

**Gemeinde Cunewalde  
Landkreis Bautzen**

**Beschlussvorlage 228/2001**

Kurzbezeichnung: Beschluss über die Billigung des Berichtes über die vorbereitende Untersuchung und die daraus folgende Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

Tag der Vorlage: 18. 07. 2001

Einreicher: Bürgermeister Thomas Martolock

Vorlage ist abgestimmt mit: GSL Löbau

Vorlage ist zuzustellen: Gemeinderat

**Sachverhalt und Begründung**

Im vorliegenden Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Erweiterungsgebiet „Ortsmitte“ wurden durch die Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH Löbau erhebliche städtebauliche Missstände aufgezeigt, die mit Hilfe des Sanierungsrechtes des BauGB und des Förderprogramms der Städtebaulichen Erneuerung behoben werden sollen.

Mit der Erweiterung des Gebietes sollen in der Ortsmitte die Maßnahmen umgesetzt werden, die sich im bisher bestehenden Sanierungsgebiet nicht realisieren ließen, wie z.B. ein neues Gemeindeverwaltungszentrum.

Mit der Realisierung der vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung und Verkehrsführung) erfolgt eine Aufwertung der gesamten Ortsmitte mit Ausstrahlungswirkungen auf das Umfeld.

Durch die Erweiterung werden keine zusätzlichen Mittel benötigt.

**Beschluss**

Der Gemeinderat hat den auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 201/2001 vom 21.03.2001 erstellten Bericht zur Voruntersuchung zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Er beschließt auf der Grundlage des Baugesetzbuches § 142 und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) vom 20.06.2000 und des gebilligten Berichtes der Vorbereitenden Untersuchung die Erweiterung der mit Beschluss Nr. 291/97 vom 16.04.1997 bestätigten und mit der Bekanntmachung in der CBZ Nr. 10/1997 veröffentlichten Sanierungssatzung um die in der Anlage aufgeführten Flurstücke.

Der Beschluss Nr. 201/2001 vom 21.03.2001 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung wird hiermit aufgehoben.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzungsänderung ortsüblich bekannt zu machen, dem Grundbuchamt Bautzen die Flurstücksnummern zum Zwecke der Eintragung in die Grundbücher mitzuteilen und die erforderliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Dresden einzuholen.

**Thomas Martolock  
Bürgermeister**

**Anlage**



**Abstimmungsergebnis**

Zahl der Stimmberechtigten gesamt : 19  
davon anwesend : 12  
Ja-Stimmen : 12  
Nein-Stimmen : 0  
Stimmenthaltung : 0  
Befangenheit nach § 20 SächsGemO: *nein*

**Feststellung**

Der Beschluss Nr. 228/2001 ist verlagt: 0  
angenommen: ~~8~~  
abgelehnt: 0  
Öffentliche Bekanntmachung: ja / nein  
Amtsblatt: ja / nein  
Ausgabe: *August 2007*  
Aushang am: von:  
Aushang bis: von:  
abgenommen am: von:

Thomas Martolock  
Bürgermeister

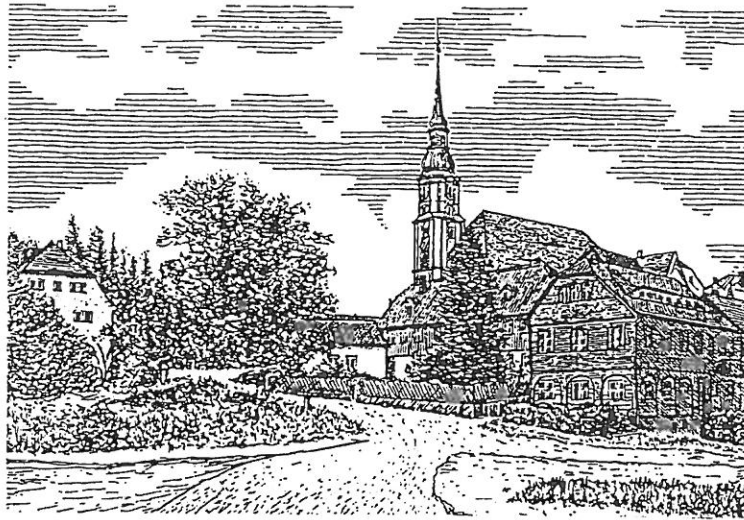


Flurstück	Lage
046	Hauptstraße
047	Hauptstraße
049	An der Wolfsschlucht
050	Hauptstraße 27
051	Hauptstraße
098	Kirchweg 03
144/2	Erlenweg
149/1	Erlenweg
183/1	Hauptstraße 72
183/2	Hauptstraße 74
185a	Hauptstraße 76
186	Parkplatz
187	Hauptstraße
187a	Erlenweg
187b	Erlenweg
188	Parkplatz
188a	Hauptstraße 80
193/1	Hauptstraße 57
272/3	Kirchweg 28
272e	Kirchweg
274a	Erlenweg 43
275	Erlenweg
276	Erlenweg
277	Hauptstraße 55
278/1	Hauptstraße 53
278/2	Hauptstraße 51
279/1	Erlenweg
280	Erlenweg 41
281/2	Kirchweg 26
282a	Kirchweg 24
285a	Kirchweg 22
286a	Kirchweg 20
287	Kirchweg 13
571	Kirchweg 17
592/2	Kirchweg 15
634a	Kirchweg 11
740/24	Hauptstraße
741	Straße Zieglertal



# Gemeinde Cunewalde

## Sanierungsgebiet „Ortsmitte“



### Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Erweiterungsgebiet

Auszüge  
für die Gemeinderatssitzung  
am 18.07.2001



Gesellschaft für  
Stadt- und Landentwicklung mbH  
Eichelgasse 09  
02708 Löbau

## 1. Anliegen und Zielstellung der Erweiterung/Vorstellung des Untersuchungsgebietes

Seit der Einordnung des Gebietes „Ortsmitte“ in das Programm „Städtebauliche Erneuerung“ haben sich die Gegebenheiten, Bedürfnisse, Erfordernisse, Kriterien usw. bezogen auf das tägliche Leben im privaten und öffentlichen Bereich erheblich verändert. Diese Veränderungen haben natürlich auch Wirkungen und Forderungen auf die weitere Gestaltung der Entwicklung der Gemeinde.

Hinter dieser Feststellung bzw. Aussage verbergen sich z. B. Fakten und Erkenntnisse wie

- Gemeindezusammenschluss von Cunewalde und Weigsdorf-Köblitz
- damit verbundene neue Verwaltungsstruktur mit größerem Platzbedarf
- Ausbau der Blauen Kugel als „Haus des Gastes“ anstelle des ehemaligen Kinos
- geänderter Bedarf an Freizeiteinrichtungen bzw. Kinderspielplätzen
- gewachsenes Verständnis zur Erhaltung der Oberlausitzer Bauweise

Zur Umsetzung der neuen Erkenntnisse ist eine Erweiterung des bisherigen Gebietes notwendig.

Die vorgesehene Abgrenzung und die Einordnung des Erweiterungsgebietes ist anhand der beiliegenden Karte ersichtlich.

So befindet sich z. B. die größte Dorfkirche Deutschlands im Erweiterungsgebiet, des weiteren eine zurzeit leerstehende, alte Schule (Berufsschule), welche sich als Verwaltungszentrum der Gemeinde gut eignen würde.

Mit der Einbeziehung dieses Gebietes muss eine entsprechende verkehrstechnische Erschließung und Gestaltung erfolgen.

Eine Unterbringung von weiteren neuen bzw. zusätzlichen, öffentlichen Einrichtungen im bestehenden Sanierungsgebiet ist nicht möglich.

## 2. Ergebnisse der Bestandserhebung

### 2.1 Gebietsgröße

Größe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes:	9,9 ha
Größe des Untersuchungsgebietes:	6,1 ha

### 2.2 Bebauungsstruktur/Gebäudezustand

Prägend für das Sanierungsgebiet, Kirchenbereich der Gemarkung Niedercunewalde, ist die überwiegend typisch Oberlausitzer Bebauung.

In den angrenzenden Gebieten, insbesondere am Kirchweg ist die ländliche, offene Bauweise bestimmend, so auch im Untersuchungsgebiet.

Ebenfalls typisch für Cunewalde sind die zum Teil sehr kleinen Flurstücke (16 Stück unter 100 m<sup>2</sup> im Sanierungs-/Untersuchungsgebiet).



Die Vereinigung von Grundstücken in Verbindung mit einem neuen Zuschnitt durch Bodenordnung macht diese Grundstücke wirtschaftlich nutzbar.

Die Untersuchung zeigte, dass sich ca. 62 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet im befriedigenden Zustand befinden und ca. 38 % nur mit Einsatz erheblicher Mittel modernisiert werden können.

In einem völlig desolatem Zustand und damit abbruchreif sind nur wenige Nebengebäude.

### 2.3 Verkehrsverhältnisse

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich fast ausschließlich kommunale Straße und Wege.

Der Kirchweg ist die wichtigste Hauptverbindungsstraße zum Bebauungsgebiet „Siedlungsweg“.

Der Zustand des Kirchweges ist sehr schlecht. Insbesondere durch den Baustellenverkehr des Wohngebietes „Siedlungsweg“ ist die Straße regelrecht „zerbrochen“, da er für diese enorme Belastung nicht ausgelegt war.

Die Fahrbahnränder sind stark ausgefahren, teilweise ist die Fahrbahnbreite stark eingeengt (ca. 3 m) und er hat in einigen Teilen eine sehr ungünstige Gradienten.

Im gesamten Verlauf des Kirchweges ist kein Gehweg vorhanden. Eine Erneuerung der Beleuchtung ist ebenfalls notwendig.

Der Erlenweg ist im Sanierungsgebiet nach historischem Vorbild neu gestaltet worden, im Untersuchungsgebiet bereits ausgebaut.

Völlig unzureichende bzw. fehlende Nebenanlagen kennzeichnen den Bereich der Hauptstraße (S 115).

In weiten Bereichen ist kein Gehweg vorhanden, bzw. der vorhandene sehr schmal.

Der Bus hat an der Haltestelle im Sanierungsgebiet keine eigene Busbucht. Eine Verlegung der Haltestelle in Höhe des „Parkplatzes“ wäre empfehlenswert.

Hier können die bisherigen Mängel der Straßenführung „Zieglertal“, der Platzgestaltung sowie der unzureichende Gehweg behoben werden.

Die bisherigen Brücken über das Cunewalder Wasser befinden sich zum Teil in einem sehr schlechten Zustand.

Im Erweiterungsgebiet bietet sich auch die Möglichkeit, mit einem Brückenneubau und durch Bodenordnungen eine Querverbindung zwischen Hauptstraße und Erlenweg zu schaffen.

Die Anzahl der Brücken würde sich verringern und damit die Unfallgefahr herabgesetzt werden.

### 2.4 Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet wird die Bebauung teilweise von großzügigen Grünflächen unterbrochen.

Dies sind insbesondere die ehemaligen Bauernwirtschaften zwischen Erlen- und Kirchweg. Öffentliche Grünflächen fehlen fast völlig.

Mangelhaft sind die privaten Hofflächen der Grundstücke, Hauptstraße 53 (ehemalige Verkaufsstelle und Durchgang von der Hauptstraße zum Erlenweg), Hauptstraße 76 sowie Erlenweg 43.

Eine Neugestaltung des unbefestigten Platzes (Parkplatz) an der Einmündung der Straße Zieglertal ist im Rahmen der Umgestaltung der Straßeneinmündung und dem Bau der Nebenanlagen notwendig.

### 3. Sanierungsnotwendigkeit

Auf der Grundlage der ausgewiesenen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der vorgesehenen künftigen Funktionen und Wirkungen des Untersuchungsgebietes auf die Gesamtentwicklung ist im Erweiterungsgebiet eine Sanierung nach dem BauGB durchzuführen und somit das bestehende Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ durch das Untersuchungsgebiet zu erweitern.

Zur Erreichung des Sanierungszieles ist die Beseitigung von Missständen in den Schwerpunkten „verkehrstechnische Erschließung/Bodenordnung“ umzusetzen. In dem Gebiet werden damit die Voraussetzungen geschaffen, damit die vorgesehene Nutzung und Funktion mit Wirkung auf das gesamte Gebiet zum Tragen kommt. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Bereich des Untersuchungsgebietes begründet sich auch darin, dass die vorgesehene Nutzung und Funktion der Erweiterungsgebiete im vorhandenen Sanierungsgebiet nicht realisierbar ist. Gleichzeitig wird für die Missstände im Problemgebiet eine Lösung aufgezeigt.

### 4. Neuordnungskonzept

#### 4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Oberstes Ziel für Cunewalde und damit für das Untersuchungsgebiet ist, die Attraktivität der Gemeinde für das Wohnen, das Gewerbe und Kleinhandwerk sowie den Fremdenverkehr/Tourismus zu erhöhen.

Um die weitere Entwicklung der Gemeinde zu sichern, ist die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet unumgänglich.

Diese lässt sich aber nur mit der Erweiterung des Gebietes realisieren.

Zur Umsetzung ist u. a. notwendig:

- Verbesserung des Ausbaugrades der Straße
- Schaffung von Gehwegen und Querverbindungen
- Aufwertung der Bausubstanz
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Ordnung, Lenkung und Führung von Fußgänger- und Verkehrsströmen
- Verbesserung der Nutzung und des Zuganges von Grundstücken

Nur durch die Verwirklichung o.g. Punkte im Erweiterungsgebiet ist eine Entwicklung im Sanierungsgebiet als auch im gesamten Ort möglich.

#### 4.2 Bodenordnung



Um die wirtschaftliche Nutzbarkeit einiger Grundstücke zu erhöhen, ist eine Bodenordnung im Bereich der Flurstücke 275 – 278 vorgeschlagen (Flurstück 275 = 290 m<sup>2</sup>).

Dabei lies sich auch in diesem Bereich der notwendige Raum für eine neue Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Erlenweg finden.

Das Flurstück 285a hat zurzeit keinen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, es ist nur über einen Wirtschaftsweg erreichbar. Hier sollte ebenfalls eine Lösung gefunden werden.

Welche Art der Durchführung für die Bodenordnung hier erfolgreich ist, muss an konkreten Fakten aufgezeigt werden.

Am ehesten kommen in Frage:

- freihändiger Erwerb
- Grenzreglung
- vertragliche („freiwillige“) Umlegung aufgrund eines Vertrages

Eine Enteignung sollte vermieden werden.

#### 4.3 Verkehrskonzeption

Die Straßenabschnitte Kirchweg und Zieglertal im Untersuchungsgebiet müssen erneuert bzw. grundhaft ausgebaut werden.

Es sind Verbindungsstraßen zu Ortsteilen bzw. zu Wohnungsbaustandorten.

Neben dem Ausbau ist in diesen Teilen die Verlegung des Schmutzwasserkanals schon geplant.

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Ausbau der Bushaltestelle. Diese liegt zurzeit innerhalb des Sanierungsgebietes. An dieser Stelle ist jedoch der Bau einer Busbucht nicht möglich. Hier bietet sich eine Verlegung an die Freifläche der Zieglertalstraße regelrecht an, da dieser Einmündungsbereich eine sehr ungünstige Verkehrsführung aufweist und ohnehin ausgebaut werden muss. Gleichzeitig kann damit die mangelhafte Platzgestaltung korrigiert werden.

Zur Überquerung des Löbauer Wassers, als Verbindung zwischen Hauptstraße und Erlenweg, gibt es drei Brücken, welche einen schlechten Bauzustand aufweisen. Eine Instandsetzung dieser Brücken wäre nicht sehr sinnvoll, da diese in einem Bereich liegen, wo ein gefahrloses Befahren mit dem Auto (Abbiegen von der Hauptstraße) kaum möglich ist.

Hier sollte eine neue Brücke weiter östlich gebaut werden und eine völlig neue Verbindung von der Hauptstraße zum Erlenweg hergestellt werden. Die alte Verbindung zwischen den Gebäuden, Hauptstraße 47 und Hauptstraße 49, sollte rückgebaut werden.

#### 5. Maßnahmeplan

lfd. Nr.	Maßnahme	Förderrahmen in TDM
1.	Weiterer Ausbau und Neugestaltung Kirchweg	60
2.	Bau von Nebenanlagen an der Hauptstraße (S 115) mit Verlegung der Bushaltestelle und Freiflächengestaltung	80
3.	Ausbau der Straße zum Zieglertal	50
4.	Bau einer neuen Brücke zwischen Hauptstraße und Erlenweg	200
5.	Bodenordnungsmaßnahmen	5
6.	Herrichtung Mühlgraben	10
7.	Bau eines Spielplatzes	80
8.	Ausbau der „Alten Schule“, Kirchweg 17, zur Gemeindeverwaltung	1.260
9.	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen	80

#### 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der im Maßnahmeplan dargestellte Förderrahmen für das Erweiterungsgebiet wurde in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlagen) eingearbeitet.

Die anteilige Förderung von Erschließungsanlagen wurde berücksichtigt.

Es muss eingeschätzt werden, dass die Erweiterung des Sanierungsgebietes keine Erhöhung des Gesamtförderrahmens aus heutiger Sicht erfordert.

Löbau, den 22.06.2001



Rönsch

GSL - Gesellschaft für  
Stadt- und Landentwicklung mbH