

Stadt Neustadt in Sachsen

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“

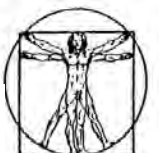
Begründung der Ausweisung von Wohnbauflächen

**anhand der Einwohnerentwicklung und der
Einwohnerprognose für Neustadt in Sachsen,
dem daraus abzuleitenden Wohnbedarf unter
Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials
in bereits bestehenden Baugebieten und
Baulücken**

(Auszug aus der 2. Fortschreibung InSEK)

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159
Dresden



Auftraggeber: Stadt Neustadt in Sachsen
Stadtverwaltung
Markt 1
01844 Neustadt in Sachsen

Auftragnehmer: InSEK, Fachkonzepte Bevölkerung und Wohnen,
Arbeitsstand November 2018:
Dr. Braun & Barth
Bürogemeinschaft freier Architekten
Tharandter Straße 39
01159 Dresden
Tel. 0351/4279730
Dipl.-Ing. Michael Barth
Architekt und Architekt für Stadtplanung AK Sachsen

Bebauungsplanung:
Planungsbüro Schubert Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
2	Demographische Entwicklung	6
	2.1 Regionale Bedeutung der Stadt als Industriestandort früher und heute	6
	2.2 Entwicklung der Bevölkerung bis 2018	6
	2.2.1 Einwohnerentwicklung (Tafeln 2-1, 2-6)	6
	2.2.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung (Tafel 2-2)	7
	2.2.3 Altersstruktur (Tafeln 2-1, 2-3, 2-4)	8
	2.2.4 Bevölkerungsverteilung und Altersstruktur in den Stadt- und Ortsteilen (Tafeln 2-4, 2-5, 2-6)	8
	2.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2018	9
	2.3.1 Bewertung bisheriger Prognosen	9
	2.3.2 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen	9
	2.3.3 Prognose aus der gegenwärtigen Entwicklung (Tafeln 2-7, 2-8)	10
	2.4 Kernaussagen	11
	2.5 Tafeln	11
3	Auszug aus dem Fachkonzept Wohnen	12
	3.1 Gebäude- und Wohnraumbestand und Baulandverfügbarkeit	12
	3.1.1 Entwicklung des Gebäude- und Wohnraumbestandes (Tafel 3-1)	12
	3.1.2 Entwicklung des Wohnungsleerstands (Tafel 3-2)	13
	3.1.3 Bisherige Schwerpunkte der Wohnflächenentwicklung	13
	3.1.4 Baulandverfügbarkeit – Aktuelle Entwicklung seit Beschluss des Fachkonzepts Brachen im Oktober 2015	14
	3.2 Prognose des Gebäude- und Wohnraumbedarfes	15
	3.2.1 Bewertung bisheriger Prognosen	15
	3.2.2 Wohnraumüberhang aus stagnierendem Wohnraumrückbau	16
	3.2.3 Aktuelle Bedarfsprognose	16
	3.3 Kernaussagen	18
	3.4 Tafeln	18
4	Schlussfolgerung für den Bebauungsplan	19
5	Planteil	20
	- Plan 1 Übersicht Stadt- und Ortsteile	20
	- Plan 2 Auszug aus Fachkonzept Brachen, Stand 30.11.2018	20
	- Teilplan 2-1 Berthelsdorf	20
	- Teilplan 2-2 Krumhermsdorf	20
	- Teilplan 2-3 Langburkersdorf Ost	20

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt i.Sa./Langburkersdorf“

Seite 4 8. Änderung Begründung der Ausweisung von Wohnbauflächen

- Teilplan 2-41 Neustadt Nord / Langburkersdorf West.....	20
- Teilplan 2-42 Neustadt Süd / Langburkersdorf	20
- Teilplan 2-5 Niederottendorf	20
- Teilplan 2-6 Oberottendorf	20
- Teilplan 2-7 Polenz.....	20
- Teilplan 2-8 Rückersdorf	20
- Teilplan 2-9 Rugiswalde	20
- Plan 3 Übersicht B-Plangebiete.....	20

1 Anlass

Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt, den rechtskräftigen, insgesamt ca. 85 ha großen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ in einem Teilbereich von 11,5 ha zu ändern. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zu ca. 80 % ausgelastet.

Östlich der stillgelegten Bahntrasse soll die bestehende Industriegebietsausweisung durch Verzicht auf ein Sondergebiet Erholung und Teile einer privaten Grünfläche sowie durch Aufgabe einer bisher festgesetzten Verkehrsfläche maßvoll erweitert und ein zusammenhängendes Industrieareal geschaffen werden.

Südwestlich der stillgelegten Bahnfläche soll eine in den 1990er Jahren bereits als Wohngebiet festgesetzte und später mangels Bedarfes in Gewerbegebiet geänderte Fläche in ein Mischgebiet (2,45 ha) und in ein Allgemeines Wohngebiet (1,42 ha) umgewandelt werden. Im Mischgebiet können bis zu 27 Parzellen zwischen 700 und 2.000 qm entstehen, auf denen neben der Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen zulässig ist. Im Allgemeinen Wohngebiet sind bis zu 18 Baugrundstücke zwischen 700 und 1.000 qm möglich. Dabei ist eine zwingende Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht vorgesehen, auch zweigeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen und Doppelhäuser sollen grundsätzlich zugelassen werden. Insgesamt könnten so bis zu 45 Wohngebäude neu entstehen.

Für die Stadt Neustadt in Sachsen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 vor. Der Änderungsbereich befindet sich allerdings in der Gemarkung der ehemaligen Gemeinde Hohwald. Für diesen Gemeindeteil liegt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. In der letzten Entwurfsfassung ist die überplante Fläche östlich der stillgelegten Bahnstrecke als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen, die Fläche, die jetzt als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Stadt Neustadt in Sachsen übernimmt gemäß Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge die Funktion eines Grundzentrums. Der beabsichtigten Änderung und Vergrößerung der Industriegebietsfläche östlich der stillgelegten Bahnlinie stehen keine Ziele und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Die Landesdirektion Dresden (Obere Raumordnungsbehörde) schreibt in ihrer Stellungnahme vom 6. Juli 2018, dass bei der raumordnerischen Bewertung der Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet berücksichtigen ist, dass für die Gesamtgemeinde Neustadt in Sachsen kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der sich mit dem Wohnbauflächenbedarf auf der Grundlage der Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose auseinandersetzt.

Nach Ziel 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Deshalb ist aus der Sicht der Raumordnung eine entsprechende Begründung anhand der Einwohnerentwicklung und der Einwohnerprognose für Neustadt in Sachsen, den daraus abzuleitenden Wohnbedarf unter Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials in bereits bestehenden Baugebieten und Baulücken notwendig.

Eine Begründung ist vor dem Hintergrund der bisher rückläufigen Einwohnerentwicklung und der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose, die auch künftig von einer Verringerung der Einwohnerzahl ausgeht, geboten.

Aufgrund der der Stadt Neustadt in Sachsen im Regionalplan zugewiesenen Funktion eines Grundzentrums ist eine Entwicklung, die über die Eigenentwicklung gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 hinausgeht grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

2 Demographische Entwicklung

2.1 Regionale Bedeutung der Stadt als Industriestandort früher und heute

Freiberger Bergleute siedelten sich zum Zweck des Abbaus von Goldbergwerken im Gebiet des heutigen Neustadt etwa um 1300 an. Der Goldbergbau brachte nicht den erhofften Bergsegen. Die Stadt konnte aber durch die günstige Lage an der vielbefahrenen Salzstraße (West-Ost-Achse) und der alten Pilgerstraße (Nord-Süd-Achse) als Markttort Bedeutung erreichen. Vom 16. bis zum 19. Jahrhundert war das Leineweberhandwerk das bedeutendste der Stadt. Durch die zunehmende Industrialisierung entwickelten sich die verschiedensten Industriebetriebe, u.a. ab 1825 die Stahlwarenproduktion (Emaillewaren, Messer, chirurgische Instrumente), ab 1840 die Kunstblumenherstellung (in vielen größeren und kleineren Betrieben) und ab 1949 der Landmaschinenbau (Entwicklung VEB Fortschritt Landmaschinen aus Hering AG-Werken - 1939 Heißluftgerätebau, Rüstungsproduktion, davor seit 1922 Zweigwerk der Lainbrockwerke Bad Gottleuba, ab 1951 Kombinat). In der DDR-Zeit wurde Neustadt zum Schwerpunkt des Landmaschinenbaus als Sitz des Kombinates „Fortschritt Landmaschinen“.

Die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation wurde bis 1990 maßgeblich geprägt durch:

- Landmaschinenbau mit Kombinatiatsleitung u. Stammbetrieb Erntemaschinen – 6.000 Besch.,
- Kunstblumenindustrie, die Produktion von Spezialektrowerkzeugen, das Dachziegelwerk,
- das Hartpappen- und Fasergusswerk, das Ostsächsische Gummiwerk – insgesamt 450 Besch.,
- die Landbauvereinigung Polenz – 200 Besch. und
- die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften Tier- und Pflanzenproduktion sowie VEG

Als strukturbestimmender Industriestandort wurde Neustadt zu einem Zuzugsort für Menschen im arbeitsfähigen Alter aus dem gesamten ostsächsischen Raum und dem übrigen Gebiet der DDR, für junge Berufsanfänger bot sich ein Verbleiben in der Stadt durch angebotenen Wohnraum an. Die Bevölkerung verdoppelte sich von 6.110 im Jahr 1946 auf 13.225 bis 1990. Es wurden insgesamt vier Wohngebiete errichtet – August-Bebel-Straße, Friedenseck, Bruno-Dietze-Ring und das Gebiet Gorki-Engels-Heine-Straße.

Nicht nur das Wegbrechen der traditionellen Industrie nach 1990, sondern auch die zunehmende Automatisierung des Produktionsprozesses der Neuansiedlungen sowie der Verlust zentralörtlicher Aufgaben wie z.B. das Betreiben eines Gymnasiums und der Berufsschule und die damit schwindende Bindung für Menschen in jüngerem Lebensalter und die berufliche Perspektive für Menschen im mittleren und jüngeren Lebensalter haben zu einem drastischen Rückgang der Bevölkerung vor allem im Wohngebiet Gorki-Engels-Heine-Straße geführt.

Die Stadt hat das Wegbrechen der traditionellen Industrie schnell überwunden. Eine Vielzahl von Neuansiedlungen aber auch traditionelle Industriezweige entwickeln sich seitdem erfolgreich (z.B. Capron, Gerodur, Veritas, WTK Elektronik).

1991 wurde der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Neustadt / Langburkersdorf (IGP) gegründet, mit dem Ziel der Errichtung und Förderung eines markungsübergreifenden Industrieparkes mit insgesamt 85 ha, davon 50 ha Nutzfläche.

Durch den Zusammenschluss der Stadt Neustadt in Sachsen mit der Gemeinde Hohwald im Jahr 2007 konnten die Entwicklungspotenziale beider Orte gebündelt werden.

Neustadt betreibt aktuell ehrgeizige Ziele in Tradition der Stadt. Durch die Entwicklung des Gewerbeparks Kirschallee 2015 (ehem. Fortschritt) werden zurzeit weitere Flächenreserven (12ha) erschlossen.

2.2 Entwicklung der Bevölkerung bis 2018

2.2.1 Einwohnerentwicklung (Tafeln 2-1, 2-6)

Insgesamt ging die Bevölkerung von 1990 bis zum 31.6.2007 auf **9.794** Einwohner zurück. Das ist im Vergleich zum 31.12.1990 (13.361 EW) ein Rückgang um 3.567 Einwohner (OT einbezogen)

bzw. um **26,7% zu 1990**. Bis zum 30.9.2001 betrug der Bevölkerungsrückgang ca. 17,0%. Im Vergleich zur Erhebung im InSEK 2001 (30.9.2001) mit 11.091 Einwohnern, ging die Bevölkerungszahl bis 2007 um 1.297 Einwohner bzw. 11,7% (zu 2001) zurück.

Zum 1. August 2007 wurde die Gemeinde Hohwald zu Neustadt in Sachsen eingemeindet. Beide zusammen hatten Ende 2007 zusammen 14.182 Einwohner. Im selben Territorium lebten 1990 18.484 Einwohner, ein Rückgang in 17 Jahren um 4.302 Einwohner bzw. um 23,3%. Am 30.6.2018 lebten in Neustadt 12.333 Hauptwohner, was einem Rückgang in 11 Jahren um 1.849 Einwohner bzw. 13% entspricht.

Der Bevölkerungsrückgang hat sich seit 2007 verlangsamt. Angesichts der auf den wirtschaftlichen Konzentrationsprozess in der DDR zurückzuführenden außergewöhnlichen Bevölkerungszunahme in den 1960er - 1980er Jahren mit hohen räumlichen Wanderungsanteilen kann der durch die räumliche Wanderung bisher zu verzeichnende Rückgang durchaus als Schrumpfung auf ein der historisch gewachsenen Stadt Neustadt entsprechendes "Normalmaß" verstanden werden.

2.2.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung (Tafel 2-2)

Die **natürliche Bevölkerungsbewegung** (Differenz der Geburten und Sterbefälle) und die **räumliche Bevölkerungsbewegung** (Differenz der Zu- und Wegzüge) in Bezug zur jeweiligen Einwohnerzahl sind in Tafel 2-2 dargestellt.

Die kontinuierlich ansteigende Sterberate liegt deutlich über der Geburtenrate (Fälle je 1000 Einwohner). Seit 2008 klaffen beide Kurven immer weiter auseinander.

Seit etwa 2013 ist der räumliche Wanderungssaldo annähernd gleich, sodass die derzeit schrumpfende Bevölkerung auf den negativen natürlichen Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Auch hier wirkt die überproportionale Entwicklung der DDR-Zeit nach: Es besteht ein hoher Überhang von Jahrgängen, die sich nach 1990 bereits in Rente oder in Vorruhestand befanden.

- Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die **Geburtenrate** (Fertilitätsrate) je 1.000 Einwohner ist 1990 bis 1994 von etwa **10** Geburten auf 4,3 Geburten gesunken, seitdem wieder angestiegen und erreichte 2004 einen Höchststand mit 9,8. Sie liegt gegenwärtig jedoch wieder bei einem Wert um 6,5 bis 7 je 1000 Einwohner. Da die Einwohner weniger werden, verringerten sich auch die absoluten Geburtszahlen.

Aussagefähiger ist die tatsächliche **Geburtenrate** je 1.000 gebärfähiger Frauen (15 bis unter 45 Jahren). Diese ist 1990 bis 1994 von etwa **50** Geburten auf unter 20 Geburten gesunken, seitdem wieder **angestiegen** und erreichte 2013 einen Höchststand mit 59,3. In diesem Jahr beträgt sie ca. 58. Da die Zahl der gebärfähigen Frauen stärker rückläufig ist als die Einwohnerzahl (geburtenschwache Jahrgänge, geschwächt durch Wegzug), kann noch nicht von einer positiven Geburtenentwicklung gesprochen werden, im Durchschnitt der letzten 5 Jahre waren es **82,2**, in den 5 Jahren zuvor jedoch **91,4** Geburten pro Jahr (ältere Jahrgänge haben vergleichsweise im Durchschnitt 200 Einwohner pro Jahrgang).

Die **Sterberate** (Mortalitätsrate) je 1.000 Einwohner war am geringsten im Jahr 1993 (8,5) und liegt gegenwärtig um 15 Sterbefälle je 1.000 Einwohner. Der Durchschnitt der letzten 5 Jahre liegt bei **14,4**. Sie wird durch den zunehmenden Anteil an älterer Bevölkerung tendenziell weiter steigen. Absolut ergibt sich ein **ansteigender Durchschnitt** (letzte 10 Jahre **179**, letzte 5 Jahre **182**).

- Räumliche Bevölkerungsbewegung

Die Abwanderung hatte nach erneutem Ansteigen ab 1993 im Jahr 2000 ihren Höhepunkt erreicht (747 Wegzüge), erreichte 2009 und 2011 (843 bzw. 812) einen erneuten Höhepunkt und ist seitdem rückläufig. 1990 waren 73, 1996 37, 2000 65 und 2017 **31 Wegzüge** je 1.000 Einwohner zu verzeichnen. In diesen jüngsten Zahlen spiegelt sich hauptsächlich die Abwanderung junger Einwohner und Familien auf der Suche nach Ausbildungs- und Arbeitsplatz aus.

Der Zuzug nach Neustadt glich bis etwa 2013 die Abwanderung nur zum Teil aus. Der Höhepunkt fiel ins Jahr 1997 mit 665 Zugezogenen. 1990 waren es 33, 1996 56, 2000 43 und 2007 nur 24 Zu-

züge je 1.000 Einwohner. Seit 2013 gleichen sich Zu- und Wegzüge nahezu aus, wobei 2017 noch ein leichter Überhang bei den Wegzügen (31 zu 28) besteht.

Räumlich gesehen schlagen sich die Wegzüge aus Neustadt vor allem im Neubaugebiet Gorki-Engels-Heine-Straße (GEH) nieder (vgl. nächstes Kapitel). In dem Gebiet lebten Mitte 2018 1.142 Einwohner, das waren 3.422 Einwohner weniger als 1990 (4.564 Einwohner).

2.2.3 Altersstruktur (Tafeln 2-1, 2-3, 2-4)

Die unverhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung als strukturbestimmender DDR-Industriestandort wirkt sich bis heute in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung aus. Tafeln 2-1 und 2-3 zeigen selbstredend, welche Jahrgänge in welchen Zeiträumen von den Verlusten besonders stark betroffen sind.

Konfliktpotenzial behält der Schrumpfungsprozess angesichts der Entwicklung der Altersstruktur. Ein Blick auf Tafel 2-4 zeigt einen Anteilsverlust der erwerbsfähigen Bevölkerung (19 bis unter 67-Jährige): von 62,3% 2008 auf 55,7% 2018. Nach wie vor anteilig unverändert hoch ist der Verlust bei den 18 bis 30-Jährigen auf der Suche nach Ausbildung, Studienplatz oder Arbeitsplatz. Bis zu einem Drittel der betroffenen Jahrgänge betreibt sozusagen die Familiengründung nicht in Neustadt und schwächt langfristig den Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Mit der anhaltenden Verringerung der Zahl der gebärfähigen Frauen zwischen 15 und 45 Jahren sinkt zwangsläufig auch die Reproduktionsfähigkeit der Bevölkerung.

Dabei ist festzustellen, dass sich der 2001 und 2007 festgestellte Trend der Verringerung der Kinderzahl nicht fortsetzt (Anteil 2018 ca. bei 11%), jedoch der Anteil der Jugendlichen bis 26 nach wie vor rückläufig ist (2018: 6,8%-2008: 10,4%). Die Zunahme der Über-67-Jährigen hält an (2008: 23,2%-2018: 30%).

Der Anteil an Bis-45-Jährigen und damit der reproduktionsfähigen Bevölkerung hat seit 2007 weiter abgenommen (2008: 32,4%, 2018: 24,6%, scheint sich jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau bei ca. 24% zu konsolidieren).

2.2.4 Bevölkerungsverteilung und Altersstruktur in den Stadt- und Ortsteilen (Tafeln 2-4, 2-5, 2-6)

Die Bevölkerungsentwicklung wurde in den Stadt- und Ortsteilen (Plan 1) untersucht.

Stadtteile	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018
Berthelsdorf					750	734	759	758	734	710	674	672	654	647	637
Langburkersdorf					2417	2348	2281	2231	2181	2154	2164	2025	2058	1859	1851
Niederottendorf					455	454	431	420	399	405	390	389	382	374	372
Oberottendorf					591	616	592	582	562	552	544	508	496	501	498
Rückersdorf					404	406	409	393	381	374	355	338	330	327	303
Rugiswalde					307	327	330	325	304	292	284	273	271	261	261
Krumhermsdorf	496	484	472	472	476	483	486	502	518	505	499	499	480	474	462
Polenz	1507	1411	1396	1378	1397	1490	1547	1503	1471	1472	1375	1329	1292	1310	1312
N. Berthelsdorfer Vorstadt	369	371	372	374	370	363	375	409	398	396	390	384	392	390	395
N. Polenzer Vorstadt	997	990	984	977	996	966	958	913	897	907	880	848	807	817	810
N. Stadtkern	1311	1.260	1.208	1.157	1.209	1.192	1.228	1.195	1.182	1.137	1.121	1.144	1.106	1.094	1.083
N. Bahnhofsvorstadt	1.104	1.093	1.082	1.071	1.010	1.007	972	1.016	1.012	1.012	980	929	959	990	992
N. Friedenseck	404	387	370	353	425	407	398	398	382	368	350	347	333	334	326
N. Südvorstadt	475	576	677	778	784	802	780	753	711	690	672	667	654	641	658
N. Anbau	52	66	81	95	106	126	125	129	135	132	128	139	138	158	158
N. Bruno-Dietze-Ring	2.013	1.873	1.732	1.592	1.545	1.484	1.429	1.390	1.351	1.316	1.280	1.237	1.184	1.137	1.073
N. Gorki-Engels-Heine-Straße	4.564	4.328	4.092	3.856	3.451	2.904	2.549	2.261	1.844	1.541	1.412	1.358	1.338	1.211	1.142
ohne festen Wohnsitz						4	3				1				
Gesamtstadt	13.292	12.839	12.466	12.103	16.693	16.113	15.652	15.178	14.462	13.963	13.499	13.086	12.874	12.525	12.333

Tafel 2-6 zeigt den leicht rückläufigen, aber im Großen und Ganzen konsolidierten Bevölkerungsbestand in den Ortsteilen. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Stadtteilen von Neustadt, wo die Bevölkerung insgesamt maßvoll rückläufig ist (0=keine Angabe vorliegend).

Schwerpunkte des Bevölkerungsrückgangs sind hingegen die großen Wohngebiete Gorki-Engels-Heine-Straße (GEH – hier beträgt der Anteil am Gesamtbevölkerungsrückgang seit 1998 53%) und Bruno-Dietze-Ring (BDR – Anteil am Gesamtbevölkerungsrückgang 11%) und in Langburkersdorf (Anteil am Gesamtbevölkerungsrückgang 13%). Die Einwohnerzahl im Wohngebiet Gorki-Engels-Heine-Straße ist seit 1990 kontinuierlich um 75 % von 4.564 auf 1.142 Einwohner zurückgegangen. Die Einwohnerzahl des Bruno-Dietze-Ringes hat sich im gleichen Zeitraum halbiert. Es ist davon auszugehen, dass Rückgänge in anderen Stadt- und Ortsteilen sowie dort

auftretender Wohnungsleerstand vor allem aus Richtung der beiden Wohngebiete ausgeglichen worden sind.

- Altersstruktur in den Stadtgebieten (Tabellen 3-6, 3-7, Karten 3-5)

Eine gleichmäßige Altersverteilung in einem Gebiet wird idealerweise erreicht bei Anteilen von ca. 22,4% Unter-19-jährigen (Kinder und Jugendliche), 56,5% 19-bis-Unter-67-Jährigen (Arbeitsfähige) und 21% Ab-67-Jährigen (Ältere).

Altersgruppen Stadtgebiete 30.6.2018	Stadtker	Polenz	Bahnhof	Friedens	Berthelsd	Südvors	Anbau	Bruno Dietze	GEH	Polenz	Krumm	Berthels	Langbur	Niedero	Oberott	Rückersd	Rugiswal	o. fest	gesamt
unter 3	20	19	23	3	1	14	7	8	22	17	5	10	39	8	9	7	7	0	210
3 - unter 6	28	22	34	7	4	14	7	18	23	26	11	14	35	17	14	7	6	0	287
6 - unter 15	80	50	89	9	11	43	19	25	89	132	41	52	142	27	40	17	16	0	882
15 - unter 19	35	20	40	1	7	20	3	10	46	52	20	31	61	8	14	9	11	0	388
19 - unter 26	57	22	58	7	6	21	1	37	43	41	11	35	53	15	22	10	11	0	450
26 - unter 45	228	109	219	48	50	113	32	145	202	246	83	113	317	78	92	65	52	0	2192
45 - unter 67	338	253	314	74	128	260	55	325	369	484	165	254	641	144	190	120	109	0	4223
67 und älter	306	324	206	177	188	181	27	504	348	314	126	128	563	75	117	68	49	0	3701
gesamt	1092	810	983	326	395	666	151	1072	1142	1312	462	637	1851	372	498	303	261	0	12333
Kinder/Jugend	163	102	186	20	23	91	36	61	180	227	77	107	277	60	77	40	40	0	1767
arbeitsfähig	623	384	591	129	184	394	88	507	614	771	259	402	1011	237	304	195	172	0	6865
Rentner	306	324	206	177	188	181	27	504	348	314	126	128	563	75	117	68	49	0	3701
Anteile																			
Kinder/Jugend	14,9%	12,6%	18,9%	6,1%	5,8%	13,7%	23,8%	5,7%	15,8%	17,3%	16,7%	16,8%	15,0%	16,1%	15,5%	13,2%	15,3%		23,5%
arbeitsfähig	57,1%	47,4%	60,1%	39,6%	46,6%	59,2%	58,3%	47,3%	53,8%	58,8%	56,1%	63,1%	54,6%	63,7%	61,0%	64,4%	65,9%		58,0%
Rentner	28,0%	40,0%	21,0%	54,3%	47,6%	27,2%	17,9%	47,0%	30,5%	23,9%	27,3%	20,1%	30,4%	20,2%	23,5%	22,4%	18,8%		17,3%
unter 3	1,8%	1,2%	2,3%	0,9%	0,3%	2,1%	4,6%	0,7%	1,9%	1,3%	1,1%	1,6%	2,1%	2,2%	1,8%	2,3%	2,7%		
3 - unter 6	2,6%	2,7%	3,5%	2,1%	1,0%	2,1%	4,6%	1,7%	2,0%	2,0%	2,4%	2,2%	1,9%	4,6%	2,8%	2,3%	2,3%		
6 - unter 15	7,3%	6,2%	9,1%	2,8%	2,8%	6,5%	12,6%	2,3%	7,8%	10,1%	8,9%	8,2%	7,7%	7,3%	8,0%	5,6%	6,1%		
15 - unter 19	3,2%	2,5%	4,1%	0,3%	1,8%	3,0%	2,0%	0,9%	4,0%	4,0%	4,3%	4,9%	3,3%	2,2%	2,8%	3,0%	4,2%		
19 - unter 26	5,2%	2,7%	5,9%	2,1%	1,5%	3,2%	0,7%	3,5%	3,8%	3,1%	2,4%	5,5%	2,9%	4,0%	4,4%	3,3%	4,2%		
26 - unter 45	20,9%	13,5%	22,3%	14,7%	12,7%	17,0%	21,2%	13,5%	17,7%	18,8%	18,0%	17,7%	17,1%	21,0%	18,5%	21,5%	19,9%		
45 - unter 67	31,0%	31,2%	31,9%	22,7%	32,4%	39,0%	36,4%	30,3%	32,3%	36,9%	35,7%	39,9%	34,6%	38,7%	38,2%	39,6%	41,8%		
67 und älter	28,0%	40,0%	21,0%	54,3%	47,6%	27,2%	17,9%	47,0%	30,5%	23,9%	27,3%	20,1%	30,4%	20,2%	23,5%	22,4%	18,8%		17,3%

Den größten Anteil an Kindern und Jugendlichen hat der Stadtteil Anbau mit dem Bebauungsgebiet Hirtenberg mit fast 24%, den geringsten der Bruno-Dietze-Ring mit 5,7%. Der größte Anteil an Über-67-Jährigen findet sich im Wohngebiet Friedenseck mit 54%, etwa gleich ist der Anteil dieser Altersgruppe mit ca. 47 % bzw. 47,6% im Bruno-Dietze-Ring und der Berthelsdorfer Vorstadt, in welcher allerdings die dortigen Alten- und Pflegeheime den Durchschnitt beeinflussen.

2.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2018

2.3.1 Bewertung bisheriger Prognosen

Mit Blick auf die drei im Jahr 2006/2007 aufgestellten Entwicklungsszenarien muss festgestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung in etwa dem damaligen **Szenario Variante 2b** gefolgt ist. Es war eine **Variation** zwischen Szenario 1 und 2 unter der Voraussetzung, dass die - zahlenmäßig weitaus geringeren - Einwohner ab dem Jahrgang 1991 zu einem großen Teil im Ort verbleiben.

Für das Jahr 2018 waren 8.161 Einwohner prognostiziert worden, tatsächlich hatte das Gebiet Neustadt von 2006 im Jahr 2018 8.411 Einwohner aufzuweisen. Man kann daraus schlussfolgern, dass sich der sich 2007 abzeichnende Trend ungeachtet etwaiger ergriffener bevölkerungsstabilisierender Maßnahmen fortgesetzt hat, aber auch, dass negative Entwicklungsansätze wie nicht entwicklungsbestimmend geworden sind (stärkere Abwanderung, weniger Geburten). Das war übrigens im Zeitraum 2001-2005 noch anders, hier traf das Negativszenario von 2001 zu.

2.3.2 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) für den Freistaat Sachsen v. 1.1.2016 stellt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dar. Ausgehend von den aktuellen demografischen Trends und Strukturen werden die Veränderungen in der Größe und im Altersaufbau der sächsischen Bevölkerung aufgezeigt. Neben den Auswertungen für das Land, die Landkreise und Kreisfreien Städte stehen Ergebnisse auch für Gemeinden ab 5 000 Einwohner und für ausgewählte Regionstypen wie zum Beispiel Planungsregionen zur Verfügung.

Aus Gründen der statistischen Belastbarkeit sind die regionale und die demografische Gliederungstiefe von Vorausberechnungsergebnissen in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl gestaffelt. Maßgebend ist die amtliche Einwohnerzahl am 31. Dezember 2014.

4. Bevölkerung am 31. Dezember 2014, 2020, 2025 und 2030 im erwerbsfähigen Alter
Gemeinde Neustadt i. Sa., Stadt

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung				Merkmal	Bevölkerungs- fortschreibung	Voraussichtliche Bevölkerung				Veränderung ... gegenüber 2014		
	Variante 1		Variante 2				2014	2020	2025	2030	2020	2025	2030
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100									
2015	12,8	100,5	12,6	99,3	Alter von ... bis unter ... Jahren	Männlich	5,2	5,3	5,9	5,6	0,4	-4,9	-9,5
2016	12,8	100,7	12,5	98,5		Weiblich	6,5	6,4	6,1	5,7	-2,1	-8,5	-11,7
2017	12,8	100,7	12,4	97,7		Insgesamt	12,7	12,6	12,0	11,4	-0,9	-5,7	-10,7
2018	12,8	100,4	12,3	96,9									
2019	12,7	99,9	12,2	96,0									
2020	12,6	99,1	12,1	95,1	Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 20	1,9	2,0	2,0	1,9	7,7	7,3	3,6
2021	12,5	98,4	12,0	94,2		20 - 65	7,1	6,6	5,9	5,4	-7,2	-15,8	-23,8
2022	12,4	97,5	11,9	93,3		65 und mehr	3,8	4,1	4,1	4,1	6,6	6,5	6,8
2023	12,3	96,5	11,8	92,4		Insgesamt	12,7	12,6	12,0	11,4	-0,9	-5,7	-10,7
2024	12,1	95,3	11,6	91,4									
2025	12,0	94,3	11,5	90,4	Alter von ... bis unter ... Jahren	Männlich	5,2	5,0	5,7	5,4	-4,3	-8,8	-13,2
2026	11,9	93,2	11,4	89,5		Weiblich	6,5	6,1	5,6	5,5	-5,4	-10,3	-15,4
2027	11,7	92,2	11,3	88,5		Insgesamt	12,7	12,1	11,5	10,9	-4,9	-9,6	-14,3
2028	11,6	91,2	11,1	87,6									
2029	11,5	90,3	11,0	86,6		unter 20	1,9	1,9	1,8	1,7	1,1	-1,5	-5,9
2030	11,4	89,3	10,9	85,7	20 - 65	7,1	6,2	5,6	5,1	-12,5	-20,0	-27,5	
					65 und mehr	3,8	4,1	4,0	4,0	6,2	5,9	6,0	
					Insgesamt	12,7	12,1	11,5	10,9	-4,9	-9,6	-14,3	

3. Demografische Indikatoren 2014, 2020, 2025 und 2030
Gemeinde Neustadt i. Sa., Stadt

Merkmal	Bevölkerungs- fortschreibung	Voraussichtliche Bevölkerung			
	2014	2020	2025	2030	
Variante 1					
Durchschnittsalter		Jahre			
Männlich	48,0	48,3	49,0	49,5	
Weiblich	52,0	52,0	52,5	53,0	
Insgesamt	50,0	50,2	50,8	51,2	
Durchschnittsalter der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren					
Männlich	46,1	45,8	46,6	46,3	
Weiblich	47,4	46,8	46,6	46,2	
Insgesamt	46,8	46,2	46,6	46,2	
		je 100			
Jugendquotient	26,2	30,4	33,4	35,7	
Altenquotient	54,1	62,1	68,3	75,8	
Gesamtquotient	80,3	92,6	101,8	111,5	
Geschlechterproportion		Männer je 100 Frauen			
Insgesamt	96,2	98,7	97,8	96,8	
im Alter von 18 bis unter 30 Jahre	120,9	132,0	118,7	114,0	
		Einwohner je km²			
Bevölkerungsdichte	153	152	144	137	
Variante 2					
Durchschnittsalter		Jahre			
Männlich	48,0	49,1	49,8	50,2	
Weiblich	52,0	52,9	53,5	53,8	
Insgesamt	50,0	51,0	51,6	52,0	
Durchschnittsalter der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren					
Männlich	46,1	46,4	46,8	46,2	
Weiblich	47,4	47,4	47,1	46,5	
Insgesamt	46,8	46,9	47,0	46,3	
		je 100			
Jugendquotient	26,2	30,3	32,3	34,1	
Altenquotient	54,1	65,6	71,6	79,1	
Gesamtquotient	80,3	95,9	103,9	113,2	
Geschlechterproportion		Männer je 100 Frauen			
Insgesamt	96,2	97,3	97,7	96,7	
im Alter von 18 bis unter 30 Jahre	120,9	131,9	123,5	115,4	
		Einwohner je km²			
Bevölkerungsdichte	153	146	139	131	

Die tatsächlich zu verzeichnende Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2018 entspricht Variante 2.

2.3.3 Prognose aus der gegenwärtigen Entwicklung (Tafeln 2-7, 2-8)

Die hier vorgenommene Entwicklungssimulation (Tafel 2-8) der Bevölkerung weist für 2023 rund 11.700, für 2028 11.000 und für 2033 10.300 Einwohner auf.

Bei Beibehaltung der Geburtenrate, der Stabilisierung der Anzahl der gebärfähigen Frauen, dem natürlichen Rückgang des Überhangs älterer Jahrgänge ist damit zu rechnen, dass sich langfristig ein stabilerer Bevölkerungswert um 9,5-10,5 Tausend Einwohner einstellt, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin positiv entwickeln.

Die unverhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung als strukturbestimmender DDR-Industriestandort wirkt sich bis heute aus. Es ist damit zu rechnen, dass es langfristig zu einem Rückgang des Überhangs des älteren Bevölkerungsanteiles kommt. Dies geschieht jedoch noch nicht umfassend im betrachteten Zeitraum bis 2033. Ursache hierfür ist der hohe Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung, die in diesem Zeitraum in das Rentenalter vordringt. Aus diesem Grund bleibt die Anzahl der Bevölkerung ab 67 etwa auf gleichem Niveau wie 2018, um die 3.700 bis 3.800 Personen.

Ein möglicher positiver räumlicher Wanderungssaldo wird bewusst nicht betrachtet. Es wäre jedoch nicht ausgeschlossen, dass Neustadt aufgrund der künftig sich verringernden arbeitsfähigen Bevölkerung zur Sicherung der Arbeitskräfteversorgung der ansässigen Unternehmen auch Pendlern eine Heimat bieten kann und muss. Damit wäre der Trend des ausgeglichenen Wanderungssaldos im positiven Sinne umgekehrt.

Entwicklungssimulation	2018	2023	2028	2033
0-unter 19	1767	1756	1697	1597
19- unter 67	6865	6129	5494	4889
Ab 67	3701	3778	3768	3830
gesamt	12333	11663	10958	10316

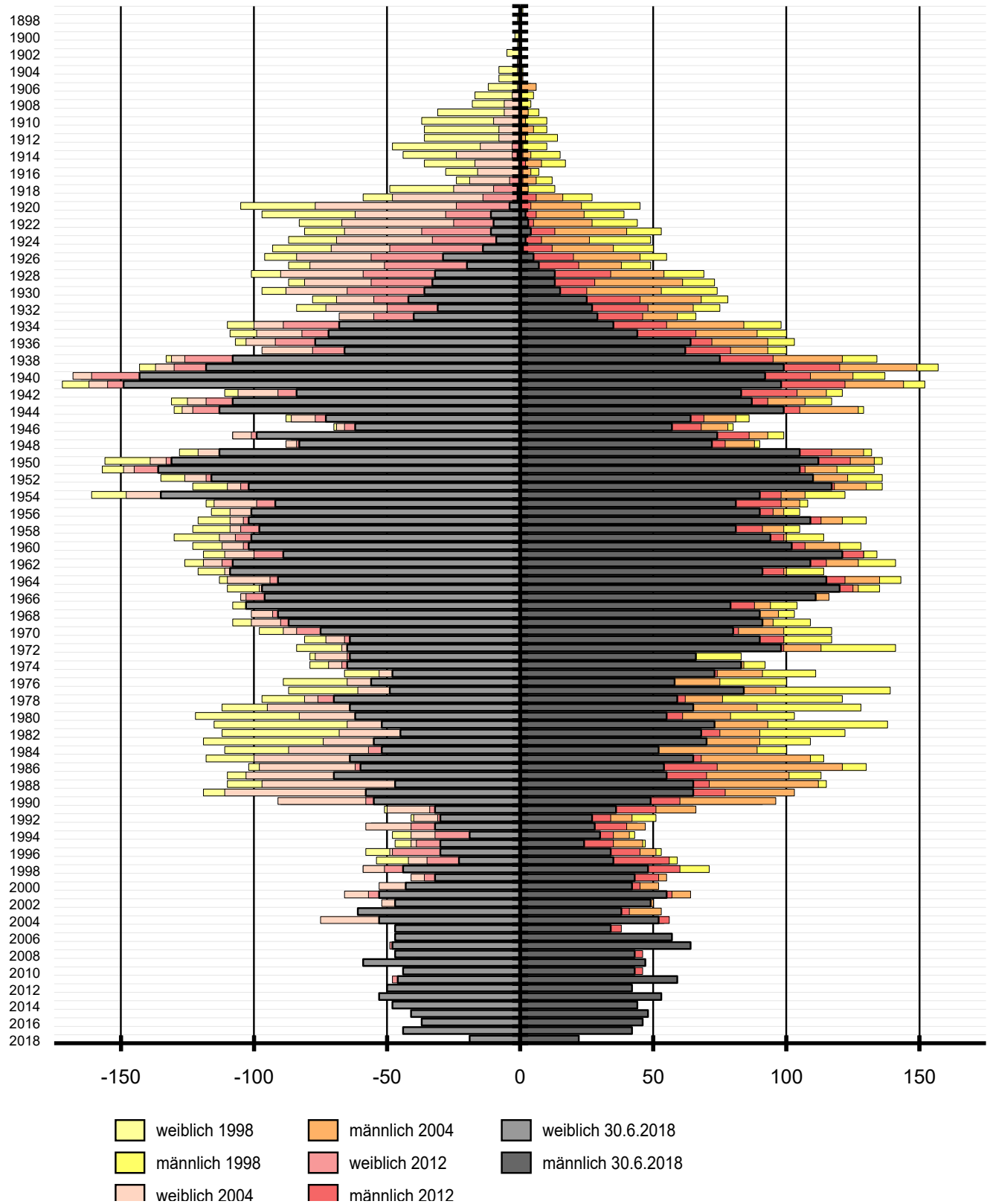
2.4 Kernaussagen

Die Stadt Neustadt hat die Chance, künftig Disproportionen in der Bevölkerungsentwicklung zu überwinden und nach 2035 eine stabile Bevölkerung aufzubauen, die zwischen 9 bis 10 Tausend Einwohnern liegen und unter gewissen Voraussetzungen auch leicht ansteigen könnte (Zuzug). Der höhere Anteil älterer Bevölkerung als Spätfolge der Industrialisierung wird bei konsolidierter Geburtenrate etwa gleichbleiben, was nur möglich ist, wenn die Anzahl gebärfähiger Frauen stabilisiert wird, was bedeutet, jungen Familien dauerhaft attraktive Lebensgrundlagen zu bieten.

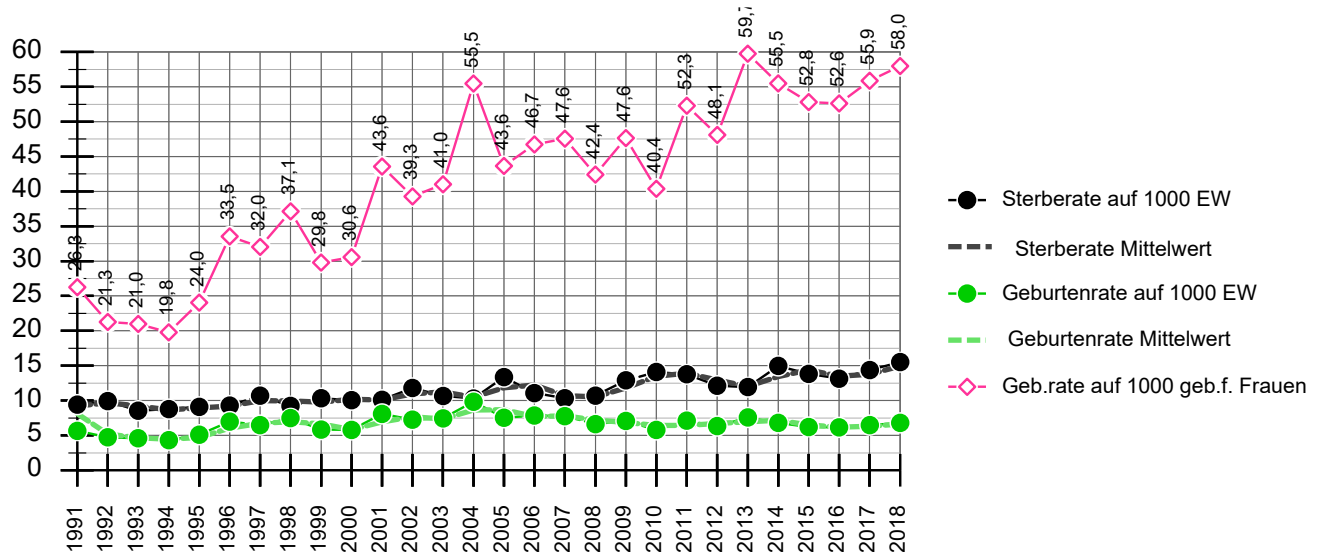
Nr.	Kernaussage	Folgen / Auswirkungen	Schlussfolgerung
1	Der seit 1990 zu beobachtende Rückgang der Bevölkerung hat sich auch nach 2007 abgeschwächt fortgesetzt und mindestens bis 2033 anhalten. Er schlägt sich hauptsächlich in den großen Wohngebieten der DDR-Zeit nieder.	Der Bedarf an Wohnraum in bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern geht weiter zurück. Der Wohnungsleerstand ist unvermindert hoch und kann weiter ansteigen. Es wird eine fortgesetzte Umverteilung der Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes und ein "Leerziehen" des Wohngebiets Gorki-Engels-Heine-Straße erwartet.	Für den überproportionalen Anteil von Wohnungen der Wohngebiete gibt es wenig Perspektive. Für den Verbleib der nachwachsenden Generationen in der Stadt ist die Konzentration auf Ein- und Zweifamilienhäuser durch Neubau oder Sanierung von Gebäuden vor allem in den Ortsteilen zielführend.
2	Die arbeitsfähige Bevölkerung in Neustadt wird drastisch zurückgehen, wenn nur auf Nachwuchs aus der ansässigen Bevölkerung gesetzt werden kann.	Industrie und Gewerbe werden stärker wieder auf Einpendler aus von jenseits der Landesgrenzen zurückgreifen müssen.	Es sollte Einpendlern der Zuzug nach Neustadt durch ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnmöglichkeiten erleichtert werden.
3	Der dauerhafte Wegzug junger Bevölkerung hat auch einen Rückgang gebärfähiger Frauen zwischen 15 und 45 aus der nachwachsenden Generation zur Folge und führt zur Schwächung der natürlichen Reproduktionsfähigkeit und langfristig zur Ausdünnung am Arbeitsmarkt.	Trotz gleichbleibender oder ansteigender Geburtenrate sinken die absoluten Geburtenzahlen. Um die Anzahl der Geburten auf gleichem Niveau zu halten, müsste die Anzahl gebärfähiger Frauen gleich bleiben oder ansteigen.	Jungen Familien muss im Ort eine Lebendgrundlage angeboten werden, damit sie nach der Ausbildung oder dem Studium im Ort verbleiben. Dazu zählen neben Jobangeboten auch die Möglichkeit zur Errichtung von Eigenheimen oder der Bezug attraktiven Wohnraums.
4	Ein nicht unbeträchtlicher Anteil der gegenwärtig arbeitsfähigen Bevölkerung wird in Rente gehen. Diese bewohnen sowohl Wohnungen der großen Wohngebiete als auch Ein- und Zweifamiliengebäude.	Der Anteil älterer Bürger nimmt weiter zu. Der Bedarf an altersgerechter Versorgung steigt weiter. Durch Umzug in Pflegeheime besteht die Gefahr des überproportionalen Leerfallens von Wohnungen und Gebäuden.	Es wird neben altersgerechtem Umbau des vorhandenen Wohnraums vor allem der Ausbau der Betreuung älterer Bürger erforderlich, damit diese, wenn sie dies wünschen, in ihren Wohnungen und Gebäuden verbleiben können.

2.5 Tafeln

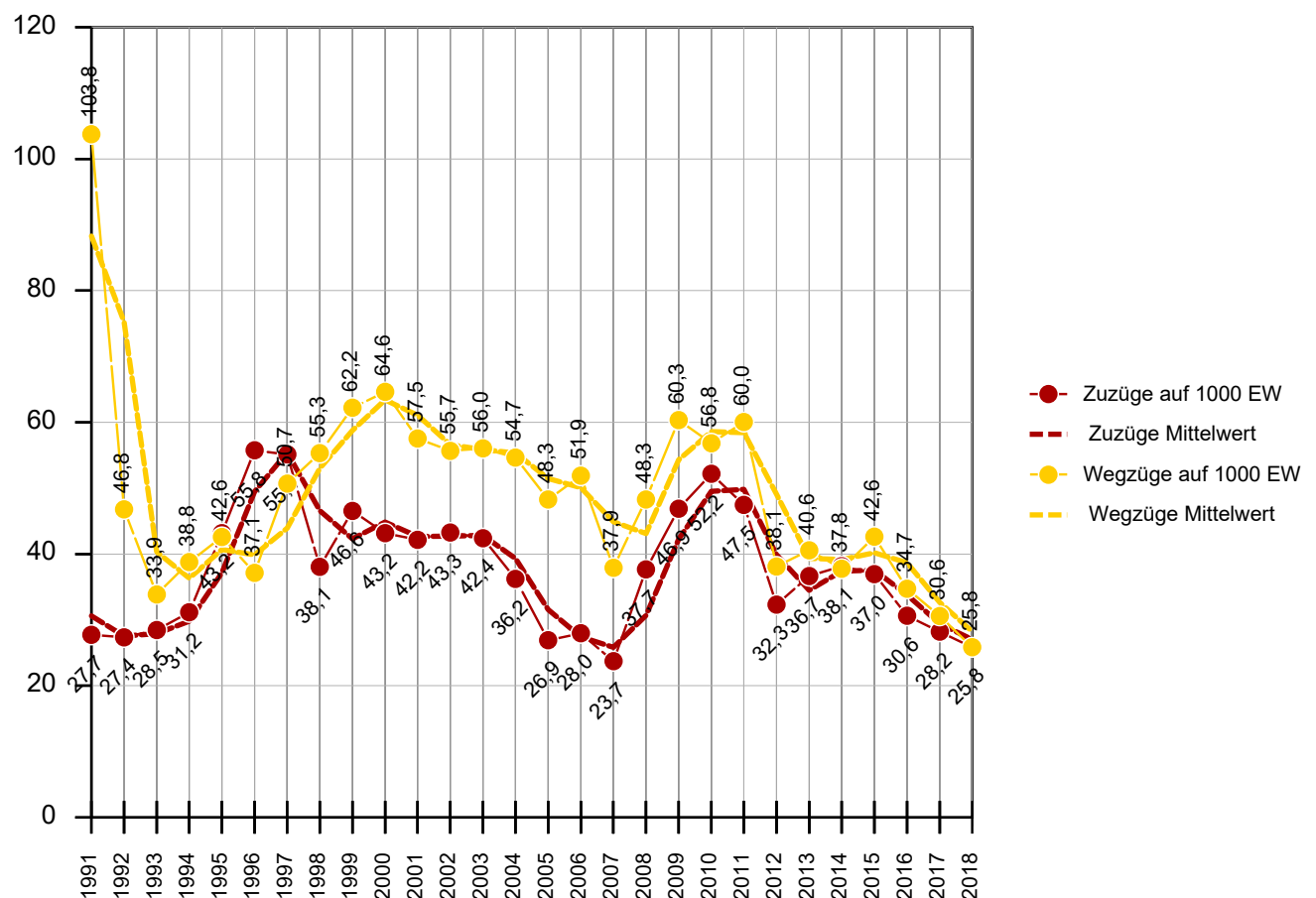
Grafik: Stadt Neustadt i.Sa. mit OT Bevölkerungsstruktur 1998, 2004, 2012 und 2018



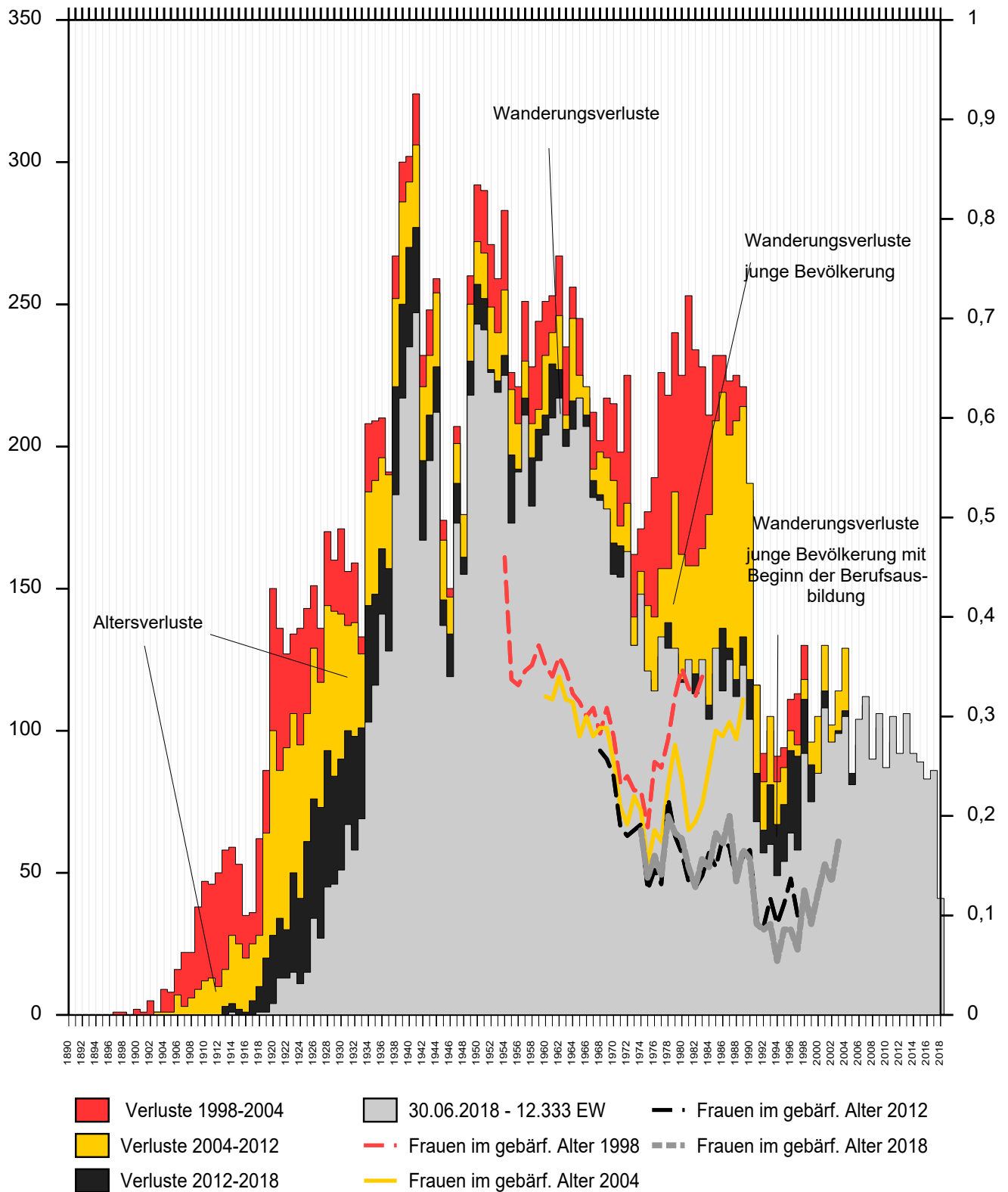
Grafik: Neustadt in Sachsen mit Ortsteilen - Entwicklung der Geburten- und Sterberate (jew. zum Jahresanfang)



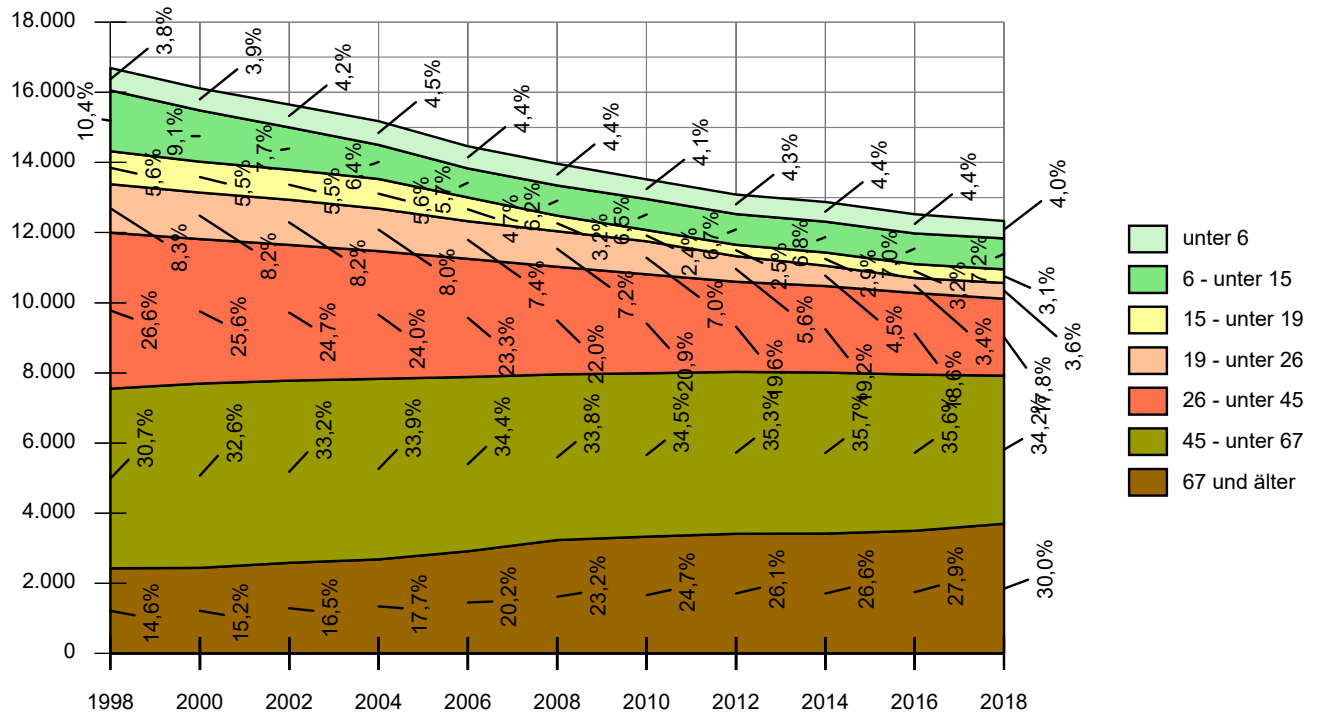
Grafik: Neustadt in Sachsen mit Ortsteilen - räumliche Bevölkerungsentwicklung / 1000 EW (zum Jahresanfang)



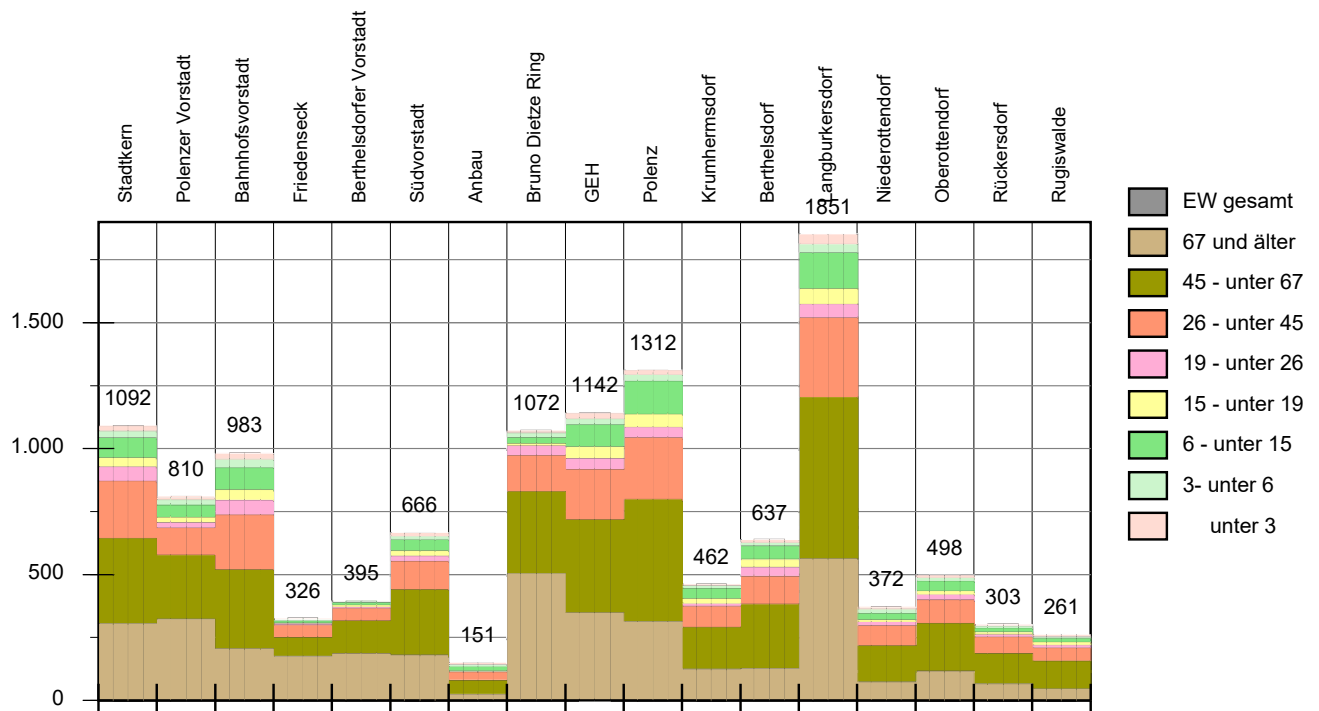
Grafik: Bevölkerungsentwicklung je Jahrgang und Zeitraum 1998 - 2018 Neustadt in Sachsen mit Ortsteilen (bis 2006 inkl. Gemeinde Hohwald)



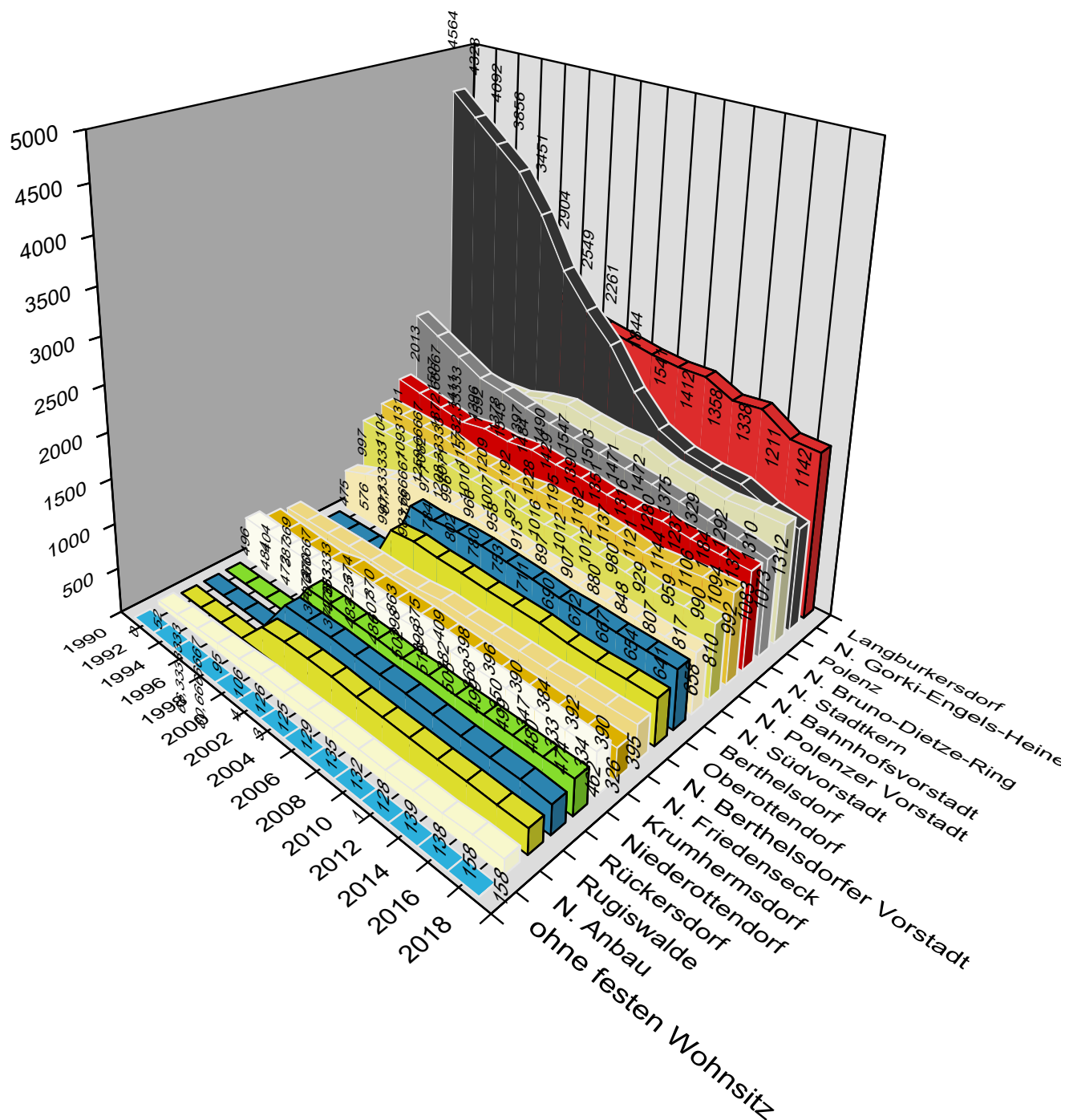
Grafik: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von Neustadt mit OT (inkl. Gemeinde Hohwald) 1998 - 2018



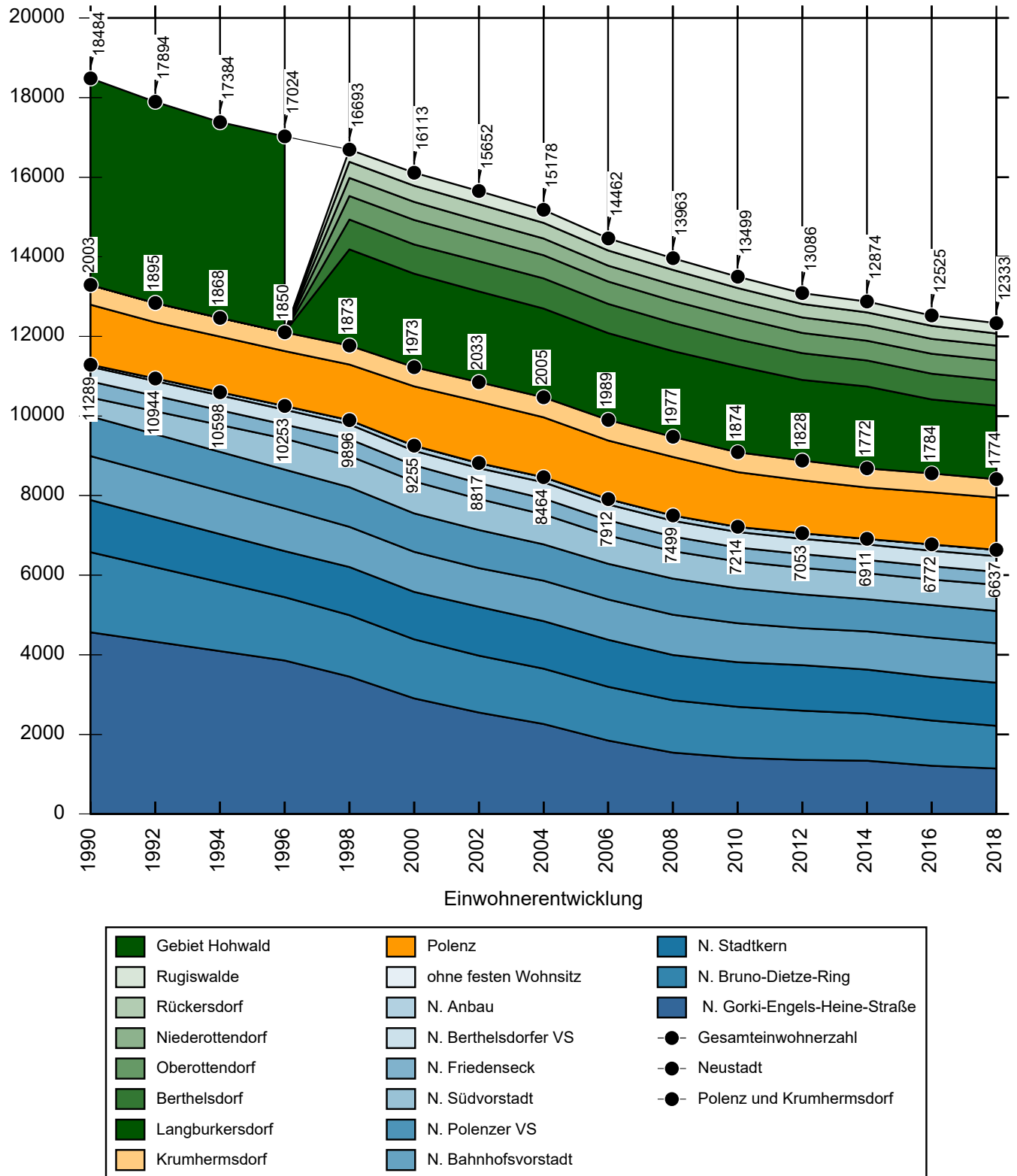
Grafik: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen von Neustadt mit OT am 30.6.2018



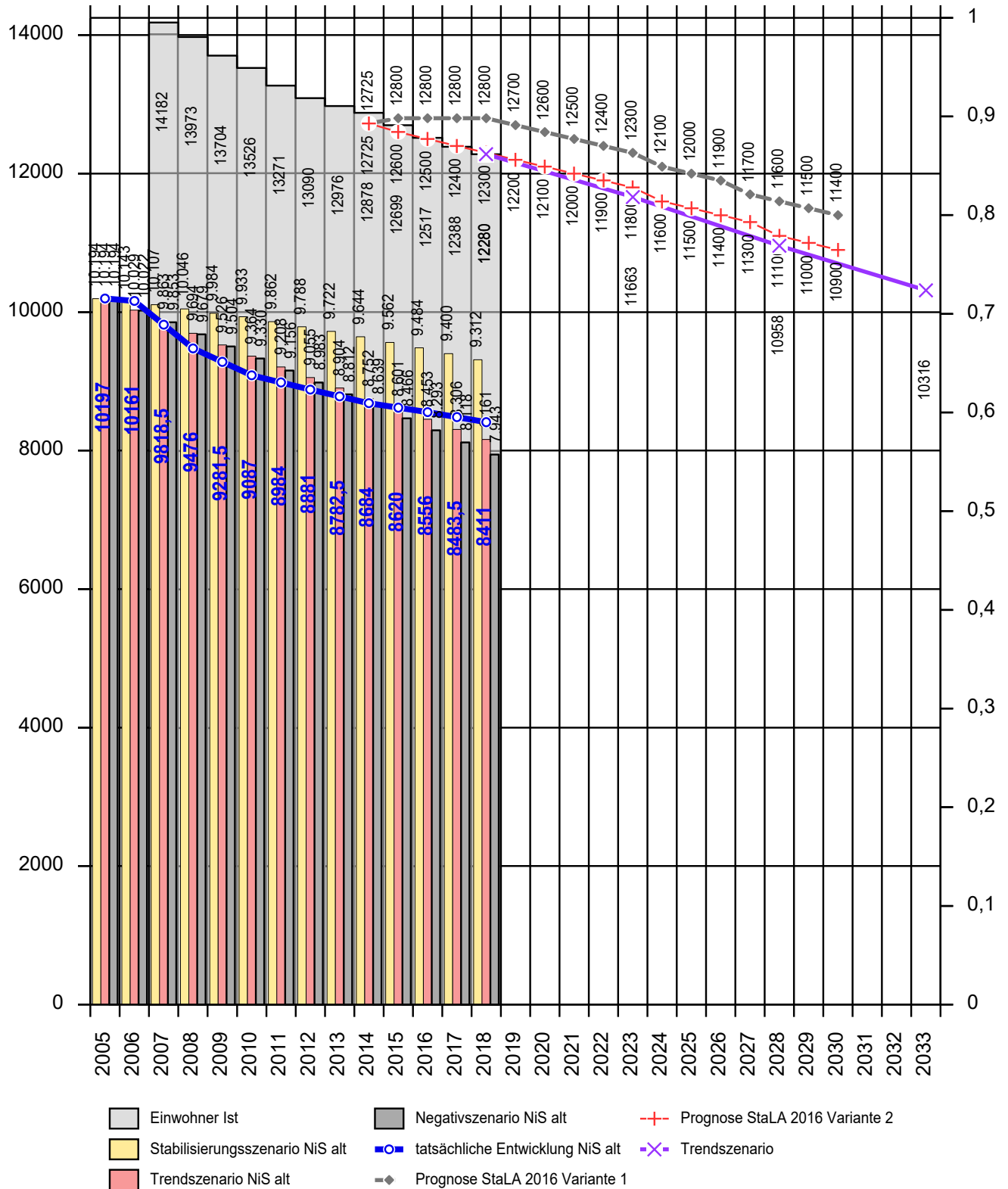
Grafik: Bevölkerung Neustadt in Sachsen nach Stadtgebieten 1990 bis 2018



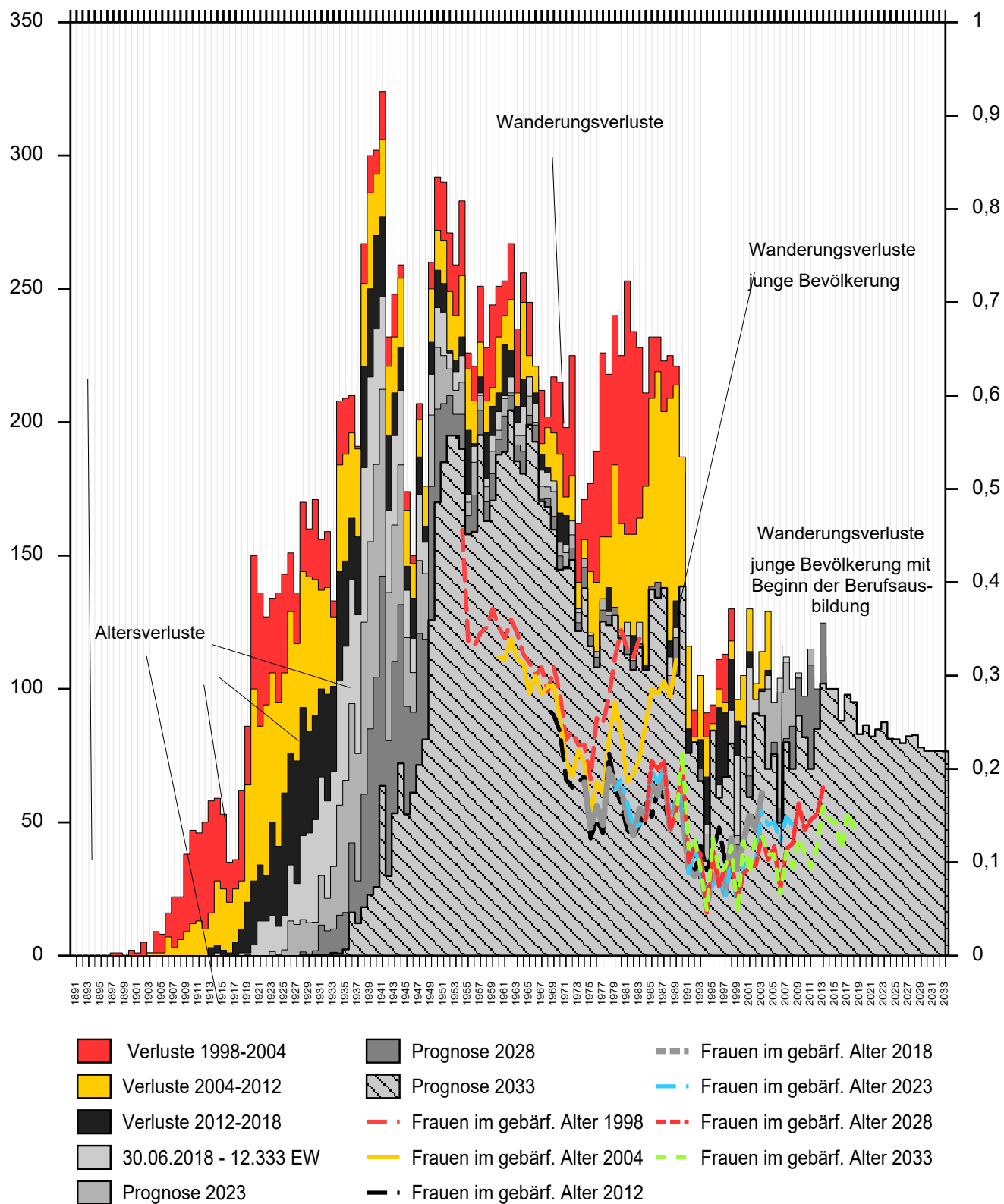
Grafik: Neustadt in Sachsen, Bevölkerungsverteilung nach Stadtgebieten 1990 bis 2018



Grafik: Bevölkerungsprognose Neustadt in Sachsen bis 2030
(2018)



Grafik: Entwicklungssimulation je Jahrgang und Zeitraum 2018 - 2033 Neustadt in Sachsen mit Ortsteilen mit tatsächlicher Entwicklung bis 2018 - Trendszenario



3 Auszug aus dem Fachkonzept Wohnen

3.1 Gebäude- und Wohnraumbestand und Baulandverfügbarkeit

3.1.1 Entwicklung des Gebäude- und Wohnraumbestandes (Tafel 3-1)

Zur Beurteilung der Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird die 2001/2007 aufgestellte Darstellung der Wohnungsversorgungssituation anhand der vom Statistischen Landesamt Sachsen erfassten Daten sowie Angaben der Stadtverwaltung Neustadt fortgeschrieben.

Neustadt in Sachsen	Jahr				Jahr				Jahr				Jahr			
	1990	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2016	2017	2018	2019
Wohngebäude		1.457	1.495	1.526	1.552	1.547	1.558	2.831	2.819	2.826	2.841	2.860	2.872			
EFH		666	688	707	730	743	771	1.624	1.627	1.634	1.644	1.657	1.666			
2FH		251	257	265	265	264	261	550	551	553	556	561	564			
Summe EFH / 2FH		917	945	972	995	1.007	1.032	2.174	2.178	2.187	2.200	2.218	2.230			
mit 3 u. mehr WE		540	550	554	557	540	526	657	641	639	641	642	642			
Wohnungen gesamt	5.339	5.277	5.404	5.523	5.577	5.476	5.355	7.496	7.344	7.293	7.258	7.278	7.291			
Wohnfläche gesamt	335.600	335.270	345.093	354.140	359.000	352.600	347.400	519.300	509.400	506.726	509.426	512.326	515.026			
Räume	19.960	20.749	21.290	21.745	22.000	21.440	21.079	30.982	30.371	28.707	28.771	28.996	28.887			
Einwohner	13.569	11.873	12.058	11.561	11.026	10.684	10.194	14.438	13.954	13.134	12.818	12.516	12.525			
qm Wohnfläche / EW	24,7	28,2	28,6	30,6	32,6	33,0	34,1	36,0	36,5	38,6	39,7	40,9	41,1			
WE je Gebäude		3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,4	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5			
WE je 1000 EW	393	444	448	478	506	513	525	519	526	555	566	581	582			
Räume/WE	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
Wohnfläche/WE	62,9	63,5	63,9	64,1	64,4	64,4	64,9	69,3	69,4	69,5	70,2	70,4	70,6			
Wohnfläche/Raum	16,8	16,2	16,2	16,3	16,3	16,4	16,5	16,8	16,8	17,7	17,7	17,7	17,8			
EW je WE	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7			
EW je Gebäude		8,1	8,1	7,6	7,1	6,9	6,5	5,1	4,9	4,6	4,5	4,4	4,4			

EW-Zahlen Neustadt mit OT: Quelle EWamt Neustadt																
Angaben zu Wohnungen: Stadt Neustadt, zu Wohnflächen: Statistisches Landesamt Sachsen, Gemeindestatistik																
Tabelle: Entwicklung der Wohnungen seit 2000																
Wohnungen	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jahresanfang	5.523	5.561	5.577	5.511	5.460	5.376	5.342	5.343	7.496	7.417	7.344	7.321	7.293	7.245	7.258	7.265
Neubau (Baufertigst.)*	23	16	34	11	13	16	7	2	7	7	10	13	10	14	8	15
Rückbau (ohne WH)**	-2	0	-100	-62	-97	-50	0	-85	-86	-80	-33	-41	-58	-1	-1	-2
Saldo Neubau/Rückbau	21	16	-66	-51	-84	-34	7	-83	-93	-87	-43	-54	-68	-15	-9	-13
Jahresende**	5.561	5.577	5.511	5.460	5.376	5.342	5.349	5.260	7.417	7.344	7.321	7.293	7.245	7.258	7.265	7.291
Wohnfläche	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jahresanfang	354.222	358.000	359.000	354.826	352.600	348.100	347.400	350.131	519.300	514.300	509.400	508.700	506.726	507.326	509.426	510.226
Neubau (Baufertigst.)****	3.778	1.403	2.286	1.779	1.199	2.772	2.731	780	551	202	1.088	673	2.924	2.175	855	2.229
Rückbau (ohne WH)**	0	0	-6.460	-4.005	-5.699	-3.472	0	-5.487	-5.551	-5.102	-1.788	-2.647	-2.324	-75	-55	-129
Saldo Neubau/Rückbau	3.778	1.403	-4.174	-2.226	-4.500	-700	2.731	-4.707	-5.000	-4.900	-700	-1.974	600	2.100	800	2.100
Jahresende	358.000	359.000	354.826	352.600	348.100	347.400	350.131	345.424	514.300	509.400	506.726	507.326	509.426	510.226	512.326	515.026
Neubau (Baufertigst.) qm/WE	164,26	87,59	67,24	161,73	92,23	173,25	390,14	390,00	78,71	28,86	108,80	51,77	292,40	155,36	106,88	148,61
Rückbau (ohne WH) qm/WE	0,00	0,00	64,60	64,60	56,75	69,44	0,00	64,55	63,78	54,18	64,55	40,07	75,00	55,00	64,55	64,55

In **Neustadt in Sachsen** gab es Ende des Jahres 2016 (2007) **7.291** (7.496) WE in **2.872** (2.831) Wohngebäuden mit **515.026** (519.300) m² Wohnfläche, davon **2.230** (2.174) Ein- und Zweifamilienhäuser, die **77,6%** (76,8%) der Wohngebäude bilden. Dieses Verhältnis entspricht etwa dem Verhältnis in Klein- und Mittelstädten und verweist auf einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern. Mit der Eingemeindung von Hohwald ist die Zahl der Mehrfamilienhäuser nur unwesentlich gestiegen, dafür hat der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern zugenommen.

Seit dem Jahr 2000 wurden insgesamt 699 Wohnungen zurückgebaut, davon waren 694 Wohnungen geförderter Wohnraumrückbau im Wohngebiet Gorki-Engels-Heine-Straße (Stadtumbau Ost). Von 2000 bis 2007 wurden 396, von 2008 bis 2016 303 Wohnungen zurückgebaut. Seit 2012 stagniert der geförderte Wohnungsrückbau allerdings.

Im gleichen Zeitraum wurden 220 Wohnungen neu gebaut, von 2000 bis 2007 (Neustadt) 122 und 98 seit 2008 im gesamten Stadtgebiet. Damit ist festzustellen, dass der Neubau von Wohnungen zurückgegangen ist und derzeit im Durchschnitt bei etwa 12 Wohnungen pro Jahr liegt, zum großen Teil in Einfamilienhäusern. Dies wird auch der durchschnittliche jährliche Bedarf sein.

Betrachtet man die Jahre 2012 bis 2016, ist die überwiegende Anzahl der neugebauten Wohngebäude Einfamilienhäuser, die zu 70% von jungen Familien bzw. 61% von jungen Familien mit Kindern bezogen werden. Die übrigen 9% der Familien bekommen nach dem Einzug Kinder (Durchschnittsalter der Erwachsenen bei Einzug: 34,3 Jahre). Das ist ein starkes Argument, weiterhin mindestens ca. 12 Parzellen jährlich für den Bau von Wohngebäuden für junge Familien anzubieten.

3.1.2 Entwicklung des Wohnungsleerstands (Tafel 3-2)

Nachstehende Angaben über Wohnungsleerstände wurden von der Stadtverwaltung Neustadt erhoben. Sie wurden aus früheren Erfassungen fortgeschrieben. Nicht eingeschätzt werden konnte, ob sich alle erfassten leerstehenden Gebäude noch am Wohnungsmarkt befinden.

Stadtgebiet	Oktober 2001				WE +/-	März / Mai 2006				2012				2016			
	WE gesamt	Leerstand	leer %	leer % von Stadt		WE gesamt	Leerstand	leer %	leer % von Stadt	WE gesamt	Leerstand	leer %	leer % von Stadt	WE gesamt	Leerstand	leer %	leer % von Stadt
Bruno Dietze Ring (BDR)	844	14	1,7	3,4	1	845	37	4,4	7,7	845	27	3,2	4,7	845	81	9,6	11,8
Gorki-Engels-Heine (GEH)	1.600	358	22,4	86,1	-307	1.293	279	21,6	57,8	935	216	23,1	37,3	935	256	27,4	37,4
übrige	640	44	6,9	10,6	2.577	3.217	167	5,2	34,6	5.465	336	6,1	58,0	5.511	348	6,3	50,8
Gesamt*	3.084	416	13,5	100	2.271	5.355	483	9,0	100	7.245	579	8,0	100	7.291	685	9,4	100

2016 standen in Neustadt mit Ortsteilen von 7.291 Wohnungen **685** bzw. **9,4%** leer. Im Jahr 2001 hingegen wurden 416 (13,5%) leerstehende Wohnungen erfasst (nur Neustadt). Diese Zahl wird allerdings verfälscht durch die hinzugekommenen Wohnungsbestände der Gemeinde Hohwald. Angesichts dessen kann von einer Verbesserung des in den Stadtentwicklungskonzepten beschriebenen Leerstandsproblems gesprochen werden.

Wohnungsleerstände sind in mehreren Stadtgebieten zu finden. 50% des Leerstandes entfielen 2016 auf die Wohngebiete Gorki-Engels-Heine-Straße (GEH) und Bruno-Dietze-Ring (BDR). Mit 27,4% nach wie vor sehr hoch und über dem Stand von 2006 (21,6%) ist der Leerstandsanteil im Wohngebiet GEH (und das bei reduzierter Wohnungsanzahl). Der Leerstandsanteil im Wohngebiet Bruno-Dietze-Ring hat sich mit 9,6% gegenüber 2006 verdoppelt (4,4%). Dieses Gebiet hat den größten Leerstandszuwachs zu verzeichnen. Diese Quote läge vermutlich noch höher, wenn nicht das Wohngebiet trotz sinkender Gesamtbevölkerung als Ausgleich zum Wohngebiet "GEH" aufgrund des besseren Images wirken würde. Es muss aber aufgrund der Altersstruktur des Gebietes in Zukunft auch hier mit einem weiteren Ansteigen des Leerstandes gerechnet werden.

3.1.3 Bisherige Schwerpunkte der Wohnflächenentwicklung

Kern der bisherigen Wohnflächenentwicklung war aufgrund der während der DDR-Zeit angestauten Bedarfssituation beginnend in den 1990er Jahren der verstärkte Eigenheimbau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Ein weiterer Schwerpunkt war die Schaffung behinderten- und altersgerechten Wohnraums und die Errichtung von Betreuungseinrichtungen. Nach 2003 kam der Rückbau von dauerhaft leer stehendem Wohnraum im Geschosswohnungsbau hinzu, während sich die Neuerrichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau fast ausschließlich auf altersgerechten Wohnraum und Betreuungseinrichtungen beschränkte.

In der Stadt Neustadt und den Ortsteilen Polenz und Krumhermsdorf wurden in den Jahren 1990 bis 2005 zur geordneten Städtebaulichen Entwicklung insgesamt 24 verbindliche Bauleitpläne (§ 30 ff. BauGB) aufgestellt. 16 davon dienen der Schaffung von Baurecht für Wohnungsneubau, in 14 dieser Gebiete (33,53 ha) hat bereits Bautätigkeit stattgefunden.

- 4 B-Pläne - 7,49 ha: städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Innenstadtbereichen;
- 3 B-Pläne - 5,27 ha: geordnete Weiterentwicklung von Dorf- bzw. Mischgebieten der Ortsteile;
- 5 B-Pläne - 14,39 ha: Erschließung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen;
- 2 B-Pläne - 6,38 ha: Gemeinbedarfs- oder Sportstättengebiete mit Anteil an Wohnbebauung.

Bis Ende 2000 wurden in den diesen B-Plan-Gebieten 99 Gebäude mit 185 Wohnungen errichtet, davon 86 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 93 Wohnungen sowie 92 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. 2001 bis 2005 waren es nochmals 39 Gebäude mit 63 Wohnungen (35 EFH), 17 Wohnungen wurden in der altersgerechten Wohnanlage Marktgas/Lange Gasse geschaffen.

Die Neubautätigkeit setzte ein mit dem Wohngebiet Am Achtlindenberg, das 1993/1994 erschlossen wurde. Seitdem wurden statistisch gesehen jährlich 10 Einfamilienhäuser (1994-2005) errich-

tet, mit abnehmender Intensität: 12 waren es jährlich von 1994 - 2000 bzw. 7 von 2001-2005 und ansteigend wieder 12 seit etwa 5 bis 10 Jahren.

Seit dem 11.11.2014 sind folgende B-Pläne genehmigt, aufgestellt bzw. in der Planung:

- Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen/Langburkersdorf", SR-18-404 vom 29.08.2018
- Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee" in Neustadt in Sachsen, SR-18-360 vom 21.03.2018
- Satzung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Umstrukturierungsgebiet Berghaus-/Schillerstraße (ehemals Fortschritt)" in Neustadt in Sachsen, SR-17-276 vom 22.03.2017 - mit insgesamt 19 Parzellen für den Wohnungsbau, davon sind im 1.BA 10 unmittelbar verfügbar, auf den übrigen liegt eine Sperrfrist bis 2020.
- Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Böhmische Straße/ Rosengasse" in der Stadt Neustadt in Sachsen, SR-17-270 vom 25.01.2017 mit dem Ziel der Umnutzung der ehemaligen Blumenfabrik zum Alters- und Pflegeheim
- Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a "Metallverarbeitung am Mühlenweiher" im Ortsteil Rückersdorf in Neustadt in Sachsen, SR-16-248 vom 21.09.2016
- Satzung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee" in Neustadt in Sachsen, SR-15-111 vom 17.06.2015
- Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbepark "Neustadt/Langburkersdorf", SR-14-016 vom 17.09.2014.

Derzeit befinden sich folgende Bebauungsplanungen im Verfahren:

- Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "FALAS", Teilgebiet B im Ortsteil Polenz der Stadt Neustadt in Sachsen, SR-18-440 am 22.11.2018
- Bebauungsplan Nr. 49 "Einzelhandelsstandort Dresdner Straße" in Neustadt in Sachsen
- 8. Änderung zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen/Langburkersdorf" - der wird teilweise zum Wohnen
- Bebauungsplan Nr. 54 "Kirschallee - Gebiet II" in Neustadt

3.1.4 Baulandverfügbarkeit – Aktuelle Entwicklung seit Beschluss des Fachkonzepts Brachen im Oktober 2015

Das Fachkonzept Brachen (Oktober 2015) weist auf der Grundlage der Flurstücke aus:

- Leerstehende bzw. ungenutzte Gebäude und Flächen von Baugrundstücken
- Baulücken und Bauflächen in rechtsgültigen B-Plangebieten
- Mindergenutzte Flächen und Gebäude
- Potenziell vom Leerstand bedrohte Gebäude und Flächen.

Im Bereich der Stadt Neustadt waren 2015 ca. 16 % der in der Statistik erfassten Bauflächen etwa zu gleichen Teilen als leer (8%) oder als zum Bauen geeignete Baulücken (8%) einzustufen. Weitere 25% der Bauflächen waren unter ihren Möglichkeiten ausgenutzt oder drohten brachzufallen. Die mindergenutzten Bauflächen nahmen dabei einen Anteil von 13 % ein, 12% könnten künftig hinzukommen. Insgesamt betraf dies einen als recht hoch einzuschätzenden Anteil von 41% der bebauten Siedlungsfläche. Den größten Flächenanteil hatten gemischt genutzte Bauflächen (17% der Gesamtsiedlungsfläche, 42% der Brachen), gefolgt von gewerblichen und Wohnbauflächen (jeweils ca. 9% / 22 bzw. 20%). Ein nicht unbedeutender Anteil der Brachflächen fand sich allerdings auf im Flächennutzungsplan als Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellten Bereichen (5% der Gesamtsiedlungsfläche, 12 % der Brachen).

Neustadt	Anzahl Fl.-St.	Gesamtfläche m²	dav. Se-mieib.		dav. W		dav. M		dav. G/ SO		dav. Grün-fläche		dav. LaWi		dav. Bahn/ Straße		dav. Denk mal
leer	194	403.301	0	0	32.778	29	190.544	129	98.018	15	39.099	9	29.477	8	13.407	4	47
Baulücke	155	369.606	15.917	2	74.841	64	53.460	57	217.926	26	6.066	5	0	0	1.394	1	1
minder-genutzt	225	629.371	5.325	1	133.803	54	266.315	131	109.292	6	82.797	25	6.377	6	24.465	2	38
Pot. Leerst. Gewerbe	4	21.382	0	0	0	0	21.382	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pot. Leerst. Wohnen	459	523.262	0	0	168.162	188	288.927	235	847	1	38.528	20	27.357	15	0	0	44
gesamt	1.037	1.946.922	21.242	3	409.584	335	820.628	556	426.083	48	166.490	59	63.211	29	40.266	7	130
Bauflächen Gemarkung	4.293	4.693.782															
Anteil der Brachen	24%	41%															
dgl. nur leer / Baulücke	8%	16%															

Planerisch nicht steuerbare Schwierigkeiten bei der Brachflächenaktivierung sind u.a.: heterogene Besitzverhältnisse, starke Eigentumsrechte, Unterschiede im Bauzustand benachbarter Gebäude, unterschiedliche Rentabilitäten bezüglich ihrer Erhaltung.

Geht man davon aus, dass von den im Jahr 2014 statistisch erfassten 469 ha Bauflächen der Stadt Neustadt und ihrer Ortsteile ca. 2 bis 5% aus Vorhaltungsgründen dauerhaft freibleibend eingestuft werden müssen (ca. 9,5- 23,5ha), verbleiben etwa 54 bis 68 ha der momentan ungenutzten Flächen für eine bauliche Entwicklung.

Der Anteil ungenutzter Wohnbauflächen lag bzw. liegt bei ca. 14 %, also einer Reserve von mindestens 8 ha, der Anteil gewerblicher Bauflächen bei ca. 41% (Reserve: mind. 22 ha) und der der gemischt bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ca.32 % (Reserve mind. 17 ha). Teilt man die gemischt genutzten Flächen jeweils zur Hälfte der gewerblichen und der Wohnnutzung zu, ergibt sich folgendes Bild: Flächenreserve Wohnen: 8+8,5ha = 16,5ha. Flächenreserve Gewerbe: 22 + 8,5 ha = 30,5 ha.

Setzt man eine durchschnittliche Bebauung der Flächen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung bis zu einer Dichte von 0,3 GRZ voraus, ist das eine Wohnflächenreserve von ca. 39.600 bis 79.200 m², was einer Einwohnerbelegung (37qm/EW) von ca. 1.070 – 2.140 Einwohnern entspricht. In diese Rechnung sind die mindergenutzten Flächen bzw. die potenziell leerfallenden Gebäude nicht einbezogen. Diese umfassen weitere, in dieser Betrachtung jedoch nicht zu berücksichtigende 30 ha Wohnbauflächen und anteilige 28 ha gemischte Bauflächen.

Im Zeitraum 2014 – 2018 werden eine Reihe positiver Veränderungen verzeichnet. Die sich seit 2011 / 2012 stabilisierende wirtschaftliche Grundlage der Stadt Neustadt ist auch in der Bebauung brachgefallener oder nicht bebauter Baugrundstücke erkennbar. So wurden ca. 73.000 m² Brachflächen wieder genutzt, 55.573 m² Grundstücksfläche bebaut bzw. zu Baustellen und 6.393 m² Grundstücksflächen wurden dauerhaft zu Grün- oder Landwirtschaftsflächen (siehe Planteil). Die Gesamtfläche der Brachen verringerte sich um insgesamt 134.964 m².

3.2 Prognose des Gebäude- und Wohnraumbedarfes

3.2.1 Bewertung bisheriger Prognosen

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung seit 2007 entspricht dem damals in der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aufgestellten **Szenario Variante 2b**. Demzufolge ist die 2007 aufgestellte Bedarfsprognose als zutreffend zu bewerten.

Jahresende	2005 Situation	2010 Szenario 1	Szenario 2	2015 Szenario 1	Szenario 2	2020 Szenario 1	Szenario 2
Einwohner	10.194	9.933	9.330	9.562	8.466	9.136	7.585
EW / HH	2,18	2,09	2,00	2,09	1,90	2,09	1,80
Haushalte*	4.670	4.753	4.665	4.575	4.456	4.371	4.214
Fluktuationsreserve 5%**	234	238	233	229	223	219	211
HH, wohnungsmarktrelevante Größe	4.904	4.990	4.898	4.804	4.679	4.590	4.425
Wohnungen Jahresanfang****	5.389	5.355	5.355	5.086	5.086	4.765	4.715
Zugang***	20	90	90	70	70	50	50
Abgang****	57	359	359	391	441	200	300
Wohnungen Jahresende	5.355	5.086	5.086	4.765	4.715	4.615	4.465
Leerstand*	685	333	421	190	259	244	251
rechnerischer Wohnungsüberschuss	452	96	188	-39	36	25	40
Wohnfläche / Einwohner qm/EW	29,72	31,85	33,28	33,01	36,36	33,76	39,49
Wohnflächenbedarf	302.961	316.342	310.509	315.612	307.824	308.458	299.506
Fluktuationsreserve 5% in qm	15.148	15.817	15.525	15.781	15.391	15.423	14.975
HH, wohnungsmarktrelevante Größe qm	318.109	332.159	326.034	331.393	323.215	323.881	314.481
Wohnfläche Ausgangswert**** qm	348.100	347.400	347.400	338.531	338.531	328.711	325.731
Zugang qm***	2.772	12.474	12.474	9.702	9.702	6.930	6.930
Zugang qm/WE***	138,60	139	139	139	139	139	139
Abgang qm****	2.912	21.343	21.343	19.522	22.502	9.986	15.307
Abgang qm/WE****	51,09	59	59	50	51	50	51
Wohnfläche Jahresende**** qm	347.400	338.531	338.531	328.711	325.731	325.655	317.354
qm/WE Jahresende	64,87	66,56	66,56	68,98	69,08	70,56	71,08
rechnerischer Überschuss qm	29.291	6.372	12.497	-2.682	2.516	1.774	2.873
Kontrollwert in WE		333	421	190	259	244	251
* 31.3.2006/Mai 2006; Quelle: ENSQ/Eigentümer							
				*** für 2005: StLA Sachsen		**** für 2005: SV Neustadt	

3.2.2 Wohnraumüberhang aus stagnierendem Wohnraumrückbau

2007 wurde empfohlen, den prognostizierten dauerhaft leerstehenden Wohnraum über 5% des Gesamtwohnungsbestandes abzubauen, d.h. nach damaliger Prognoserechnung wären im Jahr 2020 bei 4.425 benötigten Wohnungen (Szenario 2) ca. 251 WE (5,6% von 4.465 WE) als leerstehender Wohnraum erhalten geblieben. Dies hätte bis 2020 den Rückbau von 1100 Wohnungen mit ca. 59.152 qm Wohnfläche bedeutet.

Der 2007 für 2016 geplante Wohnungsbestand konnte nicht erreicht werden, da nach 2012 der Rückbau leerstehenden Wohnraums im Wohngebiet Gorki-Engels-Heine-Straße angesichts der Belegungsentwicklung stagnierte. Bereitstehende Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost konnten damals nicht in Anspruch genommen werden. Es wurden von 2007 bis 2016 (2012) nur 303 WE zurückgebaut, statt der geplanten 441 bis 2015. Da der Bedarf an diesem Segment des Wohnraumes in Neustadt weiterhin rückläufig ist, sollte künftig der Wohnungsrückbau fortgesetzt werden. Geförderter Wohnraumrückbau ist ab 2021/23 wieder eine Option.

3.2.3 Aktuelle Bedarfsprognose

Nachstehende Tabellen stellen den Versuch dar, die Inhalte der vorliegenden Prognosen mit der Entwicklung des Wohnraumes zu verbinden. Dabei wird in der ersten Tabelle deutlich, dass sich im Trendszenario der Wohnungsleerstand nahezu verdoppeln könnte. Es ist aber unrealistisch abzuleiten, dass künftig kein Wohnungsneubau in Form von Einfamilienhäusern stattfinden darf. Ein Rückgang der Nachfrage in diesem Segment der Wohnungswirtschaft ist ebenso unwahrscheinlich wie die Hoffnung des Wiederbezuges leerfallender Wohnungen in den Wohngebieten Gorki-Engels-Heine-Straße und Bruno-Dietze-Ring. Daher wird in der zweiten Tabelle dargestellt, wie sich der fortgesetzte Rückbau in diesen Wohngebieten auswirken könnte.

Vorausgesetzt, dass auch weiterhin der Leerstand zu 50% in den Gebieten GEH und BDR verortet wird, wäre dies ein Anstieg auf ca. 620 leerstehende Wohnungen (2016: 337). Bei insgesamt 1.780 WE (2016) würde dies eine Reduzierung des Wohnraums auf ca. 1.160 WE bedeuten, wenn der potenzielle Leerstand abgebaut werden sollte. Um den Leerstand im übrigen Stadtgebiet mit abzubauen reicht dies jedoch nicht aus. Daher wäre es sinnvoll, sich auf eine Rückbauquote von mindestens 350 WE pro 5 Jahre festzulegen. Dies bedeutet einen Gesamtrückbau von mind. 1050 WE, verteilt auf beide Wohngebiete. Dies ist weiterhin im Gebietskonzept zu bewerten.

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt i.Sa./Langburkersdorf“

8. Änderung Begründung der Ausweisung von Wohnbauflächen

Seite 17

Jahresende	2005	2016	2023	2028	2033
	Situation	Situati-on	StaLa 1	StaLa 2	Trendszena-rio
Einwohner	10.194	12.525	12.300	11.800	11.663
EW / HH	2,18	1,90	1,80	1,80	1,80
Haushalte*	4.667	6.606	6.833	6.556	6.479
Fluktuationsreserve 2-5%***	93	132	205	197	194
HH, wohnungs-marktrelevante Grö-ße	4.760	6.738	7.038	6.752	6.674
Wohnungen Aus-gangswert****	5.561	7.278	7.291	7.291	7.291
Zugang**	98	14	84	84	84
Abgang*****	307	-1	0	0	0
Wohnungen Jah-resende	5.352	7.291	7.375	7.375	7.375
Leerstand*		685	542	819	896
rechnerischer Woh-nungsüberschuss	592	553	337	623	701
Wohnfläche / Ein-wohner qm/EW	35,10	37,26	40,05	40,05	40,05
Wohnflächenbedarf	301.615	467.622	492.568	472.545	467.059
Fluktuationsreserve 2-5% in qm	6.032	9.352	14.777	14.176	14.012
HH, wohnungs-marktrelevante Grö-ße qm	307.647	476.975	507.345	486.722	481.071
Wohnfläche Aus-gangswert**** qm	357.798	512.328	515.026	515.026	515.026
Zugang qm**		2.765	16.587	16.587	16.587
Zugang qm/WE**		197,47	197	197	197
Abgang qm*****		-65	0	0	0
Wohnfläche Jah-resende**** qm	357.798	515.026	531.613	531.613	531.613
qm/WE Jahresen-de	66,85	70,64	72,08	72,08	72,08
Differenz qm	-50.151	-38.051	-24.268	-44.892	-50.543
Kontrollwert in WE			542	819	896

Jahresende	2005	2016	2023	2028	2033
	Situation	Situati-on	StaLa 1	StaLa 2	Trendszena-rio
Einwohner	10.194	12.525	12.300	11.800	11.663
EW / HH	2,18	1,90	1,80	1,80	1,80
Haushalte*	4.667	6.606	6.833	6.556	6.479
Fluktuationsreserve 2-5%***	93	132	205	197	194
HH, wohnungs-marktrelevante Grö-ße	4.760	6.738	7.038	6.752	6.674
Wohnungen Aus-gangswert****	5.561	7.278	7.291	7.291	7.291
Zugang**	98	14	84	84	84
Abgang*****	307	-1	196	250	310
Wohnungen Jah-resende	5.352	7.291	7.185	7.125	7.065
Leerstand*		685	352	569	586
rechnerischer Woh-nungsüberschuss	592	553	147	373	391
Wohnfläche / Ein-wohner qm/EW	35,10	37,26	40,07	40,07	40,08
Wohnflächenbedarf	301.615	467.622	492.829	472.877	467.470
Fluktuationsreserve 2-5% in qm	6.032	9.352	14.785	14.186	14.024
HH, wohnungs-marktrelevante Grö-ße qm	307.647	476.975	507.614	487.064	481.494
Wohnfläche Aus-gangswert**** qm	357.798	512.328	515.026	515.026	515.026
Zugang qm**		2.765	16.587	16.587	16.587
Zugang qm/WE**		197,47	197	197	197
Abgang qm*****		-65	13.421	17.660	21.898
Wohnfläche Jah-resende**** qm	357.798	515.026	518.192	513.954	509.715
qm/WE Jahresen-de	66,85	70,64	72,12	72,13	72,15
Differenz qm	-50.151	-38.051	-10.578	-26.890	-28.222
Kontrollwert in WE			352	569	586

Stadt Neustadt in Sachsen, Markt 1, 01844 Neustadt in Sachsen

Dr. Braun & Barth Bürogemeinschaft freier Architekten, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Stand vom 30. November 2018

3.3 Kernaussagen

Neustadt wurde seinerzeit im Demographiebericht der Bertelsmannstiftung dem Typus der "schrumpfenden alternden Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderungsrate" zugeordnet. Die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort hängt wesentlich davon ab, wie es in der Zukunft gelingen wird, allen Einwohnern, vor allem den jungen, in der Stadt **Heimat** und **Perspektive** durch Angebote für Arbeit und Freizeit zu bieten.

Ziele der Wohnflächenentwicklung sind eine Stadtentwicklung von "Außen nach Innen" ohne Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich, die Konzentration auf die Bestandsgebiete und die bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplangebiete mit den Schwerpunkten:

- Sicherung der Wohnqualität und Schaffung von unterschiedlichen, differenzierten Wohnangeboten durch zeitgemäße Attraktivierung und bedarfsorientierten Umbau des auf Dauer benötigten Wohnungsbestandes im Rahmen weiterer Sanierung / Modernisierung
- bedarfsgerechter Rückbau des Wohnungsbestandes mehrgeschossiger Wohnungsstandorte
- bedarfsorientierter Wohnungsneubau in einer der künftigen Stadt Neustadt angemessenen kleinteiligen und niedriggeschossigen Struktur
- Entgegenwirken der Überalterung und "Ausdünnung" von Stadtgebieten mit gezielter Altersmischung bei der Wohnungsvergabe durch die Wohnungseigentümer.

Eine Spätauswirkung der künstlichen Entwicklung von Neustadt zum strukturbestimmenden Industriestandort der DDR Zeit ist der Überhang an Wohnraum in vier- und fünfgeschossigen Wohngebäuden im Bereich Gorki-Engels-Heine-Straße und Bruno-Dietze-Ring. Dieser Wohnraum wird in Anzahl und Größe weniger nachgefragt sein. In diesem Bereich sollte der unterbrochene Stadtumbau zu gegebener Zeit fortgesetzt werden. Die Standorte August-Bebel-Straße und Friedenseck sind hingegen städtebaulich integriert und werden dauerhaft Bestand haben.

Aus der vorliegenden demographischen Entwicklung ist eine über das bisherige Maß der Siedlungsfläche hinausgehende zusätzliche Widmung von Bauflächen nicht abzuleiten. Es ist aber wichtig und richtig,

- den Erhalt der in Nutzung befindlichen Flächen,
- die Nutzungsaufnahme auf baureifen Flächen (und in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten)
- die Reaktivierung brachgefallender Flächen zu betreiben.

Der Abbau des Wohnraumüberschusses schließt weiteren Wohnungsneubau nicht aus. Nur ist dieser angesichts des Ziels der weiteren Stadtentwicklung in einer der (künftigen) Stadt Neustadt angemessen kleinteiligen und niedriggeschossigen Struktur als Eigenheim oder in eigenheimähnlicher Mietwohnform im Stadtkern und auf erschlossenen Standorten (B-Plan-Gebiete) auszuführen.

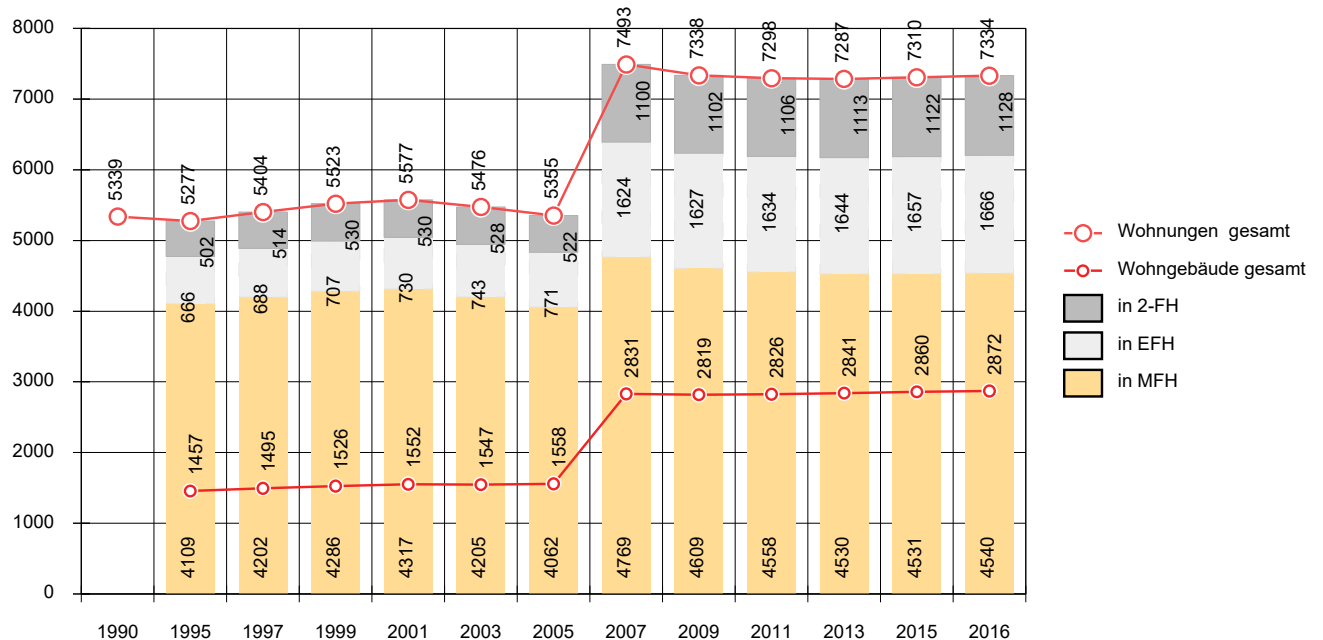
70% der Bauwerber sind junge Familien mit ein bis drei Kindern. Diese sollen in der Stadt eine Lebensgrundlage finden und sind auch weiterhin die Hauptzielgruppe für Baulandangebote im Bereich der Stadt Neustadt mit Ortsteilen.

Darüber hinaus ist die Entwicklung der im FNP (Zielkonzept) genannten prognostischen Standorte derzeit nicht vorgesehen, es ist davon auszugehen, dass neuer Wohnraum vorrangig in wohnungsmarktrelevanten Zuschnitten und Größen, vor allem im erschlossenen Siedlungsgebiet (Baulückenschließungen) und an bestehenden Eigenheimstandorten errichtet wird. Trotz Wohnraumüberhangs im Mehrgeschosswohnbau besteht ein jährlicher Bedarf an ein- und Zweifamilienwohnhäusern, insbesondere als Angebot für junge Familien, die ihren Lebensmittelpunkt weiterhin oder wieder in Neustadt in Sachsen sehen. Ebenso ist es wichtig, durch ein entsprechendes Wohnraumangebot den Verbleib oder die Rückkehr der jungen ansässigen Bevölkerung nach Studium und Lehre zu fördern.

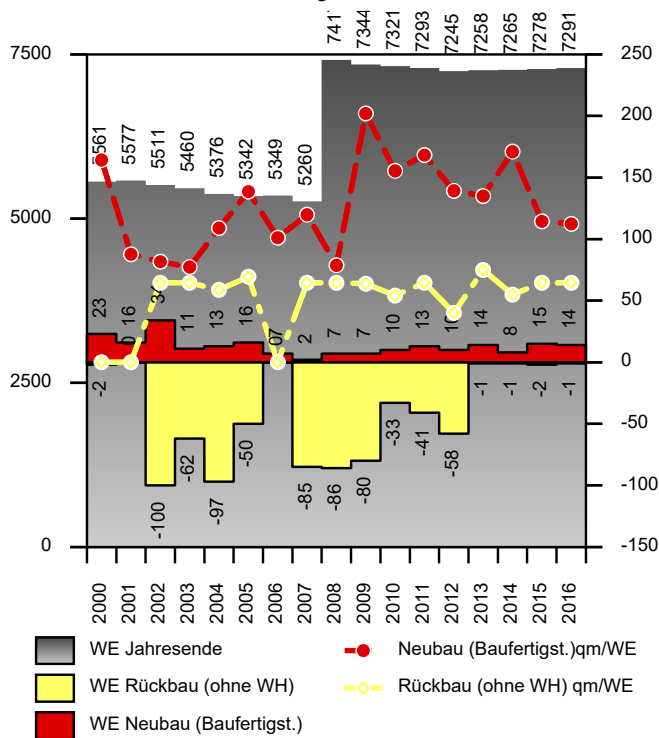
Dieser Bedarf kann aus leerfallenden Gebäuden durch Altersverlust aufgrund der eingeschränkten Marktverfügbarkeit nur zum Teil oder nicht in der erforderlichen Kontinuität gedeckt werden.

3.4 Tafeln

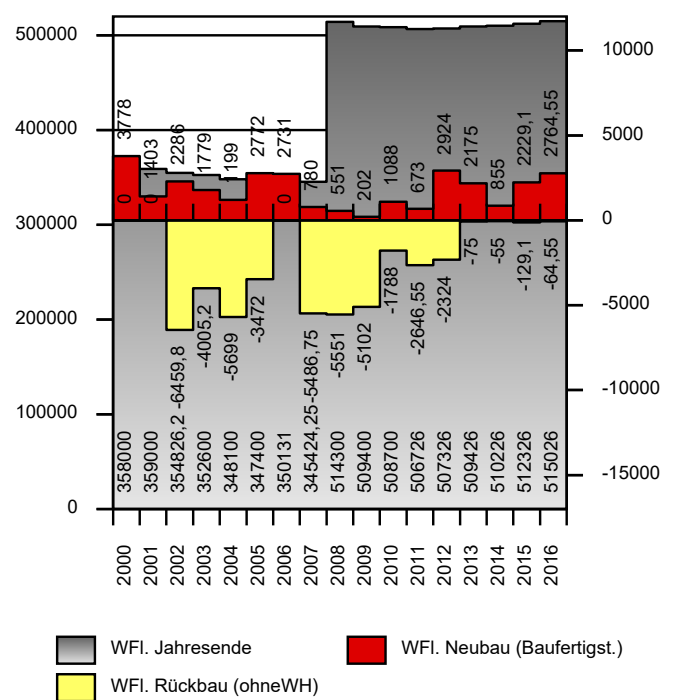
Grafik: Neustadt in Sachsen: Entwicklung Wohngebäude und Wohnungsanzahl seit 1995 und Wohnungsstruktur 2016



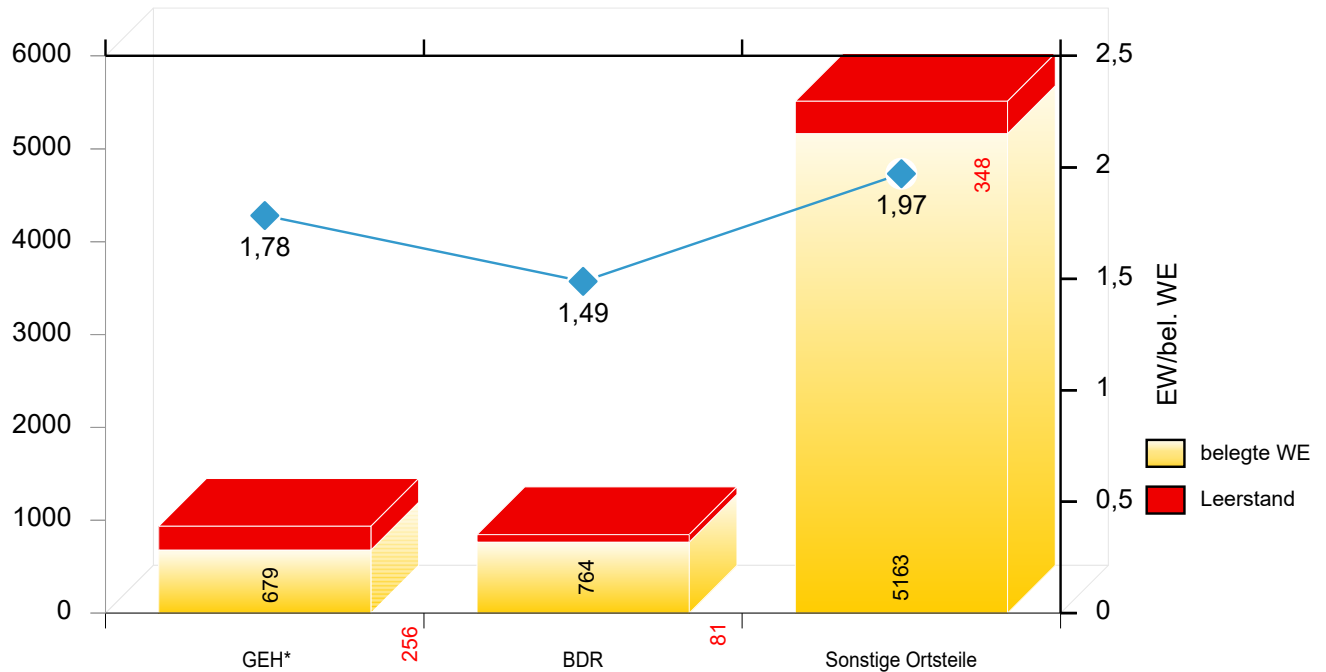
Grafik: Entwicklung WE-Anzahl seit 2000



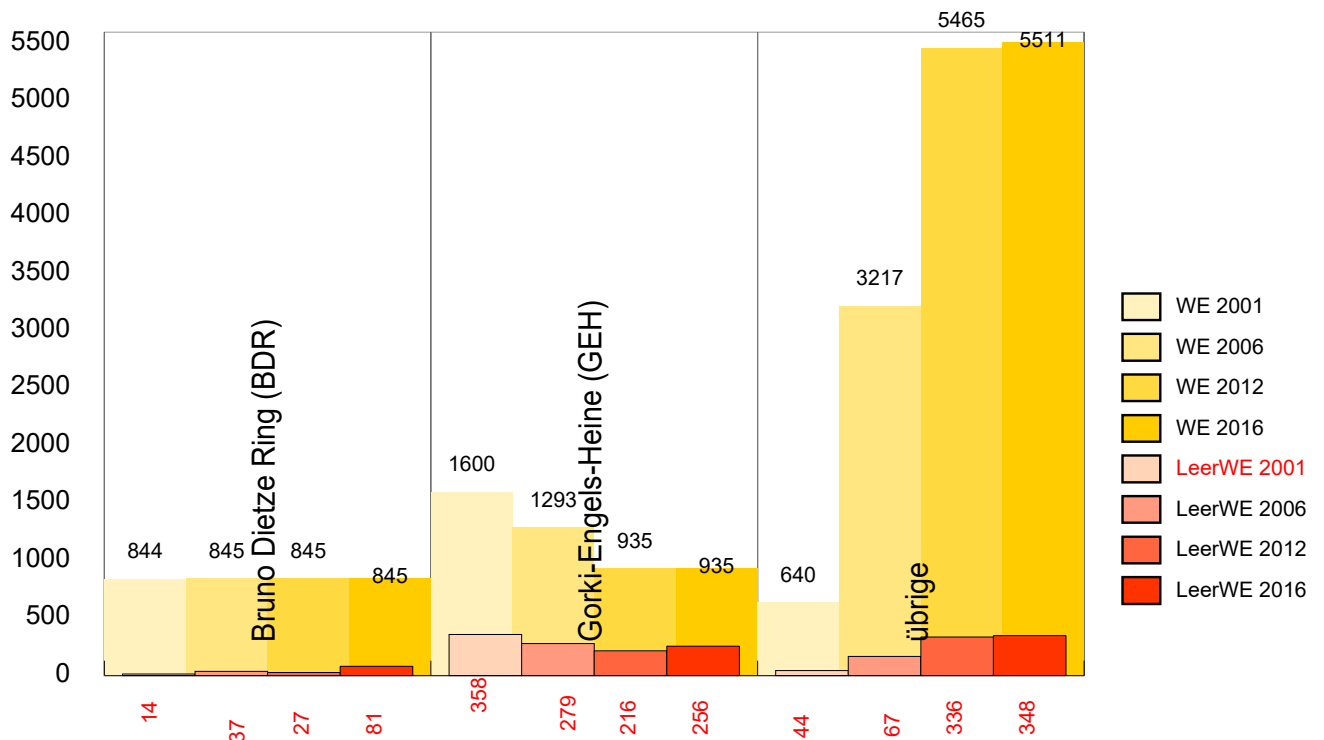
Grafik: Entwicklung der Wohnfläche seit 2000



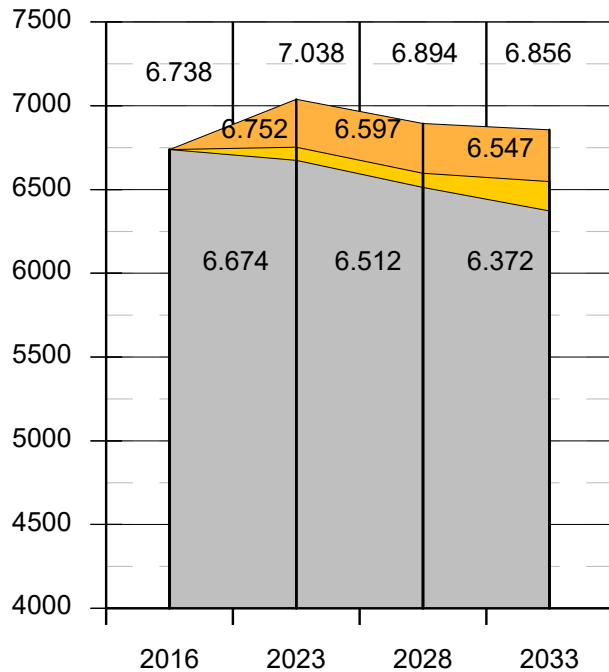
Grafik: Neustadt in Sachsen, Wohnungs- und Leerstandsverteilung nach ausgewählten Stadtgebieten



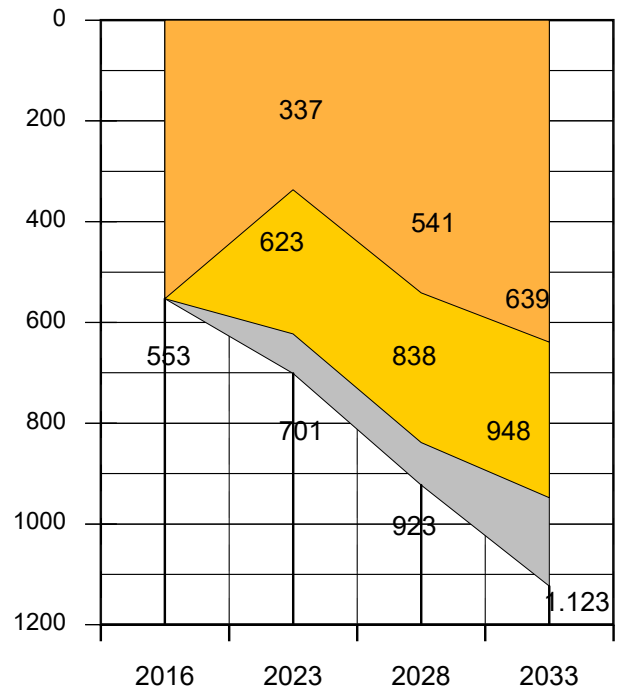
Grafik: Neustadt in Sachsen, Leerstandsentwicklung 2001-2016 nach ausgewählten Stadtgebieten



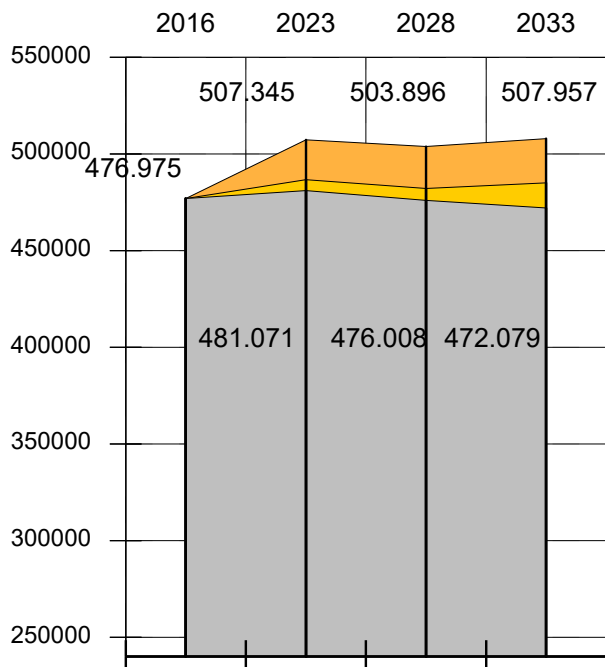
Grafik: Wohnungsmarktrelevante Haushalte bis 2033



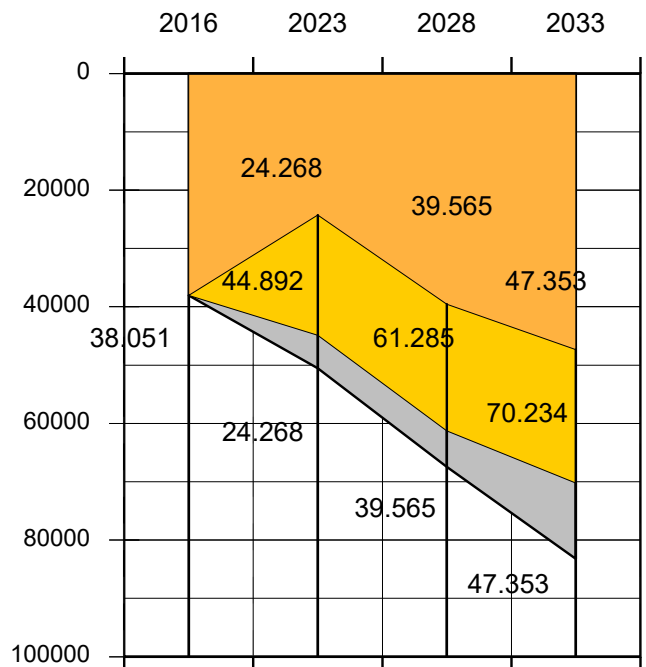
Grafik: Wohnungsüberhang bis 2033



Grafik: Wohnflächenbedarf bis 2033 in qm



Grafik: Wohnflächenüberschuss bis 2033 in qm



- Szenario 1
- Szenario 2
- Trendszenario

4 Schlussfolgerung für den Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung von Mischgebiet und Wohngebiet und die Ausweisung von potenziellen Bauflächen für 45 Gebäude erfolgt im Einklang mit der städtischen Entwicklungsabsicht und entspricht den vorhandenen Entwicklungstendenzen von Bevölkerung und Wohnraum in der Stadt. Damit kann eine jährliche Neubaunachfrage für 9 Einfamilienhäuser für 5 Jahre abgedeckt werden

Trotz Wohnraumüberhangs im Mehrgeschosswohnbau besteht ein kontinuierlicher jährlicher Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und trotz eines hohen Maßes an potenziell bebaubaren Flächen sind die dafür tatsächlich verfügbaren Wohnungsbaustandorte begrenzt.

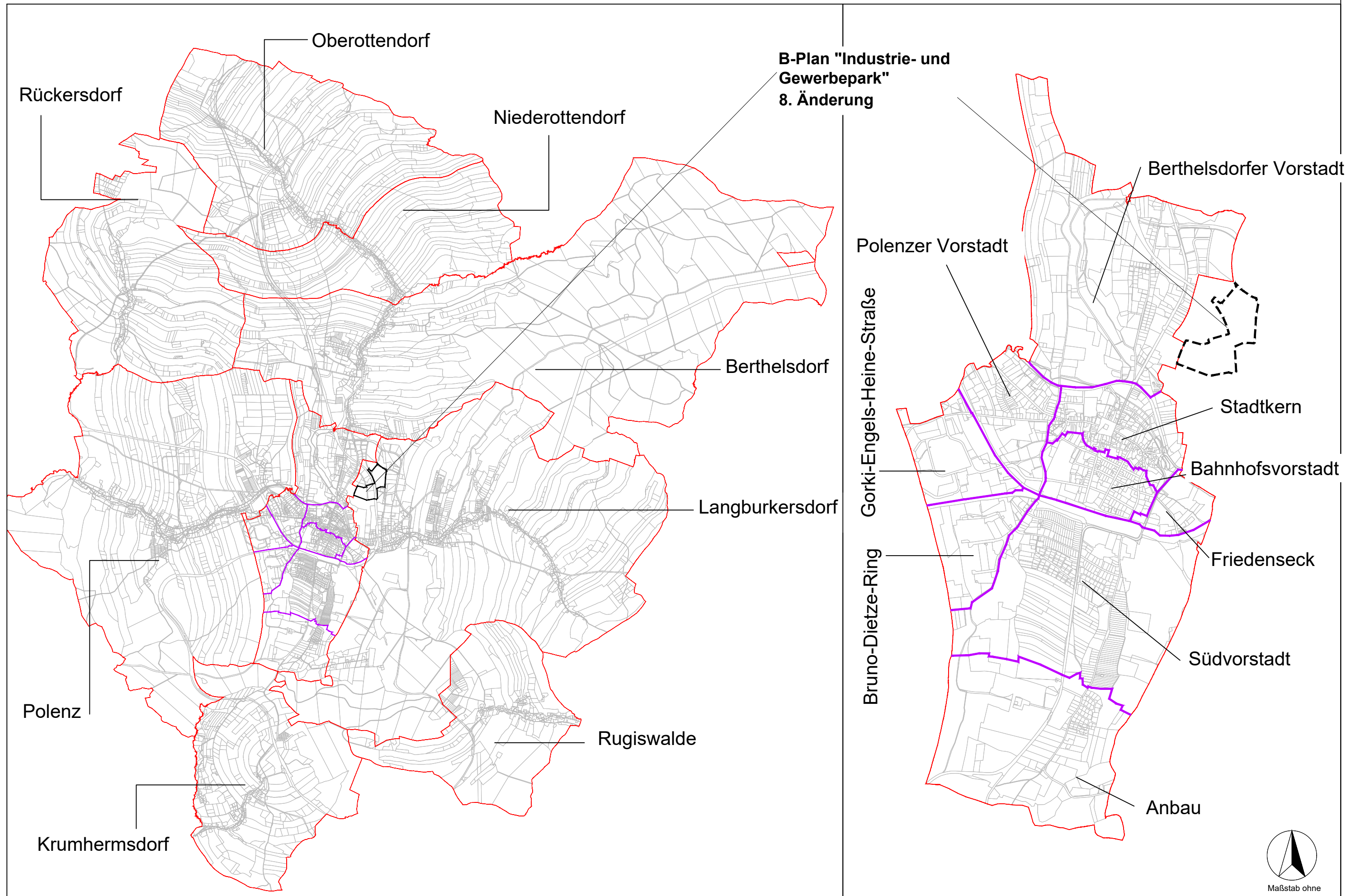
Für die Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung und die künftige demographische Entwicklung in der Stadt ist es ein außerordentlich wichtiges Stadtentwicklungsziel, ein breites Wohnraumangebot für junge Familien vorzuhalten, die nach Studium und Ausbildung in die Heimatstadt zurückkehren und sich hier ihre Lebensgrundlage schaffen sollen, was verfügbare Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern einschließt

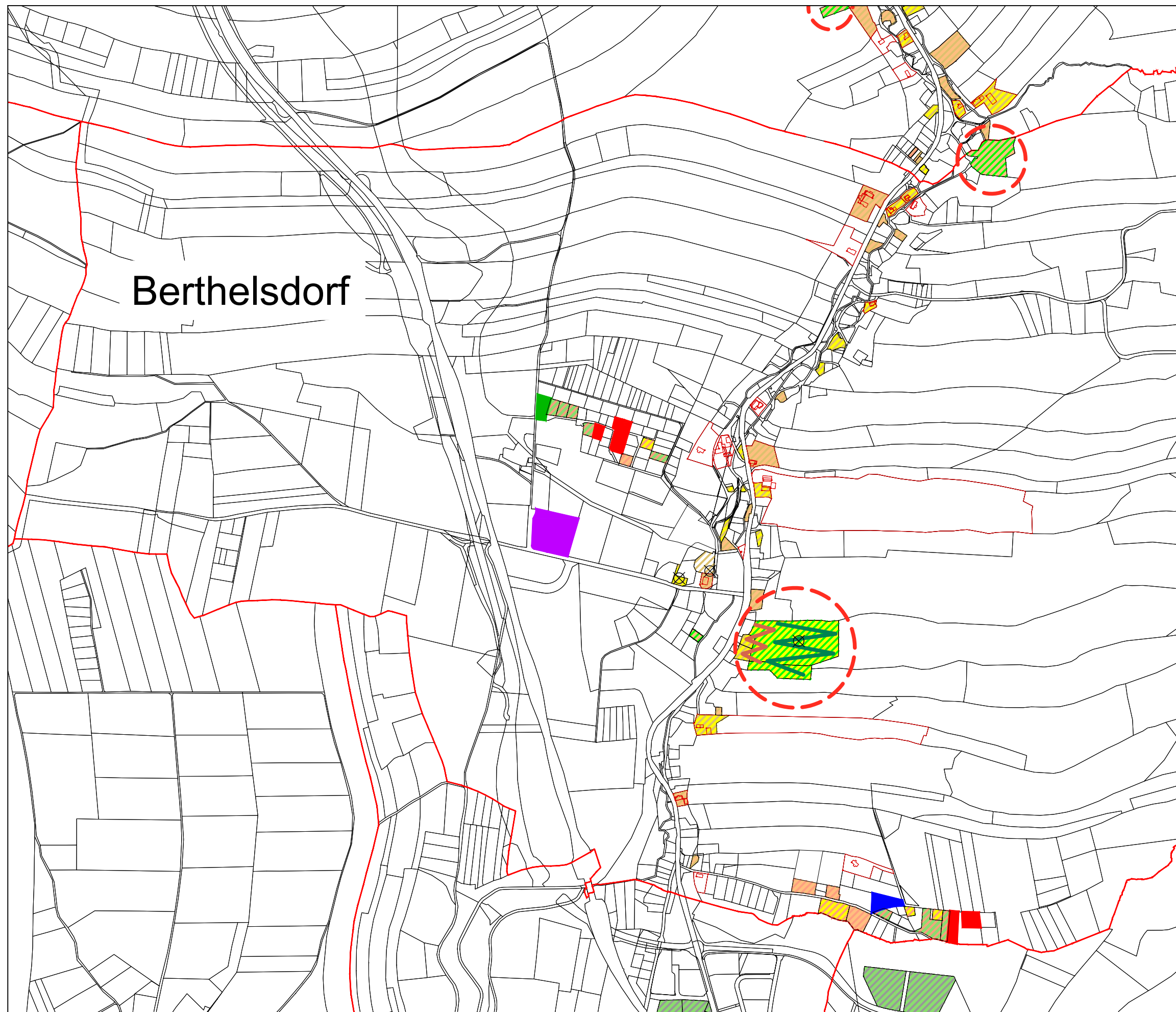
Die Fläche im Bebauungsplangebiet ist erschlossen und befindet sich innerhalb des zusammenhängenden, mittlerweile über die Gemarkungsgrenze Neustadt – Langburkersdorf hinweggreifenden Siedlungsgebietes.

Die Ausweisung des Teilbereichs als Wohnungsbaustandort folgt im Übrigen dem ursprünglichen Konzept aus den 1990er Jahren, das aufgrund fehlenden Bedarfes zugunsten einer gewerblichen Entwicklung ab der 4. Änderung 2006/2007 nicht weiter verfolgt worden ist. Die Fläche ist für die Nutzung als Gewerbegebiet aufgrund der Topografie nur mit erhöhtem Aufwand geeignet und somit gegenüber anderen erschlossenen und verfügbaren Flächen im Nachteil.

5 Planteil

- **Plan 1** **Übersicht Stadt- und Ortsteile**
- **Plan 2** **Auszug aus Fachkonzept Brachen, Stand 30.11.2018**
- **Teilplan 2-1** **Berthelsdorf**
- **Teilplan 2-2** **Krumhermsdorf**
- **Teilplan 2-3** **Langburkersdorf Ost**
- **Teilplan 2-41** **Neustadt Nord / Langburkersdorf West**
- **Teilplan 2-42** **Neustadt Süd / Langburkersdorf**
- **Teilplan 2-5** **Niederottendorf**
- **Teilplan 2-6** **Oberottendorf**
- **Teilplan 2-7** **Polenz**
- **Teilplan 2-8** **Rückersdorf**
- **Teilplan 2-9** **Rugiswalde**
- **Plan 3** **Übersicht B-Plangebiete**





Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

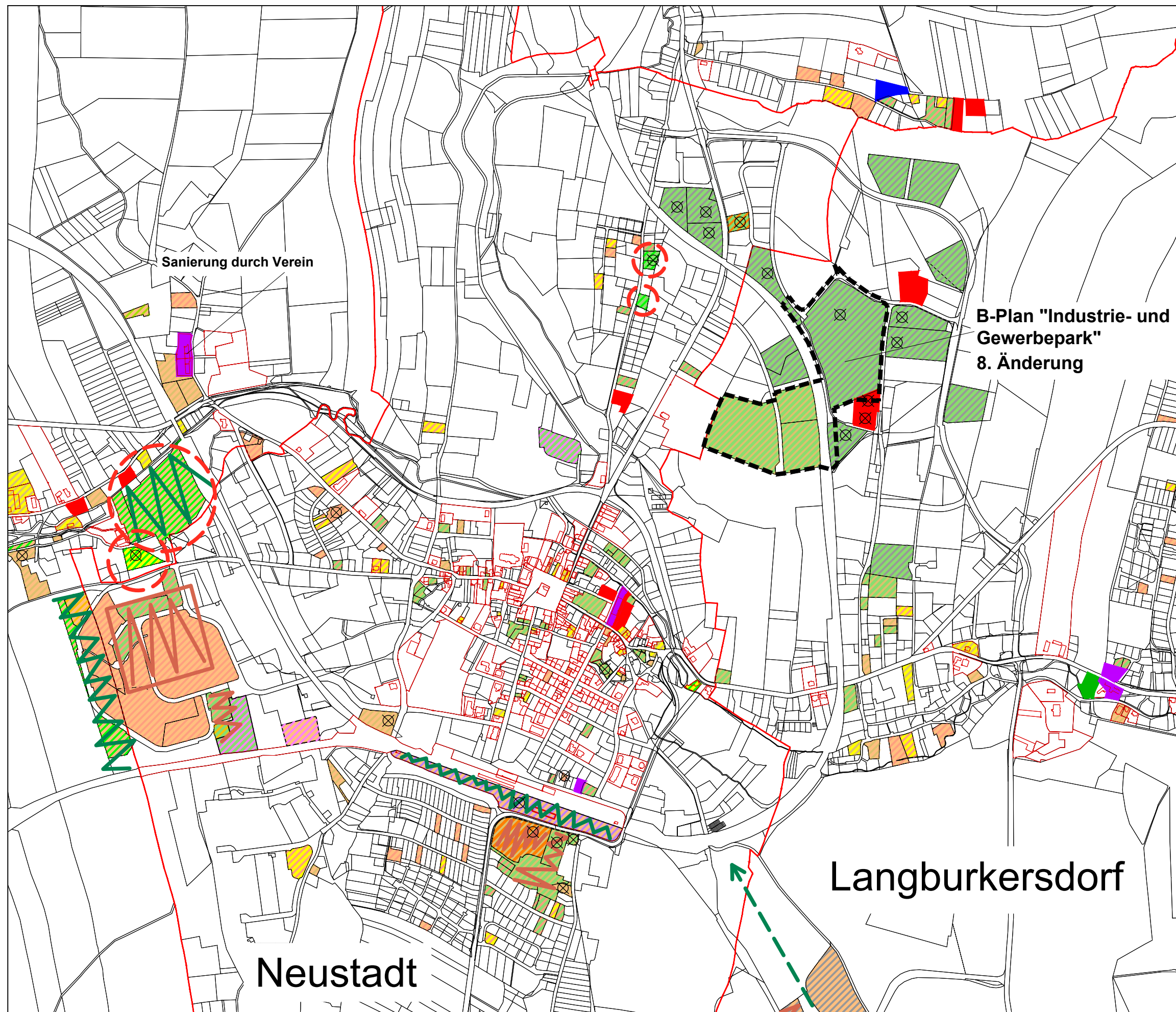
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

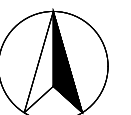
	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

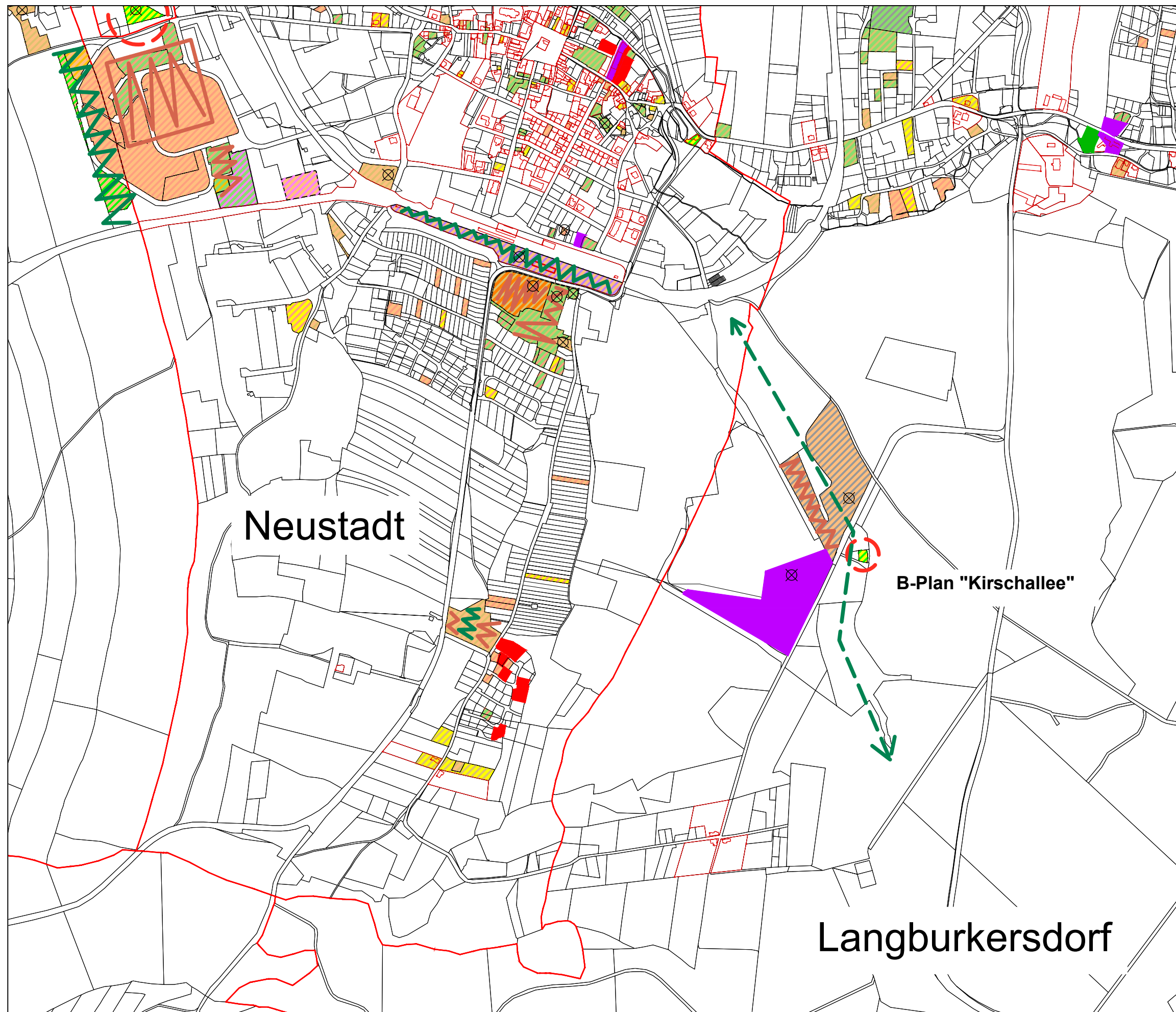
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

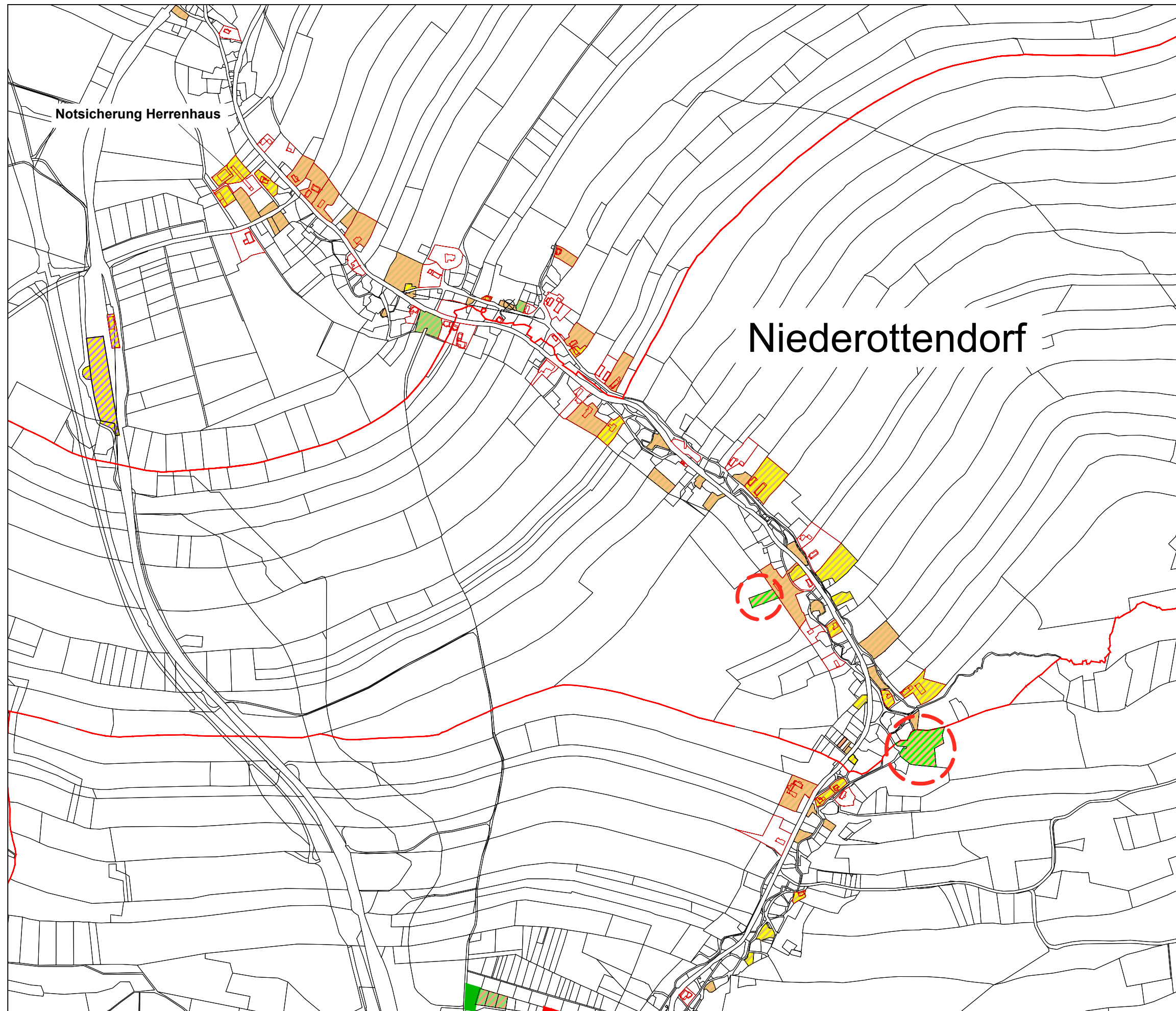
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

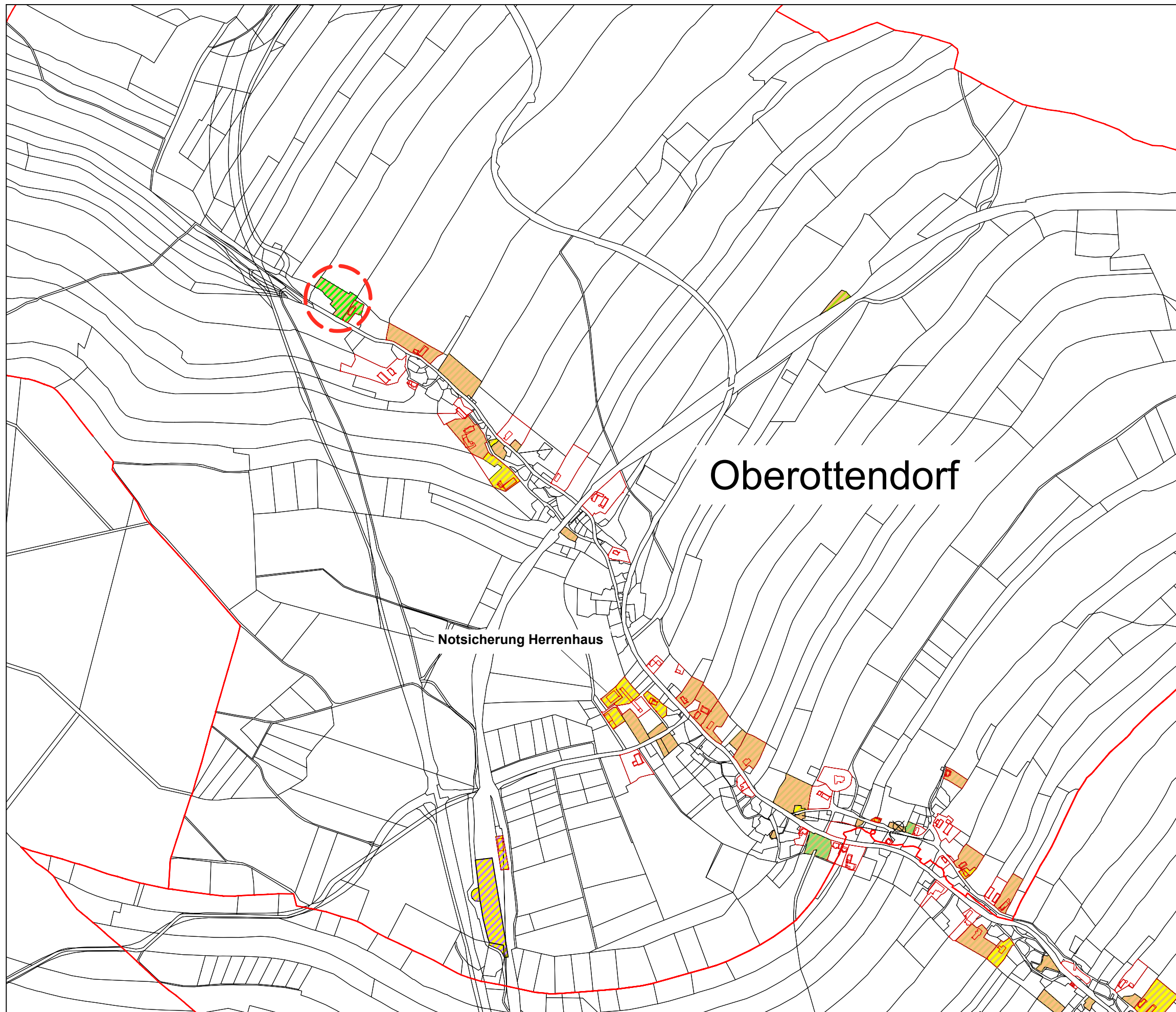
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

- Einschränkung möglich (siehe SALKA)
- Baulücke – bebaubar
- potenziell wieder nutzbar
- Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
- Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
- Denkmal

Nutzungspotenzial

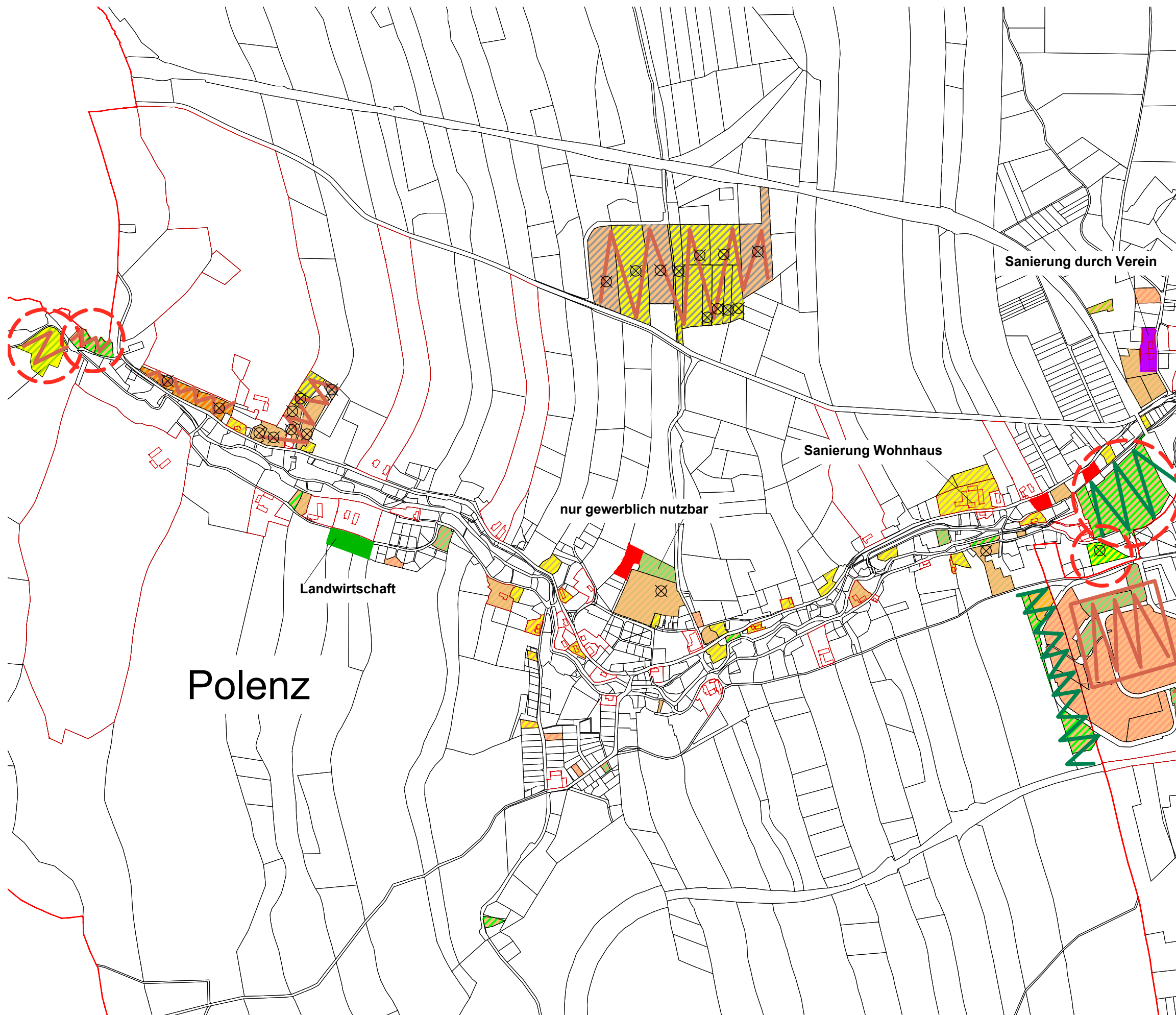
- Grünzug als Option
- Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
- Zielnutzung Bebauungsfläche
- Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

- wieder genutzt
- bebaut
- Baustelle
- dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

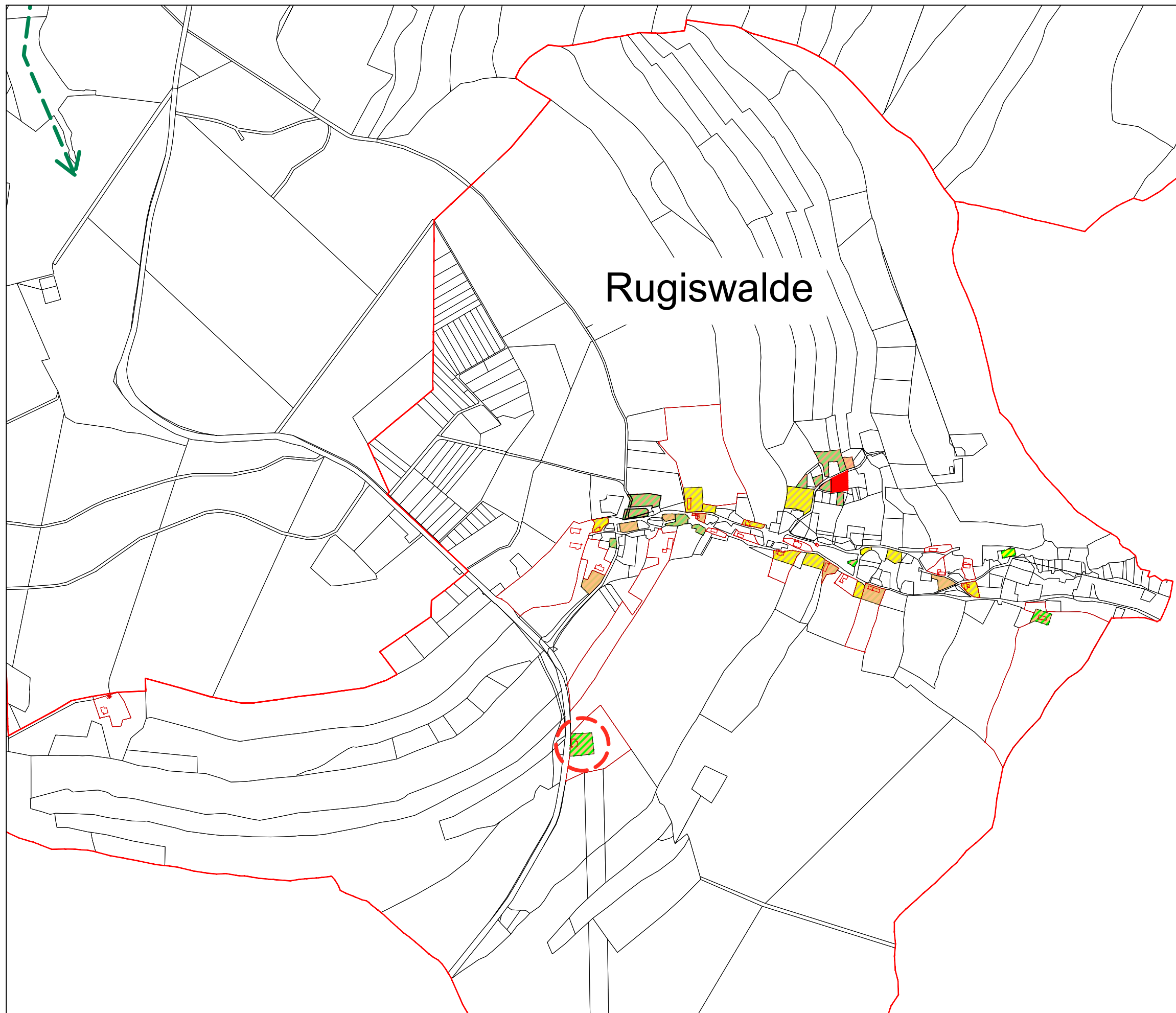
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Wald | gemischte Baufläche |
| Landwirtschaft | Wohnbaufläche |
| Dauergrünland | Gemeinbedarfsfläche |
| Bahnanlage | Sonderbaufläche |
| Straßenverkehrsfläche | gewerbliche Baufläche |
| Grünfläche | |

Entwicklungspotenzial

- Einschränkung möglich (siehe SALKA)
- Baulücke – bebaubar
- potenziell wieder nutzbar
- Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
- Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
- Denkmal

Nutzungspotenzial

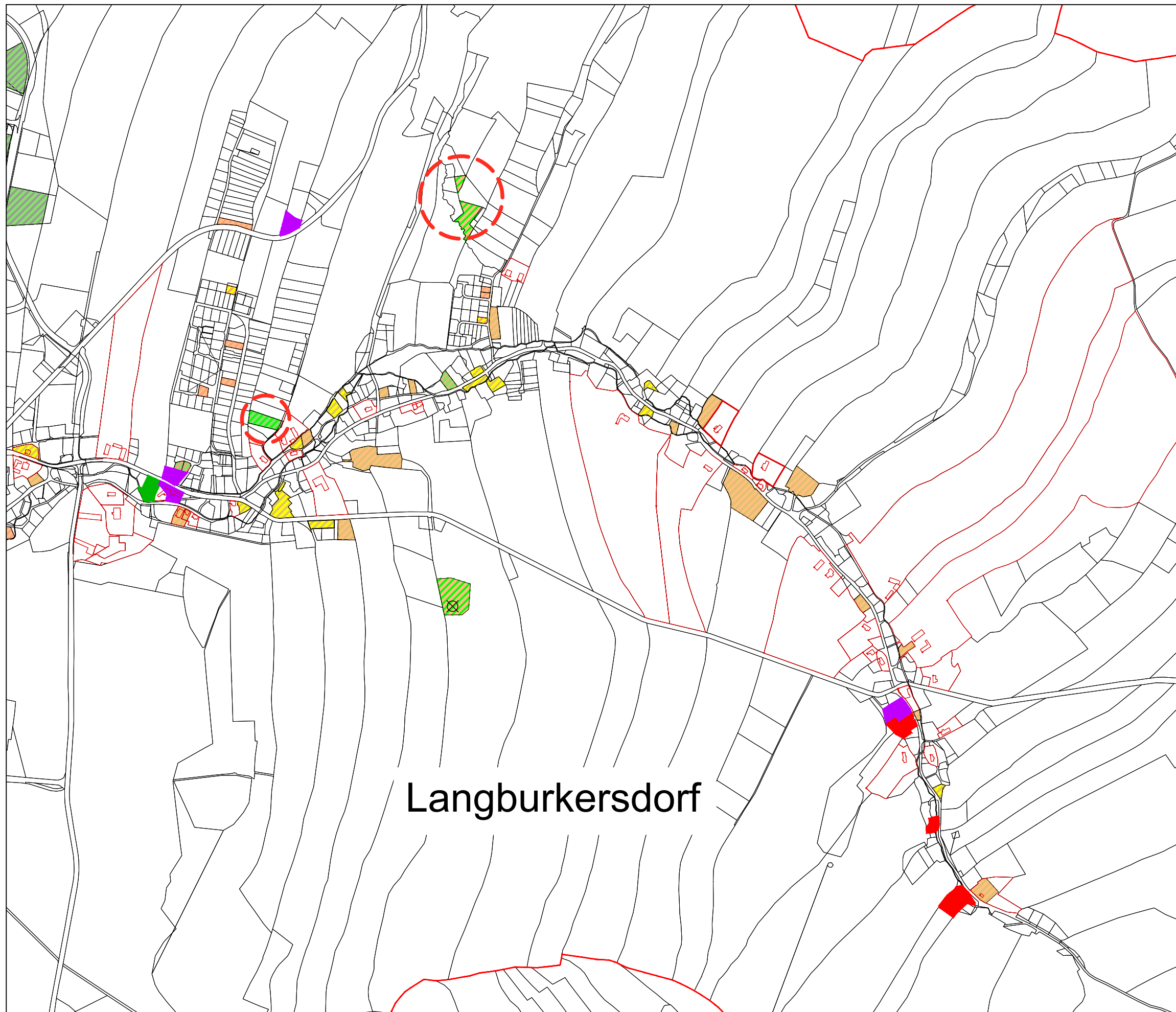
- Grünzug als Option
- Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
- Zielnutzung Bebauungsfläche
- Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

- wieder genutzt
- bebaut
- Baustelle
- dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

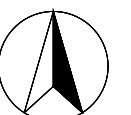
	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

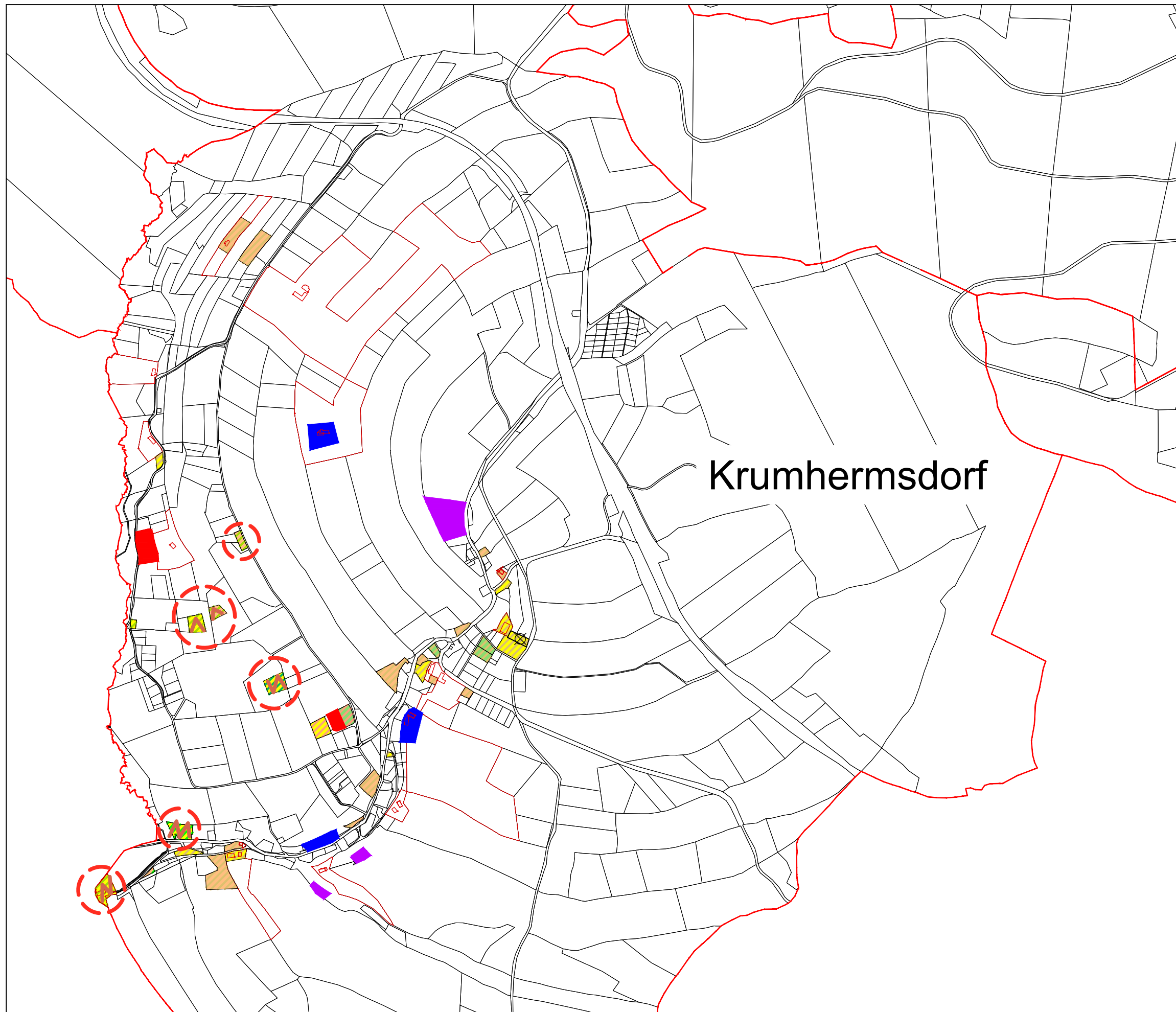
	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000



Legende

Gemarkungsgrenzen

Nutzungszuordnung nach FNP

	Wald		gemischte Baufläche
	Landwirtschaft		Wohnbaufläche
	Dauergrünland		Gemeinbedarfsfläche
	Bahnanlage		Sonderbaufläche
	Straßenverkehrsfläche		gewerbliche Baufläche
	Grünfläche		

Entwicklungspotenzial

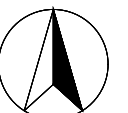
	Einschränkung möglich (siehe SALKA)
	Baulücke – bebaubar
	potenziell wieder nutzbar
	Nutzungsintensivierung der Flächen und Gebäude
	Nutzungswechsel und/oder Umstrukturierung möglich
	Denkmal

Nutzungspotenzial

	Grünzug als Option
	Zielnutzung Grünfläche, Grünzug
	Zielnutzung Bebauungsfläche
	Konflikt Zielnutzung – FNP

2018 Veränderung zu 2014

	wieder genutzt
	bebaut
	Baustelle
	dauerhaft Grünfläche



Maßstab M1:10.000

