

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE ODERWITZ



FACHTEIL LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPT

2019 / 2020

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Oderwitz
Straße der Republik 54
02791 Oderwitz

Auftragnehmer: neuland | Landschafts- und Freiraumplanung |
Regionalmanagement
Lindenberger Straße 46 b
02736 Oppach
Tel +49 35872 41910
Fax +49 35872 41911



post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulrike Neumann
Dipl.-Ing. Beate Mücke
Dipl.-Geogr. Mandy Zimmer

Redaktionsschluss: 25.11.2020

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Schreibweise verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1 ÜBERBLICK | 4 |
| 1.1 Ziele und Aufbau des Leerstands- und Brachenkonzeptes | 4 |
| Inhalt Brachenkonzept | 4 |
| Festlegung der betrachteten Objekte | 5 |
| 1.2 Tabellarische Übersicht zum Leerstands- und Brachenkonzept | 5 |

1 ÜBERBLICK

1.1 ZIELE UND AUFBAU DES LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPTE

Die baukulturelle Prägung durch die Zeitzeugen verschiedener Abschnitte der Siedlungsgeschichte ist ein wichtiger Bestandteil der Identität von Oderwitz. Bedingt durch die wirtschaftliche und strukturelle Ortsentwicklung sind einzelne Objekte der historischen Ortsbebauung mindergenutzt oder stehen leer. Damit sind baukultureller Werte bedroht und tlw. bestandsgefährdet.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich fast ausschließlich um private Bausubstanz handelt, ist der gemeindliche Einfluss auf die Weiterentwicklung leerstehender oder mindergenutzter Bausubstanz sehr eingeschränkt.

Die nachhaltige Sicherung der baukulturellen Werte als wichtiger Baustein der regionalen Identität ist jedoch ein Ziel der Ortsentwicklung. Ein erster Schritt ist daher die Erstellung eines Leerstands- und Brachenkonzeptes als Teil des Ortsentwicklungskonzeptes.

Dieses Konzept soll für zukünftige Empfehlungen an die Eigentümer der Objekte bzw. die Zusammenarbeit mit diesen die Grundlage bilden. Außerdem kann es als Basis für gezielte Fördermittelwerbung und –nutzung eingesetzt werden.

Inhalt Brachenkonzept

Mit dem Leerstands- und Brachenkonzept sollen Handlungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen festgelegter Objekte geprüft und dokumentiert werden. Für jedes Objekt werden folgende Inhalte zusammengestellt:

- Objektbeschreibung
 - Lageplan
 - Fotodokumentation
 - Kurzbeschreibung
- Besonderheiten des Objektes
 - Denkmalstatus, Denkmalwert
 - Ggf. baukulturelle oder ortsgeschichtliche Bedeutung
- Entwicklungsmöglichkeiten
 - Restriktionen (z.B. Überschwemmungsgebiet, Naturschutz, Erschließung)
 - Nutzungspotenzial aus städtebaulicher Sicht (z.B. Wohnen, Gewerbe, Lage im Außenbereich etc.)
- Entwicklungspriorität
 - 1 – kurzfristiges Handeln erforderlich
 - 2 – kurz- bis mittelfristiges Handeln empfohlen
 - 3 – kein akuter Handlungsbedarf
- Ggf. Handlungsempfehlung

Festlegung der betrachteten Objekte

Für die Aufnahme in das Leerstands- und Brachenkonzept wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Objekt leer stehend oder mindergenutzt
- Ortsbildprägende bzw. ortsbildstörende Eigenschaft des Objektes
- Vorhandenes Entwicklungspotenzial
- Gefahrenpotential

Die Festlegung der aufzunehmenden Objekte erfolgte durch Gemeinde und Planer gemeinsam. Grundlagen waren:

- Leerstandskonzept der Gemeinde 2014
- Ortsbegehungen durch Planer April – Juni 2019
- Ortsbegehungen durch Vertreter der Gemeindeverwaltung Juli / August 2020

1.2 TABELLARISCHE ÜBERSICHT ZUM LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPT

Hinweis zur Nummerierung der Objekte: Die Objekt-Nummer ergibt sich aus der Lage im Übersichtsplan und hat sonst keine weitere Bedeutung. Die Objekte wurden von links nach rechts im Ortsplan durchnummeriert, um Außenstehenden die Auffindbarkeit zu erleichtern.

| Straße | Hausnr. | Flst | Anmerkungen | Objekt-Nr. |
|---------------------|---------|---------|--|------------|
| Adlerberg | 3 | 14/2 | Nur Scheune | 1 |
| Ahornallee | 1 | 362 | Nur Nebengebäude | 8 |
| Am Landwasser | 29 | 144 | Umgebände | 38 |
| August-Bebel-Straße | 17 | 530/3 | Denkmal, Fachwerk, mindergenutzt | 27 |
| Bachweg | 16 | 285 | Wohnhaus und 2 Garagen | 34 |
| Dammweg | 2 | 73/9003 | Verhandlung Gemeinde mit Erben laufen, Kauf und Abbruch geplant | 4 |
| Dorfstraße | 1 | 25 | Wohngebäude mit Anbau | 3 |
| Dorfstraße | 83 | 272/2 | Ortsbildprägender Massivbau | 6 |
| Dorfstraße | 199 | | Denkmal, Umgebände | 21 |
| Eibauer Weg | 1 | 24 | Denkmal, Umgebände Keine Erben vorhanden, Notsicherung obliegt Gemeinde | 2 |
| Grubenstraße | 5 | 1103/11 | Agrargebäude | 16 |
| Grubenstraße | 7 | 1103/10 | Kabelwerk | 17 |

| Straße | Hausnr. | Flst | Anmerkungen | Objekt-Nr. |
|------------------------------|----------------|-------------|---|-------------------|
| Hauptstraße | 92 | 2419/6 | Gesamtensemble Bahnhof | 10 |
| Handwerk | 9 | 616 | Altes Umgebäudehaus leer, daneben Neubau | 28 |
| Hauptstraße | 50 | 356/11 | Abbruch zeitnah vorgesehen | 7 |
| Hauptstraße | 103 | 477/9003 | Denkmal (Villa), regelmäßiger Kontakt Eigentümer | 9 |
| Hauptstraße | 110 | 1099/6 | Agrargebäude (Nebengebäude) | 18 |
| Hauptstraße | 113 | 607/4 | Bungalow | 11 |
| Hauptstraße | 115 | 607/5 | Scheune: Einsturzgefahr; kein kommunaler Handlungsbedarf, da eingefriedet Hauptgebäude: ebenfalls deso- lat; Denkmal, Umgebäude | 12 |
| Hauptstraße | 129 | 639a | Wohnhaus mit Anbauten | 15 |
| Hauptstraße | 147 | 685a | Umgebäudehaus mit angebau- ter Scheune, Denkmal | 19 |
| Hauptstraße | 165 | 756 | Ehem. Weißer Kretscham (nur hintere Gebäude) | 22 |
| Heideberg | 4 | 490 | Denkmal, Umgebäude | 30 |
| Hofstraße | 5 | 1374 | Denkmal, Umgebäude, Notsi- cherung ist erfolgt | 23 |
| Hintere Dorfstraße | 51 | 2516/2 | Leerstehender Gebäudeteil | 13 |
| Hintere Dorfstraße | 55 | 2296 | einsturzgefährdet bzw. zum Teil schon eingestürzt | 14 |
| Hohlweg | 10 | 696 | Ursprüngl. herrenlos, verkauft, Sanierungsarbeiten geplant | 20 |
| Jeschkenblick / Südstraße | | 1117/10 | Lagerhalle („Möhrenhalle“) | 36 |
| Kirchstraße | 18-20 | 430 | Denkmal, tlw. Fachwerk Notsicherung erfolgt, Nut- zungskonzept erforderlich | 32 |
| Mühlau | 19 | 94/1 | Denkmal, Umgebäude | 39 |
| Mühlweg | 7 | 98/5 | Nur Wohngebäude (Umgebü- de), Teil des Bauhofs | 5 |

| Straße | Hausnr. | Flst | Anmerkungen | Objekt-Nr. |
|--|----------------|-------------------|---|-------------------|
| Neubauernsiedlung | 1 | 1499 | Notsicherung erfolgt | 26 |
| Oberherwigsdorfer Straße | 38 | 69 | Denkmal, Umgebände, steht zum Verkauf | 40 |
| Rosa-Luxemburg-Straße | 23 | 272/1 | Denkmal, Umgebände; Besonderheit geschlossener Vierseit-hof | 33 |
| Straße der Republik | 7, 9 | 1022/3 | Kleiner Hof; Umgebände, Denkmal | 41 |
| Straße der Republik | 18 | 168 | Ehem. Gasthof Stern | 37 |
| Straße der Republik Rosa-Luxemburg-Straße | 36 28 | 256/1, 256/2 | Nur Wirtschaftsgebäude der ehem. Hasenschenke | 35 |
| Straße der Republik | 61 | | Denkmal, Massivbau | 31 |
| Straße der Republik | 82 | 456/2 | Denkmal, Umgebände | 29 |
| Straße der Republik | 95 | 1370 | Villa | 25 |
| Straße der Republik | 97 | 1371/1, 1371/2 | Denkmal, Eh. Kabelwerk | 24 |