

Stadt Ostritz Landkreis Görlitz



**Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Stadtkern mit Energie“**



die **STEG**

Stadt Ostritz
Landkreis Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Stadtkern mit Energie“



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Auftraggeber	Stadt Ostritz Markt 1 02899 Ostritz
Auftragnehmer	die STEG Stadtentwicklung GmbH Standort Dresden Bodenbacher Straße 97 01277 Dresden
Auftragsnummer STEG	11771
Bearbeitung	Felicitas Elles Jana Winkler Josephine Böhm Dominik Vogt Kathrin Fasold
Endbericht	Mai 2026

Fotos/Grafiken, wenn nicht anders angegeben © die STEG Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Lage der Stadt.....	2
2.2	Übergeordnete und kommunale Planungen.....	2
2.3	Kooperationen.....	8
2.4	Fördergebiete im Stadtgebiet.....	9
2.5	Zeitkette und Beteiligung.....	10
3	Bestandsanalyse	13
3.1	Gebietsabgrenzung.....	13
3.2	Bevölkerungsentwicklung.....	13
3.3	Städtebau und Denkmalpflege.....	15
3.4	Nutzungen.....	18
3.5	Blau-grüne Infrastruktur.....	24
3.6	Stadtleben.....	26
3.7	Erschließung.....	27
3.8	Missstände und Potenziale.....	30
4	Entwicklungsziele	33
5	Umsetzungsstrategie	35
5.1	Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkte.....	35
5.2	Begründung der Programmauswahl.....	41
5.3	Einzelmaßnahmen.....	42
5.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	47
5.5	Klimamaßnahmen.....	48
5.6	Flankierende Maßnahmen.....	49
6	Monitoring- und Evaluationskonzept	50
7	Anhang	51

1 Einführung

Die Stadt Ostritz liegt im ländlichen Raum des Landkreises Görlitz an der Lausitzer Neiße, welche die Grenze zu Polen bildet. Mit dem Nachbarland ist sie über einen Grenzübergang für den Fuß- und Radverkehr verbunden, der auch den Zugang zu dem Bahnanschluss auf polnischer Grenzseite schafft. Über die B 99 ist die Stadt weiterhin direkt mit dem Oberzentrum Görlitz (OZSV Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda) und dem Mittelzentrum Zittau verbunden.

Ostritz ist eine Stadt mit langer Geschichte. Im Stadtkern ist sie geprägt von ortstypischer, historisch bedeutsamer, spät-klassizistischer Bebauung und Struktur. Bekannt ist sie für das Klosterstift St. Marienthal sowie ihr internationales, bürgerschaftliches und energieökologisches Engagement.

Seit den 1990ern setzt sich die Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein. Denn nach der Wende verlor Ostritz seine Industrie, in den Jahrzehnten danach mehr als 40 % seiner Bevölkerung und damit einhergehend Versorgungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Dank zahlreicher Maßnahmen konnte in Teilen ein Erhalt historischen Bebauungsstruktur erwirkt werden. Dennoch ist der historische Stadtkern heute von dem Bevölkerungsrückgang, der Alterung der Einwohnerschaft und dem wirtschaftlichen Strukturwandel gekennzeichnet. Die Gebäudesubstanz zeigt deutlichen Sanierungsbedarf, der mit einer hohen Leerstandsquote korreliert. An den Stadtkern grenzen östlich in Richtung Lausitzer Neiße brachliegende Industriekomplexe mit großflächigen Bodenversiegelungen und teils kontaminierten Böden an. Ein weiterer Missstand ist die Gefährdung der Stadt an der Lausitzer Neiße durch Hochwasserereignisse. Trotz der bisherigen Hochwasserschutzmaßnahmen liegen nördliche Teile des Stadtkerns im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Potenziale stellen neben der Anbindung und dem Innovationsverständnis der Stadt die attraktive naturräumliche Lage des Wohnstandorts, Flächen für die Weiterentwicklung, das starke, bürgerschaftliche Engagement, die vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung mit Konzentration in der Innenstadt sowie das weiterhin vielfältige Kultur- und Freizeitangebot der geschrumpften Stadt dar.

Mit Hilfe der Fördermittel aus dem Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung von Orts- und Stadtkernen“ (LZP) soll es der Stadt Ostritz ermöglicht werden,

- den Gebäudebestand und den öffentlichen Raum an die Bedürfnisse der Ostritzer Bevölkerung im demografischen Wandel anzupassen und nachhaltige, attraktive Strukturen herzustellen,
- den Stadtkern als zentralen Versorgungsbereich und lebendigen Wohn- und Gewerbestandort zu stärken,
- die starke Gemeinschaft in Ostritz nachhaltig zu festigen und zu entwickeln,
- den historischen Gebäudebestand und das Stadtbild weiter zu erhalten und
- den Schutz des Klimas, der Umwelt und des Stadtkerns auszubauen.

Dem vorliegenden SEKO wurden alle konzeptionell vorliegenden Planungen und Studien zugrunde gelegt. In die Erarbeitung wurden die Einwohner, die Betroffenen des Stadtumbaus, die Träger öffentlicher Belange, lokale Akteure und die Politik eingebunden. Das SEKO dokumentiert den Handlungsbedarf in dem etwa 27,3 ha großen Untersuchungsgebiet und stellt eine Strategie zur aktiven Entwicklung eines lebendigen Stadtkerns und zur Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste dar. Es ist die Grundlage für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB und die Beantragung von Fördermitteln.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage der Stadt

Die Stadt Ostritz liegt im Südwesten des Landkreises Görlitz direkt an der Grenze zu Polen. Die Stadt grenzt auf deutscher Seite an die Großen Kreisstädte Görlitz und Zittau, die Stadt Bernstadt a. d. Eigen und die Gemeinde Schönau-Berzdorf a. d. Eigen.

Die Stadt Ostritz umfasst mit den Ortsteilen Ostritz und Leuba 2 243 Einwohner (Stadtverwaltung Ostritz, 31.12.2025) und eine Fläche von 2 339 ha. Sie befindet sich auf ca. 207 Metern ü. NN.

Durch die Bundesstraße B 99 ist Ostritz an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und liegt damit an der überregionalen Verbindungsachse von Prag nach Berlin zwischen Zittau und Görlitz.

2.2 Übergeordnete und kommunale Planungen

Nachfolgend werden die für Ostritz wesentlichen und für das Untersuchungsgebiet relevanten übergeordneten und kommunalen Planungen dargestellt.

Landesentwicklungsplan 2013

Die Stadt Ostritz ist gemäß LEP 2013 (Stand vom 12.06.2013) dem Mittelbereich der Stadt Görlitz zuzuordnen. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind der Oberzentrale Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda, das Mittelzentrum Zittau sowie das Mittelzentrum Löbau als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum.

Ostritz als eine Stadt im grenznahen Gebiet liegt in einem Raum mit besonderem landschaftsplanerischem Handlungsbedarf. Der LEP sieht vor, diese Räume so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dies soll durch den Aufbau regionaler Kreisläufe, die Stärkung grenzübergreifender Zusammenarbeit sowie die Förderung von Synergien und Wettbewerbsfähigkeit von Industrie und Gewerbe erreicht werden.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023

Die Stadt Ostritz gehört der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien an. Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RP) ist seit ihrer Bekanntmachung im Amtlicher Anzeiger zum Sächsischen Amtsblatt vom 26.10.2023 wirksam. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der RP weist Ostritz keine zentralörtlichen Funktionen zu. Dafür kennzeichnet er die Stadt mit der besonderen Gemeindefunktion „Grenzübergreifende Kooperation“ (Z. 1.2.4).

Für das Untersuchungsgebiet treffen insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des RP zu:

Vorbeugender Hochwasserschutz

Z 5.4.2.1 Die als Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz festgelegten „Retentionsräume“ sind in ihrer Funktion als Retentions- und Abflussraum zu sichern und von funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Inanspruchnahme im Rahmen einer weiteren Siedlungsentwicklung ist ausgeschlossen.

Z 5.4.2.2 In den Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz („Hochwasservorsorge“) sind nur Bauleitplanungen zulässig, die eine an die Gefährdung durch Hochwasser angepasste Bebauung vorsehen. Die Errichtung und Erweiterung von Nutzungen mit Sonderrisiken

(hochwasserempfindliche Nutzungen mit hohem Schadenrisiko und kritische Infrastrukturen) sind in diesen Bereichen auszuschließen.

G 5.4.2.3 Die als Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz („Hochwasservorsorge“) festgelegten Risikobereiche in potenziellen Überflutungsflächen bei Extremhochwasser sollen von (weiterer) nicht an die Gefährdung durch Hochwasser angepasster Bebauung, und Nutzungen mit Sonderrisiken freigehalten werden.

Z 5.4.2.4 Öffentliche Fördermittel für die Errichtung, Erweiterung bzw. Sanierung von Bebauung und anderen hochwasserempfindlichen Nutzungen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz („Hochwasservorsorge“) sollen nur bewilligt werden, wenn entsprechende Maßnahmen der baulichen Vorsorge bzw. Objektschutzmaßnahmen in die Planung integriert sind.

Z 6.1.4 In den innerhalb von Vorranggebieten Wasserversorgung gelegenen Vorranggebieten Landwirtschaft ist auf eine Ausrichtung der landwirtschaftlichen Nutzung an die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes hinzuwirken.

Landschaftsentwicklung und -sanierung

Z 5.1.1.7 Folgende Altlasten in der Region sind vorrangig zu sanieren: - Altlasten, die in Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung liegen, - Altlasten, die in Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Retentionsraum oder Hochwasservorsorge) liegen.

Arten- und Biotopschutz, großräumig übergreifender Biotopverbund

G 5.3.3 Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemeinsam mit den in den großräumig übergreifenden Biotopverbund einbezogenen regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes sowie Vorranggebieten Retentionsraum so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im großräumig übergreifenden Biotopverbund wirksam sind. Entlang stark frequentierter Verkehrsstrassen sollen Querungsmöglichkeiten für Wildtiere erhalten und neu geschaffen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostritz (mit Stand 1995) ist seit 1996 wirksam. Die erste Änderung für den Teilbereich Östliche Innenstadt wurde vom Landratsamt Görlitz am 03.06.2022 genehmigt. Die Änderung wurde als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für Unwirksam erklärt.

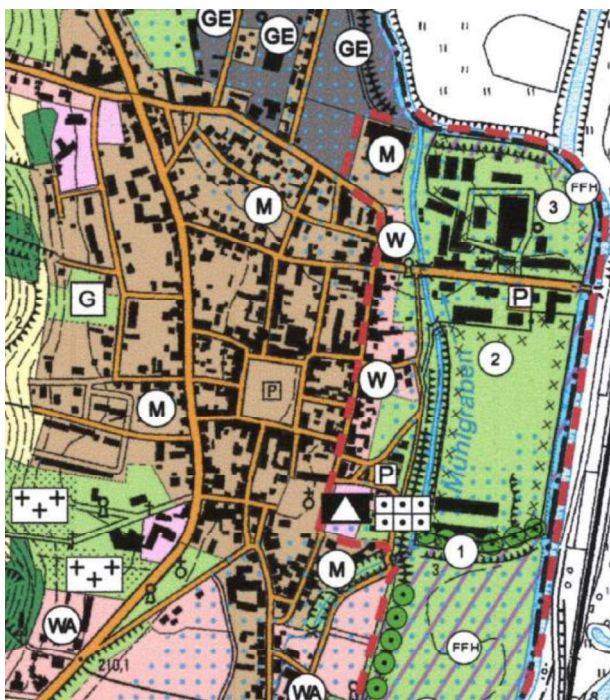


Abb.: Auszug FNP der Stadt Ostritz
Quelle: FNP der Stadt Ostritz, 1. Änderung östliche
Innenstadt, 2021

In dem FNP-Ausschnitt (Änderung 2021) ist der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets mit der Innenstadt als Mischbaufläche dargestellt. Nördlich der Bahnhofstraße finden sich Gewerbeflächen. Östlich der Edmund-Kretschmer-Straße liegt ein schmaler Streifen Wohnbaufläche, östlich davon sonstige öffentliche oder private Grünflächen.

Die Standorte der DRK-Kita „Veensmännel“, der Turnhalle in der Lessingstraße, der Schkola und des St. Antoni-Stiftes sind als Bestandsflächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Maria Himmelfahrt Kirche liegt im Mischgebiet, die Gustav-Adolf-Kirche auf einer Grünfläche.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt nordöstlich eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, mit dem Namen „AS Fimpex GmbH“. Im gleichen Bereich sind das FFH-Gebiet und das Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen Richtung Norden Gewerbeflächen, Grünflächen und Mischbauflächen. Richtung Osten befindet sich die Grenze zu Polen sowie Grünflächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (AA Klosterwiese, AS Tanklager NVA). Im Süden grenzen Wohnbauflächen und Mischbauflächen an das Gebiet und im Westen Mischbauflächen und Grünflächen.

Bebauungspläne

Am 21.06.2018 hat der Stadtrat Ostritz die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ beschlossen. In der SEKO-Fortschreibung 2010 waren die betreffenden Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche (Umstrukturierungsgebiet) aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität war dort die Renaturierung der Neißeau östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt (S. 91 und S. 96 SEKo 2010).

Im Juni 2021 erfolgten der Beschluss des B-Plans durch den Stadtrat und die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Allerdings erklärte ihn das Sächsische Oberverwaltungsgericht per Normenkontrollurteil vom 09.03.2023 für unwirksam. Das Urteil ist seit 22.05.2023 rechtskräftig.

2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer Straße _N1" gefasst.

Ein weiterer Bebauungsplan im Untersuchungsgebiet ist der B-Plan "Stadtkern Frauenstraße". Er wurde 1998 genehmigt.

Ebenso befindet sich im südlichen Bereich der in Aufstellung befindliche VE-Plan NR. 2 "Altenpflegeheim St. Antoni". Dieses Verfahren wurde jedoch seitens der Stadt Ostritz auf Grund der bereits 1998 erteilten Baugenehmigung nicht beendet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht in Kraft getreten.

Satzungen

Für das Untersuchungsgebiet gelten auf den dafür gekennzeichneten Flächen die Inhalte der:

- Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Stadtkern Ostritz“ in der Fassung vom 16.10.2000 und
- der Erhaltungssatzung der Stadt Ostritz zur Erhaltungsbewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Historische Altstadt“ in der Fassung vom 15.09.2005.

Diese Satzungen sollen auch zukünftig Bestand haben und ggf. auf Basis aktueller Entwicklungen nachgeschärft werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2026

Im zweiten Quartal 2025 wurde mit der Fortschreibung des INSEKs der Stadt Ostritz begonnen. Der Beschluss des Konzepts durch den Stadtrat ist für Mitte 2026 geplant. Da bereits zu dem Zeitpunkt der Aufnahme der INSEK-Fortschreibung ein Interesse an einem Antrag in einem Programm der Städtebauförderung bestand, wurde gezielt nach einem geeigneten Gebiet gesucht. Gebietsbezogene Fragestellungen wurden in das Beteiligungsverfahren zum INSEK eingebunden.

Die Fortschreibung baut auf das „Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Ostritz (SEKO)“ genannte INSEK von 2010 auf. Bereits das Konzept von 2010 hebt die Stadtbereiche, die das Untersuchungsgebiet „Stadtkern mit Energie“ formen, mit einem deutlichen Handlungsbedarf hervor. Die Analyseergebnisse von 2010 wurden in der Fortschreibung überprüft, neue und zusätzliche Datensätze und Handlungsfelder wurden untersucht. Auch die neue Datenlage unterstützt die Bedeutung und den Handlungsbedarf der Stadtbereiche im Untersuchungsgebiet. Sie stellen wichtige, vergleichsweise stabile Wohnstandorte mit guter Anbindung und einer hohen Dichte von Versorgungseinrichtungen dar. Herausforderungen sind die Verkehrsbelastung entlang der B 99, die historische Bausubstanz und Bauzustände sowie die Funktionsverluste im Zentrum und östlich des Turbinengrabens, welche sich im Leerstand und in Brachen widerspiegeln.

Der Stadtkern ist auf Basis der Analyse weiterhin als konsolidierungswürdiges Gebiet eingeordnet mit vereinzelt Bereichen, die einer Umstrukturierung bedürfen. Die Flächen östlich des Turbinengrabens sind weiterhin als Umstrukturierungsgebiet bewertet.

Die Zielstellungen von 2010 wurden weitestgehend übernommen und vereinzelt ergänzt. Die Maßnahmen wurden auf ihren Umsetzungsstand und ihre weitere Relevanz geprüft. Neue Maßnahmen wurden auf Basis der Analyse und Beteiligung hinzugefügt.

Für das Untersuchungsgebiet sind die im **Anhang 7.3** benannten Zielstellungen und Maßnahmen aus dem INSEK relevant. Daraus leitet sich die Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für den „Stadtkern mit Energie“ ab. In der Tabelle im Anhang wird darauf eingegangen, wie die gesamtstädtischen Ziele mit den Maßnahmen im Gebiet umgesetzt werden sollen. Aufgrund der zeitweise parallelen Bearbeitung des INSEKs und des vorliegenden SEKOs erfolgte eine Rückkopplung zwischen den Konzepten.

Masterplan Barrierefreies Ostritz 2015

Der Masterplan Barrierefreies Ostritz von 2015 trifft im Untersuchungsgebiet zu folgenden Bereichen eine Aussage: den öffentlichen Einrichtungen, wie Rathaus, Vereinshaus und Schule, dem Einzelhandel, der Kirche „Mariä Himmelfahrt“, dem öffentlichen Verkehrsraum mit dem Marktplatz und angrenzenden Gehwegen sowie den Haltestellen des ÖPNVs. Diese Orte sind für viele Menschen unverzichtbare Bezugspunkte im Alltag. Dennoch wurden hier 2015 Barrieren erfasst, die eine selbstständige Nutzung für seh- und mobilitätseingeschränkte Personen erschweren.

Besonderer Handlungsbedarf bestand laut dem Masterplan dabei am Vereinshaus, dem Rathaus sowie der Schkola, in der viele grenz- und generationsübergreifende Veranstaltungen stattfinden. Daher haben das Vereinshaus und das Rathaus in den letzten Jahren einen barrierefreien Zugang erhalten und die Schkola eine Rampe. Bei der Rampe muss aktuell geprüft werden, ob diese immer verfügbar ist.

Die Einzelhandelseinrichtungen und die Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien am Marktplatz sind laut Konzept aufgrund der denkmalgeschützten und historischen Bausubstanz nicht barrierefrei zugänglich. Für die Kirche „Mariä Himmelfahrt“ wurde ein barrierefreier Zugang über eine Rampe geschaffen, jedoch wird die Nutzung durch den unebenen Belag der Rampe erschwert. Zudem ist nur ein einseitiger, nicht griffsicherer Handlauf vorhanden. Die evangelische „Gustav-Adolf-Kirche“ hat 2020 mittels Lift einen barrierefreien Zugang für Rollstuhlfahrer geschaffen. Die Zweigstelle Ostritz der Christian-Weise-Bibliothek Zittau befindet sich nach dem geplanten Umzug in das Vereinshaus in barrierefreien Räumlichkeiten.

Im öffentlichen Verkehrsraum zeigen sich erhebliche Barrieren, die eine selbstständige und sichere Nutzung für viele Menschen einschränken. Besonders für seh- und mobilitätseingeschränkte Personen mangelt es an einem notwendigen Leitsystem, wodurch ein barrierefreies und eindeutig nachvollziehbares Wegesystem nicht gegeben ist. Zusätzlich erschweren uneinheitliche und teils ungeeignete Oberflächengestaltungen die Nutzung mit Rollstühlen und Rollatoren. Besonders am Marktplatz und angrenzenden Gehwegen erschwert die historische Bausubstanz die künftige barrierefreie Wegegestaltung. Auch das Fehlen barrierefreier Querungen mit Mindestgehwegbreiten, notwendigen Bewegungsflächen sowie optischen und taktilen Orientierungshilfen tragen dazu bei, dass der Verkehrsraum insgesamt nur eingeschränkt zugänglich ist. Die Stadt Ostritz hat in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalschutz begonnen in einzelnen Straßenzügen breite Gehwegplatten zu verlegen, um damit die Nutzung zu verbessern und Stück für Stück ein barrierefreies Wegenetz in Ostritz zu schaffen. Die Reihenfolge wurde anhand der Nutzungshäufigkeit, z. B. zum Erreichen wichtiger Einrichtungen der Grundversorgung, gewählt: beginnend ab 2015 mit der Rathausstraße (Weg zum Rathaus), der Bergstraße (Weg zum Hausarzt), der erste Teile der Gerhardt-Hauptmann-Straße (Wohnanlage barrierefreies Wohnen) und 2025 dann der erste Teil der Kirchstraße (Weg vom Altenheim zum Markt). Die Erweiterung dieses Wegenetzes soll auch in Zukunft weiter umgesetzt werden. Darüber hinaus fehlt es an barrierefreien Haltestellen, die eine sichere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs ermöglichen würden. Lediglich die Haltestelle „Stadt Dresden“ in Richtung Zittau ist barrierefrei zugänglich.

Kommunale Wärmeplanung

Zwischen Juni 2025 und März 2026 wurde für die Stadt Ostritz eine Kommunale Wärmeplanung erarbeitet. Der Stadtratsbeschluss wird am 28. Mai 2026 gefasst. Ziel ist es, bis zum Zieljahr 2045 die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme umzustellen. Die Umsetzungsstrategie besteht aus der Benennung von Fokusgebieten, denen eine besondere

Bedeutung und Priorität für eine klimafreundliche Wärmeversorgung zukommt, sowie einem Maßnahmenkatalog.

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern mit Energie“ betreffen die Fokusgebiete „Hutbergsiedlung“ (anteilig) und „Innenstadt“. Für diese ist eine Steigerung des Anteils von Nah-/Fernwärme vorgesehen. Dafür soll ein Wärmenetzausbau oder eine Verdichtung durch Anschluss weiterer Gebäude vorgenommen werden. Weitere Arbeitsschritte sind die Ermittlung der Anschlussbereitschaft, Machbarkeitsstudien zu Wärmenetzerweiterung in den Gebieten, die Technische Planung, Baumaßnahmen und letztlich die Inbetriebnahme.



Abb.: Fokusgebiete 1 „Hutbergsiedlung“ (links) und 4 „Innenstadt Ostritz“ (rechts)

Quelle: Sachsen Energie, Kommunale Wärmeplanung Stadt Ostritz, 2026; Kartendaten: GeoBasis-DC/BKG 2026 CC BY 4.0

Aus dem Maßnahmenkatalog sind für das Untersuchungsgebiet folgende Maßnahmen relevant:

- die Ausweisung von Sanierungsgebieten,
- die Bereitstellung von Informationsmaterial im Kontext der Gebäudesanierung und der Nutzung von EE-Wärme,
- die energetische Sanierung kommunaler Gebäude,
- die Umstellung auf Wärmeerzeuger mit erneuerbaren Energieträgern in kommunalen Gebäuden,
- die Gebäudesanierung und Umstellung der Gebäude auf einen Niedertemperaturstandard in privaten Haushalten sowie Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.

Gesamtkonzept Erneuerbare Energien

Bereits 2010 wurde in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes eine Gesamtanalyse zum Ausbau Erneuerbarer Energien in Ostritz als konkrete Maßnahme festgesetzt, um ein Steuerungsinstrument für mehrere, teils parallel verlaufende Planungsprozesse in Ostritz zu gewinnen. Mit der erneuten Fortschreibung des INSEKs und der Erarbeitung der Kommunalen Wärmeplanung wurde im Stadtrat Ostritz die Aufstellung eines „Gesamtkonzept Erneuerbare Energien“ festgelegt. Dieses Konzept soll die Möglichkeiten aufzuzeigen, die sich aus der Verknüpfung der verschiedenen bereits vorhandenen und geplanten Sektoren (Wind, Photovoltaik, Fernwärme, Elektromobilität, Wasserkraft, Biogas) ergeben, um dadurch einen größtmöglichen Mehrwert für die Einwohnerschaft und die Kommune zu erzielen. Das Konzept beinhaltet einen akteursübergreifenden Kommunikations- und Abwägungsprozess, der Formen der direkten Beteiligung, den Aufbau regionaler Kreisläufe sowie die Schaffung von Synergien zwischen der Grundversorgung von Einwohnerschaft und Wirtschaft umsetzt. Das Konzept soll bis 2027 fertiggestellt sein.

Relevant für den „Stadtkern mit Energie“ wird die Koordinierung des Ausbaus wirtschaftlich/privat genutzter PV-Flächen, die Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung (Ausbau/Erweiterung Fernwärmenetz u. a. durch Optimierung und Erschließung neuer Straßenzüge) sowie der weitere Ausbau der E-Mobilität sein.

2.3 Kooperationen

Euroregion Neiße-Nisa-Nysa

Als Teil des Landkreises Görlitz gehört Ostritz zur Euroregion Neiße-Nisa-Nysa, einem freiwilligen Zusammenschluss aus deutschen, polnischen und tschechischen Kreisen und Gemeinden des Neißegrenzgebietes im Dreiländereck. Der Ende 1991 gegründete Interessenverband verfolgt verschiedene Entwicklungsziele: die Annäherung, das Kennenlernen, die Zusammenarbeit und die Partnerschaft der Bürger und weiterer Stellen, die Beseitigung negativer Einflüsse der Staatsgrenze, die Entwicklung des Wirtschaftspotenzials und die Verbesserung des Lebensstandards sowie der natürlichen und kulturpolitischen Lebensbedingungen in der Region.

Als Tätigkeitsfelder nennt der Euroregion Neisse e. V. die Initiierung der grenzübergreifenden Zusammenarbeit und die Koordinierung von Aktivitäten mit grenzübergreifendem Charakter in der Dreiländerregion. Grundlage für sein Handeln stellt seit 2012 der Leitfaden „Strategische Handlungsempfehlungen der Euroregion Neisse-Nisa-Nysa 2014–2020“ dar. Gefördert durch die EU setzt der Verband verschiedene Projekte um und unterstützt weitere über wechselnde Kleinprojektfonds. In Ostritz konnten dadurch verschiedene grenzüberschreitende Aktivitäten von Vereinen und Einrichtungen umgesetzt werden.

Entwicklungskonzeption für den internationalen Entwicklungsraum Liberec – Zittau 2030

Die Städte Zittau, Jablonec n.N und Liberec liegen im Zentrum der sächsisch-böhmischen Grenzregion und bilden gemeinsam einen verdichteten Wirtschafts- und Kulturraum im Herzen Europas. Historisch sind sie durch enge wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Beziehungen miteinander verbunden, die jedoch ab 1938 erheblich beeinträchtigt wurden. Mit dem Beitritt der Tschechischen Republik zur Europäischen Union 2004 setzte eine erneute Dynamik der grenzüberschreitenden Kooperation ein. Auf dieser Basis entstand zwischen Liberec und Zittau die gemeinsame strategische Zielsetzung, die Region zu einem zukunftsorientierten Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und ihre Rolle als zentraler Handels- und Dienstleistungsknoten der Euroregion Neiße zu stärken.

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) – Naturpark Zittauer Gebirge

Bis 2021 war die Stadt Ostritz eine von ehemals 24 Kommunen, die sich 2007 zur Gebietskulisse Östliche Oberlausitz zusammenschlossen. Auf Beschluss des Stadtrats (25.03.2021) trat Ostritz für den Förderzeitraum 2023–2027 der Lokalen Aktionsgruppe Naturpark Zittauer Gebirge bei. Die LEADER-Region besteht aus elf Städten und Gemeinden: Bertsdorf-Hörnitz, Großschönau, Hainewalde, Kurort Jonsdorf, Kurort Oybin, Leutersdorf, Mittelherwigsdorf, Olbersdorf, Stadt Ostritz, Stadt Seiffenndorf und Stadt Zittau. Für den Förderzeitraum wurden in Ostritz Projekte zur Anschaffung technischer Ausstattung für den örtlichen Bauhof, Erneuerung und Verbesserung der Stadtplankarten, dem Bau eines Runden Tisches zur Belebung des Marktplatzes, Wohnen in der Villa Heinrich, der Abriss des Anbau Görlitzer Straße 6 gefördert und umgesetzt. Über das Programm „Vitale Dorfkerne“ wurde der Antrag „Markt 2 – ein generationsgerechtes Haus für Gemeinschaft, Bildung und Begegnung in Ostritz“ bewilligt und damit konnte das Vereinshaus saniert, für die Bibliotheksnutzung und multifunktionale Nutzung erweitert sowie eine öffentliche barrierefreie Toilette für den Markt eingerichtet werden.

2.4 Fördergebiete im Stadtgebiet

Neben privaten und kommunalen Mitteln wurden seit 1992 Städtebau- und EU-Fördermittel aus verschiedenen Förderprogrammen zur Entwicklung der Stadt Ostritz eingesetzt.

Gebiet	(Satzungs-) Beschluss	Aufhebungs- beschluss	Anmerkungen
Stadtkern (SEP)	19.11.1992 Satzungsbeschluss 18.03.1993 Genehmigung 26.03.1993 Bekanntmachung	24.06.2021	Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ vom 03.05.2001, ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 15.05.2001
Historische Altstadt (SDP)	14.07.2005 Gebiets-/Satzungsbeschluss	31.12.2024 ausgelaufen	stellt Fortsetzung des SEP dar
Stadtumbau Ostritz (SUO)	29.08.2002		Gebietsanpassung 2003

Tab.: Überblick genutzter Förderinstrumente

Quelle: Stadtverwaltung Stadt Ostritz, 2025

Landessanierungsprogramm (LSP)

Finanzielle Mittel der Städtebauförderung setzte die Stadt im Rahmen des damaligen Landessanierungsprogramms 1992/1993 ein. Mit rund 980 000 € wurden erste städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finanziert.

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

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung erfolgte 1994 die Ausweisung des 25,4 ha großen Sanierungsgebietes „Stadtkern“. Bis Ende 2017 wurden in dem Gebiet rd. 70 % des Denkmalbestandes der Innenstadt komplett oder teilweise saniert, öffentliche Räume gestaltet und Einrichtungen modernisiert. Die Funktionsmischung am Markt konnte so damals erhalten werden. Allerdings war bereits deutlich, dass auch weiterhin Handlungsbedarf zur Anpassung der Stadtstrukturen an den demografischen Wandel, zum Erhalt der historischen Bausubstanz und zum Abbau von städtebaulichen Missständen besteht.

Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)

Für den Erhalt und zur Entwicklung wertvoller Bausubstanzen und Ensembles in der Innenstadt wurde 2005 das Erhaltungsgebiet „Historische Altstadt“ festgesetzt, dessen Fläche nur geringfügig von der des Sanierungsgebietes abwich. Hier wurde zwischen 2007 und 2009 zur Sanierung des Rathauses etwa eine halbe Million Euro eingesetzt. Von der katholischen Kirche wurden Dach und Fassade saniert (2010/11).

Zur Beseitigung der hochwasserbedingten Schäden wurde 2010 für das Klosterensemble im Ortsteil Marienthal eine weitere Erhaltungssatzung nach §171 BauGB beschlossen. Zum Einsatz kamen Sonderfördermittel für Wiederaufbau-, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entsprechend der Richtlinie Augusthochwasser 2010.

Stadtumbau Ost (SUO)

Innerhalb des Programnteils Rückbau erfolgte zwischen 2004 und 2007 der Rückbau der Wohnsiedlung Jutespinnerei am Friedensblick („Kolonie“) sowie eines gegenüberliegenden Wohngebäudes auf dem Blumberger Weg. Die Rückbaumaßnahmen umfassten zwölf Altbau-Wohnblöcke mit insgesamt 120 WE. Der Förderrahmen betrug 352 000 €.

Revitalisierung von Brachflächen

Im Rahmen des Programms wurden nach 2009 115 000 € Fördermittel für den Rückbau des ehemaligen Kindergartens an der Lessingstraße einschließlich der Freiflächengestaltung eingesetzt.

2010 wurde der Rückbau des Fabrikgebäudes der Jutefabrik an Bahnhofstraße (Ehemaliges Heinrichwerk) durchgeführt. 75 % der Finanzmittel kamen aus dem Programm des Europäischen Fonds zur regionalen Entwicklung (EFRE) und 15 % vom Freistaat Sachsen.

Sonstige Fördermittel

Zusätzlich zu den eingesetzten Städtebaufördermitteln wurden 1996 Abriss und Nutzbarmachung großer Teile der Industriebrache „Ehemaliges Heinrichwerk“ über das Landesförderprogramm „Regionale Entwicklungskonferenzen“ realisiert. Die Zuwendungen beliefen sich auf rund 962 000 € Fördermittel sowie auf ein Darlehen von ca. 107 000 €.

Der Abbruch der ehemaligen Lederfabrik Ostritz wurde im Programmjahr 1999 zu 75 % aus Mitteln der Gemeinschaftsinitiative Rechar II bezuschusst. Das Vorhaben kostete insgesamt knapp 1,2 Mio. €.

Der **Anhang 7.1** enthält eine Übersicht (Plandarstellung mit Abgrenzungen) über die Fördergebiete der Stadt Ostritz. Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern mit Energie“ überlagert sich in weiten Teilen mit den abgeschlossenen Gebieten „Stadtkern“ und „Historische Altstadt“. Es liegt innerhalb der Abgrenzung des abgeschlossenen Gebiets „Stadtumbau Ostritz“.

2.5 Zeitkette und Beteiligung

Nachfolgend sind alle Beteiligungsformate aufgeführt, aus denen sich die Auswahl des Untersuchungsgebietes sowie die Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie des vorliegenden SEKOs ableiten. Sie wurden in dem Zeitraum Mai 2025 bis April 2026 durchgeführt. Die SEKO-Erarbeitung erfolgte zwischen September 2025 und Mai 2026.

Stadtrundgang

Im Mai 2025 führte die Stadtverwaltung einen Stadtrundgang mit den Stadtratsmitgliedern durch. Dabei wurden zu unterschiedlichen Fachkonzepten Maßnahmen erfasst. Die für das Untersuchungsgebiet erfassten Maßnahmen sind im **Anhang 7.2** aufgeführt.

Einwohnerbefragung

Vom 15.07.2025 bis zum 15.08.2025 wurde eine Einwohnerbefragung durchgeführt. Ein vierseitiger Fragebogen wurde an eine nach dem Zufallsprinzip ausgewählte Stichprobe von 627 Personen aller Altersklassen über 14 Jahren (30 % der Bevölkerung je Altersklasse) versendet, die in Ostritz gemeldet waren. Er wurde zudem öffentlich ausgelegt sowie online (LimeSurvey) veröffentlicht und verbreitet.

Ausgefüllt wurden 179 Fragebögen. Dies entspricht einer Beteiligung von 8 % der Ostritzer Einwohnerschaft. Im Verhältnis zur Altersstruktur der Stadt Ostritz (Stand 2022) waren in der Umfrage die unter 18- (12 %) und die über 75-Jährigen (17 %) unterrepräsentiert.

Bei der Frage 17 konnten die Teilnehmenden bewerten, in welchen von acht vorgeschlagenen Stadtbereichen dringender Handlungsbedarf besteht. Die meisten antworteten, dass „im Stadtzentrum (Umgebung Marktplatz)“ (75 % stimme voll/eher zu) und „im grenznahen Bereich der Bahnhofstraße“ (73 % stimme voll/eher zu) etwas getan werden muss. Auch der Ortsteil Leuba und die Plattenbausiedlung am Nordring erhielten Stimmen für einen dringenden Handlungsbedarf.

In der nächsten Frage waren Maßnahmen vorgeschlagen worden. Von den 14 Maßnahmen wurden die folgenden von der Mehrheit als wichtig bewertet: die Renaturierung/der Hochwasserschutz im Bereich Bahnhof-/Edmund-Kretschmer-Straße, die Verbesserung der Attraktivität des Marktplatzes und die Optimierung Fernwärmenetz (je 72 % Zustimmung), die Sanierung der Feuerwehr-Gerätehäuser und die innerstädtische Begrünung (je 66 % Zustimmung), die Organisation eines Stadtfestes/einer Veranstaltung (64 % Zustimmung), Erhaltungsmaßnahmen am Dorfgemeinschaftshaus Leuba und Übernachtungsmöglichkeiten/Zeltplätze für den Radtourismus (59 % Zustimmung) sowie das Ermöglichen verbilligter Leerstandnutzung (53 % Zustimmung).

Weitere Ergebnisse der Umfrage flossen ebenso in die Erarbeitung des vorliegenden SEKOs ein.

Klausurtagung

Am 06.09.2025 fand im Dorfgemeinschaftshaus Leuba eine Klausurtagung zu den Themen INSEK und SEKO statt. Eingeladen waren die Stadt- und Ortschaftsräte sowie Akteure aus der Stadt. Es nahmen 16 Personen teil.

Der Vormittag war für das INSEK vorgesehen. Es wurden für das Gebiet relevante Stärken und Schwächen sowie Ziele und Maßnahmen genannt. Diese sind im [Anhang 7.2](#) benannt.

Am Nachmittag wurde über die Städtebauförderung informiert und über das Untersuchungsgebiet „Stadtkern“ gesprochen. Als Missstände im Untersuchungsgebiet wurden zuerst die unsanierten Gebäude an der Bahnhofstraße benannt. Auch wurden die mangelnden Retentionsflächen in der Ufernähe der Neiße angesprochen. Entlang der Neiße gebe es Aufschüttungen, die allerdings einen nachteiligen Effekt („Badewanneneffekt“) für den Hochwasserschutz des Stadtgebietes hätten. Weiterhin wurde eine Kontaminierung (Altlasten) der Fläche des ehem. NVA-Tanklagers thematisiert.

In Bezug auf die Innenstadt wurde die Herausforderung der Platzierung einer Packstation diskutiert. Hier gebe es Bedenken von Seiten des Denkmalschutzes. Auch die Idee eines „Automatenladens“ (Einkaufsgeschäft ohne Verkaufspersonal) oder eines Spätshops wurde geäußert.

Die Quartiersentwicklung der Gerhart-Hauptmann-Straße 6 und 8 im Zusammenhang mit dem Markt 18/19 hinsichtlich altersgerechten Wohnens sowie die Barrierefreiheit des Marktes und der umgebenden Straßen wurden vorgebracht. Es bedürfe eines Rollstuhl- und Rollator-gerechten Ausbaus der Umgebung.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Im Rahmen des Projektes „Modellregion Bürgerbeteiligung - für eine selbstbewusste Stadtgesellschaft“ wurden zwischen September 2023 und Dezember 2025 unterschiedliche Beteiligungsformate durchgeführt. Darunter war eine Serie von Teen-Talks. Auch nach Beendigung des Projektes plant die Stadt die Jugendrunden beizubehalten. Bei den Teen-Talks wurden Maßnahmen für die Stadtentwicklung aus Sicht der Kinder und Jugendlichen erfasst. Sie wurden in die Fachkonzepte des INSEKs sortiert. Im [Anhang 7.2](#) sind die für das Untersuchungsgebiet relevanten Ergebnisse benannt.

Für den Nachmittag des 28. November 2025 waren Kinder und Jugendliche zwischen 8 und 18 Jahren in das katholische Gemeindehaus speziell zu einem Workshop zum Stadtentwicklungskonzept eingeladen worden. Es geht um Lieblingsorte in der Stadt, schlechte und langweilige Orte sowie Ideen-Orte. Weiterhin wurden verschiedene Themenbereiche der Stadtentwicklung besprochen. Im [Anhang 7.2](#) sind die für das Untersuchungsgebiet relevanten Ergebnisse benannt.

Die Stadtverwaltung Ostritz hat zudem einen Malwettbewerb zur Gestaltung des Marktplatzes durchgeführt. Kinder und Jugendliche konnten vom 15. Oktober bis 30. November 2025 Entwürfe einreichen. Es sind fünf Entwürfe eingegangen. Fotoaufnahmen der Einsendungen finden sich im

Anhang 7.2. Die Stadt Ostritz sieht vor, die Entwürfe in der weiteren Planung der Marktplatzgestaltung zu berücksichtigen und zu realisieren.

Beteiligung der Betroffenen des Stadtumbaus und der Träger öffentlicher Belange

Mit den Ergebnissen aus den vorangegangenen Beteiligungsrunden und projektbegleitenden Gesprächen mit vereinzelt Akteuren im Gebiet konnte ein Entwurf des vorliegenden SEKO erarbeitet werden. Am 26. Februar 2026 erfolgte der Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Betroffenen des Stadtumbaus nach § 137 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 BauGB zu dem Entwurf (Stand 01/2026). Durch die Beteiligung sollten Rückmeldungen zu den Analyseergebnissen, Zielen und Maßnahmen eingeholt und ggf. eigene, neue Anliegen vorgebracht werden können.

Um möglichst viele Menschen zu erreichen wurde der Entwurf zusammen mit Fragebögen (deutsch/polnisch) für fünf Wochen (04.03.2026 – 07.04.2026) veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte auf dem Beteiligungsportal Sachsen und der Webseite der Stadt sowie per Aushang im Rathaus der Stadt Ostritz. Über die Beteiligung zum SEKO wurde im Amtsblatt der Stadt Ostritz, über Anschreiben an die Eigentümer im Gebiet und über E-Mails an die TÖB informiert.

Stellungnahmen zum Entwurf und ausgefüllte Fragebögen konnten per E-Mail (ostritz-stadtkern@steg.de), per Post oder direkt an die Stadt abgegeben werden.

Die Auswertung der Rückmeldungen erfolgte durch die STEG Stadtentwicklung GmbH. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat.

Insgesamt wurden von 15 Teilnehmenden Fragebögen abgegeben. Das Angebot der öffentlichen Auslegung des SEKO-Entwurfs und der Beratung in der Stadtverwaltung nutzte eine Person. Von den 31 angeschriebenen TÖB meldeten sich 17 zurück.

Die Abwägung der Rückmeldungen der Betroffenen und der TÖB wurde im Stadtrat am 07.05.2026 vorberaten und zusammen mit dem SEKO beschlossen. Die Dokumentation der Beteiligung und Abwägung findet sich im **Anhang 7.2.**

Weitere Beteiligungsformate

Ab Projektbeginn wurden Gespräche mit Eigentümern und Trägern im Gebiet, die zentrale, stadtbildprägende Grundstücke besitzen oder Einrichtungen unterhalten, geführt. Dazu zählen u. a. die Bauen und Wohnen GmbH Ostritz, die beiden Kirchgemeinden und die Schkola gGmbH. Auch Beratungen mit der Sächsischen Aufbaubank und dem Sächsischen Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung wurden durchgeführt. Die Ergebnisse sind in das SEKO eingeflossen.

Im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme „Stadtkern mit Energie“ (2027–2041) soll laufend über den aktuellen Stand und die geplanten Maßnahmen im Gebiet informiert werden, vor allem über das Amtsblatt, Hinweisschilder im Gebiet, Stadtratssitzungen und Einwohnerversammlungen. Letztere bieten zudem die Möglichkeiten für Rückmeldungen und Anliegen der Betroffenen des Stadtumbaus.

3 Bestandsanalyse

3.1 Gebietsabgrenzung

Gegenstand der Untersuchungen ist ein ca. 27,3 ha großes Gebiet des Stadtkerns von Ostritz. Dieses wird grob durch die Bahnhofstraße, die Lausitzer Neiße, die Edmund-Kretschmer-Straße, die Klosterstraße und Gustav-Taute-Straße sowie die Görlitzer Straße (B 99) abgegrenzt.

Im Ergebnis der Vor-Ort-Erfassung 2025 und den aus der Bestandsanalyse hervorgehenden Misständen und Funktionsverlusten konnten Schwerpunktbereiche identifiziert und das vorgesehene Fördergebiet festgelegt werden (siehe [Anhang 7.1](#)). Die 27,3 ha umfassen folgende Bereiche:

- die Innenstadt Ostritz mit Marktplatz und Rathaus,
- die Görlitzer Straße und anliegende Bebauung einschließlich des Kreuzungsbereiches B 99/S 129 (nördlich) und der ehemaligen Gaststätte „Stadt Dresden“ (nördlich) bis zum evangelisch-lutherischen Gemeindehaus (südwestlich), dem Caritas Altenpflegeheim „St. Antoni-Stift“ (südwestlich) und der ev.-luth. Gustav-Adolf-Kirche (südlich),
- die Edmund-Kretschmer-Straße mit der anliegenden Bebauung bis zur katholischen Kirche „Mariä Himmelfahrt“, der Schkola mit Lernhaus Antoni und dem Deutsch-Polnischen Kinderhaus (südlich) sowie
- die Bahnhofstraße mit angrenzender Bebauung bis zum Fußgängerübergang nach Polen zum Bahnhof Krzewina Zgorzelecka einschließlich der Produktion der Bäckerei Geißler GmbH & Co.KG und den Flächen des ehemaligen Hotels Neißeblick.

Das nachfolgend als „Gebiet“ oder „Untersuchungsgebiet“ bezeichnete vorgesehene Fördergebiet enthält somit das Zentrum der Stadt Ostritz mit den wichtigsten Versorgungseinrichtungen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die ostsächsischen Regionen hatten nach der Wende mit einem stärkeren Rückgang der Bevölkerung zu kämpfen als andere Regionen des Freistaates. Auch 35 Jahre nach der Wende wirkt dies noch nach. Die Stadt Ostritz verlor zwischen 1990 (3 854 EW) und 2023 (2 212 EW) 42,6 % ihrer Bevölkerung. Im Vergleich dazu lag der Bevölkerungsrückgang im Landkreis Görlitz bei -33 % und im gesamten sächsischen Freistaat bei -15,1 %.

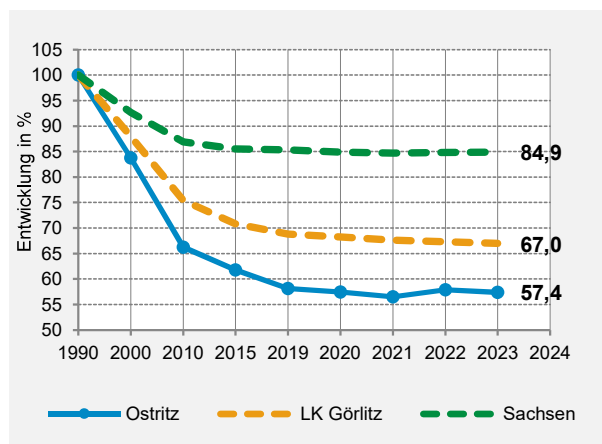


Abb.: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2024 (1990 = 100 %)
Quelle: StaLa Sachsen, 2026 (eigene Darstellung)

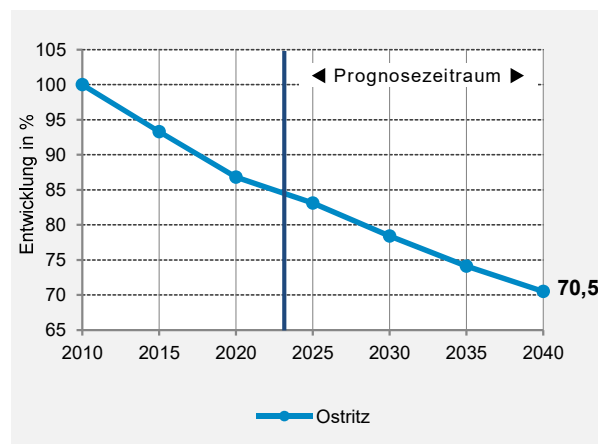


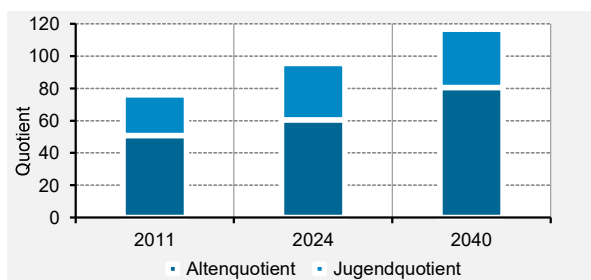
Abb.: Bevölkerungsprognose bis 2040 (2010 = 100 %)
Quelle: StaLa Sachsen, 8. RBV, 2024 (eigene Darstellung)

Während der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bereits zur Zeit der Wende negativ war, ist der der räumlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2012 positiv, mit Ausnahme der Jahre 2014, 2017 und 2018.

Gemäß der 8. regionalisierten Bevölkerungsprognose wird für die Stadt Ostritz ein weiterer Rückgang der Bevölkerung beschrieben. Zwischen 2021 und 2040 sollen es zwischen -16,1 % (Variante 1) und -19,1 % (Variante 3) sein. Damit wird die Stadt Ostritz 2040 zwischen 1 830 und 1 760 Einwohner zählen.

Verbunden ist diese Entwicklung mit einer zunehmenden Alterung. Diese ist anhand der Altersrelationen gut nachzuvollziehen. Der Jugend- und der Altenquotient geben an, wie viele Personen unter 20 Jahre bzw. über 65 Jahre auf je 100 Personen im Alter zwischen 20 und 65 Jahre entfallen.

Jahr	2011	2024	2040
Jugendquotient	25,2	35,0	36,0
Altenquotient	50,8	60,4	80,6
Gesamtquotient	76,0	95,4	116,6



Tab./Abb.: Entwicklung und -prognose der Altersrelationen 1990 / 2024 / 2040

Quelle: StaLa, 2025, (eigene Darstellung)

Im Zeitraum von 2011 bis 2024 ist bei der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 - 65 Jahre) ein Rückgang von 20 % zu verzeichnen. Bis 2040 wird der Gesamtquotient aus Jugend- und Altenquotient voraussichtlich auf etwa 117 steigen. Dann kommen auf 100 Personen im Erwerbsalter 117 Menschen, die unter 20 oder über 65 Jahre alt sind.

Das Durchschnittsalter in Ostritz ist kontinuierlich von 40 Jahren 1990 auf 48,5 Jahre 2010 und 50,5 Jahre 2021 gestiegen. Im Vergleich dazu lag das Durchschnittsalter im Freistaat Sachsen 2021 bei 46,9 Jahren. Für Ostritz wird ein weiterer Anstieg auf 52,3 Jahre bis 2040 prognostiziert.

Untersuchungsgebiet

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet ist zwischen 2014 und 2024 um 69 Personen zurückgegangen. Während 2014 noch 764 Personen im Gebiet lebten, waren es Ende 2024 noch 695 Personen. Damit leben im Gebiet 31 % der Gesamtbevölkerung von Ostritz, wobei es mit seinen 27,3 ha etwa 11 % der Siedlungs- und Verkehrsflächen ausmacht.

Die Zahl der Frauen (- 133 Personen) ist in Ostritz in dem Zeitraum 2014 bis 2024 stärker zurückgegangen als die der Männer (- 85 Personen). In der Gesamtstadt waren dies -10,8 % bei den Frauen und -7,2 % bei den Männern. Im Untersuchungsgebiet ist dies noch stärker ausgeprägt. Bei den Frauen lag der Rückgang bei -14 %, bei den Männern nur bei -3,4 %.

Die Altersstruktur im Gebiet gleicht der der Gesamtstadt. Obwohl ein großer Teil des Altbestandes von älteren Menschen bewohnt wird, haben sich in den letzten Jahren auch junge Familien in der Innenstadt niedergelassen. Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen (25 bis 65 Jahre) macht rund 46 % aus. Die über 65-Jährigen nehmen etwa 34 % der Bevölkerung ein und die unter 6- bis 25-Jährigen zusammen rund 21 %.

3.3 Städtebau und Denkmalpflege

Historische Entwicklung

Der Ursprung der Stadt Ostritz liegt um 500 n. Chr. in einem angelegten, nicht vollständig geschlossenen, slavischen Rundling mit dem Namen Ostros. Im 13. Jahrhundert siedeln zahlreiche fränkische Bauern nach Ostritz. Die neue Stadt wird planmäßig angelegt im Kolonialschema. Ein großer rechteckiger Marktplatz bildet den Mittelpunkt als Handels-, Fest- und Versammlungsplatz. Von ihm zweigen geradlinige Straßen nach den Himmelsrichtungen ab. Die Landstraße Zittau-Görlitz führt mitten durch die Stadt. Von großer Bedeutung für die Entwicklung des Ortes ist die Gründung des Zisterzienserinnenklosters St. Marienthal im Jahr 1234.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts beginnt in Ostritz die Industrialisierung. Es dominiert die Textilindustrie. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Zittau-Görlitz entstehen neue Fabriken wie die Jutespinnerei (1884), die Seidenweberei (1886) und die Lederfabrik. Ab 1899 verfügt die Stadt über elektrische Beleuchtung in den Straßen und Gassen sowie in mehreren Privathäusern. Neue Wohn- und Gewerbebauten prägen die wachsende Stadt. Der Hauptverkehrsweg Zittau – Görlitz verläuft weiterhin über den Marktplatz von Ostritz. 1906 wird am Kloster St. Marienthal die erste Wasserkraftanlage zur Versorgung mit Elektrizität in Betrieb genommen.

Im 20. Jahrhundert folgen die Eingemeindung von Altstadt (1936), die Auflösung der Klosterschule durch die nationalsozialistische Regierung (1938) und die Nutzung des Klosters als Lazarett im Zweiten Weltkrieg. Nach 1945 liegt Ostritz in Randlage der DDR. Die Betriebe werden verstaatlicht und es entstehen landwirtschaftliche Genossenschaften.

Nach der politischen Wende und dem Wegfall der für Ostritz typischen Industriebetriebe muss sich die Stadt wirtschaftlich neu orientieren. Zusammen mit dem Internationalen Begegnungszentrum (IBZ) im Kloster St. Marienthal nimmt sie mit dem Projekt Energieökologische Modellstadt an der EXPO 2000 in Hannover teil. Das Projekt erlangt große Aufmerksamkeit. Seit 1993 liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz in Ostritz.

Untersuchungsgebiet

Der heutige Marktplatz sowie die angrenzenden Straßen des Stadtkerns Ostritz gehen auf die planmäßige Anlage des Kolonialschemas im 13. Jahrhundert zurück und sind in ihrer Grundstruktur bis heute deutlich ablesbar. Das Rathaus lag ursprünglich in der Mitte des Marktplatzes. Der Fachwerkbau wurde mehrmals wieder aufgebaut, nachdem er Bränden zum Opfer gefallen war. Doch nach dem Stadtbrand 1841 wurde das Rathaus an den südlichen Rand des Marktplatzes (Markt 5) gebaut. Bereits 1905 zog es erneut um an seinen heutigen Standort, den Markt 1. Der Markt 5 wurde als Hotel/Kaufhaus umgenutzt. Heute steht das Gebäude zum größten Teil leer. Eine Etage wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die anfänglich vorwiegend in Holz errichtete Bebauung war ebenfalls den wiederkehrenden Stadtbränden ausgesetzt, welche kleinere Zäsuren im Stadtbild hinterließen. Nach dem Stadtbrand 1841 ging die Holzbauweise zu einer beständigeren und brandsicheren Steinbauweise und die Giebel- zu einer Traufstellung über. Das Heimatmuseum Ostritz am Rande des historischen Stadtkerns ist in einem der ältesten Gebäude der Stadt untergebracht. Das Umgebindehaus stammt aus dem Jahr 1723 und hat alle Brände unbeschadet überstanden.

Mit der einsetzenden Industrialisierung kam es zu einer deutlichen Verdichtung der Bebauung. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zwischen dem Stadtkern und der Lausitzer Neiße der Turbinengraben angelegt, der dem Antrieb der Maschinen diente. Mit der Eröffnung der „Oberlausitzer

Jutespinnerei in Ostritz“ im Jahr 1884 nahm die erste größere Industriefabrik ihren Betrieb auf. In dem Bereich zwischen Lausitzer Neiße und Turbinengraben entstanden in den darauffolgenden Jahren weitere Fabriken. Zu Zeiten der DDR wurden die Betriebe verstaatlicht. Die Jutespinnerei wurde demontiert und durch einen NVA-Betrieb zur Panzerreparatur und -aufbereitung sowie zur Entsorgung von Militärschrott ersetzt. Während der DDR-Zeit bestanden weiterhin die VEB Oberlausitzer Textilbetriebe (Werk 4) und Vereinigte Lederwerke (Werk 3), welche bis kurz nach 1990 produzierten.

Nach der Wende, zwischen 1990 und 1992, viel die typische Industrie aus Ostritz weg.

Der Panzerdemontagebetrieb wurde 1990/91 geräumt und zum großen Teil abgerissen. Zurück geblieben sind großflächige Bodenplatten aus Beton und südlich zwei Baracken. Das Areal des ehem. NVA-Tanklager ist kein Teil des vorgesehenen Fördergebiets, da hier ein privatwirtschaftliches Interesse besteht. Ein Investor prüft die Möglichkeit zur Errichtung von PV-Anlagen in Verbindung mit einem Energiespeicher auf dem Gelände.

In der alten „Jute“, Bahnhofstraße 2, 4 und 6, wurden in den 1990ern das Hotel „Neißeblick“ und ein Speiseservicebetrieb eingerichtet. Aktuell ist das Grundstück bebaut mit Rundhallen, Garagen, Gebäuden, die als Handwerksgebäude und Lager genutzt werden, einem Industrieschornstein sowie Gebäuden, die als Hotel und Pension ausgebaut sind, jedoch baurechtlich als Verwaltungsgebäude mit Gesellenwohnung genehmigt sind. Nach dem Hochwasser 2010 wurde das Hotel nicht wiedereröffnet. Im Jahr 2018 erging gegen die Hotelanlage im Zusammenhang mit einer Brandverhütungsschau eine Nutzungsuntersagung seitens des Landkreises Görlitz. Hintergrund war das Fehlen einer Genehmigung für die Nutzungsänderung zum Hotelbetrieb. Das Areal wurde aufgrund der Lage an der Bahnhofstraße und zur Beförderung einer Entwicklung in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

2010 wurde das brachliegende Fabrikgebäude der Jutfabrik abgerissen. Die Fläche ist heute Blühwiese für den Naturschutz. Es besteht kein Handlungsbedarf.



Abb.: Karte schwarzweiß – Stand 1844/46
Quelle: Deutsche Fotothek



Abb.: Topographische Karte Sachsen – Messtischblatt, Sekt.
Ostritz-Nickrisch, Stand 1919
Quelle: Deutsche Fotothek

Städtebauliche Struktur

In der Struktur des Untersuchungsgebietes des Stadtkerns von Ostritz ist das Kolonialschema erkennbar mit einem groß angelegten Marktplatz als Zentrum. Davon ausgehend liegen überwiegend geschlossene Baufluchten sowie eine charakteristische Reihung von Einzel- und Doppelhäusern vor mit dazwischenliegenden Einfahrten und Vorgärten. Öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die Kirche „Mariä Himmelfahrt“ und die „Gustav-Adolf-Kirche“ bilden zentrale Bezugspunkte und strukturieren das Stadtzentrum.

Die historische Bebauung ist meist zweigeschossig und im klassizistischen-biedermeierlichen Stil gestaltet.

Der Bereich zwischen Lausitzer Neiße und Mühlgraben wird von alten, größtenteils ungenutzten Industriearealen bestimmt, die durch großflächige Versiegelungen gekennzeichnet sind. Aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet stellen diese Flächen ein Potenzial für Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen im Hinblick auf den Hochwasserschutz dar.

Das Untersuchungsgebiet ist von den Stadtbereichen Nord, Altstadt und West umgeben. Hier liegt eine lockere Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vor.

Im **Anhang 7.1** findet sich eine Plandarstellung der Siedlungsstruktur.

Denkmale

Für das Untersuchungsgebiet liegen 79 Denkmaleinträge in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen vor. Dies sind 44 % der Einträge für die Gesamtstadt. Neben dem Klosterareal hat der Stadtkern die höchste Denkmaldichte.

Es handelt sich hauptsächlich um Baudenkmale und Einzeldenkmale. Die Sachgesamtheiten und Flächendenkmale stehen in Verbindung mit den beiden Kirchen im Gebiet.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist als „Denkmalschutzgebiet Stadtkern Ostritz“ gekennzeichnet. Die Denkmale des Gebiets sind in der den Marktplatz umgebenden Bebauung konzentriert. Die Bahnhofstraße und der südliche Bereich um die Kirchen weisen ebenso Konzentrationen auf.



Abb.: Lage der Kulturdenkmale im Ostritzer Stadtkern
Quelle: GeoSN, 2025

Des Weiteren liegt das Untersuchungsgebiet in einer „archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz“ (Zitat aus der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie 2026). Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich (anteilig) die bisher bekannten archäologischen Kulturdenkmale mittelalterliche Ortskerne [D-39870-01, D-3987a-01] und Flachgräber der älteren vorrömischen Eisenzeit [D-39870-02]. Eine Plandarstellung der archäologischen Kulturdenkmale im Ostritzer Stadtkern findet sich im **Anhang 7.2** in den Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange (Sächsisches Landesamt für Archäologie).

Bauzustände

Die Bauzustände wurden bei der Vor-Ort-Erfassung 2025 augenscheinlich erfasst und in drei Kategorien gruppiert: „ohne Mängel“, „mit geringen Mängeln“ und „mit umfassenden Mängeln“. Von den 244 Adressen im vorgesehenen Fördergebiet weisen 71 umfassende Mängel auf und 78 geringe Mängel. Damit sind 61 % der Gebäude teil- bzw. unsaniert. Die Zustände der einzelnen Gebäude im Gebiet sind in dem Plan „Misstände und Potenziale“ dargestellt. Nähere Informationen finden sich zu wesentlichen Einrichtungen im Kapitel „Nutzungen“.

3.4 Nutzungen

In dem Untersuchungsgebiet „Stadtkern Ostritz“ überwiegt die Wohnnutzung (siehe [Anhang 7.1](#)). Die Zentrumsfunktion des Untersuchungsgebietes besteht aufgrund der zentralen, gut erschlossenen Lage sowie der angesiedelten öffentlichen Einrichtungen und Handels- und Dienstleistungsangebote. Zu den Einrichtungen zählen die Stadtverwaltung, eine Schule mit Hort, Kitas, zwei Kirchen mit Gemeindehäusern, das Vereinshaus und eine Zahnarztpraxis.

Wohnen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind überwiegend Wohngebäude vorzufinden. Insbesondere in der Umgebung des Marktes liegen Wohn- und Geschäftshäuser mit einer gewerblichen Unterlagerung im Erdgeschoss vor. In der Fläche dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser.

In der Gesamtstadt Ostritz wurde die Mehrheit der Wohnungen bis 1949 errichtet (62 %, 2022). Im Stadtkern sind es ca. 95 %.

2022 standen im Stadtgebiet 18,4 % der Wohneinheiten leer. Der Durchschnitt im Freistaat Sachsen lag bei 8 %. Im Untersuchungsgebiet liegt der Leerstand bei ca. 20 %. Die Komplettleerstände korrelieren meist mit einem hohen Sanierungsbedarf.

Der städtischen Gesellschaft Bauen und Wohnen Ostritz GmbH gehören im Untersuchungsgebiet 16 Immobilien und 92 Wohneinheiten. Von den Wohneinheiten stehen 38 (41 %) leer (Stand 03/2026). Acht Immobilien sind saniert, drei teilsaniert und fünf unsaniert.

2014 bis 2016 wurde von der Gesellschaft als Eigentümerin und Bauherrin das denkmalgeschützte Gebäude Markt 18/19 saniert. Es entstanden 12 altersgerechte Ein- und Zweiraumwohnungen. Das Projekt wurde anteilig über den KfW-Kredit „Energieeffizient Sanieren“, das Programm „Soziales Wohnen – Zuhause im Alter“ und die Städtebauförderung finanziert. Der schmale Innenhof des Marktes 18/19 ist attraktiv und funktional gestaltet. Von einem Parkplatz, der über die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen ist, führen gepflasterte Wege zu den Hauseingängen, einem Fahrradunterstand und einem Schuppen. Das Angebot ist seit Erstbezug kontinuierlich ausgelastet. Daher wird eine Erweiterung geprüft.

Verwaltung und Sicherheit

Am Markt 1 befindet sich das Rathaus der Stadt Ostritz. Das Rathaus wurde 1905 erbaut. Bis Ende 2009 erfolgte eine Sanierung des historischen Gebäudes. Es wurde ein barrierefreier Zugang in das Gebäude geschaffen. Im Erdgeschoss ist ein barrierefreier Beratungsraum vorhanden. Die Eingangstür sowie die Zwischentür im Erdgeschoss sollen mittelfristig unter denkmalschutzrechtlichen Anforderungen umgestaltet werden.

Angrenzend an das Rathaus befinden sich in der Rathausstraße derzeit die öffentlichen Toiletten für die Innenstadt. Die sanitären Anlagen sind nicht barrierefrei, sanierungsbedürftig und räumlich stark beengt. Die Verbesserung der derzeitigen Situation ist langfristig geplant. Ein barrierefreies Angebot soll bereits kurzfristig im Vereinshaus im Markt 2 geschaffen werden und über den Hinterhof der Verwaltung öffentlich zugänglich sein. Diesbezüglich wurde das Vorhaben „Markt 2 - Ein generationengerechtes Haus für Gemeinschaft, Bildung und Begegnung in Ostritz“ zur Förderung angemeldet. Geplant ist die barrierefreie Umgestaltung (Sanitäranlagen) und Nutzungsanreicherung des Gebäudes (Bibliothek, Jugendtreff, Multifunktionsraum, Co-Working). Der Fördermittelbescheid des Landkreises Görlitz (FRL LE/2025) liegt vor.

In der Kirchstraße 3 ist in einem denkmalgeschützten ehem. Feuerwehrstandort der Bauhof der Stadt Ostritz untergebracht. Der historische Gebäudekomplex zeigt starke bauliche Mängel und kann nicht vollständig genutzt werden. Umkleidemöglichkeiten und ausreichend Büroräume für die Mitarbeitenden fehlen.

Südlich des Untersuchungsgebiets in der Schulstraße 1, einen Kilometer vom Markt entfernt, befinden sich der Polizeistandort und die Freiwillige Stadtfeuerwehr Ostritz.

Gewerbe

Die Stadt Ostritz zählte zum 31.12.2025 138 Gewerbebetriebe und zum 30.06.2025 504 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Demgegenüber standen 805 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. In den letzten Jahren ist eine Steigerung der Beschäftigten am Arbeitsort erkennbar. Zum Stichtag 30.06.2025 gab es in Ostritz 78 Arbeitslose.

Aufgrund der überwiegend negativen Gewerbemeldungsbilanzen in den letzten Jahren ist eine unternehmensbezogene wirtschaftliche Schrumpfung zu erkennen. Durch den Demografischen Wandel, ruhestandsbedingte Ladenschließungen, eine gesunkene Nachfrage sowie gestiegene Kosten ist es zu einem starken Rückgang der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Stadt gekommen. Das Kaufhaus und den Edeka am Markt gibt es seit vielen Jahren nicht mehr. Zuletzt schlossen die Apotheke, der Elektronik-Service mit Haushaltsgeräten, die Bäckerei und der Schreibwarenladen mit Reisebüro. Die Wohn- und Geschäftshäuser des Stadtkerns sind mit dem Ruhestand ihrer Eigentümer in vielen Fällen auf eine Wohnnutzung reduziert geworden. Die Geschäfte im Erdgeschoss werden teilweise zwar noch gepflegt, bspw. mit einer saisonalen Schaufenstergestaltungen, dennoch ist der Leerstand erkennbar und das Angebot ist verschwunden. Der Altersdurchschnitt bei den Betreibenden der verbliebenden Läden ist weiterhin hoch. Bei der Leerstandsbekämpfung stellen komplexe Eigentumsverhältnisse und Nutzungsinteressen der Eigentümer Hindernisse dar. Viele der Ladenräume schließen unmittelbar an Privaträume an, weswegen eine Fremdnutzung nicht gewünscht ist.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ostritz ist insgesamt seit längerer Zeit gering. Das örtliche Gewerbegebiet ist nur zu 46 % ausgelastet. Es liegt, so wie die ehem. Industrieflächen östlich des Turbinengrabens, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist mit der Produktion der Bäckerei Geißler GmbH & Co.KG an der Bahnhofstraße 30 der größte Betrieb ansässig. Der Bäckereibetrieb beschäftigt nach eigenen Aussagen über 130 Mitarbeitende und beliefert 18 Filialen.

Überwiegend handelt es sich bei den Betrieben im Gebiet um **Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe**, darunter eine Sparkasse, zwei Versicherungen, eine Drogerie, eine Fleischerei, ein Bestattungshaus, ein Augenoptik-Uhren-Schmuck-Geschäft und ein Antiquariat. 2025 haben sich ein Concept Store und eine Postfiliale am Markt niedergelassen. Angrenzend an den Marktbereich befinden sich zwei Werbeagenturen sowie ein Elektronikgeschäft. Auch ein Friseursalon befindet sich im Untersuchungsgebiet.

Die Lebensmittelversorgung wird durch den nördlich des Gebietes ansässigen Discounter „PENNY“ gedeckt. Er liegt ca. einen Kilometer vom Markt entfernt. Mitte 2026 wird der Markt Wreesmann nördlich des Untersuchungsgebietes wiedereröffnet.

Einmal in der Woche findet der **Wochenmarkt** statt. Der Marktplatz, in dessen Mitte früher das Rathaus stand, ist groß dimensioniert. Der Wochenmarkt nimmt nur eine kleine Fläche in seiner Mitte ein und kann ihn nicht vollständig beleben. Außerhalb der Marktzeiten und einzelner Veranstaltungen über das

Jahr, ist der Platz leer. Von verschiedenen Altersgruppen werden klimaangepasste und ansprechende Aufenthaltsbereiche nachgefragt, um die Besucherzahl des Marktes zu erhöhen. Mit dem Projektantrag „Ostritz – Gemeinsam am runden Tisch“ hat die Stadt über einen Anerkennungspreis des Innenstadtwettbewerbs von „**Ab in die Mitte!** Die City-Offensive Sachsen“ 10 000 € gewonnen. Beworben hatte sie sich zur Finanzierung folgender investiver und nicht investiver Maßnahmen: Bau eines runden Tisches für den Marktplatz als Treffpunkt, Workshops mit Ostritzer Bevölkerung zur Entwicklung der Marktgestaltung (kreative Lösungen zur Schaffung neuer Begegnungsorte), weitere Konzeption der Marktgestaltung, Unternehmerstammtisch, Entwicklung von Veranstaltungsformaten, welche den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Ostritz stärken, Demokratieförderung, internationales Kochen, Musikstammtisch, Poetry Slam, Tanzabende und ein Malwettbewerb. Das gewonnene Preisgeld kann allerdings nur einen Teil der investiven Maßnahme abdecken. Weitere Förderanträge werden daher zeitnah gestellt.

Ein Potenzial für die Innenstadt stellt der saisonabhängig hochfrequentierte Oder-Neiße-Radweg über den Marktplatz dar. Der **Tourismus** ist unweigerlich mit dem Gebiet und der Belegung des Marktes verknüpft. Der Ostritzer Markt liegt auf der 40 km langen Etappe der Radroute zwischen Zittau und Görlitz auf 63 % der Strecke. Beworben wird im Zusammenhang mit dem Radweg das Kloster St. Marienthal. Auch Radfahrende, die im Kloster oder im IBZ übernachtet haben, müssen motiviert werden, in Ostritz anzuhalten. Dafür braucht es moderne Angebote in den Bereichen Gastronomie und Aktivitäten für unterschiedliche Altersklassen bzw. generationsübergreifende Angebote.

Derzeit gibt es in der Innenstadt bzw. im Untersuchungsgebiet als touristische Angebote nur das Café am Markt und acht Betten von zwei Anbietern für Ferienwohnungen. Viele der ehemaligen Gaststätten stehen leer. Dazu zählen die Gaststätte zum Löwen, die Stadt Dresden, der Ostritzer Krug und das Brauhaus. Die hohe Zahl der **Brachen** wirkt sich negativ auf Besucher, Investoren und potenzielle Neubürger aus. Bezüglich einzelner brachliegender Immobilien bestehen Entwicklungsabsichten, teils sogar für die Etablierung gastronomischer Angebote.

Mit den Gasthäusern des Klosters und des IBZ sowie weiteren Ferienwohnungen in der Stadt ist ein ausreichendes Beherbergungsangebot vorhanden. Bedarfe bestehen im Hinblick auf niedrighschwellige Unterbringungen für den Radtourismus. Einige Ostritzer bieten Touristen über 1nitent.com einen Zeltplatz an. Hier bestehen Ausbaupotenziale.

Gesundheit und Pflege

Am Markt befindet sich eine Zahnarztpraxis. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet wird eine Hausarztpraxis in zweiter Generation geführt. Der hausärztliche Versorgungsgrad der Planungsregion zu der Ostritz gehört verweist auf eine „drohende Unterversorgung“.

Bildung und Betreuung

In dem Untersuchungsgebiet befindet sich die **Schkola Ostritz**, eine Umweltmodellschule, in der die Schüler von der 1. bis zur 10. Klasse lernen. Sie besteht seit 2005 und ist eine staatlich genehmigte Ersatzschule in freier Trägerschaft. Im Schuljahr 2024/2025 zählte sie insgesamt 133 Schüler. Zwischen dem Schuljahr 2015/16 bis zum Schuljahr 2023/24 stiegen die Schülerzahlen kontinuierlich. Zuletzt kam es zu einem leichten Rückgang. Die Schule ist jedoch vollständig ausgelastet. Der Unterricht wird aktuell durch 22 Lehrende betreut. In der Schule gibt es zwei altersgemischte Lerngruppen 1.-3. Klasse, zwei Lerngruppen 4.-6. Klasse, eine Lerngruppe 7.-9. Klasse und eine 10. Klasse.

In der Umweltmodellschule sollen die Kinder ihre Umwelt erleben und erforschen, entdecken und sich im offenen Unterricht selbstständig ausprobieren. Damit ist sie in das Konzept der energieökologischen

Modellstadt Ostritz eingebunden. Ergänzt wird das Lernen durch praxisnahe Erfahrungen im schuleigenen Ökogarten und im Kinderumweltlabor. Als Ganztagschule bietet die Schkola Ostritz montags bis donnerstags Ganztagsangebote (GTA) im kreativen, sportlichen und sprachlichen Bereich an. Auch die grenzübergreifende Zusammenarbeit stellt einen Schwerpunkt dar. Zweimal im Monat treffen sich die Kinder mit den Kindern der polnischen Partnerschule in Zgorzelec und ab der 1. Klasse wird die polnische Sprache gelehrt.

Die Schkola Ostritz befindet sich im einstigen, heute denkmalgeschützten Katholischen Schulhaus aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude wurde im Wesentlichen bis 2006 saniert. Es erfolgte u. a. der Anbau der Rettungswege. Danach wurden kleinere Maßnahmen ausgeführt, wie die Gestaltung des Außengeländes (Biberburg). Die Finanzierung der Maßnahmen setzte sich aus unterschiedlichen Förderungen (u. a. GTA, Aktion Mensch, Bundesstiftung Umwelt, Software-AG-Stiftung) und Eigenmitteln zusammen. Zudem brachten sich die Eltern der Schulkinder tatkräftig ein.

Nach dem Hochwasser 2010 mussten in den Jahren 2011 und 2012 die Kellerräume saniert werden. Fördermittel kamen dabei vom Freistaat Sachsen (FRL Schulhausbau). Zudem wurde der Bolzplatz erneuert mit Unterstützung des „SDP-Hochwasser“.

Aktuelle Bedarfe der Einrichtungen sind die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes von 2022 mit einem Ausbau der Rettungswege, die mittelfristige denkmalgerechte Sanierung des Daches und der Fenster, Fassadenarbeiten sowie die energetische Sanierung des Speisesaals im Schulhaus. Der jetzige Speisesaal der Schule entspricht nicht den Kapazitäten und Nutzungsanforderungen des Schulbetriebs. Es besteht der Bedarf nach einem multifunktional nutzbaren Raum für Schulspeisung und Veranstaltungen. Daher erfolgt derzeit die Mitnutzung des Saales im benachbarten Gemeindehaus. Diese Kooperation soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Weiterhin befindet sich ein Gutachten über die Radonbelastung der Kellerräume in Erstellung. Dieses soll das Ausmaß der Belastung bestimmen und Handlungsanleitungen (Lüftungsanlage, Abdichtungsarbeiten) geben.

2019 erwarb die Schkola aufgrund der wachsenden Anmeldungen das an das Untersuchungsgebiet angrenzende ehem. Antonistift (Antonstraße 1a). Für den Schulbeginn 2021/22 wurden die Arbeiten am Erdgeschoss und den Sanitäranlagen im ersten Obergeschoss abgeschlossen. Für 2026 ist eine Fertigstellung des Dachgeschosses geplant. Der Zuschuss für das Erdgeschoss kam aus dem Programm „Brücken in die Zukunft“ (VwV Investkraft Schule), der für das Dachgeschoss über die Richtlinie Ganztagsinvest der Bundesministerien für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Mittelfristig soll der restliche Innenausbau und die Ausstattung des ersten Obergeschosses erfolgen. Außerdem sind eine Wiederherstellung der Einfriedung und eine Gestaltung der Außenanlagen mit gleichzeitiger Verbesserung der Zuwegung zum Schulhof vorgesehen.

Neben dem **Hort** der Schkola Ostritz liegen die zwei **Kindertagesstätten** der Stadt Ostritz im Untersuchungsgebiet.

Der integrative Kindergarten „Veensmännel“ in der Lessingstraße 29 befindet sich in freier Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes und bietet insgesamt 102 Betreuungsplätze (davon 19 Kinderkrippe, 43 Kindergarten, 40 Hort). Seit 2024 nimmt die Einrichtung am Programm „Kinder stärken 2.0“ teil und erhält in diesem Rahmen Unterstützung durch eine zusätzliche Fachkraft für Kinder mit besonderen Lern- und Lebenserschwerissen. Die Einrichtung zeigt aktuell Bedarfe im Bereich der Klimaanpassung. Das Deutsch-Polnische Kinderhaus St. Franziskus in der Antonstraße 1 ist eine familienorientierte Kindertageseinrichtung und zugleich Lernort in Ostritz. Träger des Kinderhaus ist der

Caritasverband Oberlausitz e.V. Die Einrichtung verfügt über eine Kapazität von 62 Plätzen. Das Gebäude weist einen hohen energetischen Sanierungsbedarf auf.

Die Auslastung der Kitas lag zum Stichtag 30.06.2023 bei 75 %. Bezüglich der beiden Kindergärten stellt sie aktuell und perspektivisch eine Herausforderung dar. Während die Krippenplätze gut bis voll ausgelastet sind, bestehen große Unterschiede bei den Kindergartenplätzen und Hortplätzen. Aufgrund der aktuellen Auslastung sowie zukünftigen Prognose und dem Zustand der Gebäudesubstanz erarbeitet die Stadt Ostritz gemeinsam mit den Trägern sowie Eltern ein Nutzungskonzept zu den Gebäuden.

	Auslastung				
	Krippe	Kiga	Hort	Gesamt	KmB
Dt.-pl. Kinderhaus St. Franziskus	100,0 %	118,2%	33,3%	87,1%	100,0%
DRK Kita "Veensmännel"	78,9%	69,8%	42,5%	60,8%	50,0%
Hort Schkola Ostritz			82,7%	82,7%	

Tab.: Auslastung der Kindereinrichtungen

Quelle: Landratsamt Görlitz, Kita-Bedarfsplanung, 2023

Einmal in der Woche hat die **Ostritzer Bibliothek** in der Spanntigstraße 1 geöffnet, welche in Zusammenarbeit mit der „Christian-Weise-Bibliothek“ vom Vereinshaus Ostritz e.V. betrieben wird. Langfristig soll der Standort Spanntigstraße 1 aufgelöst und die Bibliothek im Vereinshaus untergebracht werden. Geplant ist auch das Angebot durch regelmäßige Vorlesestunden zu erweitern. Seit Januar 2025 gibt es eine BücherboXX auf dem Marktplatz. Der öffentliche Büchertauschschrank ist in Zusammenarbeit mit der Hochschule Zittau/Görlitz und der Stadt Ostritz unter Beteiligung der Einwohnerschaft entstanden.

Ein außerschulisches Bildungsangebot besteht über die **Kreismusikschule Dreiländereck**. Der Unterricht erfolgt derzeit in den Unterrichtsfächern Akkordeon, E-Gitarre, Gitarre, Keyboard und Klavier in der Spanntigstraße 3. Das Angebot der Musikschule ist aufgrund von Personalmangel sowie erheblichen Mindereinnahmen des Trägers der Kultur- und Weiterbildungsgesellschaft mbH bedroht. In dem Netzwerk der Eltern, der Schüler, der katholischen Gemeinde als Vermieter des Hauses sowie der Stadt Ostritz wird an einer Strategie zum Erhalt des Musikschulstandortes gearbeitet.

Sport- und Freizeit

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die **Kleinfeldhalle Turnhalle** in der Lessingstraße. Diese wurde 2018 geschlossen und kann nicht als Sporteinrichtung genutzt werden, namentlich aufgrund von schwerwiegenden Mängeln an Heizungs- und Sanitäreinrichtungen. Derzeit wird sie als Archiv und Lager durch die Stadt, den Vereinshaus Ostritz e. V. und den Spielverein Family Games e.V. genutzt. Langfristig stellt dies aufgrund der Unterhaltungskosten und eindringender Feuchtigkeit bzw. dem Sanierungsbedarf des Standorts keine Nutzungsoption dar. Perspektivisch soll die Turnhalle veräußert werden. Interesse besteht aus dem gewerblichen Bereich. Für das Archiv ist die Suche eines neuen, geeigneten Standortes dringend geboten.

Am Wochenende ist in der Klosterstraße das **Heimatmuseum** geöffnet, bereitgestellt vom Ostritzer Heimatverein e. V., zum Kennenlernen der Heimat- und Alltagsgeschichte. Das Museum zeigt aufgrund vorangegangener Sanierungen derzeit keine Bedarfe.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen in einem Umkreis von einem Kilometer um den Marktplatz eine Zwei-Feld-Sporthalle für den Schulsport sowie für örtliche und überörtliche Vereine, der gut

ausgestattete Sportplatz „Neißestadion“, der Bürgerpark mit Discgolf-Anlage und öffentlichem Grillplatz, ein Erlebnisspielplatz mit Feuerstelle, eine BMX-Strecke und das MEWA-Bad.

Zum kulturellen Leben der Stadt Ostritz finden sich im Kapitel „Stadtleben“ weitere Informationen.

Kirchen

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Kirchgemeinden. Die **katholische Kirche „Mariä Himmelfahrt“** liegt in der Spanntigstraße süd-östlich. Die **Ev.-luth. Gustav-Adolf-Kirche** liegt in einer süd-westlichen Spitze des Gebiets. Beide Kirchbauten sind von stadtbildprägender und historischer Bedeutung. Das Leben in den Gemeinden ist rege und von diversen Veranstaltungen begleitet. Zudem finden ökumenische Gottesdienste und Veranstaltungen statt.

An der katholischen Kirche wurden 2010 Sanierungen an der Außenfassade und eine Dachsanierung durchgeführt. Am Gemeindehaus konnten lediglich kleine Schönheitsreparaturen, wie ein Neuanstrich und die Erneuerung der Fenster des Saales umgesetzt werden. Am 7. Juli 2019 wurde die Pfarrei „St. Marien“ Zittau aus den bisherigen Pfarreien Löbau, Ostritz und Zittau gegründet. Die Eingemeindung bedeutet einen größeren Verbund und weniger Personal am einzelnen Standort. In diesem Zusammenhang wurde ein Immobilienkonzept aufgestellt, in dem über die Entwicklung des Standortes als Kinder- und Jugendcampus oder Tagespflege nachgedacht wurde. Allerdings bestehen keine finanziellen Rücklagen, um größere Investitionen zu tätigen. Dringender Bedarf besteht bei der Sanierung der rückseitigen Dachseite des Gemeindehauses. Zuletzt musste das Treppenhaus aufgrund statischer Bedenken gesperrt werden. Mittelfristig werden Arbeiten an der Fassade, den Fenstern und eine Sanierung des Anbaus erforderlich sein, welcher die Sanitäranlagen enthält.

Die Rolle der Gemeinden in Ostritz für den Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft und das Engagement ist sehr groß. Initiativen, wie die Flüchtlingshilfe und der offene Familientreff sind Angebote, die im kath. Gemeindehaus ehrenamtlich koordiniert und umgesetzt werden. Weiterhin ist der große Saal des Gemeindehauses der einzige barrierefreie Veranstaltungsraum, der im Zentrum der Stadt liegt. Perspektivisch ist eine multifunktionale Nutzung des Gemeindehauses anzustreben, auch um das Gebäude und die Angebote zu erhalten.

Das evangelische Gemeindehaus in der Kirchstraße verfügt über einen kleinen Veranstaltungsraum, einen großen Saal, ein Büro und im ersten Geschoss über eine Wohnung, die jedoch schon einige Jahre leer steht und in der Renovierungsarbeiten, vor allem im Sanitärbereich umgesetzt werden müssen. Das Dach des Hauses und die Fenster im großen Saal müssen erneuert werden. Das evangelische Gemeindehaus wird aktuell durch die Gemeinde selbst genutzt, aber auch durch Privatpersonen angemietet. Zudem finden Sportangebote im großen Saal statt.

Weiterhin gilt es, die Kirchen als schutzwürdige Denkmäler zu erhalten. Auch im Hinblick auf die klimaresiliente Stadt sind die Kirchen wichtige Rückzugsorte vor Hitze.

Westlich grenzen der evangelische und der katholische Friedhof an das Untersuchungsgebiet an. Der katholische Friedhof wurde an diesen Standort verlagert, da das Kirchgelände in der Spanntigstraße nicht ausreichend Fläche bot.

3.5 Blau-grüne Infrastruktur

Lausitzer Neiße

Das Untersuchungsgebiet geht im Osten bis an die Lausitzer Neiße, den Grenzfluss zwischen Deutschland und Polen. Zusammen mit den umgebenden Grünflächen ist die Lausitzer Neiße als FFH-Gebiet „Neißengebiet“ (Nr. 093) und Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Neißetal“ ausgewiesen. Weite Teile des Stadtgebietes sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Lausitzer Neiße.

Infolge der letzten Hochwasserereignisse wurden Schutzmaßnahmen ergriffen. Am Turbinengraben wurde ein Damm zum Schutz der westlich gelegenen Bebauung entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und in der Altstadt errichtet. Die Hochwassergefahrenkarte des Freistaates Sachsen zeigt für 50-jährliche Ereignisse (HQ50) keine Überschwemmungen westlich des Dammes am Turbinengraben. Für den Fall HQ100 werden jedoch Wassertiefen von bis zu 2 m im Überschwemmungsgebiet prognostiziert. Östlich des Dammes besteht nur teilweise ein objektbezogener Hochwasserschutz. Hier ist mit Wasserständen bis zu 2 m (HQ50 und HQ100) zu rechnen.



Abb.: Hochwassergefahrenkarte HQ50
Quelle: GeoSN, 2025

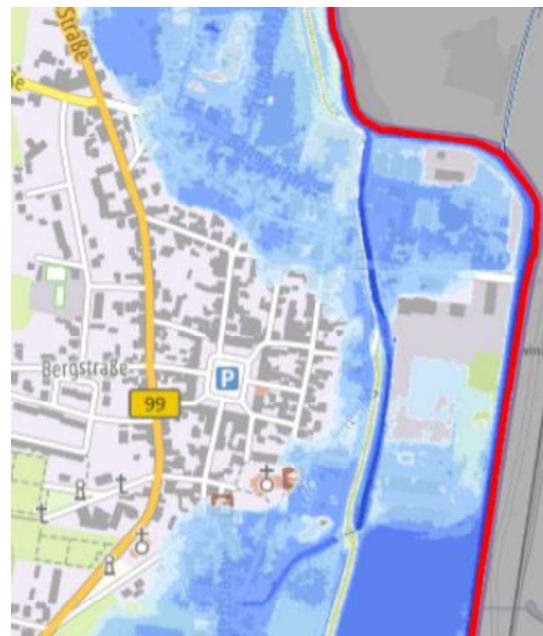


Abb.: Hochwassergefahrenkarte HQ100
Quelle: GeoSN, 2025

Vor dem Hintergrund des Klimawandels, zurückgehender Biodiversität und zunehmenden Extremwetterereignisse haben die östlichen Flächen am Fluss eine große Bedeutung. Als Retentionsräume sollten sie dem Schutz der Innenstadt dienen, als Naturräume der Vernetzung wertvoller Schutzgebiete. Aktuell sind die Flächen an der Neiße stark versiegelt. Es handelt sich um das Areal des ehem. Hotel Neißeblick im Untersuchungsgebiet sowie das ehem. NVA-Tanklager und Kraftwerksgelände östlich des Gebiets. Im sächsischen Altlastenkataster sind Verdachtsflächen vermerkt. Im FNP der Stadt finden sich Hinweise auf Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Turbinengraben

Der Turbinengraben wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum Antreiben der Maschinen der Industrie errichtet, die sich an der Neiße niedergelassen hatte. Der schmale Gewässerlauf verfügt über einen dichten Uferbewuchs und ist im Sommer teils vollständig mit Pflanzen (u. a. Wasserlinsen, Algen) bedeckt.

2008 erfolgte eine Sedimentberäumung, die zu Teilen von der Stadt und zu Teilen von der Landestalsperrenverwaltung finanziert wurde. Weitere Teilstücke wurde 2013, 2018 und 2022 beräumt. 2025 wurde die Niedrigwasserrinne 250 m vor Einmündung in die Neiße profiliert und damit das Fließverhalten wieder verbessert. Schrittweise sollen hier kontinuierlich Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, insbesondere eine Retentionsraumerweiterung als Beitrag zum nachhaltigen Hochwasserschutz.

Innenstadt

Die Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) des Freistaates Sachsen ermöglicht einen Zugriff auf Umweltdaten und Kartenbestände. In der nachfolgenden Abbildung ist der Versiegelungsgrad für ein 100-Meter-Raster dargestellt. Der Grad beschreibt den Anteil einer Fläche, der mit undurchlässigen Materialien (wie Asphalt, Beton, Gebäuden) bedeckt ist, wodurch eine natürliche Wasseraufnahme des Bodens eingeschränkt ist.

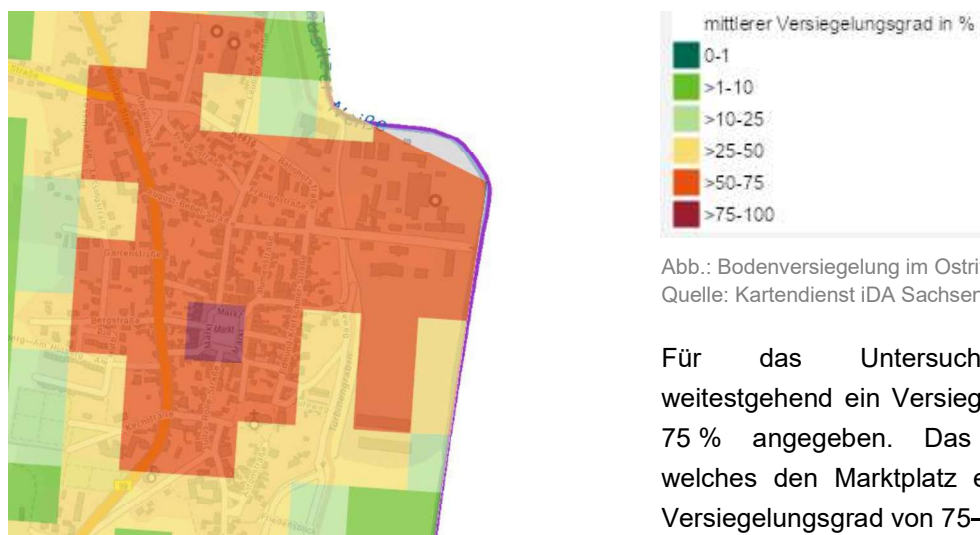


Abb.: Bodenversiegelung im Ostritzer Stadtkern
Quelle: Kartendienst iDA Sachsen, 2026

Für das Untersuchungsgebiet wird weitestgehend ein Versiegelungsgrad von 50-75 % angegeben. Das 100-Meter-Raster, welches den Marktplatz enthält, weist einen Versiegelungsgrad von 75–100 % auf.

Tatsächlich ist das Straßenbild im Stadtkern von geschlossener Bebauung und Pflastersteinstraßen geprägt, auch wenn die Pflastersteinstraßen einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen als gängige Asphaltbeläge. Die privaten Einfahrten sind in der Regel ebenfalls nur gepflastert oder geschottert.

Mit Entfernung vom Marktplatz wird es in den Seitenstraßen grüner. Hier sind vielfältig begrünte private Gärten oder Baulücken vorhanden. Vereinzelt liegen kleine, grüne Aufenthaltsbereiche im Gebiet vor. Der Untermarkt, der Juteweg und der Kirchplatz in der Spanntigstraße sind die größten öffentlich zugänglichen Grünbereiche. In der Von-Schmitt-Straße besteht zudem eine Verweilmöglichkeit unter zwei großkronigen Birken.

Der Markt ist von allen vier Seiten mit Baumreihen gestaltet. Vereinzelte Straßenbäume finden sich in der Von-Schmitt-Straße und in dem östlichen Teil der Bahnhofstraße. Weiteres Großgrün befindet sich auf privaten Grundstücken.

Die Innenhöfe der Blockbebauung der Innenstadt sind zu unterschiedlichen Anteilen begrünt oder bebaut. Die meisten werden für Gärten genutzt. Besonders hoch verdichtet ist der Block zwischen der Rathausstraße und der Pradestraße.

Ein Potenzial für die Begrünung und Klimaanpassung des Stadtkerns stellen die Brachen dar. Hier können wohnortnahe, grüne Rückzugsmöglichkeiten geschaffen werden.

Vorteilhaft ist der schmale Grundriss der Kleinstadt. Natur- und Grünräume für die Naherholung sind fußläufig gut zu erreichen. Beispiele sind das Lausitzer Neißeetal, der Hutberg mit Steinbruch, der Bürgerpark und die Brach- und Blühfläche ehem. VEB Vereinigte Lederwerke Friedensgrenze.

3.6 Stadtleben

Das Kulturangebot der Stadt Ostritz wird hauptsächlich durch die Vereine sowie kirchliche Einrichtungen gestaltet. In Ostritz sind 22 Vereine gelistet, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Bereiche abdecken. Dazu gehören Sport- und Freizeitvereine ebenso wie kulturelle, soziale und gesellschaftliche Initiativen. Die Vielfalt der Vereinslandschaft zeigt das große Engagement der Einwohnerschaft und bietet Angebote für verschiedene Alters- und Interessengruppen.

Einige der Vereine, Initiativen und Ehrenamtlichen sind im Untersuchungsgebiet aktiv. Als Dachverband vieler Initiativen (u. a. Mewa-Bad-Initiative) und Engagierten ist der Vereinshaus Ostritz e. V. am Markt 2 bedeutend. Er ist auch für den Seniorenclub verantwortlich, welcher sich monatlich trifft, überwiegend im Café am Markt. Auch eine Rommerrunde trifft sich regelmäßig in dem Café. Weitere regelmäßige Spieleabende finden im ehemaligen Café Giersch oder im kath. Gemeindehaus in der Spanntigstraße 3 statt. Ein weiterer zentraler Treffpunkt ist das Ev.-luth. Gemeindehaus in der Kirchstraße 4.

Das kath. Gemeindehaus ist das größte Versammlungszentrum der Stadt mit barrierearmen Zugang. Hier findet wöchentlich ein offener Treff und regelmäßig ein Kleidertausch statt. Der Garten wird u. a. zur Freizeitgestaltung durch die am Markt untergebrachten Geflüchteten genutzt. In dem ev.-luth. Gemeindehaus probt der Posaunenchor. Zudem treffen sich Interessierte zur Christenlehre. Beide Gemeindehäuser werden auch für private Veranstaltungen vermietet.

Es finden außerdem Vereins- und Engagiertenstammtische, Angebote der Kreismusikschule, Chorabende, Videonachmittage, Töpferkurse, Zumba, Tanznachmittage, Ausstellungen und städtische Informationsabende statt. Highlights im Verlauf des Jahres im Untersuchungsgebiet sind der Weihnachtsmarkt, der Lebendige Adventskalender, die Kinderferienwoche der Vereine, Ostritz spielt unter dem Sternenzelt und der Frühjahrs- und Herbstputz. Über die Grenzen von Ostritz bekannt ist die fast 400-jährige Tradition der Saatreiterprozession am Ostersonntag, welche von der kath. Kirche zum Kloster führt.

In der frühzeitigen Beteiligung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und dem vorliegenden SEKO wurde berichtet, dass Ostritz durch das enorme Engagement in der Lage ist, viele Herausforderungen zu meistern. Allerdings stehen in der Regel kaum finanzielle Mittel zur Verfügung. Zudem liegt eine hohe Belastung der Ehrenamtlichen vor, um das Angebot zu stemmen. Dennoch ist die Auslastung mancher Angebote nicht wie erwünscht und der Nachwuchs zur Weiterführung des Angebots fehlt.

3.7 Erschließung

Straßenverkehr

Das Untersuchungsgebiet wird von einer Hauptverkehrsachse, der B 99, im Westen abgegrenzt. Diese Bundesstraße verbindet die Stadt Görlitz, als Teil des Oberzentralen Städteverbunds, mit dem Mittelzentrum Zittau. Die B 99 ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten in einem guten Ausbauzustand. Durch die beidseitige Bebauung entstehen verkehrliche Engstellen, die durch Geschwindigkeitsbegrenzungen entschärft werden. Von der B 99 zweigt die S 129 in Richtung Bernstadt a. d. Eigen ab und gewährleistet die Anbindung von Ostritz an das Mittelzentrum Löbau. Außerdem ist die Bahnhofstraße als Kreisstraße K 8616 klassifiziert.

Als Anbindung an den überregionalen Verkehr dient die Anschlussstelle Görlitz der BAB 4. Diese liegt in 25 km Entfernung und ist über die B 99 und B 6 erreichbar. Die S 129 verbindet Ostritz mit Löbau und der A 4-Anschlussstelle „Weißenberg“.

Das innerörtliche Verkehrsnetz wird im Untersuchungsgebiet durch ein dichtes Straßennetz ergänzt.

Die Straßenzustände sind sehr unterschiedlich (siehe Tabelle im [Anhang 7.3](#)). Schlechte Zustände, auch unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, weisen z. B. die Brauhausstraße, die Gerhart-Hauptmann-Straße, die Grunaer Straße, die Pradestraße und die Spanntigstraße auf.

Ruhender Verkehr

Neben Stellplätzen an den Wohngebäuden und abschnittsweise straßenbegleitendem Parken gibt es im Untersuchungsgebiet den Markplatz als größeren, kostenfreien Parkplatz. Das Aufladen von Elektrofahrzeugen und -fahrrädern ist auf mehreren Stellplätzen möglich. Die E-Bike-Ladestation hat drei abschließbare Fächer.

Vor dem Grenzübergang und dem Bahnhof Krzewina Zgorzelecka gibt es einen weiteren kostenfreien Parkplatz als P+R. Dazu gehört eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit.

Weiterhin ist abschnittsweise das straßenbegleitende Parken möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ostritz ist an die Regionalbahnlinie RB 65 angeschlossen. Diese verkehrt zwischen Zittau und Cottbus über Görlitz. Die Bahnstation liegt auf polnischer Seite und trägt den Namen Krzewina Zgorzelecka. Der Bahnhof ist durch eine Fußgängerbrücke über die Neiße in der Bahnhofstraße erreichbar. Die Brücke befindet sich unter polnischer Zuständigkeit. Das Untersuchungsgebiet schließt direkt an die Fußgängerbrücke an.

Im Untersuchungsgebiet gibt es die Bushaltestellen „Ostritz Markt“, „Ostritz Stadt Dresden“ und „Ostritz Bahnhof“. Diese werden von drei Regionalbuslinien mit Anbindung an Zittau, Görlitz, Bernstadt und Löbau bedient. Die Haltestellen sind nicht barrierefrei gestaltet. An der Haltestelle „Markt“ fehlt zudem ein Wetterschutz.

Wochentags ist insbesondere zu den Schulzeiten eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Die Taktung im Bahnverkehr ist stündlich, im Regionalverkehr zweistündlich. An den Wochenenden liegt eine sehr geringe Taktung vor.

Radverkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt auf dem Fernradweg Oder-Neiße-Radweg (I-4, D12), der sich von der Neißequelle im tschechischen Isergebirge bis zur Ostsee erstreckt (ca. 582 km, 119 km in Sachsen). Dadurch ist es direkt mit den Städten Görlitz und Zittau verbunden und an ein weites Radwegenetz angeschlossen.

Planung

In dem Radverkehrskonzept des Landkreises Görlitz von 2018 ist die Errichtung einer anforderungsgemäßen Radverkehrsanlage entlang der S 129 zwischen Ostritz und Bernstadt a. d. Eigen angeführt. Dies dient der Ergänzung des Hauptnetzes.

Im Rahmen des Projekts „Fahrradabenteuer am Dreiländereck – Grenzüberschreitendes Konzept von Radwegen in der Gemeinde Bogatynia“ wurde 2022 ein Konzept für den Verlauf des Radweges ER-3b in der Gemeinde Bogatynia entlang der Lausitzer Neiße erarbeitet. Anlass bot das Interreg-Programm Polen Sachsen 2014-2020. Der polnische Radweg soll zukünftig eine Lücke in einer weitreichenden Route durch das Dreiländereck schließen. Er soll über die Brücke in der Bahnhofsstraße an das Untersuchungsgebiet angeschlossen werden. Die Euroregion verspricht sich von dem Projekt eine weitere Attraktivierung des Dreiländerecks für den Tourismus.

Fußwege

Von den 20 Straßen, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, weisen neun keinen abgegrenzten Gehweg auf. Hierbei handelt es sich allerdings hauptsächlich um Straßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

Aufgrund der Bebauung entlang der Görlitzer Straße/B 99 liegen Engstellen vor. An diesen ist entweder kein Gehweg vorhanden oder nur ein sehr schmaler. Fußgänger müssen hier warten, bis keine Fahrzeuge mehr kommen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet findet sich keine Querungshilfe. Dies macht sich insbesondere an zwei Kreuzung der B 99 bemerkbar:

- An der Kreuzung mit der S 129 befinden sich mehrere Bussteige der Haltestelle „Stadt Dresden“. Unweit davon entfernt liegt die DRK-Kita „Veensmännel“.
- An der Kreuzung mit der Kirchstraße liegt das Pflegeheim des Antoni Stift. Die Bewohner der Einrichtung queren regelmäßig die Kreuzung, um zu den Angeboten (Café, Seniorentreff etc.) des Stadtkerns zu gelangen.

Die Gehwege sind überwiegend in einem Zustand mit geringen Mängeln. Einen schlechten Zustand weisen abschnittsweise die Gehwege der Bahnhofstraße, der Brauhausstraße, der Edmund-Kretschmer-Straße, der B 99, der Klosterstraße und der Von-Schmitt-Straße auf. Den besten Zustand haben die Gehwege am Markt, auch wenn es sich um Pflastersteine handelt.

Für die Barrierefreiheit des Stadtkerns wurden seit der Erstellung des Masterplans „Barrierefreies Ostritz“ zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Zum Beispiel wurden in der Bergstraße, der Kirchstraße, am Markt und in der Rathausstraße (abschnittsweise) ebene Steinplatten in den Boden eingelassen, um den Widerstand für Gehhilfen und Rollstühle zu verringern.

Im **Anhang 7.3** findet sich eine Tabelle zu den Zuständen und der Barrierefreiheit der Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet.

Technische Infrastruktur

Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die zentrale Abwasserentsorgung im Gebiet ist gesichert.

Die Breitbandversorgung ist größtenteils leistungsfähig ausgebaut. Der flächendeckende Glasfaserausbau erfolgt zurzeit (Stand 2025).

Straßenbeleuchtung

Im Untersuchungsgebiet sind an allen öffentlichen Wegen Straßenbeleuchtungsanlagen vorhanden. Schrittweise wird die Umstellung auf LED vorangebracht, aktuell sind bereits 70 % der Straßenbeleuchtung auf LED umgestellt.

Energie- und Wärmeversorgung

Mit der Entwicklung der Energieökologischen Modellstadt wurde in Ostritz bereits früh eine Grundlage geschaffen für ein langfristig klimaneutrales Ostritz. Wichtige Fachkonzepte für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Stadtkern mit Energie“ sind die Kommunale Wärmeplanung und das Gesamtkonzept Erneuerbare Energien (in Erarbeitung).

Im gesamten Stadtgebiet sind circa 310 Abnahmestellen an die Fernwärme angeschlossen. Im Untersuchungsgebiet betrifft dies einen Großteil der Gebäude. Das Netz wird durch die Technische Werke Ostritz GmbH versorgt und betrieben. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Plandarstellung „Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete nach ihrer Eignung im Zieljahr 2045“ aus der Kommunalen Wärmeplanung gezeigt. Das Bestandswärmenetz deckt die dicht besiedelten Bereiche des Untersuchungsgebietes ab.

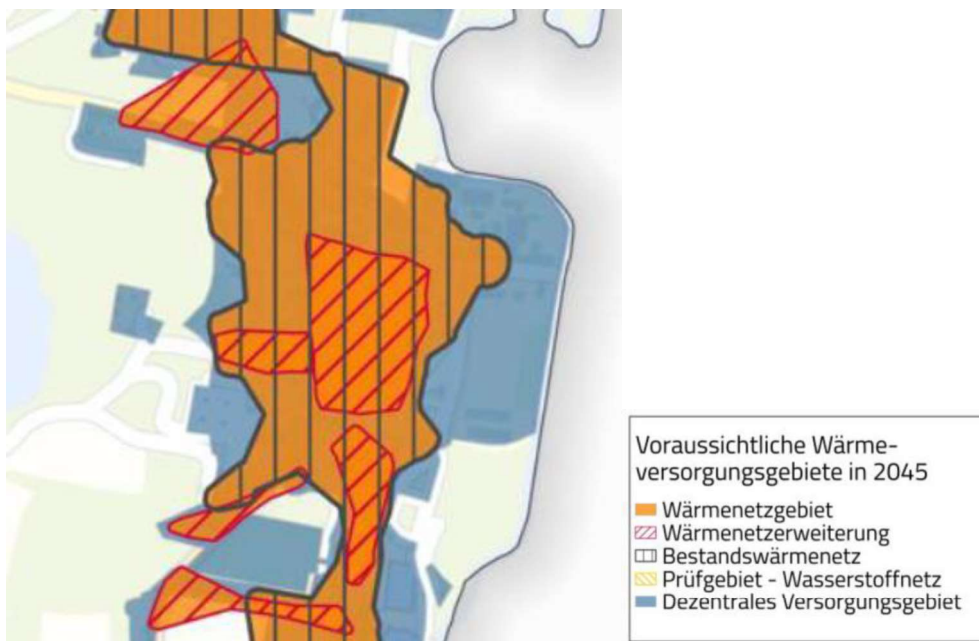


Abb.: Auszug Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete nach ihrer Eignung im Zieljahr 2045

Quelle: Sachsen Energie, Kommunale Wärmeplanung Stadt Ostritz, 2026; Kartendaten: GeoBasis-DC/BKG 2026 CC BY 4.0

Auf einigen privaten Dachflächen im Stadtkern sind PV-Anlagen montiert. Am Rathaus wurde ein Balkonkraftwerk mit Speicher aufgebaut. Die aktuelle Denkmalschutzgebietsatzung enthält noch keine Regularien für EE-Anlagen. Hier ist eine Ergänzung notwendig.

Potenzial für Photovoltaik bieten neben weiteren Dachflächen im Gebiet die weiträumigen Brachflächen an der Neiße. Bei diesen Flächen muss die hochwasserangepasste Aufständering mitberücksichtigt werden. Der Bürgerrat für Erneuerbare Energien, der zu diesen Themen Entscheidungsgrundlagen für den Stadtrat erarbeitet, hat eine Matrix zur Bewertung erstellt.

Der Fokus der Maßnahmen im Gebiet wird jedoch auf der Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestands liegen. 40 % der Bebauung sind bisher saniert.

3.8 Misstände und Potenziale

Auf der Grundlage der Bestandserfassung wurden die folgenden Misstände und Potenziale herausgearbeitet. Sie sind nach Möglichkeit in der Plandarstellung „Misstände und Potenziale“ im **Anhang 7.1** visualisiert. Die zentralen Misstände und Funktionsverluste sind rot hinterlegt. Zurückblickend auf das Kapitel 2.4 kann festgestellt werden, dass trotz der sichtbaren und wirksamen Effekte vorangegangener (gebietsbezogener) Förderungen im Untersuchungsgebiet weiterhin erhebliche Handlungsbedarfe bestehen.

Potenziale	Misstände
Bevölkerung und Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> + ruhige Wohnlagen (abseits der B 99) + umgeben von hochwertigen Naturräumen, fußläufig erreichbar + Versorgungsangebote fußläufig erreichbar + Flächenpotenziale für Wohnentwicklung in der Innenstadt + positives Wanderungssaldo seit 2012 (mit Ausnahmen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Randlage an der deutsch-polnischen Grenze ohne Grenzübergang für PKW - hoher und steigender Altersdurchschnitt - kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang seit 1990 - weiterhin prognostizierter Bevölkerungsrückgang - hoher Leerstand (Teilleerstände und Leerstände) - Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand - mangelnde Barrierefreiheit in der Altbausubstanz und im öffentlichen Raum - Wohnumfeld vom MIV geprägt - fehlende Wohnangebote für wirtschaftlich benachteiligte Menschen
Architektur und Städtebau	
<ul style="list-style-type: none"> + Bausubstanz und Baukultur + Biedermeier als kulturelle „Marke“ + Kleinstadtfliar einschließlich Denkmal- & Altbau-substanz, Stadtkern, Marktplatz, Bebauungsstruktur + historische Gebäude: Heimatmuseum, Kirche „Mariä Himmelfahrt“, Gustav-Adolf-Kirche, Rathaus + guter Anteil sanierter Gebäude dank Städtebauförderung in der Vergangenheit + Denkmalschutzgebiet und Erhaltungssatzung „Historische Altstadt“ 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Leerstand und Brachen wahrnehmbar beeinflusster Stadtkern → Gefahr der negativen Ausstrahlung - bestehendes Risiko eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen, insbesondere für Wohnzwecke und Gewerbe → gemäß amtlicher Bevölkerungsprognosen keine positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen - weiterhin hoher Anteil unsanierter Bausubstanz - hohe Zahl von Baulücken sorgt stellenweise für einen Verlust einer historischen und kohärenten Struktur (insbesondere Frauenstraße, Untermarkt, Bahnhofstraße)

Potenziale	Misstände
Wirtschaft und Versorgung	
<ul style="list-style-type: none"> + Raum-/Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlung + Grundversorgung vorhanden und über Generationen weitergeführt + gastronomisches Angebot belebt den Markt, ist Ort für Gemeinschaftsangebote und Treffpunkt + Strukturwandel und Investitionen in polnischer Grenzregion als Chance für Ostritz + touristisch zu erschließende Anlaufpunkte, Routen vorhanden, auch digitales Angebot des Stadtrundganges + ansprechende Schaufenstergestaltung trotz Leerstand + Ausbaupotenziale im Tourismus vorhanden: Baukultur, Kulturveranstaltungen, Natur, Sport + gutes Bildungs- und Betreuungsangebot durch Kitas, Hort und Schkola (Grund- und Oberschule) mit grenzüberschreitenden Kooperationen + umfangreiches Ganztagsangebot an der Schkola + Zweigstelle der „Christian-Weise-Bibliothek“ Zittau, BücherboXX auf dem Markt und Bücherschrank am katholischen Gemeindehaus + aktuell: Einrichtung einer barrierefreien, öffentlichen Toilette am Markt (Markt 2) + starkes Engagement der Bürgerschaft zur Lösung vielfältiger Herausforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Nachfrage einer Erweiterung des Einzelhandels und der Dienstleistungsangebote aufgrund Kaufverhalten, Onlinehandel und demografischer Entwicklung - Randlage der Stadt und fehlender Grenzübergang, polnische Nachbarorte sind ebenfalls von Randlage betroffen - nach heutigem Stand städtebauliche Grenzen für Gewerbeansiedlung – Mindestanforderung an Verkaufsflächen werden für Lebensmittelhändler im Altbestand nicht erfüllt - Rückgang der Gewerbeansiedlungen, insbesondere im Einzelhandel → Leerstand und Brachen - wenig gastronomische Angebote verblieben - wenig touristische Angebote mit Fokus auf den Stadtkern - geringe Vermarktung und Sichtbarkeit des Stadtkerns im Bereich Tourismus - demografisch bedingter Verlust von Versorgungseinrichtungen - eingeschränkte Barrierefreiheit Rathaus - fehlende Beratungsangebote in der Sozialhilfe - Fachkräftemangel in der Kinder- und Jugendarbeit
Freizeit und Sport	
<ul style="list-style-type: none"> + vielfältiges Vereinsleben und Kulturangebot + starke, engagierte Kirchengemeinden + Feuerwehr mit hoher Anzahl an Mitgliedern + Heimatmuseum + gute Anbindung des Stadtkerns zu Freizeitangeboten in angrenzenden Stadtbereichen: Bikepark, Park der Generationen, Discgolf-Anlage, Sportplatz, Mewa-Bad + offener Familientreff, Krabbelkurse 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept der Turnhalle in der Lessingstraße erforderlich - Sanierungsbedarf kath. Gemeindehaus und verbesserungswürdige Barrierefreiheit der Erschließung - mangelnde Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersklassen im Stadtkern - fehlende Treffpunkte für Jugendliche -

Potenziale	Misstände
Blau-grüne Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> + kleine, grüne Aufenthaltsbereiche im Gebiet vorhanden: Von-Schmitt-Straße, Untermarkt, Kirchplatz Spanntigstraße + Potenzial durch Brachflächen + Umgebung des Stadtkerns von gepflegten und vielfältigen privaten Gärten geprägt + Stadtkern grenzt an Natur- und Grünräume: Lausitzer Neißeetal, Hutberg mit Steinbruch, Brach- und Blühfläche ehem. VEB Vereinigte Lederwerke Friedensgrenze + Überschneidungen mit FFH- und Vogelschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit öffentlicher Grünräume und Plätze eingeschränkt - bauliche Struktur des Stadtkerns lässt wenig Raum für Grün: Grünräume überwiegend privat oder aus Stadtkern ausgelagert - Turbinengraben mit schlechter Wasserqualität und eingeschränktem Fließverhalten
Klimaschutz und Klimaanpassung	
<ul style="list-style-type: none"> + Grundstein Energieökologische Modellstadt: Wasserkraft, Fernwärme, Wind, Photovoltaik + teils private PV-Anlagen auf Dachflächen + weitere Flächenpotenziale für EE-Anlagen vorhanden + Kommunale Wärmeplanung und Gesamtkonzept Erneuerbare Energien bringen neue Entwicklungsimpulse + Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt + Versiegelung öffentlicher und privater Grundstücke gering: Kopfsteinpflaster, Schotter + Gärten und grüne Hinterhöfe vorhanden + kleine Stadt mit ausreichend Luftschneisen und umgebenden Frischluftentstehungsgebieten + Kirchen als Rückzugsorte bei Hitze + durch Stadtstruktur teils Verschattung der Fußwege und damit Hitzeprävention 	<ul style="list-style-type: none"> - geringer Sanierungsstand in Bezug auf Energieeffizienz - Weiterentwicklung Modellstadtansatz erforderlich → Prüfung Ausbau und Modernisierung <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> - Teile der Bebauung liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet entlang der Lausitzer Neiße → 2010 umfangreiche Hochwasserschäden - großflächig versiegelte Böden innerhalb Gebietes östlich des Turbinengrabens - geringe Begrünung und Verschattung öffentlicher Räume insbesondere des Marktbereiches - vereinzelt stark bebaute Innenhöfe </div>
Erschließung	
<ul style="list-style-type: none"> + gute regionale Straßenanbindung (Bundesstraße) + überwiegend guter Sanierungsstand der Straßen + kostenloses Parkplatzangebot auf dem Marktplatz + Lage auf Fernradweg Oder-Neiße-Radweg + Fußwege weitestgehend vorhanden + ÖPNV-Anbindung an Görlitz, Zittau, Bernstadt auf dem Eigen und Löbau 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende direkte Straßenverbindung nach Polen durch Barriere der Neiße - Zugang zum Bahnhof abhängig von Fußgängerbrücke in polnischer Zuständigkeit - fehlende Querungshilfen an der Görlitzer Straße/B 99 <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> - teils Sanierungsbedarf an Straßen und Gehwegen </div> <ul style="list-style-type: none"> - teils noch mangelnde Barrierefreiheit
Vergleich zur Gesamtstadt	
<ul style="list-style-type: none"> + hohe Dichte von Versorgungseinrichtungen + fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen + gute Erschließung für verschiedene Verkehrsmodi + hoher Wiedererkennungswert + hohe Dichte der Kulturdenkmale 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweiser Rückgang der Gewerbeansiedlungen - höhere Leerstandsquote - brachliegende Wohn-/Gewerbe-Industriestandorte - ältere historische Bausubstanz, Herausforderungen des Denkmalschutzes bei der Sanierung - höhere Dichte der Bebauung

4 Entwicklungsziele

Die nachfolgend vorgestellten Ziele für den Stadtkern von Ostritz leiten sich aus den Zielen des INSEKS (siehe Kapitel 2.2 und **Anhang 7.3**) und den in der Bestandsanalyse dargestellten Missständen und städtebaulichen Funktionsverlusten ab.

Stärkung des Stadtkerns als zentralen Versorgungsbereich und lebendigen Wohn- und Gewerbestandort

Die öffentlichen Einrichtungen sollen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Gerade für den von Strukturveränderungen gekennzeichneten Markt sollen neue Ansätze verfolgt werden. Er soll als Mittelpunkt des städtischen Lebens weiter gepflegt und ausgebaut werden. Angestrebt wird die Wiederbelebung der zentralen Ladeneinheiten, idealerweise mit kleinteiligen bedarfsorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Die Entwicklungsabsichten im Stadtkern sollen mit Hilfe eines strategischen Zentren-/Stadtumbaumanagements unterstützt und gelenkt werden. Die Angebote sollen sich gegenseitig ergänzen und Synergien geschaffen werden. Dafür gilt es, die Gewerbetreibenden, Eigentümer und Investoren, aber auch Kulturtreibende und Sozialdienstleister regelmäßig zusammenzubringen.

Um die Aufenthaltsdauer der Besucher des Stadtkerns zu erhöhen, gilt es, attraktive Verweilmöglichkeiten zu schaffen unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels. Der Raum des Marktplatzes soll für verschiedene Nutzungen (Außengastronomie, Jugendclub/-laden, Runder Tisch, Spielmöglichkeiten o. Ä.) zur Verfügung stehen.

Erhalt des historischen Gebäudebestandes und des Stadtbildes

Der historische Stadtkern soll in seiner Identität langfristig gesichert werden. Zentrales Ziel ist der Erhalt denkmalgeschützter und denkmalwerter Gebäude durch fachgerechte Sanierung sowie die Förderung einer dauerhaften Nutzung der historischen Bausubstanz.

Die gewachsene Stadtstruktur mit ihren charakteristischen Straßenverläufen und Platzräumen sowie prägenden Sichtachsen soll als Grundlage des Stadtbildes bewahrt werden. Um das historische Erscheinungsbild zu schützen, sind städtebaulich unpassende Neubauten auf Baulücken zu vermeiden. Dennoch soll eine behutsame Ergänzung des Bestandes um neue, ggf. identitätsstiftende Merkmale möglich sein, um eine zeitgemäße, nachhaltige Entwicklung zu erlauben.

Anpassung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raumes an den demografischen Wandel zur Herstellung nachhaltiger, attraktiver Strukturen

Mit der strategischen Entnahme einzelner nicht mehr marktfähiger Gebäude und der Revitalisierung von Brachen, insbesondere in den Randlagen des Stadtkerns, soll das bestehende Angebot aufgewertet und für bedarfsgerechte Anlagen, Hochwasserschutz und Grüngestaltung Platz geschaffen werden.

Die Reduzierung des Überangebots an baulichen Anlagen erlaubt eine Fokussierung auf den wesentlichen, stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bestand.

Das Wohnangebot und das Wohnumfeld sollen mehr auf die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen abgestimmt werden. Wegeverbindungen zu zentralen Einrichtungen sollen barrierearm gestaltet werden.

Nachhaltige Festigung und Entwicklung der starken Gemeinschaft in Ostritz

Die Stadt Ostritz sieht für Kultur und Freizeit ein vielfältiges Angebotsspektrum für alle Generationen vor, welches eine lebendige Gemeinschaft fördert und eine Identifizierung mit der Stadt ermöglicht. Gemeinsam sollen sich die Akteure der Stadt fortlaufend abstimmen. Vorhandene Strukturen (hohe Vereinsdichte, hohe Bereitschaft an ehrenamtlicher Mitwirkung und Gestaltung) sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sollen die zentralen Treffpunkte, wie der Markt, der Sitz des Vereinshauses e. V. als Dachverband der Initiativen der Stadt sowie die Gemeindehäuser der Kirchen saniert und aufgewertet werden. Kinder und Jugendliche sollen an ihrer Gestaltung und an dem Aufbau eines eigenen Treffpunktes beteiligt und in die Organisation von Veranstaltungen eingebunden werden.

Mit Hilfe des Verfügungsfonds sollen die Engagierten der Stadt gemeinsam mit den Gewerbetreibenden und der Verwaltung die Möglichkeit erhalten, abgestimmte, langfristig wirksame Projekte umzusetzen.

Innerhalb des Gebiets „Stadtkern mit Energie“, aber auch ortsteilübergreifend, soll eine regelmäßige und maßnahmenbezogene Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich aller Altersklassen erfolgen. In die Planung, Prüfung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen sollen weiterhin, insbesondere die vor Ort aktiven Akteure und Betroffenen einbezogen werden.

Mit Hilfe des Zentren-/Stadtumbaumanagements sollen Akteursvernetzung, Standortmarketing und Projektbegleitung erfolgen. Ein weiteres Ziel ist die Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere der Anwohnenden, in die städtebauliche Gestaltung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Schutz des Klimas, der Umwelt und des Stadtkerns

Im Sinne der CO₂-Minderung soll der Ansatz der Energieökologischen Modellstadt im Stadtkern weiterentwickelt und sichtbar gemacht werden. Neben einer Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und technischen Anlagen sollen Möglichkeiten zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt werden. Die Kommunale Wärmeplanung soll umgesetzt werden.

Die Menschen im Stadtkern und die Bausubstanz sollen vor den zunehmenden Extremwetterereignissen als Folgen des Klimawandels geschützt werden. Zentral für den Stadtkern an der Neiße als Versorgungszentrum ist die Senkung des Risikos für Hochwasserschäden. Im Fokus stehen die Bodenentsiegelung, die Schaffung von Mulden und die Gewässerrenaturierung und -pflege. Auch aus diesem Grund ist eine städtebauliche Neuordnung östlich des Turbinengrabens erforderlich.

In der dichten baulichen Struktur des Stadtkerns sollen Brachen und Hinterhöfe für eine Auflockerung und die Schaffung grüner, gemeinschaftlicher Rückzugsräume genutzt werden. Die bestehenden Grünräume sollen in ihrer Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität verbessert und an den Klimawandel angepasst werden. Im Zuge der Maßnahmen der Bodenentsiegelung und Begrünung soll die Biodiversität gefördert werden.

5 Umsetzungsstrategie

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Handlungsbedarfe im Untersuchungsgebiet „Stadtkern mit Energie“ herausgearbeitet und Entwicklungsziele für die nächsten 15 Jahre definiert. Daraus lassen sich räumliche Schwerpunkte im Gebiet ableiten sowie das Programm der Städtebauförderung, welches zur Unterstützung der Finanzierung der Entwicklung des Gebiets beantragt werden soll. Aus der Wahl des Programms ergeben sich die förderfähigen Einzelmaßnahmen, die beschrieben, in einer Kostenübersicht zusammengefasst und in einem Plan dargestellt werden. Klimamaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden aufgeführt. Letztlich werden flankierende Maßnahmen benannt, die in den nächsten 15 Jahren umgesetzt werden sollen, aber über ergänzende Fördertöpfe, Eigenmittel oder Mittel Dritter zu finanzieren sind.

5.1 Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkte

Insbesondere im privaten Bereich besteht über das gesamte Gebiet verteilt Handlungsbedarf. Dennoch können räumliche Schwerpunkte benannt werden, an denen sich eine Vielzahl von Handlungsbedarfen konzentriert. Diese Schwerpunkte sind:

- der Markt mit der umgebenden Bebauung,
- der Bereich östlich des Turbinengrabens,
- der Ortseingang an der Kreuzung Bernstädter Straße/Bahnhofstraße Ecke Görlitzer Straße,
- der Bereich Schkola und kath. Gemeindehaus und
- das Quartier am Bauhof bzw. Archiv.

Die Schwerpunkte werden nachfolgend mit den Handlungsbedarfen und erforderlichen Maßnahmen vorgestellt.

Schwerpunkt Marktbelebung

Auch wenn mit dem Einsatz von Fördermitteln das historische Stadtbild erhalten werden konnte, hat der Marktplatz zunehmend als Zentrum an Bedeutung verloren. Er ist von Leerstand gekennzeichnet und weist weiterhin einen hohen Sanierungsbedarf in der umgebenden Bebauung auf. Mit dem Café am Markt, welches an das altersgerechte Wohnen am Markt 18/19 angegliedert ist, und dem Vereinshaus (Markt 2) mit vielfältigen Angeboten konnten Anlaufpunkte geschaffen werden. Doch noch fehlen Maßnahmen, um den geräumigen Marktplatz wiederzubeleben.

Für die Belebung des Marktplatzes bzw. der Innenstadt sind zum einen die Funktionsanreicherung der Außenanlagen und zum anderen die Leerstandsbekämpfung in der umgebenden Bebauung, insbesondere auf der Ebene der Erdgeschosse, relevant.

Das Projekt des Runden Tisches zielt, wie die bereits eingerichtete BücherboXX, auf die Schaffung von vielfach nachgefragten Begegnungsorten für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen ab. Der Markt soll die Bewohnerschaft der Stadt einladen und Gäste zum Anhalten motivieren. Ein Wettbewerb soll die Ergebnisse verschiedener Beteiligungsformate bündeln und qualifizieren. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (z. B. Landesamt für Denkmalschutz) sollen dann Planung und Umsetzung erfolgen. Teil eines erfolgreichen Konzepts sind Vernetzungen mit hochfrequentierten Punkten außerhalb des Marktplatzes (Ortseingänge, Grünbereiche/Plätze, o. ä.) durch Sichtachsen, thematische Bezüge (Erlebnispfade, Geocaching, etc.) oder Hinweisschilder.



Marktplatz



Leerstand Einzelhandel



Markt 2, Vereinshaus e. V.

Über die nächsten 10 bis 15 Jahre sollen mithilfe eines Zentren-/Stadtumbaumanagements Akteure vernetzt werden und kreative Lösungen für die Gebäude und Ladengeschäfte gefunden werden. Bisherige Ideen (z. B. Kiosk am Markt, Pop-Up-Stores, Co-Working/Learning, eine offene Werkstatt/Makerspace, ein Jugendladen, Wächterhäuser) müssen vermittelt und erprobt werden. Ansprechpersonen finden sich u. a. am Ostritzer Vereins- und Engagiertenstammtisch, im Vereinshaus, im Seniorenclub, in den Kindergärten und der Schkola Ostritz sowie unter den Gewerbetreibenden und Handwerkern. Das Stadtumbaumanagement soll insofern als Schnittstelle zwischen Vereinshaus e. V., Engagierten, Gewerbetreibenden, Anwohnenden, der Stadt und der Sanierungsbetreuung fungieren und die derzeit hohe Belastung der Ehrenamtlichen senken.

Als zentrale und etablierte Anlaufstelle ist das Vereinshaus am Markt 2 zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu gehören die energetische Sanierung der Außenhülle und eine Nutzungserweiterung des Gebäudes in Form der Verlagerung der Bibliothek und der Einrichtung eines Jugendtreffs. Der Garten des Vereinshauses soll im Zusammenhang mit der Bibliothek und dem Jugendtreff Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und zu einem klimaangepassten, öffentlich zugänglichen Rückzugsort werden.

Vielversprechende Nutzungskonzepte in der Innenstadt stellen das altersgerechte Wohnen und Ferienwohnungen dar. Das bestehende Angebot altersgerechten Wohnraums am Markt 18/19 soll aufgrund der hohen Auslastung erweitert werden. Hierfür werden aktuell unterschiedliche Varianten und Potenzialstandorte geprüft, beispielsweise eine Lückenbebauung (Anbau Markt 19) oder Umnutzungen in direkter Umgebung, wie des Markt 16 oder der Gerhart-Hauptmann-Straße 8.



G.-Hauptmann-Straße 8



Einfahrt Hinterhof G.-H.-Str. 8



Einfahrt Hinterhof Markt 18/19

Die Gerhart-Hauptmann-Straße 8 liegt an der Ecke zur Görlitzer Straße ca. 40 m von dem Standort Markt 18/19 entfernt. Das stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gebäude steht leer und ist von einem starken Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Die Stadt Ostritz führte bereits Sicherungsmaßnahmen durch. Ein großes Potenzial für das Betreute Wohnen und das Quartier stellt der ca. 1 480 m² große Hof der Gerhart-Hauptmann-Straße 8 dar. Dieser ist derzeit mit zahlreichen Nebengebäuden bebaut und geschottert. Durch die Entwicklung des Gebäudes für altersgerechte Wohnangebote und des Hofes

als grüner, kühler Aufenthaltsbereiche und Gestaltungsspielraum wird das Wohnen für Ältere im Quartier attraktiver.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Angebots an altersgerechtem Wohnraum sowie im Hinblick auf die Demografie und das Altenpflegeheim St. Antoni-Stift ist eine barrierefreie Gestaltung der zum Markt führenden Straßen vorgesehen.

Schwerpunkt Entwicklung östlich des Turbinengrabens

Das Überangebot an baulichen Anlagen im gesamten Stadtgebiet, der Minderbedarf an Gewerbeflächen, der Zustand der Gebäude östlich des Turbinengrabens, die Lage der Flächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und der Verdacht auf Belastung von Teilflächen mit umweltgefährdenden Stoffen sowie die Nähe zu den Natura 2000-Schutzgebieten begründen den dringenden Handlungsbedarf an der östlichen Bahnhofstraße.



Bahnhofstraße 1



Turbinengraben



ehem. Hotel „Neißeblick“

Zentral ist die Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Stadtkern. Dies soll über die Schaffung von Retentionsräumen, die Verbesserung des Hochwasserabflusses und die Ermöglichung von hochwasserangepassten Nutzungen in diesem Bereich erfolgen.

Eine wichtige Maßnahme dabei ist die weitestgehende Beseitigung der flächendeckenden Bodenversiegelung der ehem. Industriestandorte. Weiterführend ist eine Entsiegelung durch den Abbruch von Gebäuden geplant. Die freigelegten (Teil-)Grundstücke sollen für das Anlegen unterschiedlich tiefer Mulden und Senken sowie von Gehölzen verwendet werden.

Bei der Planung der Entsiegelung an dem Standort sollen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen und die fachlichen Anforderungen an die Untergrundeignung bei der Abwasserbeseitigung durch Versickerung sowie die fachlichen Anforderungen an die Wiederverwertung von Bodenaushub im Überschwemmungsbereich und in der Flussaue beachtet werden. Durch Gutachten soll zur gegebenen Zeit der Handlungsbedarf in Bezug auf Altlasten für die von der Planung betroffenen Flächen bestimmt werden. Sich daraus ableitende Maßnahmen werden in die Planung eingebunden. Sofern erforderlich ist eine Altlastensanierung vorgesehen. Da die Altlastensanierung nicht mit Mitteln aus Programmen der Städtebauförderung finanziert werden können, ist ggf. die Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Maßnahmen zum Flächenrecycling und zur Dekontaminierung von Standorten“ des Freistaates Sachsen vorgesehen.

Parallel zu den Freilegungen ist eine Anpassung der Medienschließung östlich des Turbinengrabens geplant.

Auf den brachliegenden Flächen bereits entstandene Biotop- oder schützenswerte Landschaftsbestandteile sollen erhalten werden. Die Entsiegelung, Begrünung und Altlastensanierung dienen der weiteren Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume und der Ausweitung des Natur- und

Artenschutzes auf der deutschen Grenzseite. Als mit diesen Zielen zu vereinbarende potenzielle Nutzungen der Flächen und Gebäude werden angesehen:

- die Erzeugung regenerativer Energien (z. B. Solarpark/Energiespeicher) auf dem Gelände des ehem. NVA-Tanklagers (teilweise außerhalb des Gebiets) sowie auf vorhandenen Dachflächen und Flächen außerhalb der HQ100-Linie,
- die extensive Beweidung der Flächen unter Aufbau von Kooperationen zu landwirtschaftlichen Betrieben und
- eine hochwasserangepasste Weiternutzung der bisherigen bauseitig genehmigten Nutzungsformen und erhaltenswürdigen oder bewohnten Gebäude.

Im Zuge konkreter Planungen um die genannten Nutzungen wird eine Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und übergeordneten Planungen sowie eine weitere Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Nebeneffekt der Freilegung der brachliegenden Grundstücke ist eine Aufwertung des Stadtbildes, insbesondere der Ortseingangssituation an der Grenze. Der Parkplatz und die Bahnhofstraße sollen mithilfe von Ertüchtigungen, einer regelmäßigen Überarbeitung (ca. alle 5 Jahre) des Graffitis „Herzlich Willkommen“ sowie freundlicher Beleuchtung ansprechender und vertrauenserweckender gestaltet werden. Auch ein Rastplatz für Reisende und Fahrradtouristen mit Kioskangebot wird geprüft. Aus dem Stadtrat kam der Vorschlag, Bereiche für die potenzielle Landesgartenschau Zittau zu gestalten. Hier sollen die Akteure und Behörden vor Ort sowie aus den polnischen Nachbarorten einbezogen werden.

Um die Wasserqualität, die Erlebbarkeit und das Retentionsvermögen des Turbinengrabens zu verbessern soll er in der Nähe der Bahnhofstraße 16 saniert, aufgeweitet und zusammen mit der Umgebung zugänglich gestaltet werden. Entlang des Ufers des Turbinengrabens wird ein „Erlebnispfad Wasserwelten“ angelegt, an dem Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Beobachten der Flora und Fauna einladen und Anschauungstafeln mit interaktiven Elementen informieren und zum Forschen und Erkunden anregen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen östlich des Turbinengrabens ist eine Berücksichtigung, Sicherung und Freihaltung von wasserwirtschaftlichen und Hochwasserschutzanlagen inkl. zugehöriger Schutzstreifen, Deichschutzstreifen, Gewässerrandstreifen, Zufahrten zur Gewässerunterhaltung u. ä. vorgesehen. Es werden Möglichkeit zur Gefahrenabwehr ergründet und eine Gewässer- und Anlagenunterhaltung sichergestellt. Bedarfsgerecht eingebunden werden die Wasserbehörde des Landkreises Görlitz und der Freistaat Sachsen.

Schwerpunkt Ortseingang

Der Ortseingang an der Bernstädter Straße (S 129) Ecke Görlitzer Straße (B 99) ist ein wichtiger, hochfrequenzierter Knotenpunkt der Stadt Ostritz. Die S 129 verbindet Ostritz mit Löbau und der A 4-Anschlussstelle „Weißenberg“. Die B 99 verbindet Zittau und Görlitz. Aus diesem Grund ist der Knotenpunkt stark befahren und mit vier Bussteigen der Haltestelle „Stadt Dresden“ ausgestattet. Die Bussteige sind aufgrund der beengten Verhältnisse im Kreuzungsbereich in unterschiedlicher Entfernung in den Straßen angeordnet. Sie zeigen funktionale und optische Defizite auf (Bauzustand, Barrierefreiheit, Lage/Situation Ausstieg, Wetterschutz). Die Verhältnisse an der Kreuzung bedingen ebenso, dass die bisherigen Bemühungen um eine Querungshilfe erfolglos geblieben sind, obwohl diese gerade für die Kitabesucher und Schulkinder die Sicherheit verbessern würde.

In der nordwestlichen Ecke des Knotenpunktes liegt die ehem. Gaststätte „Stadt Dresden“. Die Gaststätte befindet sich auf einem ca. 1 700 m² großen Grundstück. Im hinteren Teil des Grundstücks

liegen Garagen, zu der Straßenseite hin das Hauptgebäude mit Anbau. Das Hauptgebäude ist mit einem der größten Säle der Stadt ausgestattet. Der Saal wird seit 1991 nicht mehr genutzt. Nutzungen und Entwicklungsabsichten gibt es für das Gebäude nicht. Entsprechend zeigt es starke bauliche Mängel.

Auf der nordöstlichen Ecke steht das Gebäude Bahnhofstraße 54, umgeben von der Baulücke der Bahnhofstraße 52 und dem Garten der Görlitzer Straße 52. Die Bahnhofstraße 52 war bis 2014 noch an die Hausnummer 54 angebaut. Im Januar verlor jedoch ein LKW auf der abschüssigen Bernstädter Straße die Kontrolle und prallte in die Fassade, worauf ein Teil des Gebäudes einstürzte. Die verbliebene Nummer 54 steht leer und zeigt einen deutlichen Sanierungsbedarf.

Südöstlich und -westlich ist der Knotenpunkt durch die sanierte Görlitzer Straße 50 und das unsanierte, denkmalgeschützte Mietshaus Bernstädter Straße 1 vom Baujahr 1911 geprägt. Das Mietshaus befindet sich im Eigentum der Bauen und Wohnen GmbH Ostritz. Geplant sind eine Sanierung und ein Anschluss an das Fernwärmenetz.

Optisch ist der Knotenpunkt von der Geschichte und den Transformationsprozessen der Stadt Ostritz geprägt. Die Gebäude zeigen Leerstände und Sanierungsbedarf. Die Ortseingangssituation ist unattraktiv und ungeordnet.



Bussteig 1



ehem. Gaststätte „Stadt Dresden“



Kreuzung (Blick nach Nordwest)

Die Stadt plant eine übersichtliche und kohärente Gestaltung des Ortseingangs. Sollte es bezüglich der ehem. Gaststätte „Stadt Dresden“ auch in den ersten Jahren des Umsetzungszeitraums nicht zu Entwicklungsperspektiven kommen, sieht die Stadt einen Erwerb und eine Freilegung des Grundstücks vor. Die Garagen sollen dann erhalten und durch die Stadt genutzt werden. Für den straßenseitigen Teil ist eine Grüngestaltung vorgesehen. Die Gestaltung soll dabei einen Bezug zu der Bernstädter Straße in Richtung Kita „Veensmännel“ herstellen und sowohl die Wegeverbindung als auch die Attraktivität der Haltestellen verbessern. Die Haltestellen sollen modernisiert, barrierefrei und sicherer gestaltet sowie mit Infotafeln ausgestattet werden.

Die repräsentative nordöstlichen Ecke der Kreuzung soll im Sinne der Willkommenskultur umgestaltet werden. Unter Einbindung der Eigentümer der Bahnhofsstraße 54 und 52 soll ein Konzept für die Ecke entwickelt und umgesetzt werden.

Hoffnung der Stadt Ostritz ist ebenso eine Verbesserung der Querungen der B 99 sowie der S 129 durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches. Im Hinblick auf Maßnahmen, die die Haltestellen, die B 99, die S 129 oder die K 8616 betreffen, wird sie in engem Austausch mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Görlitz bleiben.

Schwerpunkt Schkola und Gemeindehaus

Der Kirchplatz der kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt verbindet das kulturelle und kirchliche Leben um das Gemeindehaus und die kath. Gemeinde mit dem Schulalltag der Schkola. Das Gemeindehaus und die Schkola stellen bedeutende Einrichtungen in der Stadt Ostritz dar. Durch die enge Nachbarschaft bestehen ausgeprägte Synergien. So nutzt die Schkola das Gemeindehaus für diverse Angebote und hat Interesse an einem weiteren Ausbau der Kooperation.



Kirchstraße 3 (Blick von B 99)



Julius-Rolle-Straße 12

Die Einrichtungen um den Kirchplatz und die Erschließung des Platzes zeigen deutliche Handlungsbedarfe. Diese wurden in der Bestandsanalyse herausgearbeitet. Im Fokus der zukünftigen Entwicklung stehen der Erhalt der Gebäudesubstanz, die barrierefreie Erschließung und Sicherung von Rettungswegen und, aufgrund der Vielzahl an Nutzern, der Ausbau gemeinsamer, multifunktionale Raumnutzungskonzepte.

Schwerpunkt Quartiersentwicklung Archiv/Kirchstraße

Das betreffende Quartier setzt sich zusammen aus den Adressen Görlitzer Straße 4 und 6, Kirchstraße 3 und Julius-Rolle-Straße 12.

Die denkmalgeschützte Kirchstraße 3 ist der aktuelle Standort des Bauhofes. Sie ist über die Hofbebauung mit der Julius-Rolle-Straße 12 verbunden, welche sich im Eigentum der Bauen und Wohnen GmbH Ostritz befindet. Für den zusammenhängenden Gebäudekomplex ist eine denkmalgerechte Sanierung vorgesehen. Aufgrund ihrer denkmalschutzpflegerischen Bedeutsamkeit sollen die Laubengänge im Hof erhalten bleiben. Die Nutzungen der Gebäude sollen sich gegenseitig ergänzen. Der Schwerpunkt der Kirchstraße 3 soll weiter die Nutzung durch den Bauhof sein. Die Stadt Ostritz prüft zudem die Unterbringung des städtischen Archivs in dem Gebäudekomplex.

In der Julius-Rolle-Straße 12 sollen vornehmlich ein Sozialbüro und Wohnungen für wirtschaftlich benachteiligte Menschen eingerichtet werden. Die Räumlichkeiten sollen als Rückzugsort und Unterkunft für in Not geratene Menschen zur Verfügung stehen. Zudem bietet sich in dem Gebäude die Unterbringung der fehlenden Büroeinheiten und Umkleiden für den Bauhof an.



Kirchstraße 3 (Blick von B 99)



Julius-Rolle-Straße 12

Langfristig soll die Görlitzer Straße 4 grundhaft saniert werden, um mit einem attraktiven Wohnumfeld vor allem Familienwohnungen in zentraler Lage anzubieten. Durch die Freilegung der hinteren Gebäude der Görlitzer Straße 6, die durch LEADER-Fördermittel ermöglicht wurde, und die anschließende naturnahe Grüngestaltung wird bereits ein erster Schritt zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Sicherung des Gebäudekomplexes Kirchstraße 3/Julius-Rolle-Straße 12 getan.

5.2 Begründung der Programmauswahl

Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass für das Gebiet „Stadtkern mit Energie“ Übereinstimmungen mit den Programminhalten zweier Programme der Städtebauförderung bestehen. Aufgrund der strukturellen Veränderungen, Funktionsverluste, Leerstände und Brachen im Gebiet bestehen Tendenzen zum Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP) – Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Stadtquartieren durch Aufwertung und Rückbau“.

Die ermittelten Missstände und Potenziale des Untersuchungsgebiets lassen allerdings nicht nur auf das Erfordernis einer Bewältigung von Herausforderungen wie dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel schließen. Vielmehr steht eine funktionale Stärkung des Gebiets im Vordergrund, vor allem des Marktplatzes und seiner Umgebung, als Zentrum für Versorgung, Stadtleben und eine innovative, zukunftsfähige und wettbewerbsfähige Weiterentwicklung von Ostritz. Daher wird ein Antrag im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren (LZP) – Erhalt und Entwicklung von Orts- und Stadtkernen“ angestrebt.

Wie in den Kapitel 4 und 5.1 beschrieben, sollen Handlungsbedarfe wie der Rückgang an Einzelhandel und Dienstleistungen, sichtbare Leerstände, Brachen, Sanierungsbedarfe in der historischen Bausubstanz etc. adressiert werden. Vorgesehen sind u. a. aufeinander abgestimmte Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, Umnutzungen/Nutzungsanreicherungen, behutsame Freilegungen von Grundstücken und Renaturierungen sowie ein Zentrenmanagement und Standortmarketing. Dadurch soll der Stadtkern angepasst, gestärkt, revitalisiert, erhalten und zu einem attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Bildung ausgebaut werden.

5.3 Einzelmaßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen Einzelmaßnahmen, welche im Rahmen der Städtebauförderung umsetzbar sind, benannt. Die Nummern der Einzelmaßnahmen, welche mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe **Anhang 7.3**) und dem Maßnahmenplan (siehe **Anhang 7.1**) übereinstimmen, sind in Klammern vermerkt.

Vorbereitung

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme soll durch eine kontinuierliche **Öffentlichkeitsarbeit (Nr. 900)** begleitet werden. Ziel ist es, den Entwicklungsprozess transparent zu gestalten. Dazu zählen Informationen zu geplanten und abgeschlossenen Vorhaben, aber auch die Organisation von Beteiligungsmöglichkeiten. Die Öffentlichkeitsarbeit soll gleichzeitig dazu genutzt werden, Einwohnerschaft, Private und weitere Akteure über Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel zu informieren. Das Bewusstsein und die Akzeptanz für Umwelt- und Klimamaßnahmen sollen gestärkt und so Maßnahmen außerhalb der Gesamtmaßnahme „Stadtkern mit Energie“ angestoßen werden. Die Ergebnisse und Meilensteine der Gesamtmaßnahme sollen öffentlich gemacht werden.

Diese Aktivitäten werden dazu beitragen, den mit der INSEK-Erarbeitung begonnenen Prozess fortzuführen und in einen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess der Umsetzungsphase zu überführen.

Grunderwerb

Die Stadt Ostritz plant die folgenden Grunderwerbe, um eine Entwicklung der Grundstücke gemäß der gesetzten Ziele (Kapitel 4) voranzutreiben. Konzeptkonforme Maßnahmen privater Eigentümer werden jedoch nicht ausgeschlossen.

Die **Grunderwerbe Bahnhofstraße 1 (Nr. 10), Bahnhofstraße 2/4/6 (Nr. 11), Grunderwerb Bahnhofstraße 3 (Nr. 12)** stehen im Zusammenhang mit der (anteiligen) Freilegung und Entsiegelung der Grundstücke (Nr. 25, 26, 27) im Zuge einer naturnahen Gestaltung des Wohnumfeldes und des Neißeuferes und der Schaffung von Retentionsräumen im Sinne des Hochwasserschutzes im Überschwemmungsgebiet der Neiße (siehe Schwerpunkt Entwicklung östlich des Turbinengrabens).

Die **Grunderwerbe Görlitzer Straße 69 (Nr. 13), Bahnhofstraße 52 (Nr. 14), Bahnhofstraße 54 (Nr. 15)** dienen der Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung und funktionalen Verbesserung des Ortseingangs an der Kreuzung Bernstädter Straße, Görlitzer Straße und Bahnhofsstraße (siehe Schwerpunkt Ortseingang).

Sonstige Grunderwerbe (Nr. 16) sind für den Zwischenerwerb, den Gemeinbedarf oder zu Erschließungszwecken vorgesehen.

Ordnungsmaßnahmen – Bodenordnung

Bodenordnung Bahnhofstraße 2/4/6 (Nr. 20): Im Zusammenhang mit der Freilegung von Grundstücken entlang der Neiße wird eine Neuordnung der Flurstücke geprüft.

Ordnungsmaßnahmen - Freilegung gemeindeeigener Grundstücke

Die folgenden Einzelmaßnahmen bauen auf den Erwerb der betreffenden Grundstücke auf:

- **Freilegung Bahnhofstraße 1 (Nr. 25):** Freilegung des Grundstücks des ehem. NVA-Verwaltungsgebäudes und Entsiegelung Außenanlagen
- **Freilegung Bahnhofstraße 2/4/6 (Nr. 26):** Freilegung und Entsiegelung der Grundstücke
- **Freilegung Bahnhofstraße 3 (Nr. 27):** Freilegung des Grundstücks des ehem. Kraftwerks (Nebengebäude, Hallen), naturnahe Umfeldgestaltung, Verkauf und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehem. Bahnhofs
- **Freilegung Bahnhofstraße 54 (Nr. 28):** Freilegung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangs
- **Freilegung Görlitzer Straße 69 (Nr. 29):** Freilegung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangs, Abbruch straßenseitiger Gebäude, Nachnutzung Garagen durch Stadtverwaltung

Ordnungsmaßnahmen – Rückbau privater baulicher Anlagen

Die Stadt Ostritz bevorzugt einen Erhalt der Gebäudesubstanz im Stadtkern. Dennoch ist ein Überangebot an baulichen Anlagen vorhanden. Der Wohnungsleerstand im Gebiet liegt bei etwa 20 %. Die Leerstände korrelierend in Teilen mit Missständen und Mängeln der baulichen Anlagen. Entsprechende Objekte wirken sich nachteilig auf die umgebende Bebauung aus. Die Freilegungen bergen vielfältige Potenziale. Innerhalb der Gesamtmaßnahme „Stadtkern mit Energie“ stehen zunächst folgende Einzelmaßnahmen, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, im Fokus:

- **Freilegung Markt 5 – Nebengebäude (Nr. 30):** Abbruch Nebengebäude, Nachnutzung der Fläche als Außenanlage für den Markt 5, ggf. Veräußerung eines Teilgrundstücks an die Kirche zur Schaffung von Behindertenstellplätzen
- **Freilegung Julius-Rolle-Straße 3 – Nebengebäude (Nr. 31):** Abbruch Nebengebäude, Nachnutzung der Fläche als Außenanlage für die Julius-Rolle-Straße 3
- **Freilegung Gerhardt-Hauptmann-Straße 6 – Nebengebäude (Nr. 32):** Nachnutzung der Fläche als Außenanlage für die Gerhardt-Hauptmann-Straße 6
- **Freilegung Gerhardt-Hauptmann-Straße 8 – Nebengebäude (Nr. 33):** Nachnutzung der Fläche als Außenanlage, Potenzial einer Gestaltung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Angebots an altersgerechtem Wohnen (z. B. Gärten, Gemeinschaftsbereiche)
- **Freilegung Frauenstraße 16 (Nr. 34):** Nachnutzung als Grünfläche
- **Freilegung Frauenstraße 11 (Nr. 35):** Nachnutzung als Grünfläche

Ordnungsmaßnahmen - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zentraler Bestandteil des Schwerpunktes Marktbelebung ist die Einzelmaßnahme „**Marktplatzgestaltung**“ (Nr. 40). Die bisherigen Ideen für den Marktplatz sollen zuerst im Zuge eines Wettbewerbes ausgewertet und qualifiziert werden. Es geht um eine Gestaltung im Sinne der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verlängerung der Aufenthaltsdauer (u. a. touristische Infrastruktur), der Barrierefreiheit, der Klimaanpassung und schließt die Bushaltestelle, einen Wasserspielplatz, Sitzecken, Schattenelemente, Pflanzkübel und Spielelemente ein.

Es ist eine Sanierung von innerstädtischen Straßen und Wegen vorgesehen. Im Vordergrund steht die Herstellung der Barrierefreiheit im Zusammenhang mit der Marktbelebung (siehe Schwerpunkt) und der Ausweitung des Angebots an altersgerechtem Wohnraum im Stadtkern. Die Arbeiten werden u. U. von bedarfsgerechten Ausbesserungsmaßnahmen begleitet. Ein grundhafter Ausbau der Straßen ist nicht

erforderlich. Allerdings wird mittel- bis langfristig ein Ausbau und eine Sanierung des Fernwärmenetzes erfolgen (flankierende Maßnahmen), was bei der Planung des Straßen- und Wegeausbaus berücksichtigt werden muss. Die Maßnahmen an den Straßen betreffen die:

- **August-Bebel-Straße (Nr. 50)**
- **Brauhausstraße (Nr. 51)**
- **Edmund-Kretschmer-Straße (Nr. 52):** Abschnitt Pradestraße bis Juteweg
- **Gerhart-Hauptmann-Straße (Nr. 53):** Abschnitt Hausnummer 4 bis 8
- **Grunaer Straße (Nr. 54)**
- **Heinrich-Heine-Straße (Nr. 55)**
- **Kirchstraße (Nr. 56)**
- **Julius-Rolle-Straße (Nr. 57)**
- **Klosterstraße (Nr. 58):** Abschnitt Kirchstraße bis Gustav-Taute-Straße
- **Pradestraße (Nr. 59)**
- **Spanntigstraße (Nr. 60)**

Maßnahmen zu Verbesserung der Rad- und Fußwege, insbesondere der Barrierefreiheit, sind für folgende Straßenabschnitte geplant:

- **Bahnhofsstraße (Nr. 61):** mehrere Abschnitte: Höhe Bahnhofstraße 38 a, Bushaltestelle Bahnhofstraße 44, östlich des Turbinengrabens
- **Fabrikstraße (Nr. 62)**
- **Gustav-Taute-Straße (Nr. 63):** Abschnitt bis zur Kirche
- **Von-Schmitt-Straße (Nr. 64):** westliche Seite

Für die Aufwertung der Grün- und Freiräume stehen drei Standorte im Fokus:

- **Untermarkt (Nr. 65):** Aufwertung, klimaangepasste Gestaltung, Ergänzung von Spielmöglichkeiten
- **Treffpunkt V.-S.-Schmitt-Str. Ecke Frauenstraße (Nr. 66):** Flur 4, FIST. 233, Aufwertung bisheriger Grünfläche und Verweilmöglichkeit, Klimaanpassung, Berücksichtigung Grundwassermessstelle
- **Gestaltung Ortseingang Bahnhofstraße/Görlitzer Straße/Bernstädter Straße (Nr. 67):** weitere Abstimmung mit Grundstückseigentümern und Grunderwerbe (Nr. 13 - 15), Grüngestaltung, Aufwertung und barrierefreie Gestaltung Bushaltestellen, Willkommensschild, Wegeverbindung zur Kita "Veensmännel" (siehe Schwerpunkt Ortseingang), betrifft Flur 4, FIST. 158, 169, 264, 265, 266, 276/1, 276/3
- **Schaffung von Retentionsräumen am Neißeufer (Nr. 68):** im Sinne des Hochwasserschutzes im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße, naturnahe Gestaltung, Anlegen von Mulden und Senken, Gehölzpflanzungen (siehe Schwerpunkt Entwicklung östlich des Turbinengrabens), betrifft Flur 4, FIST. 348/3, 348/13, 348/15, 348/17, 348/18, 348/19, 379/11

An Wasserläufen, der Turbinengraben ist der einzige im Gebiet, ist eine Maßnahme geplant:

- **Ertüchtigung Turbinengraben (Nr. 69):** Aufweitung des Grabens, Flur 4 FIST. 333/3, 335/5, 336, 337, 338; Verbesserung des Retentionsvermögens, Verbesserung des Abflaufs in Richtung Neiße, Umfeldgestaltung für direkte Erlebbarkeit (Erlebnispfad Wasserwelt-Kinderprojekte) (siehe Schwerpunkt Entwicklung östlich des Turbinengrabens)

Ordnungsmaßnahmen – Rückbau von Erschließungsanlagen

Im Zusammenhang mit der geplanten Freilegung von Grundstücken östlich des Turbinengrabens wird eine Anpassung bzw. ein anteiliger Rückbau der Mediierschließung erforderlich sein. Die Maßnahme **„Anpassung Mediierschließung Bahnhofstraße östlich Turbinengrabens“ (Nr. 70)** betrifft das FSt. 350, Flur 4.

Ordnungsmaßnahmen – Öffentliche Parkierungsflächen

Im Sinne der Aufwertung des Grenzüberganges und der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Neiße ist eine Entsiegelung und Gestaltung des **P+R Ostritz Bahnhof (Nr. 71)** in der Bahnhofstraße (Flur 4 FSt. 379/2, 379/14) vorgesehen (siehe Schwerpunkt Entwicklung östlich des Turbinengrabens).

Ordnungsmaßnahmen – Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Für weitere Maßnahmen wie **Stützmauern, Treppen, Beleuchtung, Parkflächen, Vorkehrungen gegen Naturgewalten etc. (Nr. 72)** werden Mittel eingeplant, deren Verwendung im Rahmen des Durchführungszeitraums zu konkretisieren ist.

Baumaßnahmen

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde wiederholt auf die Anforderungen für Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebiets Lausitzer Neiße hingewiesen, welches Teile des Gebiets „Stadtkern mit Energie“ überlagert. Bei den Bauvorhaben werden hochwassersichere Bauweisen berücksichtigt und hochwasserempfindliche Nutzungen mit hohem Schadenrisiko sowie kritische Infrastrukturen ausgeschlossen. Bedrohte Flächen werden von nicht angepasster Bebauung und Nutzungen mit Sonderrisiken freigehalten. Das Umweltamt des Landkreises Görlitz wird bei den Planungen im Überschwemmungsgebiet beteiligt. Die Geltung der Vorschriften WHG und SächsWG wird eingehalten. Weiterhin wurde durch die TÖB auf potenzielle Setzungen bei An-, Erweiterungs- und Umbauten am Bestand hingewiesen. Diesbezüglich werden bei Planungen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen werden angezeigt und an die zuständige Behörde übergeben.

Baumaßnahmen - Gebäude privater Dritter

In dem Fördergebiet „Stadtkern mit Energie“ ist die Weiterführung der bisherigen Bestrebungen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands und der technischen Gebäudeausrüstung vorgesehen. Die Maßnahmen an **Gebäuden privater Dritter (Nr. 80)** erstrecken sich entlang der Straßen August-Bebel-Straße, Bahnhofstraße, Bernstädter Straße, Blumenstraße, Brauhausstraße, E.-Kretschmer-Straße, Frauenstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Görlitzer Straße/B 99, Grunaer Straße, Heinrich-Heine-Straße, Julius-Rolle-Straße, Kirchstraße, Klosterstraße, Lessingstraße, Markt, Pradestraße, Untermarkt und Von-Schmitt-Straße.

Die Plandarstellung „Misstände und Potenziale“ zeigt die in einer augenscheinlichen Vor-Ort-Erfassung 2025 ermittelten Sanierungszustände. Als Maßnahmen im Fördergebiet bieten sich die Adressen mit den Bauzuständen „mit teilweisen Mängeln“ und „mit umfassenden Mängeln“ an. Sollten sich in den nächsten 15 Jahren Eigentümer bei der Stadt Ostritz melden, bei deren Gebäuden keine Mängel ermittelt wurden, die aber eine nachhaltige Sanierung ihres Gebäudes planen, wird die Stadt die Maßnahme zur Förderung anmelden.

Baumaßnahmen - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen diverse öffentliche Einrichtungen. Aus der Bestandsanalyse und den Gesprächen mit den jeweiligen Trägern der Einrichtungen lassen sich folgende Einzelmaßnahmen ableiten:

- **E.-Kretschmer-Straße 2 – Schkola Ostritz (Nr. 81):** denkmalgerechte Sanierung des Daches, der Fenster und Fassadenarbeiten am Hauptgebäude, energetische Sanierung des Speisesaals, Umsetzung des Brandschutzkonzepts und Ertüchtigung der Rettungswege, Sanierung der Kellerräume (Für Maßnahmen bezüglich der Radonbelastung ist eine Beantragung von Mittel aus der EFRE-Förderung Stadtgrün, Lärm, Radon/2023 vorgesehen.)
- **Antonstraße 1a - Lernhaus Antoni (Nr. 82):** nach der Sanierung des Gebäudes zweiter Bauabschnitt zur Herstellung der historischen Einfriedung, Begrünung und Verbesserung der Zuwegung zum Schulhof
- **Antonstraße 1 – Dt.-pl. Kinderhaus St. Franziskus (Nr. 83):** energetische Grundsanierung, Klimaanpassung, Dachsanierung mit Installation einer PV-Anlage auf dem Dach
- **Lessingstraße 29 – Kita Veensmännel (Nr. 84):** Klimaanpassung
- **Kirchstraße 3 – Bauhof/Archiv (Nr. 85):** denkmalgerechte Sanierung, Nutzungserweiterung für Archiv
- **Markt 2 – Vereinshaus (Nr. 86):** energetische Sanierung der Außenhülle, Hofgestaltung
- **Julius-Rolle-Straße 12 – Sozialarbeit (Nr. 87):** energetische Sanierung, Nutzungserweiterung: Beratungsstelle, Wohnen, Bauhof (Büro, Umkleide)
- **Spanntigstraße 3 – Gemeindehaus (Nr. 84):** denkmalgerechte Sanierung der Außenhülle inkl. Gaupen, Sanierung Treppenhaus und Saal, Sanierung Sanitärbau
- **Spanntigstraße 5 - Maria Himmelfahrt Kirche (Nr. 84):** weitere denkmalgerechte Sanierung, Verbesserung Barrierefreiheit
- **Görlitzer Straße 4 – Gustav-Adolf-Kirche (Nr. 84):** weitere denkmalgerechte Sanierung
- **Kirchstraße 4 – evangelisches Gemeindehaus (Nr. 84):** energetische Sanierung

Sonstige Maßnahmen

Zu den sonstigen Maßnahmen gehört das **Zentren- oder auch Stadtumbaumanagement (Nr. 101)**, welches im Gebiet unterschiedliche Projekte zur Beteiligung, zur Akteursvernetzung, zum Standortmarketing, zur Veranstaltungsorganisation, zur Fördermittelakquise etc. durchführen soll. Dadurch werden die Stadtverwaltung und die Ehrenamtlichen in der Stadt professionell unterstützt.

Zudem sind die **Erarbeitung des SEKOs (Nr. 105)** und des **Integrieren Stadtentwicklungskonzepts (INSEKs) (Nr. 106)** förderfähige Maßnahmen. Weitere erforderliche **Wettbewerbe und Gutachten (Nr. 102)**, die **Programmbegleitung (Nr. 100)**, die **Gebietsabrechnung und Evaluation (Nr. 103)** fallen ebenfalls unter die sonstigen Maßnahmen. Als Teil der programmbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit ist die mehrmalige Teilnahme am bundesweiten **Tag der Städtebauförderung (Nr. 107)** geplant.

Der **Verfügungsfond (Nr. 104)** soll zur Unterstützung der Ehrenamtlichen und zur Aufwertung des Stadtkerns eingesetzt werden. In der Beteiligung wurde ein großes Interesse an der Einzelmaßnahme festgestellt.

5.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe [Anhang 7.3](#)) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenschätzung für den Durchführungszeitraum von max. 15 Jahren. Derzeit geplant ist ein Beginn des Durchführungszeitraum im Jahr 2027 und ein Abschluss für 2041. Die Übersicht zeigt neben der Priorisierung die aus heutiger Sicht geplante zeitliche Einordnung der Maßnahmen bis zum Jahr 2041, wobei die mittelfristigen Maßnahmen (2034 bis 2037) sowie langfristigen Maßnahmen (2038 bis 2041) zusammengefasst wurden.

Die Gesamtkosten im Gebiet werden derzeit auf rund 13,5 Mio. Euro geschätzt. Davon fallen ca. 5,2 Mio. Euro auf private Maßnahmen. Rund 9,6 Mio. Euro werden als Finanzrahmen in der Städtebauförderung (LZP) angenommen. Der städtische Eigenanteil wird nach aktuellen Berechnungen ca. 3,2 Mio. Euro betragen.

Maßnahmen „Stadtkern mit Energie“	Gesamtausgaben in Euro	Förderrahmen in Euro
1. Vorbereitung		
1.2 Weitere Vorbereitung (Öffentlichkeitsarbeit, Partizipationsverfahren)	23 000	23 000
Summe	23 000	23 000
2. Grunderwerb		
für Freilegung, Erschließung, Zwischenerwerb, Gemeinbedarf (z. B. Bahnhofsstraße 1)	740 000	740 000
Summe	740 000	740 000
3. Ordnungsmaßnahmen		
3.1 Bodenordnung (Bahnhofsstraße 2/4/6)	12 500	12 500
3.4 Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken (z. B. Bahnhofsstraße 1)	820 000	820 000
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen (z. B. Markt 5 – Nebengebäude))	245 000	220 500
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (z. B. Marktgestaltung, Straßen, Wege, Turbinengraben)	2 682 000	2 682 000
3.7 Rückbau von Erschließungsanlagen (z. B. östliche Bahnhofstraße)	125 000	125 000
3.8 Öffentliche Parkierungsflächen (z. B. P+R am Bahnhof)	50 000	50 000
3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (z. B. Stützmauern, Beleuchtung)	50 000	50 000
Summe	3 984 500	3 960 000
4. Baumaßnahmen		
4.1 Erneuerung von Gebäuden (z. B. energetische Sanierung Gebäude privater Dritter)	5 000 000	1 250 000
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z. B. Vereinshaus, Gemeindehäuser)	2 540 000	2 540 000
Summe	7 540 000	3 790 000

Maßnahmen „Stadtkern mit Energie“	Gesamtausgaben in Euro	Förderrahmen in Euro
6. Sonstige Maßnahmen		
Gebietsabrechnung, Honorare	1 162 000	1 132 600
Summe	1 162 000	1 132 600
Summe Positionen 1. bis 6.	13 449 500	9 645 600
Förderrahmen (100 %)		9 645 600
Finanzhilfe (66,66 %)		6 430 400

5.5 Klimamaßnahmen

Das Kapitel 3.5 „Grüne und blaue Infrastruktur“ beschreibt die Grün- und Freiräume im Gebiet, die Gewässerläufe und den Stand der Klimaanpassung. Wesentliche Defizite werden aufgezeigt. In den Kapiteln 4, 5.1 und 5.3 sind Ziele und Maßnahmen für den Klimaschutz und Klimaanpassungen benannt.

Eine Darstellung der Bedeutung jeder Einzelmaßnahme für den Klimaschutz bzw. für die Energieeffizienz erfolgt im Rahmen der KuF (siehe [Anhang 7.3](#)) in Orientierung an die Kategorien von Klimamaßnahmen in der elektronischen Begleitinformationen des Bundes zur Bund-Länder-Städtebauförderung.



Abb.: Klima und Energie gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht
Quelle: eigene Darstellung

Klimaschutz und Klimaanpassung spielen eine zentrale Rolle im Untersuchungsgebiet „Stadtkern mit Energie“ in der Energieökologischen Modellstadt Ostritz. Als Beispiele für die Klimamaßnahmen, die über die Städtebauförderung finanziert werden sollen, sind zu nennen die Freilegungen von Grundstücken in Verbindung mit der Schaffung von Retentions- und Grünräumen. Die Marktplatzgestaltung sowie die Aufwertung des Untermarktes und des Treffpunkt Von-Schmitt-Straße Ecke Frauenstraße. Diese sollen Klimaanpassungsmaßnahmen enthalten und sich positiv auf das Wohnumfeld und die Besucher auswirken. Im östlichen Bereich des Gebietes werden mit der Ertüchtigung des Turbinengrabens und der Entsiegelung des P+R am Bahnhof Vorkehrungen für Extremwetterereignisse getroffen. Außerdem sind zahlreiche energetische Sanierungen zur Reduzierung von (CO₂-)Emissionen vorgesehen.

Darüber hinaus werden auch von Dritten in den nächsten 15 Jahren weitere Klimamaßnahmen im Gebiet realisiert. Dabei wird es sich voraussichtlich um Maßnahmen zur Umsetzung der Kommunalen

Wärmeplanung, zum Ausbau klimafreundlicher Mobilität (u. a. Ausbau E-Mobilität), zur klimaangepassten Begrünung (Bauwerksflächen, Freiflächen), zur Entsiegelung o. ä. handeln.

5.6 Flankierende Maßnahmen

In dem SEKO werden auch Maßnahmen benannt, die innerhalb des Gebiets oder an dessen Grenzen durchgeführt werden sollen, aber nicht über Mittel der Städtebauförderung finanziert werden können. Diese haben in der Regel einen Bezug zu geförderten Maßnahmen oder Maßnahmenbündeln. Möglicherweise fallen sie in andere Förderprogramme oder sie werden mit Eigenmitteln bezahlt.

Radon

In den vergangenen Jahren wurden in der Innenstadt von Ostritz durch den Freistaat Sachsen Radonmessungen durchgeführt. Nicht nur bei der Schkola lassen sich auf der Basis der Messungen Handlungsbedarfe vermuten. Objektbezogene Gutachten sind erforderlich. Für Einzelmaßnahmen oder Bauabschnitte, die sich aus den gutachterlichen Handlungsempfehlungen ableiten lassen, wird eine Beantragung von Mitteln aus der EFRE-Förderung Stadtgrün, Lärm, Radon/2023 vorgesehen.

Erneuerbare Energien

Mit dem Abschluss der Kommunalen Wärmeplanung beginnt die Umsetzung der Handlungsempfehlungen. Das Gesamtkonzept Erneuerbare Energien soll die Anstrengungen über verschiedene Sektoren hinweg koordinieren. Gemeinsam mit der Bürgerschaft und diversen Trägern wird dann eine Planungs- und Umsetzungsphase erfolgen, die zeitlich parallel zu der Gesamtmaßnahme „Stadtkern mit Energie“ laufen wird. Der Stadtkern ist nicht nur Fokusgebiet für die Entwicklung des Wärmenetzes, er bietet weitere Potenziale für den Ausbau der Erneuerbaren Energien. Kleinteilige private Maßnahmen und Bestrebungen (z. B. Photovoltaik-Dach-/Balkonanlagen, Wärmepumpen) werden laufend verfolgt. Diese gilt es zu unterstützen und gerade im Hinblick auf die Denkmalschutz- und Erhaltungssatzung zu vermitteln. Beratungsangebote und die Akquise von Fördermitteln in aktuellen Programmen sind geplant.

Tourismus

Für die Gesamtstadt sind der Erhalt, der Ausbau und die Qualifizierung der touristischen Infrastruktur vorgesehen. Der Stadtkern soll als zentraler Identitätsträger und im Sinne der Belebung der Innenstadt touristisch weiter ausgeprägt werden. Für Maßnahmen, die nicht mit den Zielstellungen der Städtebauförderungen übereinstimmen und beispielsweise über den Verfügungsfond finanziert werden können, sollen andere Fördermöglichkeiten geprüft werden. Die Stadt Ostritz sieht weiterhin eine enge Kooperation und Umsetzung der Ziele der LEADER-Region Naturpark Zittauer Gebirge vor. Darüber hinaus sollen themenspezifische Kooperationen mit dem Um- und Nachbarland gepflegt werden.

6 Monitoring- und Evaluationskonzept

Für die Wirkungskontrolle wurde ein auf Indikatoren gestütztes Analysesystem erarbeitet, das auf quantitativ und qualitativ messbaren Kriterien als Vorher-Nachher-Vergleich aufbaut. Im Rahmen der Programmdurchführung werden in Zusammenarbeit mit den Akteuren weitere wesentliche maßnahmenspezifische Indikatoren abgestimmt und erfasst. Auf Basis der Zeitreihe erfolgt eine regelmäßige Erfolgskontrolle, um die Wirksamkeit und die Zielerreichung der Maßnahmen und Instrumente zu prüfen. In Abstimmung mit der Bewilligungsstelle soll, falls erforderlich, eine Fortschreibung der Ziele, der Einzelmaßnahmen und/oder der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen werden.

Als Grundlage des jährlichen Monitorings soll die nachfolgende Tabelle dienen:

Indikator	Stadt					Gebiet				
	2014	2019	2024	Ver- änderung 2014 – 2024	Be- wertung 2014 - 2024	2014	2019	2024	Ver- änderung 2014 – 2024	Be- wertung 2014 - 2024
Einwohnerentwicklung: 2014 bis 2024										
Bevölkerung absolut	2416	2241	2198	-218	↓	764	725	695	-69	↓
davon männlich	1181	1106	1096	-85	↓	356	358	344	-12	↙
davon weiblich	1235	1135	1102	-133	↓	408	367	351	-57	↓
Altersklassen: 2014 bis 2024										
unter 6	107	98	92	-15	↓	34	32	30	-4	↓
6 bis unter 15	182	189	180	-2	↙	58	61	57	-1	↙
15 bis unter 25	136	135	184	48	↑	44	46	58	14	↑
25 bis unter 65	1270	1095	1005	-265	↓	397	351	317	-80	↓
über 65 Jahre	721	724	737	16	↗	231	235	233	2	→
natürliche/räumliche Bevölkerungsentwicklung: 2014 bis 2024										
Lebendgeborene	12	12	19	7	↑	4	4	6	2	↑
Gestorbene	48	28	33	-15	↓	15	9	11	-4	↓
Zuzüge	80	97	88	8	↑	26	31	28	2	↑
Fortzüge	84	97	88	4	↗	27	31	28	1	↗
Wohnraumentwicklung: 2014 bis 2024										
Anzahl Wohnungen	1374	1379	1248	-126	↓	445	446	406	-39	↓
Leerstand (Anzahl WE)				0				81	-	
Gebäude unsaniert*				0		-	-	71	-	
Gebäude teilsaniert*				0		-	-	78	-	
*Quelle: Vor-Ort-Erfassung 2025										
	leicht positiv		leicht negativ		↑↓	Anstieg/Rückgang > 5 %				
	positiv		negativ		↗↘	Anstieg/Rückgang 1,0 % – 5,0 %				
	stark positiv		stark negativ		→	Veränderungen zwischen -0,9 – 0,9 %				

7 Anhang

Plan- und Anlagenverzeichnis

	Bezeichnung	Kapitel
7.1	Plandarstellungen	
	Übersicht Fördergebiete	2.4
	Abgrenzung	3.1
	Siedlungsstruktur	3.3
	Nutzungen	3.4
	Missstände und Potenziale	3.8
	Umsetzungsstrategie	5
	Maßnahmenplan	5.3
7.2	Beteiligung	
	Dokumentation des Stadtrundgangs Mai 2025 (Auszug)	2.5
	Dokumentation der Klausurtagung September 2025 (Auszug)	2.5
	Ergebnisse der Beteiligung der Kinder- und Jugendlichen	2.5
	Dokumentation der Beteiligung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Stadtkern mit Energie“	2.5
7.3	Tabellen	
	Ableitung der Gesamtmaßnahme „Stadtkern mit Energie“ aus dem INSEK der Stadt Ostritz	2.2
	Straßenzustände und Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet	3.7
	Kosten- und Finanzierungsübersicht	5.4
7.4	Fotodokumentation	
7.5	Gemeinderatsbeschlüsse	
	Beschluss über die Beteiligung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Stadtkern mit Energie“ (Entwurfsstand 01/2026)	
	Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 137 und 139 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	
	Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme	
7.6	Sonstige	

Anhang

Beteiligung

Auszug aus der Dokumentation des Stadtrundgangs Mai 2025

	Stadtraumübergreifende Maßnahmen	Kurzbeschreibung
	Fachkonzepte	
A	Städtebau	
01	Baumscheiben Paten Brunnen	Frank, Senioren betreutes Wohnen, Bauamt Runder Tisch, Info, Pflege
02	Gartennutzung Vereinshaus	Aktionen: Maibaum stellen Pflanzen in der Mitte - Aufruf
04	Bahnhofstr. Graffiti	Herzlich Willkommen
05	Basalt-Rundweg	„Sanieren“
B	Wohnen	
01	Bewerbung der Räume	Coworking Space, Markt 18/19, BZ – Workshop
02	Kühlinsel Garten Vereinshaus	Info an Ältere
C	Verkehr, Infrastruktur	
01	Parkplatzsituation Schkola	Stationen altes Telefon, Selbstgespräche, Geduldsfaden Liebevoller Schilder - Wegemarkierung Stationen-Sprüche
04	Fußgängerbrücke Infrastruktur	Finanzplan Kommunikation LO/ (Mehrwert) Zeitplan Bogatynia
05	Fahrradweg	Gefahr Autos / Mopeds
06	Bahnhofgebäude PL	1.Eindruck, Anblick: Idee Landesgartenschau Zittau 28/29 → Ziel B-Plan
07	Entsiegelung Parkfläche	
D	Wirtschaft, Handel	
04	Gestaltung Markt Runder Tisch	Café Baumann Info
	Stadtteile	
1	Ostritz	
04	Mauer ...- Gelände Schriftzug Herzlich Willkommen	
07	Papierkorb Untermarkt	
08	Zittau Landesgartenschau 2027/28	Mit Landfrauen aus Polen
09	Bahnhof Krzew Zg	
10	Entsiegelung Parkplatzfläche Bahnhofstraße	Hochbeete

Auszug aus der Dokumentation der Klausurtagung September 2025

Stärken	Schwächen
Städtebau und Denkmalpflege	
<ul style="list-style-type: none"> + bauliche Struktur + Bausubstanz + Baukultur + Biedermeier als kulturelle „Marke“ 	<ul style="list-style-type: none"> - unsanierte Bausubstanz - Leerstand und Gefahr der wegbrechenden Struktur
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel	
<ul style="list-style-type: none"> + Aufnahme der Stadt Ostritz in das Net Zero Valley Lausitz als Europas neuer Hotspot für grüne Industrie + gute Voraussetzungen in Ostritz für grüne Industrie dank Vorarbeit als Energieökologische Modellstadt + Brachen als weitere Flächenpotenzial + gute Erschließung mit Glasfaser + gute Standortbedingungen für IT- und Dienstleistungsunternehmen + gut ausgebautes Fernwärmenetz 	
Tourismus	
<ul style="list-style-type: none"> + Neiße-Radweg + Café am Markt + gute Beschilderung Rad-/Wanderwege 	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterungsbedarf bei touristischem Angebot - fehlende Ansprechperson für Tourismus und Öffentlichkeitsarbeit (intern/extern) in der Verwaltung - Mangel an Angeboten auf dem/am Markt
<ul style="list-style-type: none"> + IBZ-Besucher Nutzen bereits Angebote der Stadt + Vermittlung Ostritzer-Angebote im IBZ bereits auf der Agenda 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Auslastungen der Mitarbeitenden des IBZ - IBZ fungiert als Touristinfo für die Stadt
Kunst/Kultur und Sport/Freizeit	
<ul style="list-style-type: none"> + Vereinshaus Ostritz e. V. + für jeden steht ein Programm zur Verfügung + Kirchgemeinden ausrichtend und mittragend engagiert + katholischer Gemeindesaal als barrierefreies Angebot mit hoher Relevanz + Vereinsstammtisch zum Austausch vorhanden + vielfältiges Vereinsleben 	<ul style="list-style-type: none"> - demografische Entwicklung und fehlender Nachwuchs - Angebote könnten besser ausgelastet sein - Belastungssituation für Ehrenamtliche - unterschwelliger Vorbehalte gegenüber Akteuren insbesondere Kirche - Vereine: Koordination, Mitgliederzahl, Nachfolge, Funktionsträger fehlen - Treffpunkt und Aktivierungsmöglichkeit für Jugendliche fehlt insbesondere vereinsunabhängig
Bildung und Erziehung/Soziales	
<ul style="list-style-type: none"> + 2 Kindergärten, ein Altenheim, eine Sozialstation das selben Trägers Caritas + eine Schule + Bildungsangebot für verschiedene Altersgruppen + altersgerechtes Wohnen + offener Treff, RKW, Kleidertausch → Infrastruktur für soziale Angebote vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - fast parallele Veranstaltungen - Lehrermangel in der Musikschule, hohe Nachfrage vorhanden, weite Wege zu Alternativangeboten - Probleme im Schülerverkehr: Lautstärken, Vorfälle

Ziele	Maßnahmen
Städtebau und Denkmalpflege	
✓ Belebung und Attraktivierung Marktplatz	<ul style="list-style-type: none"> × Etablierung Innenstadtmanagement (Marketing, Koordinierung, Ansprechperson) × Belebung durch weitere Events an Feierabenden und Wochenenden × Etablierung Popup-Stores × Ferienwohnungen am Marktplatz (EG)
Wohnen	
✓ Attraktiver Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> × Mietwohnungen und Wohnungen für junge Familien schaffen Fortschreibung Wohnraumkonzept: Diskussion Akteure und Vermarktung × Erarbeitung eines Konzepts für das Probewohnen × Fördermittel-Scout
Natur und Umwelt	
✓ Renaturierung Gewässer 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> × Aktion „Saubere Neiße“ verstetigen bzw. nachhaltig weiterdenken
Verkehr und technische Infrastruktur	
✓ Barrierefreies Ostritz	<ul style="list-style-type: none"> × Evaluation Masterplan Barrierefreies Ostritz × Prüfung Modelle flexibler ÖPNV-Angebote
✓ Ostritz besser vermarkten	<ul style="list-style-type: none"> × Suche-Finde: Wege, Kultur, Einkauf, Foodsharing, Werkzeuge etc.
✓ Energieökologische Modellstadt	<ul style="list-style-type: none"> × Potenziale zu erneuerbaren Energien im Sinne der Nachhaltigkeit und Verträglichkeit nutzen × Diskurs zum weiteren Umgang mit erneuerbaren Energien führen: Bürgerrat Energie, Jugend-Versorger, Umfrage zu erneuerbaren Energien
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel	
✓ Versorgungsstruktur erhalten	<ul style="list-style-type: none"> × Generationswechsel im Handwerk und Handel langfristig begleiten, bspw. Bäckerei, Apotheke, Ärzte × Standortmarketing und Personaloffensive
Tourismus	
✓ Synergien mit IBZ ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> × Förderung einer Touristinfo in Verbindung mit dem IBZ prüfen und so Kapazitäten für die Vermarktung von Ostritz schaffen
Bildung und Erziehung	
✓ Erhalt der Musikschule	<ul style="list-style-type: none"> × Kooperationen suchen × Online-Angebote nutzen × Musikpädagogin im IBZ „mitnutzen“ bzw. vernetzen × Personaloffensive (u. a. Probewohnen) auch in Bezug auf andere Positionen × notfalls Alternativen für den Musikunterricht finden
✓ Erhalt der Kinderbetreuungsangebote	<ul style="list-style-type: none"> × multifunktionale Nutzung der Einrichtungen, bspw. Wohngruppen, Tagespflege
✓ Erhalt der Bildungsangebote	
Soziales	
✓ Ehrenamt unterstützen	<ul style="list-style-type: none"> × Nachwuchsförderung × laufendes Projekt des Vereinshauses e. V.



Abb.: Abgaben der Kinder- und Jugendlichen für den Malwettbewerb
Quellen: Fotoaufnahmen: Stadtverwaltung Ostritz; Zeichnungen: Anonym

Stadt Ostritz
Landkreis Görlitz

Dokumentation der Beteiligung
zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept
„Stadtkern mit Energie“

Auftraggeber: Stadt Ostritz
Markt 1
02899 Ostritz

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 11771

Bearbeitung: Felicitas Elles

Endbericht: **April 2026**

Fotos/Grafiken, wenn nicht anders angegeben © *die*STEG Stadtentwicklung GmbH

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen sowohl auf weibliche als auch männliche Personen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Beteiligung der Betroffenen	2
2.1	Vorbemerkungen	2
2.2	Fragebögen	4
2.3	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	7
2.4	Wohnumfeld und Wohnqualität	9
2.5	Gebäudenutzung	10
2.6	Wohnungs- und Gebäudezustand.....	11
2.7	Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft	13
2.8	Gesamtbewertung	15
3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
3.1	Einwände und Hinweise der TÖB.....	15
3.2	Erläuterungen zu den Abwägungen	25
3.3	Gesamtbewertung	26

1 Einleitung

Auf Basis der Ergebnisse vorangegangener Beteiligungsrunden und projektbegleitenden Gesprächen mit vereinzelt Akteuren wurde ein Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) „Stadtkern mit Energie“ für das gleichnamige Untersuchungsgebiet im Stadtkern der Stadt Ostritz erarbeitet. Am 26. Februar 2026 erfolgte der Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Betroffenen des Stadtumbaus nach § 137 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 BauGB zu dem Entwurfstand 01/2026. Die Tagesordnung sowie die Beschlüsse des Stadtrates wurden ortsüblich bekannt gegeben. Durch die Beteiligung sollten Rückmeldungen zu den Analyseergebnissen, Zielen und Maßnahmen, die im SEKO festgehalten waren, eingeholt und ggf. eigene, neue Anliegen vorbracht werden können. Außerdem sollte die Mitwirkungsbereitschaft geprüft und konkretisiert werden, wie viele Fördermittel benötigt werden und welche Maßnahmen wann und wo umgesetzt werden sollen.

Um möglichst viele Menschen zu erreichen wurde der Entwurf des SEKOs zusammen mit Fragebögen (deutsch/polnisch) für fünf Wochen (04.03.2026 – 07.04.2026) veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte auf dem Beteiligungsportal Sachsen sowie per Auslage im Rathaus der Stadt Ostritz.

Über die Beteiligung zum SEKO wurde im Amtsblatt der Stadt Ostritz, über Anschreiben an die Eigentümer im Gebiet und über E-Mails an die TÖB informiert.

Stellungnahmen zum Entwurf und ausgefüllte Fragebögen konnten per E-Mail (ostritz-stadtkern@steg.de), per Post oder direkt an die Stadt abgegeben werden.

Die Auswertung der Rückmeldungen erfolgte durch die STEG Stadtentwicklung GmbH. Die Abwägung der Stellungnahmen nahm der Stadtrat der Stadt Ostritz vor.

2 Beteiligung der Betroffenen

2.1 Vorbemerkungen

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen im Gebiet müssen nach § 137 BauGB beteiligt werden, da für sie im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen unterschiedlich starke Auswirkungen zu erwarten sind. Die angestrebten Stadtumbauziele sind von Anfang an offen darzulegen. Im Rahmen öffentlicher Diskussionen sollen den Betroffenen Möglichkeiten und Perspektiven des Stadtumbaus erläutert werden.

Am 27. Februar 2026 wurde im Stadtanzeiger die Information über die Beteiligung zum SEKO veröffentlicht (siehe Anhang). Außerdem gab es einen Hinweis auf der Homepage der Stadt. Die 230 Eigentümer im Gebiet wurden zusätzlich über ein persönliches Anschreiben informiert.

Der Stadtanzeiger, die Homepage und die Anschreiben verwiesen auf die Veröffentlichung auf dem Beteiligungsportal der Stadt Ostritz (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/ostritz/beteiligung/themen>) vom 4. März bis zum 7. April 2026. Auf dem Portal waren ein Erläuterungstext, ein Abgrenzungsplan, der SEKO-Entwurf (Stand 01/2026) sowie die Fragebögen für Haushalte, Eigentümer und Gewerbebetriebe auf Deutsch und Polnisch zum Download eingestellt.

The screenshot shows the 'Beteiligungsportal Stadt Ostritz' website. The main heading is 'Beteiligung zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEKO) "Stadtkern mit Energie"'. The page indicates it was recently completed from 04.03.2026 to 07.04.2026 with 16 participants. The text describes the city's plan to apply for funding from the State Building Promotion, which can also support private measures. It mentions that the SEKO is documented and that the survey area is selected based on various needs. A survey form is visible at the bottom, titled 'Fragebogen für Haushalte, Eigentümer/-innen und Betriebe', with a question: '1) In welcher Beziehung stehen Sie zu dem dargestellten Untersuchungsgebiet?'. The form has radio buttons for: 'Ich wohne in dem Gebiet. (Fragen auf Seite 2)', 'Ich bin Eigentümer/ in in dem Gebiet. (Fragen auf Seite 3)', 'Ich bin Gewerbetreibender/ e in dem Gebiet. (Fragen auf Seite 4)', and 'Keine der anderen Angaben trifft auf mich zu. (Bitte beliebige Fragen ausfüllen.)'. There are navigation buttons for 'vorherige Seite' and 'nächste Seite'.

Abb.: Screenshot Beteiligungsportal Stadt Ostritz

Quelle: STEG 09.04.2026

Die deutschen Fragebögen konnten im Portal ausgefüllt werden, die polnischen standen als PDF-Dateien zum Download zur Verfügung. Die Rückgabe der polnischen, weiterer analog ausgefüllter Fragebögen sowie sonstiger Stellungnahmen war per E-Mail an ostritz-stadtkern@steg.de, persönlich, per Post oder per Fax an Stadtverwaltung Ostritz möglich.

Für den Fall, dass beim Ausfüllen Hilfe benötigt oder eine persönliche Beratung mit der Stadt bevorzugt werden sollte, konnten zwei Mitarbeitende der Stadtverwaltung kontaktiert und Termine vereinbart werden.

Von den Teilnehmenden wurden u. a. die Namen und die vom Stadtumbau betroffenen Adressen erfasst. Sämtliche Angaben und Daten der Teilnehmenden wurden vertraulich behandelt und anonymisiert ausgewertet. Grundlage der Erhebung und Verwendung der Daten bildeten die §§ 171b und 137 des Baugesetzbuches. Eine umfangreiche Datenschutzerklärung konnte im Beteiligungsportal abgerufen werden.

2.2 Fragebögen

Im **Gebäude- und Grundstücksbogen** wurden die Eigentumsverhältnisse, die Gebäudeart und -nutzung sowie das Gebäudealter abgefragt. Die Eigentümer sollten beispielsweise Details zur technischen Erschließung und zum Gebäudezustand wie Dach und Fassade auf ihre Sanierungsbedürftigkeit hin einschätzen. Des Weiteren wurden die Sanierungsabsichten und die Mitwirkungsbereitschaft an der Stadtumbaumaßnahme erfragt. In einer offenen Rubrik bestand für die befragten Personen die Möglichkeit, Anregungen, Wünsche, Probleme oder Störungen mitzuteilen.

The image shows two pages of a survey form. The left page is titled 'Gebäude- und Grundstücksbogen' and contains various input fields and checkboxes for property details. The right page is titled 'Mitwirkungsbereitschaft an Stadtumbaumaßnahme' and contains checkboxes for participation willingness and a large open text box for comments.

Gebäude- und Grundstücksbogen

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtkern mit Energie“ die STEG

Straße/Hausnummer: _____ Name Eigentümer: _____

eigegenutzt ja nein

Eigentümer* Privatsperson/en/Erbengemeinschaft
juristische Person/en
öffentlich-städtisch
sonstige (Stiftung, Verein)

Bebauung* Wohngebäude
Wohn- u. Geschäftsgebäude
Wohn- u. Nebengebäude
Betriebs-/Geschäftsgebäude
freies Grundstück
Nebengebäude (z. B. Schuppen, Garage)

Gebäudealter Baujahr ca.: _____

Nutzung Grundstück* Wohnungen (davon vermietet) Anzahl _____
(davon leer stehend) Anzahl _____
Betriebe/Geschäfte (davon leer stehend) Anzahl _____
Nebennutzung (z. B. Garage) Anzahl _____ Art _____
sonstige Nutzungen Anzahl _____ Art _____

Erdgeschossnutzung* Wohnnutzung
gewerbliche Nutzung
Nebennutzung

Technische Erschließung* saniert mangelhaft nicht vorhanden
Heizsystem Art _____

Gebäudezustand* saniert teil saniert unsaniert
Dach/Fassade
Innen
Jahr letzte Sanierung (ca.) _____ Welche Arbeiten wurden zuletzt durchgeführt? _____
* Zutreffendes bitte ankreuzen! bitte wenden

Mitwirkungsbereitschaft an Stadtumbaumaßnahme*

positiv, Bereitschaft zur Beteiligung/Sanierung
keine eigenen Maßnahmen geplant, Idee aber gut
negativ, Stadtumbauprojekt keine gute Idee
noch keine Meinung

Eigentümerabsichten* Sanierung
Abbruch (Objekt bitte benennen)
Neubebauung
Verkauf
unentschlossen
keine

Offene Rubrik (Anregungen, Wünsche, Probleme, Störungen (z. B. Straßenlärm u. Ä.)

Datum: _____ Daten eingetragene durch: _____

Hinweis: Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich und anonymisiert behandelt/ausgewertet. Sie dienen lediglich Zwecken der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Stadtkern von Ostritz. Grundlage der Erhebung und Verwendung der Daten bilden die §§ 171b und 137 des Baugesetzbuches.

* Zutreffendes bitte ankreuzen!

Abb.: Gebäude- und Grundstücksbogen

Quelle: STEG 2026

Im **Haushalts- und Wohnungsbogen** wurden die Sozialdaten (Alter und Beruf) der Wohnungsnutzer erfasst. Des Weiteren wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, die Wohndauer und die Bereitschaft zum Verbleib in der Wohnung aufgenommen. Der Wohnungszustand wurde über verschiedene Kriterien bewertet (z. B. Größe, Ausstattung, Wärmedämmung etc.). Außerdem wurden die Haushalte um eine Einschätzung des Wohnumfelds gebeten und nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft an dem Stadtbau gefragt. Darüber hinaus war es den Befragten freigestellt, eigene Wünsche und Anregungen mit einfließen zu lassen. So konnten auch Verbesserungsvorschläge aufgenommen werden.

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtkern mit Energie“ *die STEG*

Haushalts- und Wohnungsbogen

Wo wohnen Sie? (Straße, Hausnummer) Nachname

Bewohner ist? Eigentümer der Wohnung Mieter

Bewohner der Wohnung

Alter	Anzahl Personen	Berufstätigkeit	Kinder/geringfügig Beschäftigte/Arbeitslose	Anzahl Personen
unter 6 Jahre	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
6 bis unter 15	<input type="checkbox"/>	Schüler:in/Arbeiter:in		<input type="checkbox"/>
15 bis unter 18	<input type="checkbox"/>	Selbstständige/-r		<input type="checkbox"/>
18 bis unter 25	<input type="checkbox"/>	Arbeitnehmer:in		<input type="checkbox"/>
25 bis unter 65	<input type="checkbox"/>	Hausfrau/-mann		<input type="checkbox"/>
65 und mehr	<input type="checkbox"/>	Arbeitslose/-r		<input type="checkbox"/>
		Rentner:in		<input type="checkbox"/>

Wohnsituation

Wie groß ist Ihre Wohnung etwa? 1-2 Räume (bis ca. 55 m²) 3-4 Räume (bis ca. 85 m²) 4-6 Räume (ab ca. 85 m²)

Wie ist der Zustand Ihrer Wohnung? saniert teilsaniert unsaniert

Wäre eine Sanierung auch bei entsprechender Mietsteigerung erwünscht? ja nein

Wohndauer* bis 5 Jahre 5-10 Jahre über 10 Jahre

Möchten Sie gerne in Ihrer Wohnung bleiben? ja nein unentschieden

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung? sehr zufrieden zufrieden unzufrieden sehr unzufrieden

Kriterium	sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden
Zustand/Gestaltung Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungsgröße	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundris/Raumteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernität/Ausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten (Miete, Nebenkosten, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* Zutreffendes bitte ankreuzen! bitte wenden

Abb.: Haushalts- und Wohnungsbogen

Situation/Zufriedenheit im Wohnumfeld

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem direkten Wohnumfeld? sehr zufrieden zufrieden unzufrieden sehr unzufrieden

Kriterium	sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden
Erscheinungsbild insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauberkeit, Ordnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsgefühl/Kriminalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alltagstauglichkeit der Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereitschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klimaanpassung (Hitze, Dürre, Starkregen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grün-/Freiflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pkw-Stellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wie sehen Sie die Umweltsituation in Ihrem Wohnumfeld? zu hoch neutral niedrig

Kriterium	zu hoch	neutral	niedrig
Lärmbelastung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luftverschmutzung/Geruchsbelästigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Belichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mitwirkungsbereitschaft

Was erwarten Sie von der Stadtbauaßnahme im Stadtkern? eine positive Wirkung Maßnahme wird gleichgültig beurteilt Maßnahme wird negativ beurteilt unentschieden

Weitere Gedanken/Anregungen/Lob und Kritik (freie Meinungsäußerung)

Datum: Daten eingetragten durch:

Hinweis: Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich und anonymisiert behandelt/ausgewertet. Sie dienen lediglich Zwecken der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Stadtkern von Ostritz. Grundlage der Erhebung und Verwendung der Daten bilden die §§ 17 Ib und 137 des Baugesetzbuches.

*Zutreffendes bitte ankreuzen!

Quelle: STEG 2026

Die Gewerbetreibenden im Gebiet wurden mit dem **Betriebsbogen** befragt. Im Fragebogen wurden unter anderem Betriebsart (Handel, Dienstleistung, Produktion, Landwirtschaft, Gastronomie/Hotel, öffentliche Nutzung), Größe der Betriebsfläche und Anzahl der Beschäftigten, Einschätzung der künftigen Entwicklung des Betriebes sowie Erwartungen gegenüber dem Stadtumbau erfasst. Des Weiteren sollten Konflikte des Betriebes mit der Umgebung abgeschätzt werden und es konnten Wünsche und Anregungen für das Stadtumbauegebiet geäußert werden.

Abb.: Betriebsbogen

Quelle: STEG 2026

Mit der Stadtverwaltung wurden vor der Befragung ausführliche Gespräche geführt, um den Inhalt der Fragebögen abzustimmen.

Rücklaufquoten

Insgesamt wurden von 15 Teilnehmenden Fragebögen abgegeben. 14 davon im Beteiligungsportal. Von einer Person wurde einer der polnischen Fragebögen ausgefüllt und zugesandt. Eine weitere Person füllte den Fragebogen im Portal aus und sendete zusätzlich eine Stellungnahme. Der polnische Fragebogen und die Stellungnahme wurden für die Auswertung im Portal nacherfasst. Der Screenshot des Portals auf Seite 3 zeigt daher 16 Teilnehmer. Die Dopplung der Stellungnahme mit dem im Portal ausgefüllten Fragebogen wurde später entdeckt und behoben.

Die 230 Eigentümer der Grundstücke im Gebiet „Stadtkern mit Energie“ wurden persönlich angeschrieben. Einzelne von ihnen waren dabei Eigentümer mehrerer Grundstücke. Über die verschiedenen Rücklaufkanäle wurden zehn Gebäude- und Grundstücksfragebögen ausgefüllt zurückgeschickt. Einer dieser Bögen enthielt Informationen über mehrere Adressen. Zwei thematisierten Grundstücke außerhalb des Gebiets. Drei weitere Personen füllten nur den Haushalts- und Wohnungsbogen aus, gaben aber an Eigentümer/-innen der Wohnung zu sein. Damit errechnet sich unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der Eigentümer im Gebiet (11 Eigentümer) eine Rücklaufquote von 4,8 %.

Bei der Rückmeldung, die mehrere Grundstücke und Gebäude thematisiert, wurden die angegebenen Adressen bei passenden Fragen einzeln angerechnet. Deswegen werden teils mehr Gebäude gezählt,

als Fragebögen zurückgemeldet wurden. Die Fragebögen, die für Grundstücke und Gebäude außerhalb des geplanten Gebiets abgegeben wurden, wurden berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Auswertung der Umfrage keine Entscheidung getroffen werden konnte, ob diese Adressen noch in das Gebiet aufgenommen werden können.

Die Einwohner im Untersuchungsgebiet werden mit 695 im Jahr 2024 angenommen. Aus den Daten des Zensus 2022, veröffentlicht durch das Statistische Landesamt Sachsen des Freistaates Sachsen, lässt sich für den Landkreis Görlitz eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 Einwohnern je Haushalt berechnen. Abgeleitet auf die Stadt Ostritz wird für das Untersuchungsgebiet eine Zahl von 356 Haushalten angenommen. Über die verschiedenen Rückgabemöglichkeiten wurden sechs Haushalts- und Wohnungsbögen zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote der Haushalte von 1,7 %.

Von den im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben wurde der Betriebsbogen von einem Betrieb ausgefüllt. Im Sinne der Wahrung des Datenschutzes kann keine detaillierte Auswertung des abgegebenen Fragebogens erfolgen. Die von dem Betrieb gemachten Angaben, werden nach Möglichkeit in dem SEKO „Stadtkern mit Energie“ berücksichtigt.

Das Angebot der öffentlichen Auslegung des SEKO-Entwurfs und der Beratung in der Stadtverwaltung nutzte nur eine Person. Sie gab jedoch weder eine Stellungnahme ab noch füllte sie Fragebögen aus.

Zwei Personen meldet sich per E-Mail auf den Aufruf zurück. Diese Eigentümer benannten Maßnahmen, die sie an Ihren Gebäuden bzw. Grundstücken planen, oder die sie im Umfeld ihrer Grundstücke sehen. Diese Hinweise fließen in die weitere Ausarbeitung des SEKOs „Stadtkern mit Energie“ ein.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen vorgestellt.

2.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Von den sechs teilnehmenden Haushalten waren vier größer als der Durchschnitt von 1,9 Haushalten im Landkreis Görlitz. Zwei Haushalte hatten einen Bewohner. Die durchschnittliche Größe der teilnehmenden Haushalte betrug 2,8 Personen je Haushalt.

Die **Altersverteilung** der insgesamt 17 Bewohner der teilnehmenden Haushalte ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

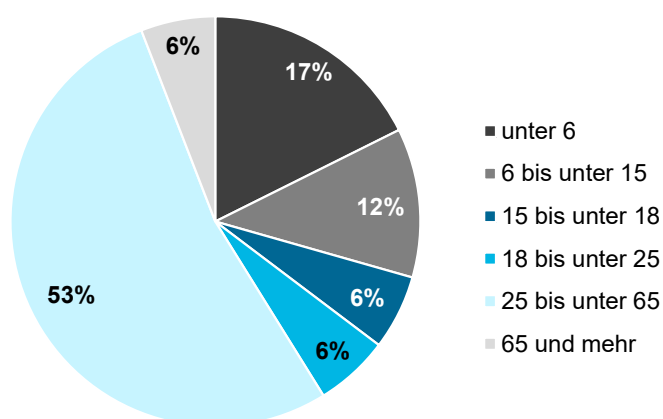


Abb.: Altersverteilung (n = 17)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Den größten Anteil der Bewohner machen mit 53 % die 25- bis unter 65-Jährigen aus. Es folgen die unter 6-Jährigen mit 17 % und die 6- bis unter 15-Jährigen mit 12 %. Weitere 12 % sind zwischen 15 und 25 Jahre alt. Nur 6 % der Bewohner der teilnehmenden Haushalte wurden mit über 65 Jahren

angegeben. So zeigt sich ein sehr junges Bild der Haushalte. Überwiegend haben Familien an der Umfrage teilgenommen. Die in der Umfrage ermittelte Altersstruktur stimmt nicht mit der des Untersuchungsgebiet überein.

Entsprechend der Altersangaben fallen die Angaben zu den **Tätigkeiten der Bewohner** der teilnehmenden Haushalte aus. 50 % der Bewohner sind Arbeitnehmer oder Selbstständig, 40 % im Kindergarten, in der Schule oder in Ausbildung und 10 % in Rente bzw. Pension. Nicht ausgewählt wurden die Antwortmöglichkeiten „Hausfrau/-mann“ oder „Arbeitslose/-r“.

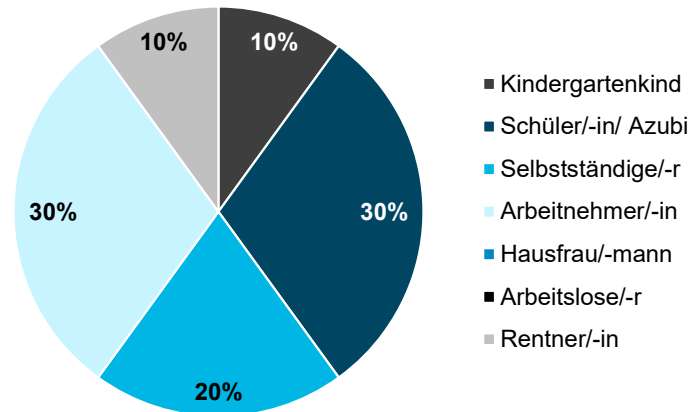


Abb.: Tätigkeit der Bewohner/-innen (n = 18)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Von den Teilnehmenden gaben die meisten an, dass sie in großen **Wohnungen** ab 85 m² leben. Eine Person meldete zurück, in einer 1-2-Raum-Wohnung zu wohnen. Auch dies deckt sich mit den angegebenen Altersklassen und Tätigkeiten.

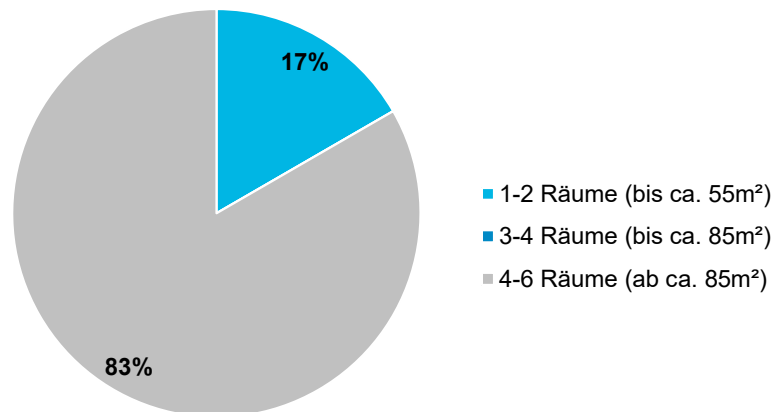


Abb.: Wohnungsgröße (n = 6)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Weiterhin gaben die Haushalte überwiegend an, bereits seit mehr als 10 Jahren in ihrer Wohnung zu wohnen. Zwei wohnen seit weniger als 5 Jahren in ihrer Wohnung.

2.4 Wohnumfeld und Wohnqualität

Die Haushalte wurden in dem Fragebogen nach ihrer **Zufriedenheit mit ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld** gefragt. Bezüglich der **Wohnungen** ergibt sich ein überwiegend positives Bild, insbesondere mit Blick auf Wohnungsgröße und Grundrisse/Raumaufteilung. Eine geteilte Meinung hatten die Teilnehmenden zu der Wärmedämmung ihrer Wohnung.

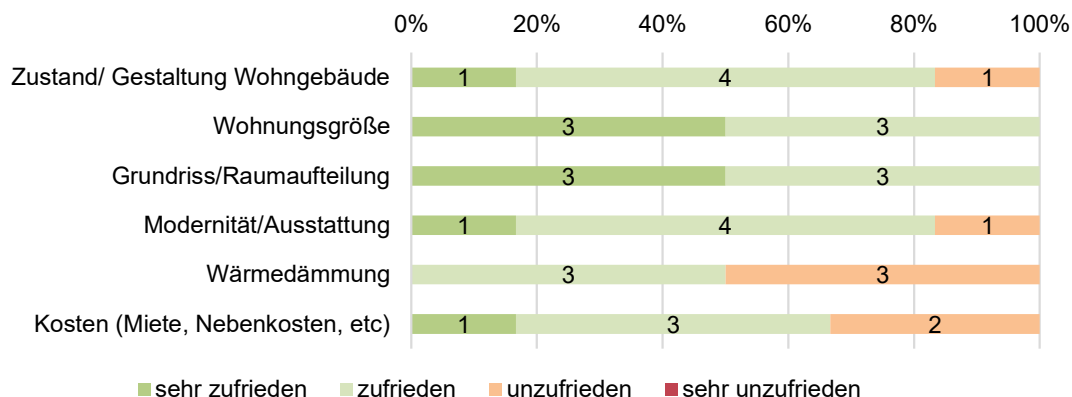


Abb.: Zufriedenheit mit der Wohnung (n = 6)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Im **Wohnumfeld** waren die Teilnehmenden besonders mit den Grün- und Freiflächen, der Sauberkeit und Ordnung, dem generellen Erscheinungsbild und der Klimaanpassung zufrieden. Unzufriedene Stimmen gab es in Bezug auf die Alltagstauglichkeit der Infrastruktur und die Barrierefreiheit. Zu den Punkten Sicherheitsgefühl/Kriminalität und Pkw-Stellplätze gab es mehrheitlich positive Rückmeldungen, aber auch negative.

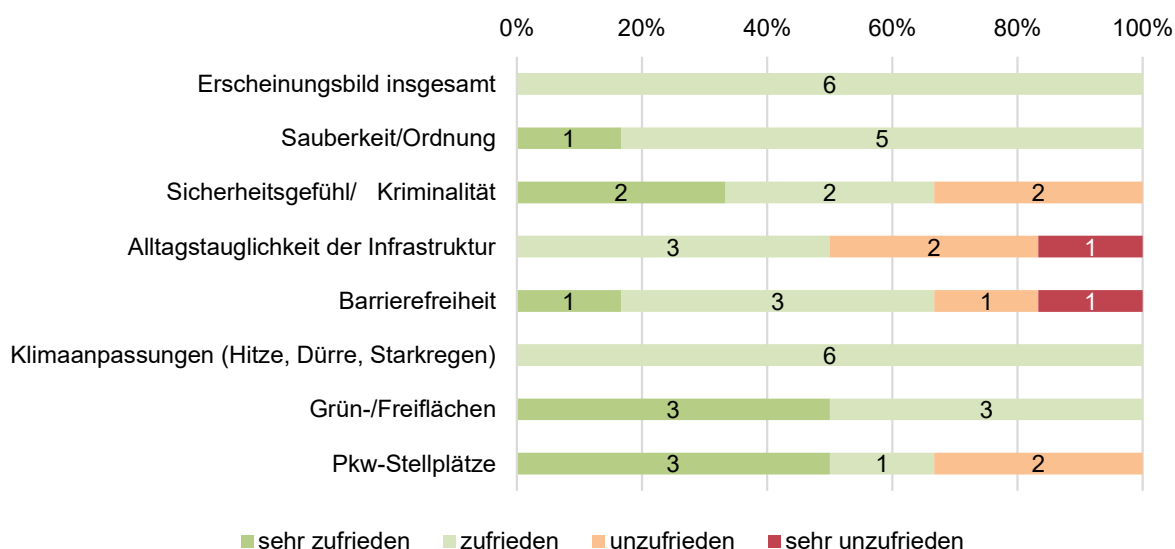


Abb.: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (n = 6)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

In jedem der drei Fragebögen gab es eine „offene Rubrik“. In das freie Feld konnten die Teilnehmenden weitere Gedanken, Anregungen, Wünsche, Probleme, Störungen o. ä. eintragen. Diese Möglichkeit wurde von fünf Teilnehmenden genutzt. Drei von ihnen äußerten sich zum Wohnumfeld. Es wurde darum gebeten den Glasfaserausbau abzuschließen. Aufgrund des Rückgangs der Versorgungsangebote in Ostritz wurden Mitfahrangebote in die umgebenden Kommunen gewünscht. Weiterhin äußerte sich eine Person zum Altstädter Dorfbach. Hier sollten Maßnahmen zur Umgestaltung geprüft werden, um mehr Raum für Wasserabfluss und Retention im Sinne des Hochwasserschutzes zu schaffen.

Die **Umweltsituation** im Wohnumfeld wurde für die Befragung der Haushalte in drei wesentliche Merkmale aufgeteilt. Bezüglich der **Lärmbelastigung** äußerte keiner der teilnehmenden Haushalte, dass diese im Wohnumfeld zu hoch ist. Von fast allen wurde die Antwortmöglichkeit „neutral“ gewählt. Ein Haushalt gab an, dass die Belastung niedrig ist. Hinsichtlich der **Luftverschmutzung oder Geruchsbelästigung** meldeten zwei Haushalte eine zu hohe Belastung. Zwei Haushalte gaben eine neutrale Bewertung ab. Die übrigen zwei sahen die Belastung als niedrig an. Während bei der Belastung mit Lärm und der Luft „niedrig“ eine positive Rückmeldung ist, sind niedrige **Belichtungsverhältnisse** negativ zu bewerten. Von vier Haushalten wurde eine neutrale von zwei eine negative Bewertung abgegeben.

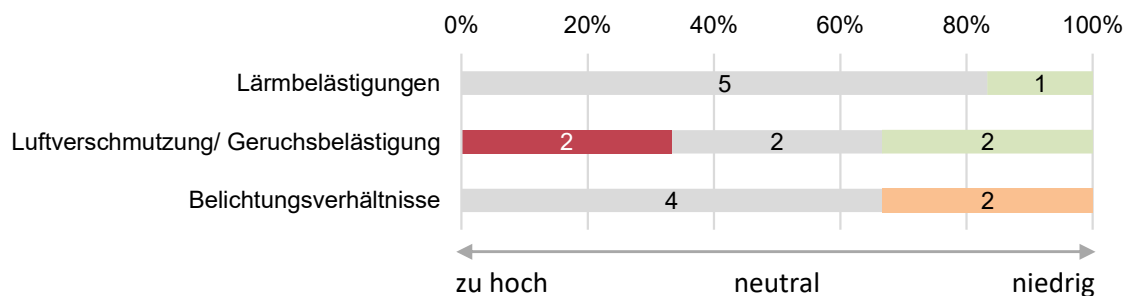


Abb.: Bewertung der Umweltsituation im Wohnumfeld (n = 6)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

2.5 Gebäudenutzung

Für die Grundstücke wurde hauptsächlich eine **Bebauung** aus Wohn- und Nebengebäuden (6 Grundstücke) angegeben. Vier Grundstücke haben, laut Eigentümern, eine reine Wohnbebauung. Ein Eigentümer gab an, dass nur eine Bebauung aus Nebengebäuden vorhanden ist.

Hinsichtlich der Gebäudenutzungen wurden viele Wohnungen und Nebennutzungen erfasst, aber auch Betriebe.

Sechs Eigentümer gaben an, dass sich in ihren Gebäuden eine Wohnung befindet. Einer gab drei Wohnungen an und zwei trafen die Auswahl „mehr als 4“. Bei der Frage „davon vermietet“ gab nur ein Eigentümer „mehr als vier“ an. Sieben nannten keine vermieteten Wohnungen. Dies stimmt in sechs von sieben Fällen mit den Angaben zu der Eigennutzung und den Leerständen überein. Insgesamt wurden mit der Umfrage sieben leer stehende Wohnungen erfasst.

Von den Eigentümern wurden drei Gewerbeeinheiten benannt, davon eine leer stehende.

Für die fünf erfassten Nebennutzungen benannten drei Eigentümer als Art der Nutzung „Schuppen“ und „Garagen“.

Unter „sonstige Nutzungen“ machte keiner der Eigentümer eine Angabe. Dennoch gab eine Person an, zwei Wohnungen im Erdgeschoss künftig als Ferienwohnungen vermieten zu wollen.

Auf die Frage nach den Erdgeschossnutzungen nannten fünf Eigentümer eine Wohnnutzung, drei eine gewerbliche Nutzung und zwei eine Nebennutzung.

Letztlich ergibt sich aus den Rückmeldungen zu den Fragen nach der Gebäudenutzung kein deutliches Bild. Es lassen sich keine Rückschlüsse auf das Untersuchungsgebiet aus der Umfrage ziehen. Dennoch können die Ergebnisse der Umfrage mit Hilfe der Erkenntnisse aus den Untersuchungen im Gebiet im Rahmen der Erarbeitung des SEKO nachvollzogen werden. Das Gebiet umfasst überwiegend Wohngebäude und Wohnnutzung. Im Zentrum, insbesondere am Markt, liegen vermehrt Wohn- und

Geschäftshäuser, deren Erdgeschosse auf Gewerbe ausgelegt sind. Auch der Leerstand im Gebiet spiegelt sich in der Umfrage wider.

2.6 Wohnungs- und Gebäudezustand

Die von den Teilnehmenden angegebenen **Gebäudealter** wurden in häufig verwendete Gebäudealtersklassen eingeteilt. Allerdings wurde aufgrund der Angaben der Teilnehmenden und der Historie der Stadt Ostritz die Altersklasse „vor 1841“ eingefügt. Diese bezieht sich auf den Stadtbrand von 1841, der das Untersuchungsgebiet stark geprägt hat. Zwei Eigentümer (17 %) gaben an, dass ihre Gebäude vor 1841 errichtet worden sind, vier nannten Jahreszahlen im Zeitraum 1842 bis 1919 und die übrigen im Zeitraum 1919 – 1948. Bei dem Gebäudebestand, auf den sich die Teilnehmenden beziehen, handelt es sich somit um einen älteren Bestand. Die Zahlen repräsentieren damit das Untersuchungsgebiet, welches in weiten Teilen den historischen Stadtkern umfasst.

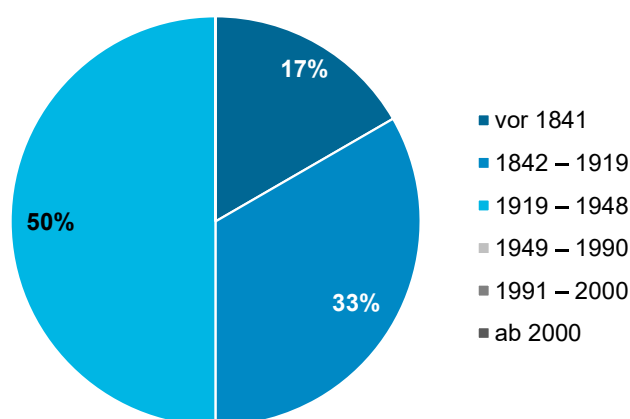


Abb.: Gebäudealter (n = 12)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Der **Zustand der Wohnungen** wurde von nur einem Haushalt als saniert angegeben. Die Hälfte (3 Haushalte) wohnte in zumindest teilsanierten Wohnungen, ein Drittel (2 Haushalte) in unsanierten. Dennoch gab nur ein Haushalt an, noch keine Entscheidung getroffen zu haben, ob er in der Wohnung bleiben möchte. Die anderen fünf Haushalte wollten in ihrer Wohnung bleiben. Zu beachten ist, dass von sechs Haushalten vier Eigentümer ihrer Wohnung waren und nur zwei Mieter.

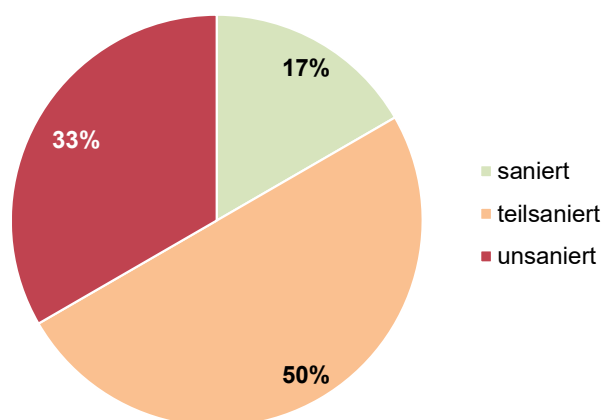


Abb.: Wohnungszustand (n = 6)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Von den Eigentümern wurde der **Gebäudezustand** zum Großteil ebenfalls als teilsaniert bewertet, sowohl von außen (67 %) als auch von innen (50 %). Unsanziert waren von außen 17 % und von innen 8 %. Umgekehrt verhält es sich bei dem Gebäudezustand „saniert“. Hier wurde angegeben, dass 16 % von außen und sogar 42 % von innen saniert sind.

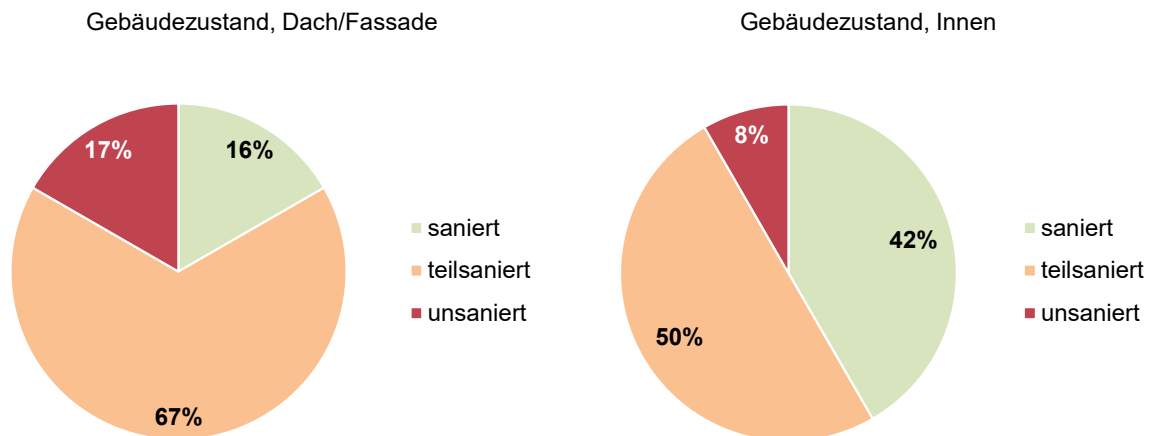


Abb.: Gebäudezustand, Außen bzw. Dach/Fassade (n = 12)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

Abb.: Gebäudezustand, Innen (n = 12)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

Die Eigentümer wurden weiterhin nach dem Jahr der **letzten Sanierungsarbeiten** gefragt und welche Arbeiten durchgeführt worden sind. Vier Gebäude wurden erst vor wenigen Jahren saniert, fünf allerdings noch vor dem Jahr 2000. Für fünf Gebäude gaben die Eigentümer an, dass sie größere Sanierungs-, Umbau- oder Ausbauarbeiten durchgeführt haben. Zwei benannten kleinere Innensanierungen.

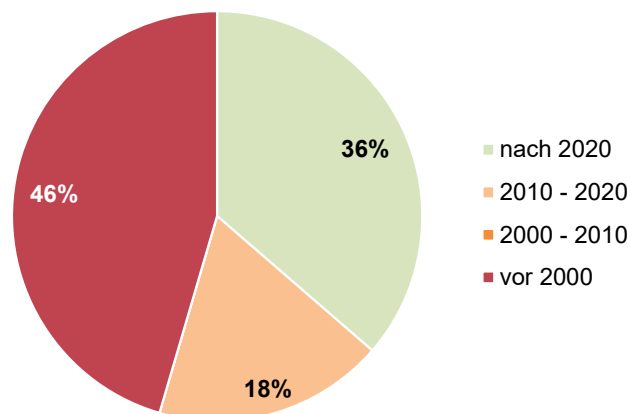


Abb.: Zeitraum der letzten Sanierung (n = 11)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Auch nach der **Art und dem Zustand des Heizsystems** wurde gefragt. Den größten Anteil nimmt bei den benannten Gebäuden die Fernwärme ein. In Ostritz liegt ein weit ausgebautes Fernwärmenetz vor. Dennoch wurden für zusammengerechnet 59 % der Gebäude auch andere Heizsysteme genannt, angeführt von Ölheizungen (25 %) und gefolgt von Holzöfen gleichauf mit Elektroheizungen (je 17 %). Auch Nachtspeicher wurden benannt.

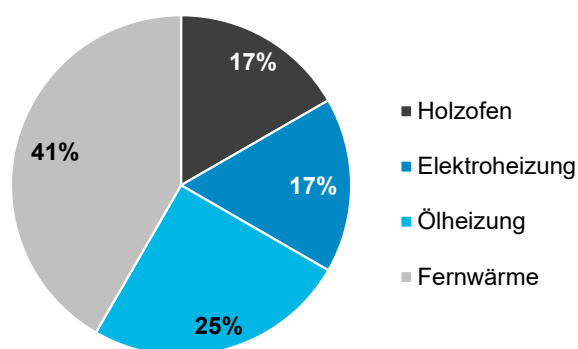


Abb.: Art des Heizsystem (n = 12)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

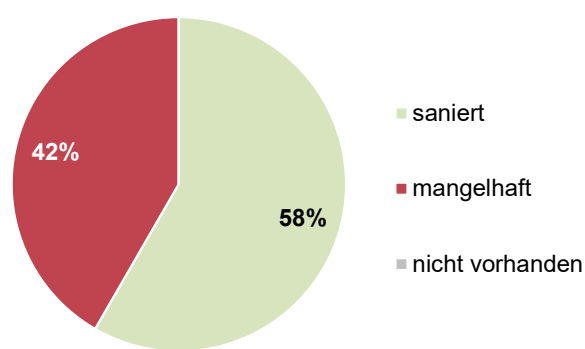


Abb.: Zustand des Heizsystems (n = 12)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

2.7 Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft

Mit 92 % befinden sich fast alle der erfassten Gebäude in privater Hand. Lediglich ein erfasstes Gebäude (8 %) gehört einer juristischen Person, hier einem Unternehmen. Es wurden keine Gebäude oder Grundstücke erfasst, die in öffentlichem **Eigentum** sind oder sonstigen Eigentümern (bspw. Vereinen, Stiftungen) gehören.

Private Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen sind ein zentraler Bestandteil der notwendigen finanziellen Gesamtaufwendungen im Sanierungsgebiet. Die Bindung der Bewohner über das Eigentum an die von ihnen genutzte bzw. vermietete Bausubstanz ist eine wesentliche Voraussetzung für weitreichende und flächendeckende Investitionen. Wenn sowohl die Rückmeldungen aus den Haushalts- als auch den Grundstücks- und Gebäudebögen betrachtet werden, stellt sich heraus, dass 50 % der in der Umfrage genannten Wohnungen oder Wohngebäude (8 aus 16) durch den Eigentümer bewohnt werden. Bei den anderen 50 % waren die Teilnehmenden entweder Mieter oder Vermieter.

In zwei Drittel der ausgefüllten Wohnungs- und Haushaltsbögen wurde angegeben, dass die Bewohner Eigentümer der Wohnung sind. Allerdings antworteten 83 % der Haushalte, dass eine **Sanierung nicht erwünscht** wäre, wenn eine entsprechende Mietsteigerung damit in Verbindung stehe. Das bedeutet, dass auch Eigentümer ihrer Wohnung mietsteigernde Sanierungen ablehnten.

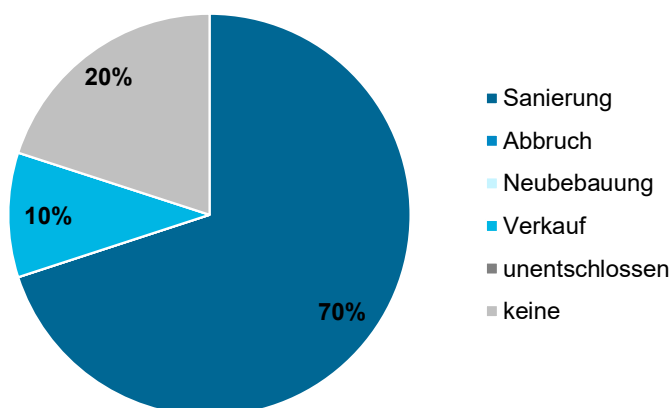


Abb.: Eigentümerabsichten (n = 10)

Quelle: STEG, eigene Darstellung

Von den Eigentümern gaben 70 % an, eine **Sanierung** ihres Gebäudes bzw. ihrer Gebäude vornehmen zu wollen. 20 % sehen keine Maßnahmen vor. 10 % planen einen Verkauf. Zu dem Verkauf wurde

erläutert, dass die neuen Eigentümer eine Sanierung planen. Es gab keine Teilnehmer, die einen Abbruch oder Neubau vorsehen. Auch Unentschlossene gab es nicht.

In jedem der Fragebögen gab es eine „**offene Rubrik**“. In das freie Feld konnten die Teilnehmenden weitere Gedanken, Anregungen, Wünsche, Probleme, Störungen o. ä. eintragen. Zwei Personen äußerten sich hier zu Sanierungsthemen. Beide Äußerungen enthielten direkt oder indirekt Kritik am Denkmalschutz. Die eine Person drückte den Wunsch aus, dass Photovoltaikanlagen auch straßenseitig ermöglicht werden sollen. Die andere Person nannte den Denkmalschutz als Problem aufgrund der damit verbundenen, höheren Sanierungskosten.

Weiterhin wurde nach den Erwartungen der Haushalte an die Stadtumbaumaßnahme sowie der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer am Stadtumbau gefragt. Von den sechs Haushalten erwarten vier eine positive Wirkung. Ein Haushalt gab an, die Maßnahme mit Gleichgültigkeit zu sehen. Ein weiterer war noch unentschieden. Die zehn Eigentümer meldeten ebenso einen überwiegend positiven Eindruck zurück. Sechs Eigentümer drückten neben ihrem positiven Votum ihre Mitwirkungsbereitschaft in Form von Beteiligung oder Sanierungsabsichten aus. Weitere drei gaben an, keine Maßnahmen zu planen, den Stadtumbau aber dennoch als gute Idee zu sehen. Ein Eigentümer hatte diesbezüglich keine Meinung. Weder bei den Haushalten noch bei den Eigentümern wurde die geplante Stadtumbaumaßnahme negativ gesehen.

Erwartungen der Haushalte

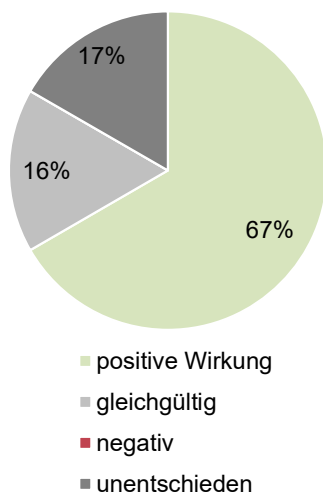


Abb.: Erwartungen an den Stadtumbau (n = 6)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

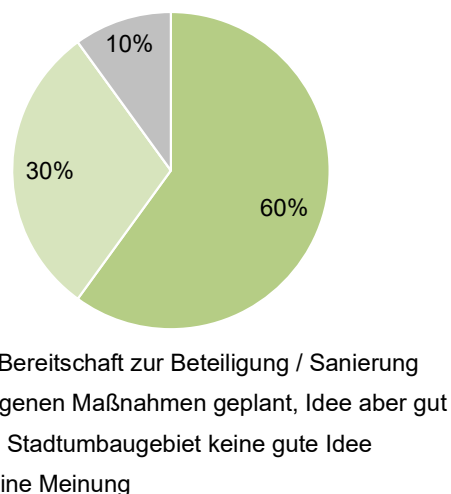


Abb.: Erwartungen an den Stadtumbau (n = 6)
Quelle: STEG, eigene Darstellung

2.8 Gesamtbewertung

Aufgrund der sehr geringen Beteiligung musste bei der Auswertung insgesamt darauf geachtet werden, dass die Daten keine Rückschlüsse auf die teilnehmenden Personen zulassen. Nicht alle der erfassten Daten konnten somit in vollem Umfang dargestellt werden. Auch sind die Ergebnisse der Umfrage nicht repräsentativ. Lediglich spiegeln sich die Ergebnisse aus den bisherigen Untersuchungen im Gebiet (Vor-Ort-Erfassung, Datenanalyse des Meldeamts, etc.) zum Teil in den Rückmeldungen der Befragten wider.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des SEKOs werden deswegen speziell die Sanierungszustände und -absichten sowie die Leerstände in Verbindung mit den genannten Adressen berücksichtigt. Auch werden die Hinweise auf das Wohnungsangebot und das Wohnumfeld geprüft.

Eine Ursache für die geringe Beteiligung könnte sein, dass die Fragebögen nur bei der Stadtverwaltung analog zu erhalten waren und sonst digital über das Beteiligungsportal ausgefüllt werden mussten.

3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 Baugesetzbuch (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) und § 4a BauGB (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die TÖB per Mail am 04.03.2026 (27 TÖB), am 05.03.2026 (1 TÖB) und am 10.03.2026 (3 TÖB) informiert und um Hinweise und Anregungen gebeten. Dafür wurde ihnen der Entwurf des SEKOs „Stadtkern mit Energie“ (Stand 01/2026) über den Cloud-Dienst HiDrive durch die STEG Stadtentwicklung GmbH zur Verfügung gestellt

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichtes ging von den Trägern, die nicht mit Antwortdatum versehen sind, keine schriftliche Stellungnahme ein. Damit meldeten sich 17 von 31 angeschriebenen TÖB zurück.

3.1 Einwände und Hinweise der TÖB

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht über die Beteiligung der TÖB und deren Stellungnahmen (zusammengefasst) zu dem SEKO-Entwurf (Stand 01/2023). Zu den Rückmeldungen wurden Abwägungshinweise formuliert.

Die ausführlichen die Stellungnahmen können im Anhang eingesehen werden.

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Stadt Bernstadt auf dem Eigen Bautzener Straße 21 02748 Bernstadt info@stadt-bernstadt.de	04.03.2026			
Gemeinde Schönau-Berzdorf auf dem Eigen Am Gemeindeamt 3 02899 Schönau-Berzdorf info@schoenauberzdorf.de	04.03.2026			
Stadt Görlitz Amt für Stadtentwicklung Hugo-Keller-Straße 14 02826 Görlitz stadtplanung@goerlitz.de";	04.03.2026			
Große Kreisstadt Zittau Stadtplanung Postfach 1458 02754 Zittau stadtplanung@zittau.de	04.03.2026	19.03.2026	keine Einwände	
LEADER Naturpark Zittauer Gebirge Regionalentwicklung Naturpark Zittauer Gebirge e.V. Echostraße 2 02785 Obersdorf info@rnzg.de	04.03.2026			

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Landratsamt Görlitz, Amt für Kreisentwicklung PF 30 01 52 02806 Görlitz kreisentwicklung@kreis-gr.de Antwort erhalten von: Landratsamt Görlitz Amt für Infrastruktur und Mobilität Sachgebiet Planung und Projekte Bahnhofstraße 24 02826 Görlitz	04.03.2026	02.04.2026	Landratsamt Görlitz begrüßt SEKO, keine Einwände, Hinweise: - einzubeziehenden Behörden - Gebietsbeschluss nach § 171b Abs. 1 BauGB - §§ 137 und 139 BauGB - §§ 164a und 164b BauGB - Belange des Denkmalschutzes	<i>Kenntnisnahme</i>
			- Korrektur Wirksamkeit FNP, Mischbauflächen - Bebauungspläne "Bahnhofstraße/Edmund-Kre-tschmer Straße N1" - Belange Wasser: Plandarstellung „Misstände und Potenziale“ Korrektur Überschwemmungs-gebiet HQ100	<i>Aufnahme der Hinweise in das SEKO</i>
			- Belange Abfall, Altlasten und Bodenschutz: SALKA 86201050 Altstandort ehem. Jutewe-ber/Fimpex mit Teilfläche Altablagerung Fim-pex: kein Handlungsbedarf, Ingenieurtechni-sche Begleitung von Rückbaumaßnahmen; Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen bei Bauarbeiten	<i>siehe Ausführungen Seite 26</i>
Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien Löbauer Str. 63 02625 Bautzen info@rpv-oberlausitzniederschlesien.de	04.03.2026	16.03.2026	keine Einwände, RPV begrüßt Vorhaben, besonders Handlungs-schwerpunkt „Entwicklung östlich des Turbinen-grabens“ Hinweis zur Wirksamkeit des Regionalplans	<i>Aufnahme des Hinweises in das SEKO</i>
Planungsverband Berzdorfer See Hugo-Keller-Straße 14 02826 Görlitz see@europastadt-goerlitz.de	04.03.2026			

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Landesamt für Archäologie Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden poststelle@lfa.sachsen.de	04.03.2026	10.03.2026	Hinweise: - Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz (mittelalterliche Ortskerne [D-39870-01, D-3987a-01], Flachgräber der älteren vorrömischen Eisenzeit [D-39870-02]); geschützte, unerkannte archäologische Befunde; Vermeidung von Bodeneingriffen; u. U. erforderliche Grabungen - vollständige Kenntlichmachung der archäologischen Kulturdenkmale im Plan - weitere Einbeziehung des LfA in Planungen	<i>siehe Ausführungen Seite 26, weitere Einbeziehung in Planungen vorgesehen</i>
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Referat II.2 Ostsachsen Abteilung Gebietsdenkmalpflege Schloßplatz 1 01067 Dresden post@lfd.sachsen.de	10.03.2026	30.03.2026	keine Einwände, Hinweise: - denkmalpflegerische Zielsetzungen bei der Schaffung von Willkommensorten - Berücksichtigung Ausbau touristischen Leitsystems - Berücksichtigung von denkmalgerechten Planungsvorgaben in INSEK und Masterplan Barrierefreies Ostritz - Berücksichtigung Erhaltungspflicht und Genehmigungspflicht bei Abbruch Denkmalschutz - Berücksichtigung Erhalt Ortsbild bei Ausführung von PV-Anlagen	<i>Berücksichtigung der Hinweise in zukünftigen Planungen</i>
			- Erhalt der Satzungen Denkmalschutzgebiet und Erhaltungssatzung	<i>Erhalt ist vorgesehen</i>
			- Einbindung Genehmigungsbehörde in bauliche Maßnahmen inkl. Abbrüche	<i>weitere Einbeziehung in Planungen vorgesehen</i>
			- Aktualisierung Kartendarstellung der Denkmale	<i>Aufnahme des Hinweises in das SEKO</i>
Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen Postfach 11 19 02601 Bautzen poststelle.NL-Bautzen@lasuv.sachsen.de	04.03.2026	18.03.2026	Hinweise - Erfordernis weiterer Beteiligung des LASuV bei Maßnahmen betreffend der S 129 oder der B 99 mit aussagekräftigen Unterlagen - Beteiligung des Landkreises Görlitz bei Maßnahmen betreffend der K 8616	<i>Aufnahme des Hinweises in das SEKO</i>

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Angeschrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
<p>Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Pillnitzer Platz 3 01326 Dresden poststelle@fulg.sachsen.de</p>	<p>04.03.2026</p>	<p>01.04.2026</p>	<p>keine Einwände, Hinweise: - weitere Beteiligung LfULG bei Planungen zur Bebauung</p>	<p><i>weitere Einbeziehung in Planungen vorgesehen</i></p>
			<p>- Information zu vorhandenen Geodaten - Radonschutz: keine Bedenken, aber Vorsorge in der Planung - Hydrogeologie - Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und Abwasserbeseitigung: Hinweis auf ALF/ALVF "Juteweberei/Fimpex Fischer GmbH" (SALKA AKZ: 86201050) und "Tanklager NVA" (SALKA AKZ: 86200031) innerhalb der fluviatilen Aue der Lausitzer Neiße; Gefährdung des Grundwassers durch Eingriffe in den Untergrund; geringe Grundwasserflurabstände im Stadtkern und im Bereich ALF/ALFV; Hinweis Abwasserbeseitigung durch Versickerung; Hinweis Wiederverwertung von Bodenaushub und Abbruchmaterialien - Baugrunduntersuchungen: für Neubauvorhaben nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2; Hinweis auf potenzielle Setzungen bei An-, Erweiterungs- und Umbauten am Bestand - Überschwemmungsgebiete: Zuständigkeit Umweltamt des Landkreises Görlitz, Prüfung bei Bauvorhaben, hochwassersichere Bauweise - Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Aufnahme der Hinweise in das SEKO</i></p>

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Zentrales Flächenmanagement Sachsen Außenstelle Bautzen Fabrikstraße 48 02625 Bautzen PoststelleD3@sib.smf.sachsen.de	10.03.2026	02.04.2026	Einwand zu Flurstück Nr. 233, Gemarkung Ostritz, Flur 4: Die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft betreibt auf dem Flurstück eine Grundwassermessstelle: Die Planungen sollten in dem Bereich keine Maßnahmen und Nutzungen vorsehen, die den Standort und den Betrieb der Messanlage beeinträchtigen. Einwand zu Flurstück Nr. 118, Gemarkung Ostritz, Flur 4: Einer Freilegung des Grundstückes, Gerhart- Hauptmann- Str. 6 kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da es der Zustimmung der Gläubiger bedarf. Weiterhin ist aktuell ein Interessent vorhanden	<i>siehe Ausführungen Seite 26</i>
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben August-Bebel-Straße 19 01219 Dresden TOEB.SN@bundesimmobilien.de	04.03.2026			
Landesdirektion Sachsen 09105 Chemnitz post@lds.sachsen.de	04.03.2026	01.04.2026	Hinweise - festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz: Bebauung/Sanierung in hochwasserangepasster Bauweise, Ausschluss hochwasserempfindlicher Nutzungen mit hohem Schadenrisiko und kritischer Infrastrukturen, Freihaltung von bedrohten Flächen von nicht angepasster Bebauung und Nutzungen mit Sonder- risiken; - Planung eines Solarparks auf dem Gebiet des ehem. NVA-Tanklagers: aufgrund Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz erwartbarer erheblicher Raumnutzungskonflikt → Empfehlung Schwerpunkt für Erzeugung erneuerbarer Energien auf Dachanlagen oder Flächen ohne raumordnerische Konflikte	<i>Aufnahme des Hinweises in das SEKO</i> <i>siehe Ausführungen Seite 27</i>

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Landkreis Görlitz, Allgemeines Ordnungsrecht LRA Görlitz, Außenstelle Zittau Hochwaldstraße 29 02763 Zittau Ordnungsamt@kreis-gr.de	04.03.2026			
Bundespolizeidirektion Pirna Rotwerndorfer Straße 22 01796 Pirna presse.pirna@polizei.bund.de	04.03.2026	04.03.2026	keine Betroffenheit	
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH Abteilung Planungs koordinierung Zentrale und Betrieb Lausitz Knappenstraße 1 01968 Senftenberg info@lmbv.de	04.03.2026	05.03.2026	keine Einwände	
Sächsisches Oberbergamt PF 13 64 09583 Freiberg poststelle@oba.sachsen.de	04.03.2026	25.03.2026	keine Betroffenheit	
Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Am Staudamm 1 02625 Bautzen betrieb.sn@ltv.sachsen.de	04.03.2026	01.04.2026	Hinweise - Überschwemmungsgebiete: Geltung der Vor-schriften WHG und SächsWG, Zuständigkeit des Umweltamt des Landkreises Görlitz für Ausnahmeregelungen - Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Erhal-tung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens sowie zur Verbesserung des Hochwasserabflusses - Berücksichtigung, Sicherung und Freihaltung von wasserwirtschaftliche und Hochwasser-schutzanlagen inkl. zugehöriger Schutzstreifen,	

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Angeschrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
			Deichschutzstreifen, Gewässerrandstreifen, Verteidigungswege, Zufahrten zur Gewässerunterhaltung u. ä. - Möglichkeit zur Gefahrenabwehr, Gewässer- und Anlagenunterhaltung sicherstellen - Genehmigung von Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern sowie im Uferbereich durch Wasserbehörde des Landkreises Görlitz - bei Berührung von Belangen des Freistaates Sachsen als Eigentümer von Grundstücken am Gewässer „Lausitzer Neiße“ obliegt Regelung LTV SN in Bautzen Bitte um Einbeziehung in weitere Phasen der Planung	<i>Aufnahme der Hinweise in das SEKO, weitere Einbeziehung in Planungen vorgesehen</i>
Regiebetrieb Abfall Landkreis Görlitz LRA Görlitz, Außenstelle Niesky Muskauer Straße 51 02926 Niesky info@aw-goerlitz.de	04.03.2026			
Entsorgungsgesellschaft Görlitz-Löbau-Zittau mbH Streitfelder Str. 2 02708 Lawalde info@abfall-eglz.de	04.03.2026			

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Ange-schrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Stadtwerke Görlitz AG Demianiplatz 23 02826 Görlitz info@stadtwerke-goerlitz.de	04.03.2026	01.04.2025	Anregungen: - stärkere Bezugnahme auf Fernwärme - konkrete Aussagen zum Fernwärmenetz und möglichen Ausbaupotenzialen im SEKO ergänzen - Karte des aktuellen Fernwärmenetzes ergänzen - Einbeziehung der Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung	<i>Aufnahme der Hinweise in das SEKO</i>
SachsenNetze GmbH Regionalbereich Görlitz Gottlieb-Daimler-Straße 15 02828 Görlitz Kirk.Wagner@SachsenEnergie.de	04.03.2026			
ONTRAS Gastransport GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig info@ontras.com	05.03.2026			
50Hertz Transmission GmbH Heidestr. 2 10557 Berlin leitungsauskunft@50hertz.com	04.03.2026	04.03.2026	keine Einwände	
GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig info@gdmcom-gruppe.de	10.03.2026	10.03.2026	keine Einwände	
Landesjagdverband Sachsen e. V. Hauptstraße 156a 09603 Großschirma info@jagd-sachsen.de	04.03.2026			
Deutscher Wetterdienst Niederlassung Potsdam	04.03.2026	26.03.2016	keine Einwände	

Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) u. § 4 BauGB	Angeschrieben am	Antwort vom	Einwände/ Hinweise oder Anregungen	Abwägung
Abteilung Service und Finanzen Verwaltungsbereich Ost Potsdam Michendorfer Chaussee 23 14473 Potsdam info@dwd.de				
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost, Eigentumsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig DB.DBImm.Baurecht-Suedost@deutsche- bahn.com	04.03.2026			
IHK Dresden Standortentwicklung Langer Weg 4 01239 Dresden meinert.maximilian@dresden.ihk.de	04.03.2026			

3.2 Erläuterungen zu den Abwägungen

Ergänzend zu den in der Übersicht dargestellten Abwägungen führt die Stadt Ostritz zu den Rückmeldungen der TÖB folgendes aus:

Altlasten

Das Landratsamt Görlitz (Amt für Kreisentwicklung) und das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) äußerten sich zu dem Altstandort 86201050 „Juteweberei/Fimpex Fischer GmbH“. Das Landratsamt gab an, dass kein Handlungsbedarf zur weiteren Gefahrenerkundung/Altlastenbehandlung in Bezug auf den Standort besteht. Das LfULG verwies darauf, dass bei der Planung der Entsiegelung an dem Standort auf eine Gefährdung des Grundwassers durch Eingriffe in den Untergrund, auf geringe Grundwasserflurabstände im Bereich der Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen (ALF/ALVF), die fachlichen Anforderungen an die Untergrundeignung bei der Abwasserbeseitigung durch Versickerung sowie die fachlichen Anforderungen an die Wiederverwertung von Bodenaushub im Überschwemmungsbereich und in der Flussaue zu achten sind. Die Stadt Ostritz sieht für Teilflächen, die derzeit als ALF/ALVF benannt sind, eine Bodenentsiegelung zugunsten des Hochwasserschutzes vor. Durch die notwendigen Gutachten wird zu gegebener Zeit der Handlungsbedarf für die von der Planung betroffenen Flächen bestimmt werden. Sich daraus ableitende Maßnahmen werden anschließend in die Planung eingebunden.

Archäologischen Kulturdenkmale

Das Landesamt für Archäologie benennt die für das Untersuchungsgebiet relevanten bisher bekannten archäologischen Kulturdenkmale und bittet um eine vollständige Kenntlichmachung im Plan gemäß § 10, Abs. 4 des SächsDSchG. Da die zum SEKO gehörenden Plandarstellungen bereits umfangreiche Inhalte besitzen, wird hier auf eine Ergänzung der archäologischen Kulturdenkmale verzichtet. Stattdessen wird textlich auf sie verwiesen und die von dem Landesamt für Archäologie zur Verfügung gestellte Karte beigelegt.

Flurstück Nr. 233 Gemarkung Ostritz, Flur 4

Für das Flurstück 233, Von-Schmitt-Straße Ecke Frauenstraße, ist eine Aufwertung und Klimaanpassung der bisherigen Grünfläche und Verweilmöglichkeit vorgesehen. Dabei wird die von dem SIB benannte Grundwassermessstelle berücksichtigt. Der Standort und der Betrieb der Messanlage werden nicht beeinträchtigen.

Flurstück Nr. 118 Gemarkung Ostritz, Flur 4

Die Stadt Ostritz sieht verschiedene Entwicklungspotenziale für die Gerhart-Hauptmann-Str. 6. Ein Erhalt der Gebäudesubstanz wird anderen Maßnahmen gegenüber bevorzugt. Die Stadt begrüßt Entwicklungsabsichten und plant diese im Rahmen der Städtebauförderung nach Möglichkeit zu unterstützen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Beteiligung zum SEKO-Entwurf (Stand 01/2026) wird der Schwerpunkt „Quartiersentwicklung Gerhart-Hauptmann-Straße: Altersgerechtes Wohnen“ (siehe Kapitel 5.1 Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkte) inhaltlich gekürzt und dem Schwerpunkt Marktbelegung untergeordnet.

Solarpark

Zu der Planung eines Solarparks auf dem Gebiet des ehem. NVA-Tanklagers, die in dem SEKO-Entwurf angedeutet wird, meldet die Landesdirektion Sachsen einen erwartbaren erheblichen Raumnutzungskonflikt zurück aufgrund des Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz. Die betroffenen Flächen liegen außerhalb des Gefährdungsbereich für Überschwemmungen bei HQ 100, aber gemäß der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023 innerhalb des Vorranggebietes „Vorbeugender Hochwasserschutz – Hochwasservorsorge“.

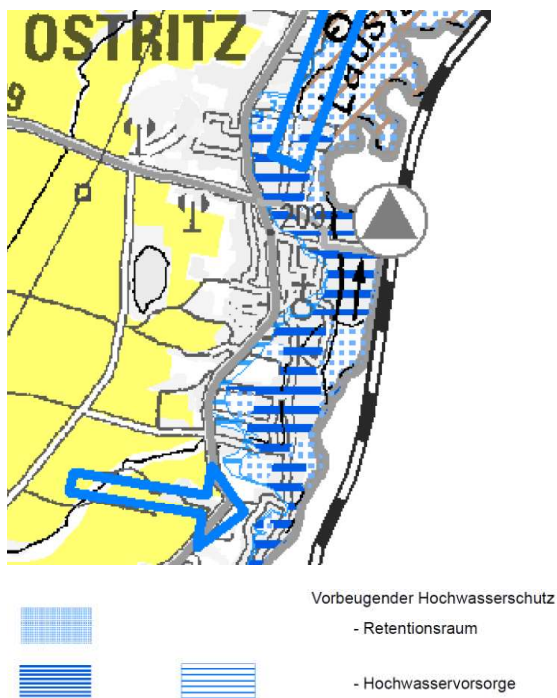


Abb.: Auszug Raumnutzungskarte
Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2023

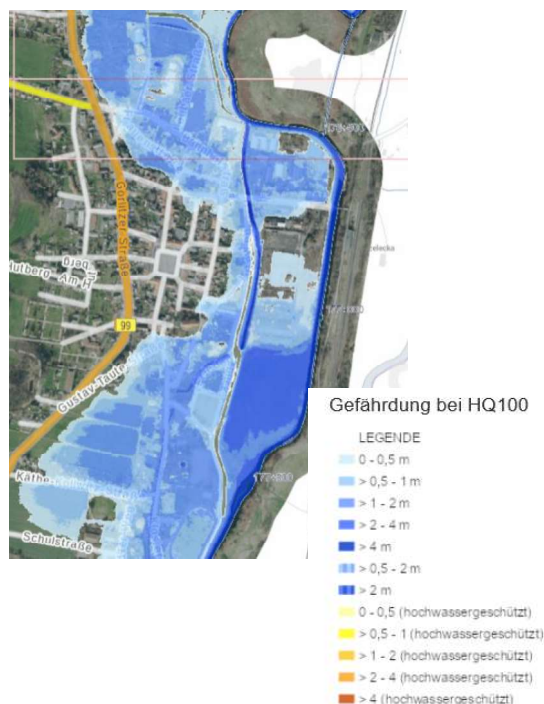


Abb.: Auszug Hochwassergefahrenkarte: Gefährdung bei HQ100
Quelle: GeoSN, Geoportal Sachsenatlas, abgerufen 10.04.2026

Die Stadt Ostritz verweist darauf, dass die Planung des Solarparks keine Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes betrifft. Der Hinweis wird jedoch im Rahmen des SEKOs folgendermaßen berücksichtigt: Es wird weiterhin auf die Planung eines Solarparks und Energiespeichers verwiesen. Allerdings wird ergänzt, dass im Zuge eines künftigen Bauleitverfahrens die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen sind.

3.3 Gesamtbewertung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die TÖB, die eine Stellungnahme abgaben, überwiegend keine Bedenken gegen den beabsichtigten Stadtumbau erhoben haben. Vielfach gab es fachliche Anregungen, verbunden mit der Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Den Hinweisen und Einwänden wird im Rahmen der weiteren SEKO-Erarbeitung, wie dargestellt und erläutert, Rechnung getragen.