannten Gebietskategorien nicht entsprechen und in denen zudem kein unmittelbares Handlungserfordernis im Rahmen der Stadtentwicklung ersichtlich ist.

In der Stadt Oschatz sind die Bereiche des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in Oschatz–West, der Bereich des Freizeitbades mit Umfeld sowie weitere überwiegend kleinteilige Stadtbereiche definiert, welche den vorgenannten Gebietskategorien nicht entsprechen.

5.2.3 Zuordnung von Maßnahmen zu den Gebietstypen

- **Konsolidierte Gebiete**

- Keine Maßnahmen vorgesehen -

- **Konsolidierungswürdige Gebiete**

Tabelle 49: Zuordnung Maßnahmen zu konsolidierungswürdigen Gebieten

Schwerpunktgebiet		Maßnahmen
1	Zschöllau	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
2	Bahnhofstrasse Nord	• Rückbau Grundschulstandort ²¹
3	Bahnhofstrasse Süd	• Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerten Wohnbausubstanz
4	Leipziger Strasse / Friedensstrasse	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
6	Leipziger Strasse Süd	• Rückbau dauerhaft leer stehender Bausubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
7	Wettinstrasse	• Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerten Wohnbausubstanz
8	Heinrich-Mann Strasse	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte • Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerten Wohnbausubstanz • Neugestaltung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen

²¹ Diskussionstand (November 2008) – in den relevanten kommunalen Gremien noch nicht endgültig abgestimmt

9	Altoschatz	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
10	Historische Innenstadt	• Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerten Wohnbausubstanz • Sicherung und Attraktivierung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
11	Riesaer Strasse	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
12	Dresdener Strasse / Strasse der Einheit	• Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte • Sanierung und Attraktivierung KITA „Kunterbunt“ • Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerten Wohnbausubstanz • Neugestaltung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen
Gewerbe:		
I	Wellerswalder Weg Nord	• Revitalisierung bzw. Abriss von Industrie- und Gewerbebrachen • Neugestaltung von Verkehrsanlagen und Erschließungseinrichtungen
II	Wellerswalder Weg Süd	• Revitalisierung bzw. Abriss von Industrie- und Gewerbebrachen • Neugestaltung von Verkehrsanlagen und Erschließungseinrichtungen
III	Ehem. Waagenfabrik	• Revitalisierung Gewerbe
IV	Altgewerbestandort an der Döllnitz	• Revitalisierung bzw. Abriss von Industrie- und Gewerbebrachen • Neugestaltung von Verkehrsanlagen und Erschließungseinrichtungen

Quelle: Eigene Darstellungen

- **Umstrukturierungsgebiet**

Tabelle 50: Zuordnung Maßnahmen zu Umstrukturierungsgebiet Oschatz-West

Schwerpunktgebiet Oschatz- West	Maßnahmen
Oschatz- West	• Konzentrierter Rückbau im gesamtstädtischen Kontext dauerhaft nicht nachgefragter Wohnsubstanz
	• Umnutzung ehemalige Mittelschulstandort als Schulhort
	• Sanierung und Attraktivierung Grundschulstandort
	• Sanierung und Attraktivierung KITA „Spatzennest“
	• Neugestaltung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen
	• Neubau einer Schulsporthalle

Quelle: Eigene Darstellungen

5.2.4 Zusammenstellung von Maßnahmenpaketen

Tabelle 51: Zeit und Kostenplan / Zusammenstellung Gesamtstadt ²²

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Zschöllau		X							X	X	X		176
Bahnhofstrasse Nord		X			X				X		X		265
Bahnhofstrasse Süd		X			X		X				X		4.140
Leipziger Strasse / Friedensstrasse		X		X			X				X		450
Oschatz-West			X	X	X	X	X	X	X	X			2.264
Wettinstrasse		X		X	X		X				X		2.320
Heinrich-Mann Straße		X		X							X		1.260
Dresdner Strasse / Strasse der Einheit		X											3.951
Historische Innenstadt		X		X	X		X			X			1.970
Riesaer Strasse		X			X		X				X		135
Sämtliche Gebiete		X	X		X	X			X		X		700
Gesamtsumme:													17.631

Tabelle 52: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Zschöllau

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 1		X											
Rückbau von 20 Wohnungen				X					X	X			56
Rückbau von 12 Wohnungen						X			X		X		30
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz													90
Gesamtsumme:													176

²² ohne Maßnahmenpakete SEP/ SDAO

Tabelle 53: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Bahnhofstrasse Nord

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 2		X											
Rückbau Grundschule Nord					X				X		X		145
Rückbau Turnhalle Grundschule Nord					X				X		X		60
Rückbau KITA Nordstraße					X				X		X		60
Gesamtsumme:													265

Tabelle 54: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Bahnhofstrasse Süd

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 3		X											
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz					X		X				X		4.140
Gesamtsumme:													4.140

Tabelle 55: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Leipziger Strasse / Friedensstrasse

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 4		X											
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz				X			X				X		450
Gesamtsumme:													450

Tabelle 56: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Oschatz-West

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 5			X										
Rückbau von 140 Wohnungen					X				X	X			291
Rückbau von 345 Wohnungen						X			X	X			924
Sanierung Grundschule Magister Hering				X			X			X			50
Teilrückbau ehem. Mittelschule West				X					X	X			90
Teilsanierung ehem. Mittelschule West				X			X			X			60
Sanierung KITA „Spatzennest“				X			X			X			199
Anpassung techn. Infrastruktur				X				X		X			650
Gesamtsumme:													2.264

Tabelle 57: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Wettinstraße

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 7		X											
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz				X			X				X		890
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz					X		X				X		1.430
Gesamtsumme:													2.320

Tabelle 58: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Heinrich-Mann Strasse

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 8		X											
Rückbau von 5 Wohnungen				X					X		X		22
Sanierung / Ausbau Gabelsberger Strasse					X		X				X		200
Sanierung / Ausbau Rudolf-Breitscheid Str.					X		X				X		250
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz				X			X				X		788
Gesamtsumme:													1.260

Tabelle 59: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Historische Innenstadt

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 10		X											
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz				X			X			X			1.320
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz					X		X			X			650
Gesamtsumme:													1.970

Tabelle 60: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Riesaer Strasse

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 11		X											
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz					X		X				X		135
Gesamtsumme:													135

Tabelle 61: Zeit und Kostenplan / Schwerpunktgebiet Dresdner Straße / Strasse der Einheit

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 12		X											
Rückbau von 38 Wohnungen				X					X		X		151
Sanierung dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz				X			X				X		1.840
Rückbau von 70 Wohnungen ²³						X			X		X		245
Sanierung KITA „Kunterbunt“				X			X				X		1.602
Sanierung / Ausbau Strasse der Einheit					X		X				X		80
Errichtung Stellplätze				X			X				X		20
Gestaltung Freiflächen					X		X				X		13
Gesamtsumme:													3.951

²³ Annahme: Wohnungsgröße Ø 70 m² / Kosten Rückbau pausch. 50 € / m²

Tabelle 62: Zeit und Kostenplan / Sämtliche Schwerpunktgebiete

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie			Umsetzungs- zeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€
	konsolidiert	konsolidierungswürdig	Umstrukturierungsgebiet	Kurzfristig bis 2013	Mittelfristig bis 2018	Langfristig bis 2024	Sanierung / Aufwertung	Rückbau / Aufwertung	Rückbau	hoch	mittel	gering	
Nr.: 1 - 12		X	X										
Rückbau von 80 Wohnungen ²⁴					X				X	X			280
Rückbau von 120 Wohnungen ²⁵						X			X	X			420
Gesamtsumme:													700

²⁴ Annahme: Wohnungsgröße Ø 70 m² / Kosten Rückbau pausch. 50 € / m²

²⁵ Annahme: Wohnungsgröße Ø 70 m² / Kosten Rückbau pausch. 50 € / m²

5.2.5 Zukünftige Städtebaufördergebiete

Abgeleitet aus den formulierten Schwerpunkten und Maßnahmen ergibt sich die folgende Gebietskulisse für zukünftige Städtebaufördergebiete²⁶:

Tabelle 63: Zukünftige Fördergebietsausweisungen

Gebiet	Veränderung
Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“	- unverändert -
Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“	- Erweiterung -
Stadtumbaugebiet Oschatz	- Änderung ²⁷ –
Stadtumbaugebiet Lonnewitz	- Aufhebung -

Quelle: Eigene Darstellungen

²⁶ siehe auch Plan 4: Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln

²⁷ Ausgliederung der geplanten Erweiterung des Erhaltungsgebietes „Historischer Stadtkern“ (in nordwestliche Richtung) aus bestehenden Stadtumbaugebiet

6 Zusammenfassung, Fazit

Die Kernaussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Großen Kreisstadt Oschatz (SEKo) basieren auf den Erfordernissen des anhaltenden demographischen Wandels und den hiermit verbundenen Nachfragerückgang, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbestandes sowie den prognostizierten Nachfrageverschiebungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur.

Die im Rahmen der Erarbeitung des SEKo auf Basis der Berechnungen des Statistischen Landesamtes²⁸ erstellte Bevölkerungsprognose für die Große Kreisstadt Oschatz geht von einem Bevölkerungsrückgang um etwa 1.700 Einwohner auf etwa 13.900 Einwohner im Jahre 2020 aus.

Im Ergebnis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist von einem Ansteigen des Wohnungsleerstandes insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau in städtebaulich überwiegend monostrukturierten Bereichen auszugehen.

Darüber hinaus wird sich die Altersstruktur weiterhin zugunsten des Anteils der älteren Bevölkerung verändern. Zudem werden die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere für Kinder und Jugendliche zunehmend weniger nachgefragt werden, sodass eine Konzentration auf weniger aber gleichzeitig attraktivere Einrichtungen angestrebt wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des SEKo sind umfangreiche Abstimmungen mit Vertretern der kommunalen Gremien, der Stadtverwaltung Oschatz, mit relevanten Ansprechpartnern der örtlichen Wohnungswirtschaft, des Einzelhandels und weiteren Bürgern und sonstigen Akteuren durchgeführt worden. Es wurde ein effizientes System der Erfolgskontrolle etabliert um veränderte Gegebenheiten zeitnah zu erkennen und unter Einbeziehung der wesentlichen Akteure die erarbeiteten Entwicklungsziele entsprechend anzupassen.

Der Erhalt und die weitere Attraktivitätssteigerung der historischen Innenstadt und die angrenzenden überwiegend gründerzeitlich geprägte Stadterweiterung haben auch weiterhin oberste Priorität. Aus diesem Grunde werden neben den erforderlichen Rückbaumaßnahmen, welche sich ganz überwiegend auf das Umstrukturierungsgebiet Oschatz West konzentrieren, weitere Maßnahmen und Schritte unternommen um die vorgenannten stadträumlichen Bereiche weiter zu stärken und zu attraktivieren.

²⁸ SLS: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020

7 Erfolgskontrolle SEKo

7.1 Aufbau der Erfolgskontrolle in der Stadt Oschatz

Zur Sicherstellung einer effizienten Erfolgskontrolle ist es erforderlich relevante Indikatoren im regelmäßigen Turnus zu erfassen und diese mit der prognostizierten Entwicklung abzugleichen um auf veränderte Gegebenheiten zeitnah reagieren zu können und Entwicklungsziele und hieraus resultierende Maßnahmen entsprechend geänderter Rahmenbedingungen zeitnah anpassen zu können.

Die folgenden Kernindikatoren sind regelmäßig zu ermitteln und auszuwerten:

Tabelle 64: Sicherstellung Erfolgskontrolle – Indikatoren und Aktualisierungsturnus

Sektor	Indikator	Datenquelle*	Aktualisierung
Bevölkerung	Einwohnerzahl	SLS	jährlich
	Altersstruktur	SLS	jährlich
	Anzahl Haushalte	SLS	jährlich
Wohnen	Wohnungen	SLS	jährlich
	Leerstand	WU	jährlich
	Wohnungsrückbau	SV Oschatz / SLS	jährlich
	Wohnungsneubau	SV Oschatz	jährlich
Wirtschaft	Sozialverspflichtige Beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort	SLS	jährlich
	Saldo Gewerbeanzeigen	SLS	jährlich
	Gewerbesteuereinnahmen	SLS	jährlich
Soziales	Bildungseinrichtungen mit Auslastung	SV Oschatz	jährlich
	Kindertagesstätten mit Auslastung	SV Oschatz	jährlich

*SLS= Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, WU= Größere Wohnungsunternehmen in Oschatz, SV Oschatz = Stadtverwaltung Oschatz

Quelle: Eigene Darstellungen

7.2 Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung

Tabelle 65: Übersicht Ergebnisse Wirkungsbeobachtung

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohnerzahl (Gesamt)	Soll	15.605	15.465	15.325	15.177	15.029	14.881	14.733	14.585	14.449	14.312	14.176	14.039	13.903
	Ist													
Anzahl der Haushalte (Gesamt)	Soll	7.517	7.500	7.487	7.443	7.396	7.352	7.304	7.260	7.214	7.167	7.120	7.073	7.025
	Ist													
Anzahl Kinder und Jugend ²⁹ (Prozent)	Soll	10,8	11,1	11,5	11,5	11,6	11,6	11,7	11,7	11,6	11,5	11,4	11,3	11,2
	Ist													
Anzahl Senioren ³⁰ (Prozent)	Soll	24,0	24,2	24,3	24,7	25,1	25,4	25,8	26,2	26,9	27,6	28,2	28,9	29,6
	Ist													
Einwohner pro Haushalt	Soll	2,08	2,06	2,05	2,04	2,03	2,02	2,02	2,01	2,00	2,00	1,99	1,99	1,98
	Ist													
Wohnungen ³¹ (Gesamt)	Soll	8.519	8.510	8.502	8.493	8.485	8.446	8.434	8.392	8.350	8.308	8.266	8.177	8.088
	Ist													
Leerstehende Wohnungen (Prozent)	Soll	11,8	11,9	11,9	12,4	12,8	13,3	13,4	13,5	13,6	13,7	13,9	13,5	13,1
	Ist													
Wohnungsrückbau ³² (Gesamt)	Soll	63					220					547 ³³		
	Ist													
Wohnungsneubau (Gesamt)	Soll	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Ist													
Wohnungsabgang ³⁴ (Gesamt)	Soll	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Ist													

²⁹ Anzahl der unter 15-jährigen an der Gesamtbevölkerung

³⁰ Anzahl der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung

³¹ Anzahl der Wohnungen basiert auf der gleichmäßigen Verteilung des Wohnungsrückbaus auf die einzelnen Jahresscheiben sowie der Berücksichtigung Wohnungsneubau und Wohnungsabgang pro Jahr

³² Wohnungsrückbau im Rahmen des Stadtbau

³³ Wohnungsrückbau im Zeitraum 2019 - 2024

³⁴ Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bedarf Krippenplätze³⁵	Soll	185	191	190	194	193	192	185	177	167	159	152	146	139
	Ist													
Bedarf Kindergartenplätze³⁶	Soll	409	409	403	408	411	415	418	411	403	387	367	350	333
	Ist													
Anzahl Schüler Grundschule³⁷	Soll	440	459	452	470	457	468	464	462	472	472	478	473	464
	Ist													
Bedarf Schüler Hort³⁸	Soll	418	436	429	447	434	445	441	439	448	448	454	449	441
	Ist													

³⁵ nur städtische Einrichtungen / ohne Einrichtungen in freier Trägerschaft

³⁶ nur städtische Einrichtungen / ohne Einrichtungen in freier Trägerschaft

³⁷ nur städtische Einrichtungen / ohne Einrichtungen in freier Trägerschaft

³⁸ nur städtische Einrichtungen / ohne Einrichtungen in freier Trägerschaft

Quellen

Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 8, 1988, S. 288.

Dr. Acocella, Donato: Regionale Einzelhandelskonzepte – vom „Wettrüsten“ zum Wettbewerb?, Vortrag zur Fachtagung „Städtebau und Handel“, Institut für Städtebau (Berlin), 16./17.06.2008

Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern, Abteilung Bau- und Wohnungswesen: Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo), 12.08.2005

Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern: Handlungsanleitung Großflächige EH-Einrichtungen, 2008

Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern: Landesentwicklungsplan 2003, Dresden 2003

Große Kreisstadt Oschatz: Flächennutzungsplan, Stand: Mai 2004 (Beteiligungsverfahren zur 2. Änderung), erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz

Große Kreisstadt Oschatz: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK), Stand: 2002 erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz

IHK zu Leipzig: Handelsatlas Kammerbezirk Leipzig (Ausgabe 2006), Freistaat Sachsen und Kammerbezirk

IHK zu Leipzig: Standorte des Einzelhandels in der Stadt Oschatz, Stand 2006

Kühn, Gerd: Nahversorgung in Großstädten. Berlin 2006

Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007

Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen: Hochwasserschutzkonzept Döllnitz, Gefahrenkarte für die Stadt Oschatz, Stand 02/2005; erarbeitet durch Klemm & Hensen GmbH

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie: <<http://www.umwelt.sachsen.de/lfug/>>, Stand 11/2008

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: <www.statistik.sachsen.de>; Stand 11/2008

Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten am 25.07.2008