

# FÖRDERPROGRAMM AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN (SOP)

Fördergebietskonzept  
„Ellefeld Aktive Mitte“





## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>  | <b>4</b>  |
| <b>TABELLENVERZEICHNIS</b>  | <b>5</b>  |
| <b>PLANVERZEICHNIS</b>  | <b>6</b>  |
| <b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1 Vorbemerkungen</b>   | <b>7</b>  |
| <b>TEIL 1</b>   | <b>8</b>  |
| <b>2 Situation der Gemeinde</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1 Besonderheiten in der Gemeindeentwicklung                           | 9         |
| 2.1.1 Naturräumliche Gliederung und Lage im Raum                        | 9         |
| 2.1.2 Historische Entwicklung der Gemeinde                              | 9         |
| 2.1.3 Siedlungsstruktur   | 11        |
| 2.1.4 Ellefeld als Teil des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal | 12        |
| 2.2 Übergeordnete räumliche Planungen                                   | 12        |
| 2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan    | 12        |
| 2.2.2 Regionalplan Südwestsachsen                                       | 15        |
| 2.2.3 Regionale Entwicklungskonzepte - LEADER                           | 16        |
| 2.3 Planungen und Fachkonzepte der Gemeinde                             | 18        |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)   | 18        |
| 2.3.2 Leitbild  | 18        |
| 2.3.3 Einzelhandelskonzept  | 20        |
| 2.3.4 Sportstättenkonzept   | 20        |
| 2.3.5 Weitere Konzepte des Städteverbundes                              | 20        |
| 2.3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)                     | 21        |
| <b>3 Demographische Entwicklung</b>                                     | <b>21</b> |
| 3.1 Historische Bevölkerungsentwicklung                                 | 21        |
| 3.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1990                                   | 22        |
| 3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung                                | 23        |
| 3.2.2 Räumliche Bevölkerungsentwicklung                                 | 25        |
| 3.3 Bevölkerungsprognose  | 29        |



|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| <b>4</b>      | <b>Wohnen</b>   | <b>30</b> |
| 4.1           | Wohngebäude- und Wohnraumentwicklung                              | 30        |
| 4.2           | Wohnbauflächenpotentiale  | 35        |
| 4.3           | Wohnungsleerstand   | 36        |
| 4.4           | Wohnbedarfsprognose   | 37        |
| 4.5           | Eigentümerstruktur  | 39        |
| <b>5</b>      | <b>Eingesetzte Förderung in der Ortsentwicklung</b>               | <b>40</b> |
| <b>TEIL 2</b> |   | <b>41</b> |
| <b>6</b>      | <b>Ausgangssituation im Gebiet</b>                                | <b>42</b> |
| 6.1           | Lage und städtebauliche Situation des Gebietes                    | 42        |
| 6.2           | Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet                        | 43        |
| 6.3           | Beteiligung   | 46        |
| 6.3.1         | Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit                       | 46        |
| 6.3.2         | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                       | 48        |
| 6.4           | Restriktionen   | 53        |
| 6.4.1         | Altlasten   | 53        |
| 6.4.2         | Denkmalschutz   | 53        |
| <b>7</b>      | <b>Bestandsaufnahme</b>   | <b>55</b> |
| 7.1           | Grundstücksdaten  | 55        |
| 7.1.1         | Eigentumsverhältnisse   | 55        |
| 7.1.2         | Art und Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan          | 56        |
| 7.2           | Gebäudedaten  | 57        |
| 7.2.1         | Baustruktur   | 57        |
| 7.2.2         | Nutzung   | 57        |
| 7.2.3         | Gebäudeleerstand  | 58        |
| 7.2.4         | Sanierungsgrad der Gebäude  | 59        |
| 7.3           | Handel, Gewerbe und Tourismus                                     | 61        |
| 7.4           | Bildung, Kultur, Soziales, Sport                                  | 65        |
| 7.5           | Verkehrsflächen und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr      | 69        |
| 7.6           | Ver- und Entsorgungssysteme                                       | 70        |
| 7.7           | Freiflächen   | 71        |
| 7.8           | Dokumentation der städtebaulichen und soziokulturellen Missstände | 72        |
| 7.8.1         | Missstände an der Bausubstanz                                     | 74        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 7.8.2    | Misstände bei Verkehrsflächen                                      | 78        |
| 7.8.3    | Misstände bei öffentlichen Grün- und Freiflächen                   | 79        |
| 7.8.4    | Misstände durch Leerstand  | 81        |
| 7.9      | Analyse der Stärken und Schwächen des SOP-Gebietes                 | 82        |
| <b>8</b> | <b>Handlungsschwerpunkte</b>                                       | <b>83</b> |
| 8.1      | Sanierung und Aufwertung Elfelder Markt                            | 83        |
| 8.2      | Gestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen                      | 85        |
| 8.3      | Sanierung und Umnutzung funktionsloser Gemeinbedarfseinrichtungen  | 88        |
| 8.4      | Sanierung, Umnutzung, Rückbau v. Gebäuden m. Wohn-/Gewerbefunktion | 90        |
| 8.5      | Sanierung Erschließungsmaßnahmen                                   | 92        |
| <b>9</b> | <b>Ziel- und Maßnahmenkonzept</b>                                  | <b>94</b> |
| 9.1      | Entwicklungsprämissen  | 94        |
| 9.2      | Einzelmaßnahmen  | 95        |
| 9.3      | Kosten- und Finanzübersicht  | 97        |
| 9.4      | Evaluierung und Fortschreibung                                     | 97        |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1  | Flächennutzung nach FNP                                      | 11 |
| Abbildung 2  | Auszug Karte 1 LEP: Raumstruktur                             | 12 |
| Abbildung 3  | Historische Bevölkerungsentwicklung                          | 21 |
| Abbildung 4  | Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2016               | 22 |
| Abbildung 5  | Einwohnerentwicklung 1990 bis 2016 im Vergleich (zum 31.12.) | 23 |
| Abbildung 6  | Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2016                       | 24 |
| Abbildung 7  | Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2016        | 25 |
| Abbildung 8  | Zuzüge und Fortzüge 1990 bis 2016                            | 26 |
| Abbildung 9  | Fortzüge 1990 bis 2016                                       | 27 |
| Abbildung 10 | Zuzüge 1990 bis 2016   | 27 |
| Abbildung 11 | Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge               | 29 |
| Abbildung 12 | Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen 1995 bis 2016         | 30 |
| Abbildung 13 | Baualter der Gebäude im Vergleich (in %)                     | 32 |
| Abbildung 14 | Baualter der Wohngebäude im Vergleich                        | 32 |
| Abbildung 15 | Wohnungsneubau und -abriss 1995 bis 2016                     | 34 |
| Abbildung 16 | Eigentümerstruktur im SOP-Gebiet                             | 55 |



|   |    |
|---|----|
| Abbildung 17 Flächennutzungsplan                            | 56 |
| Abbildung 18 Nutzungsart der Gebäude                        | 57 |
| Abbildung 19 Leerstand in Wohn- und in Wohn-/Gewerbehäusern | 58 |
| Abbildung 20 Leerstand insgesamt                            | 59 |
| Abbildung 21 Sanierungsgrad der Gebäude                     | 60 |

## TABELLENVERZEICHNIS

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1  | Leitbild   | 18 |
| Tabelle 2  | Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011                          | 31 |
| Tabelle 3  | Gebäudebestand 2016  | 33 |
| Tabelle 4  | Bauanträge gesamt und für EFH                                    | 35 |
| Tabelle 5  | Auslastung B-Plangebiete, Satzungen mit Bauflächen für Wohnen    | 36 |
| Tabelle 6  | Bestand und Leerstand des kommunalen Wohnungsbauunternehmens     | 37 |
| Tabelle 7  | Entwicklung Wohnfläche pro Wohneinheit und Einwohner 1998 - 2016 | 37 |
| Tabelle 8  | Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis                       | 38 |
| Tabelle 9  | Verteilung des Wohnungsbestandes unter den Eigentümern           | 39 |
| Tabelle 10 | Bevölkerungsentwicklung im SOP-Gebiet, 1990-2018                 | 44 |
| Tabelle 11 | Altersstrukturen im SOP-Gebiet 2016 - 2018                       | 44 |
| Tabelle 12 | Altlastenverdachtsflächen im SOP-Gebiet                          | 53 |
| Tabelle 13 | Denkmalschutz  | 54 |
| Tabelle 14 | Nutzungsarten der Hauptgebäude im Gebiet                         | 57 |
| Tabelle 15 | Leerstand Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Sanierungsgrad         | 59 |
| Tabelle 16 | Sanierungsgrad der Gebäude                                       | 60 |
| Tabelle 17 | Art und Anzahl der Unternehmen in der Gemeinde Ellefeld          | 64 |
| Tabelle 18 | Bedeutende Unternehmen in Ellefeld                               | 64 |
| Tabelle 19 | Einzelmaßnahmen im SOP-Gebiet                                    | 95 |
| Tabelle 20 | Kostenermittlung in Euro   | 97 |
| Tabelle 21 | Indikatorenliste   | 98 |



## PLANVERZEICHNIS

|        |                                     |    |
|--------|-------------------------------------|----|
| Plan 1 | Gemeindestruktur                    | 12 |
| Plan 2 | Grenze des Fördergebietes           | 46 |
| Plan 3 | Luftbild                            | 46 |
| Plan 4 | Restriktionen                       | 58 |
| Plan 5 | Eigentumsverhältnisse               | 60 |
| Plan 6 | Gebäudenutzung und Leerstand        | 62 |
| Plan 7 | Sanierungsgrad und Geschossigkeit   | 66 |
| Plan 8 | Städtebauliche Missstände           | 72 |
| Plan 9 | Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte | 86 |

## ANLAGENVERZEICHNIS

|        |  |
|--------|--|
| Anlage | Beschluss des Gemeinderats zum Fördergebiet und Fördergebietskonzept<br>am _____ . |
|--------|--|

# 1 Vorbemerkungen

Stadt- und Gemeindezentren bildeten und bilden den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens des Ortes. Stehen jedoch erst einmal Läden leer, schließen Restaurants und Dienstleister, reduziert sich die Attraktivität des Zentrums schnell. Das kann zu einer negativen Entwicklung des gesamten Umfelds führen und zu einem weiteren Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche.

Wie eine große Zahl von Städten, Gemeinden und Dörfern erlebt auch die Gemeinde Ellefeld die Auswirkungen der demographischen Entwicklung und des Bevölkerungsrückgangs in den letzten Jahren. Durch einen planmäßigen und strukturierten Anpassungsprozess verfolgt die Gemeinde Ellefeld das Ziel, die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung zu mindern. Ein Eckstein dafür ist, die Belebung des Gemeindezentrums, die auch mit Hilfe des SOP-Förderprogrammes erreicht werden soll.

Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden Städte und Gemeinden dabei unterstützt, die Ortszentren wieder zu einem lebendigen Standort für Wirtschaft und Kultur zu entwickeln. Zu einem attraktiven Platz zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Ziel der Stärkung der zentralen, von Funktionsverlusten betroffenen Versorgungsbereiche ist es, den Auswirkungen des demographischen Wandels, der Konkurrenz durch den Onlinehandel und des vielfach gewandelten Freizeitverhaltens der Einwohner einer Stadt oder Gemeinde entgegenzuwirken und zu einer nachhaltigen Belebung beizutragen.

Im Rahmen des Programmes "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" werden Maßnahmen umgesetzt, die zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen. Die Entwicklung und Funktion der zentralen Bereiche des Ortes zu stärken sowie die zentralen Versorgungsbereiche attraktiver für die Bevölkerung zu gestalten, entspricht einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und dient auch zur allgemeinen Kostenstabilisierung.

Das vorliegende Entwicklungskonzept (SEKo-SOP) „Ellefeld Aktive Mitte“ hat dabei die Aufgabe, die städtebaulichen und funktionellen Missstände im SOP-Gebiet Ellefeld zu dokumentieren und mit einem Maßnahmenkonzept deren Behebung vorzubereiten. Die einheitliche Vorbereitung sowie das planmäßige und aufeinander abgestimmte Vorgehen haben das Ziel, diesen zentralen Bereich in der Gemeinde so zu unterstützen, dass das Gebiet weiterhin seine für die Gesamtgemeinde strukturell wichtige Vernetzungs-, Versorgungs- und Wohnfunktion erfüllen kann.

Das SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ wird von einer funktionalen Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Ziel des geplanten Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist diese Mischung zu erhalten und weiter zu fördern, um die Nahversorgung für die Bürger zu stärken und das Gebiet attraktiv zu halten.



# TEIL 1

# SITUATION DER GEMEINDE



## 2 Situation der Gemeinde

### 2.1 Besonderheiten in der Gemeindeentwicklung

#### 2.1.1 Naturräumliche Gliederung und Lage im Raum

Die Gemeinde Ellefeld liegt im östlichen Teil des Vogtlandes im Tal der Roten und Weißen Göltzsch, die sich hier zur Göltzsch vereinigen. Die Höhenlage von Ellefeld beträgt 490 bis 660 Meter, höchste Erhebung ist auf der Juchhöh. Ellefeld liegt in einer Mittelgebirgslandschaft im Übergangsbereich zwischen Vogtland und Westerzgebirge und gehört dem sächsischen Vogtlandkreis an. Die Gemeinde ist vollständig umgeben von den Städten Auerbach/Vogtl. und Falkenstein/Vogtl. Mit diesen und Rodewisch bildet Ellefeld den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal. Obwohl flächenmäßig die kleinste Gemeinde des Vogtlandkreises, gilt Ellefeld aufgrund seiner zentralen und verbindenden Lage – als wichtiger integraler Bestandteil des MZSV Göltzschtal. Die aktuelle Kooperation rührt von der historisch gewachsenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur im oberen Göltzschtal her.

#### 2.1.2 Historische Entwicklung der Gemeinde

Ellefeld als Waldhufendorf zwischen Auerbach und Falkenstein gelegen, war bis ins 19. Jahrhundert landwirtschaftlich und durch den Erzbergbau geprägt. Mit der Industrialisierung und der wirtschaftlichen Dynamik in den benachbarten Städten wurde auch Ellefeld in die schnelle Entwicklung des Göltzschtals einbezogen. Es entwickelte sich eine bedeutende Weberei- und Stickereiindustrie, die um die Jahrhundertwende zu einem rasanten Bevölkerungswachstum führte. Dabei entwickelte sich der Ort vor allem nach Westen den Hang hinauf in Richtung Bahnhof sowie in Richtung Falkenstein, in das es fast nahtlos übergeht. Heute ist Ellefeld mit 4,6 ha die flächenmäßig viertkleinste Gemeinde des Freistaates Sachsen, jedoch hinsichtlich der Bevölkerungsdichte die zweite von allen nicht-städtischen Gemeinden des Freistaates.

Die Gemeinde Ellefeld entstand im 13. Jahrhundert, als rund um Falkenstein weitere Siedlungen gegründet wurden. Die urkundliche Ersterwähnung des Ortes stammt aus dem Jahr 1459. Die Geschichte Ellefelds wurde geprägt durch die Herrschaftsfamilie von Trützschler, die 1511 Ellefeld als selbstständigen Herrschaftssitz von Falkenstein abtrennte. Es wird seitdem als Ellefelder Rittergut erwähnt, das 1710 ein Herrenhaus erhielt - das sogenannte „Obere Schloss“. 1839 wurde Ellefeld zu einer zusammenhängenden politischen Gemeinde.

Die Rote Göltzsch, die sich durch den Ort zieht, prägte die Entwicklung und den Charakter der Gemeinde im hohen Maße, da sie für den Bergbau und die spätere Industrialisierung von großer Bedeutung war. So entstand hier bereits im 15. Jahrhundert ein Vorwerk, um das vorhandene Eisenerz abzubauen. Später entstanden am Fluss eine erste Messinghütte (1619) sowie eine Drahhütte. Auch für den Holztransport war die Göltzsch eine wichtige Grundlage. Die Flößerei wurde im Ort im 16./17. Jahrhundert umfangreich betrieben.



Eine große Zahl von Handwebern nahm die Tätigkeit ab 1700 im Ort auf. Dazu kam ab 1870 die Stickerei, die den Ort über viele Jahrzehnte prägte. So wurden 1913 im Ort 1300 Stickmaschinen gezählt. Im Zuge der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts wurde auch das Vogtland durch die Eisenbahn erschlossen. Ellefeld erhielt 1893 einen eigenen Haltepunkt, der bis heute noch besteht. Dies beflügelte im Ort den weiteren Aufschwung der Textilindustrie und verbesserte die Möglichkeiten des Kohletransportes. Der Aufschwung der Betriebe machte die Errichtung eines eigenen Elektrizitätswerks notwendig, das ab 1899 bis 1921 betrieben wurde. Bis zum Ausbruch des 1. Weltkrieges war Ellefeld eine wohlhabende Gemeinde, was sich auch in den geringen Arbeitslosenzahlen ausdrückte. Nach 1918 brach jedoch der Markt für Stickereiprodukte ein. Die Firmen mussten sich andere Märkte erschließen. Es entstanden Unternehmen zur Herstellung von Wäschekonfektionen, Gardinenwebereien und Holzverarbeitungsbetriebe. Später kamen Unternehmen der Möbelindustrie hinzu, die den Ort bis zur politischen Wende 1989 prägten. Wichtige Betriebe in der Zeit der DDR waren die VEB Wema, VEB Malitex, VEB Vereinigte Wäschefabrik Auerbach, VEB Bekleidungswerk Falkenstein, die Ermafa und Kindernahrung Ellefeld. Neben der Stickerei und Verhüttung war die Gemeinde Ellefeld seit jeher geprägt durch die Landwirtschaft, was auch heute teilweise noch zutrifft.

Nach 1990 schloss der größte Teil der volkseigenen Betriebe in Ellefeld, die so als Arbeitgeber vor Ort wegfielen. Die 1956 gegründete Landwirtschaftliche Genossenschaft „Göltzschtal“ wurde ebenfalls aufgelöst. Ein Teil der Betriebsanlagen wurde und wird durch kleinere Unternehmen umgenutzt. Diese wurden zum Teil aus den ehemaligen volkseigenen Betrieben ausgegründet, andere sind Neugründungen. Das heutige bedeutende Unternehmen UVEX übernahm Mitarbeiter und Gebäude der volkseigenen Betriebe der Bekleidungsindustrie. Heute sind die Firmen HEITEC Auerbach GmbH, Auerbacher Maschinenfabrik (Fortführung Wema), TIXBO automotive, ERMAFA Sondermaschinen und Anlagenbau GmbH (Fortführung) und Kinella wichtige Unternehmen in Ellefeld. Nach den grundlegenden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und auch demographischen Veränderungen nach 1990, die zunächst mit dem Rückgang der Industriebetriebe verbunden waren, wurden aber auch neue Gewerbe- und Wohngebiete im Göltzschtal angelegt.

Seit 1996 gehört Ellefeld dem Vogtlandkreis an (zuvor Landkreis Auerbach) und 1997 erfolgte die Gründung des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“. Im Jahr 2009 feierte Ellefeld das 550-jährige Bestehen der Gemeinde.



Die historische Entwicklung, die naturräumliche Besonderheit und das industrielle Erbe spiegeln sich auch im Wappen der Gemeinde Ellefeld wider. Das im Bauwerk abgebildete Gebäude ist das bereits oben erwähnte „Obere Schloss“, das 1710 zum Rittergut wurde und sich bis Ende des 18. Jahrhunderts im Besitz der Familie Trützscher befand. Heute ist es Wahrzeichen der Gemeinde und beliebter Veranstaltungsort. Der rot weiß gewellte Querstreifen symbolisiert die Rote und Weiße Göltzsch, die sich im Ort vereinigen. Die Geschichte der Gemeinde und die wirtschaftliche Entwicklung wurden durch die Textilindustrie und besonders durch die Stickerei geprägt, die im unteren Teil des Wappens dargestellt ist.

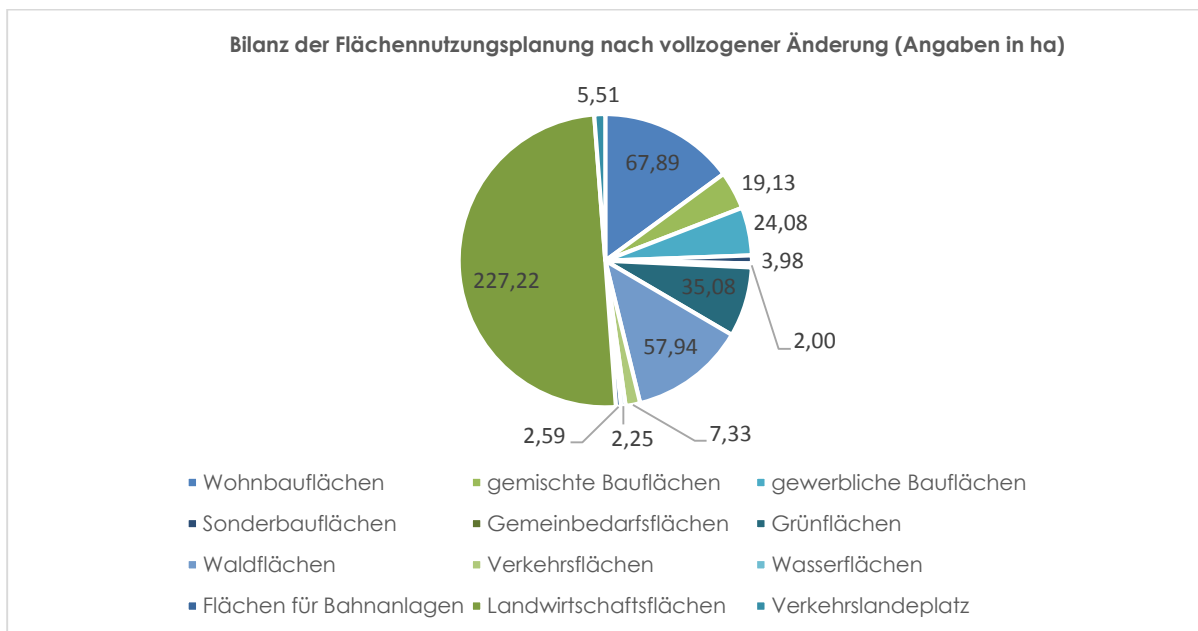
### 2.1.3 Siedlungsstruktur

#### Plan 1

| Gemeinde Ellefeld                |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Allgemeine Angaben</b>        | 1459 erste Erwähnung  |
| <b>Struktur</b>                  | ursprünglich Waldhufendorf, stark überbaut, verdichteter fast städtischer Charakter   |
| <b>Bauformen</b>                 | überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Mehrfamilienhäuser mit geringen Geschosshöhen, einige größere und kleinere gewerbliche Gebäude   |
| <b>Funktion/Nutzung</b>          | - Wohnfunktion, Gewerbe- und Einzelhandelsfunktion  |
| <b>Stärken (städtebaulich)</b>   | - Grundschule, Kindergarten mit Hort, mehrere Sportplätze<br>- kleinere und größere gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Branchen<br>- Lage an der B 169 (sehr gute Verkehrserschließung) |
| <b>Schwächen (städtebaulich)</b> | - teilweise hoher Leerstand<br>- Belastung durch Durchgangsverkehr (B 169)  |

Die Lage im ländlichen Raum und der dörfliche Ursprung sind sehr gut an der Nutzung der Gemeindeflächen zu erkennen. Bei einer Gesamtfläche von 455 Hektar werden 227,2 ha als landwirtschaftliche Flächen genutzt, was nahezu 50 % entspricht. Auch der hohe Anteil von Waldflächen (57,9 ha; 12,7 %) weist auf den ländlichen Charakter der Gemeinde hin. 67,9 Hektar sind reine Wohnbauflächen (14,9 %).

Abbildung 1 Flächennutzung nach FNP



Quelle: Flächennutzungsplan (nach vollzogener Änderung)

Eine Besonderheit Ellefelds ist die Nutzung von 5,5 Hektar als Verkehrslandeplatz. Der über 60 Jahre alte Flugplatz Auerbach ist für Luftfahrzeuge bis 7,5 t zugelassen.

#### **2.1.4 Ellefeld als Teil des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal**

„Planen und Handeln, als ob Gemeindegrenzen nicht vorhanden wären.“ Unter diesem Motto arbeiten die Stadt Rodewisch, die Stadt Auerbach/Vogtl., die Gemeinde Ellefeld und die Stadt Falkenstein/Vogtl. seit 1997 zusammen. Als Mittelzentraler Städteverbund übernehmen sie gemeinsam als zentrale Orte im Nordosten des Vogtlandkreises wichtige Funktionen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Basis für die Zusammenarbeit ist der „Vertrag zur Zusammenarbeit im Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal“ vom 11.12.1997, der den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und dem interkommunalen Abstimmungsgebot Rechnung trägt. Er regelt im Wesentlichen die Zuständigkeit und Kooperationen, die Organe des Verbundes und deren Aufgaben, die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Finanzierung der Aufgaben. In den vergangenen 20 Jahren entstanden so zahlreiche Planungen, Konzeptionen und Strategien, die von den Gemeinden gemeinsam umgesetzt werden.

Die zentrale Herausforderung des Städteverbundes und seiner Mitglieder ist zum aktuellen Zeitpunkt der demographische Wandel. Die durch ihn verursachten Problemlagen, wie Schrumpfung, Überalterung oder Fachkräftemangel können nur durch gemeinsames, kontinuierliches, und innovatives Vorgehen in ihren Auswirkungen verringert werden. Die vier Gemeinden bringen dabei jeweils ihr eigenes Profil an Stärken und Schwachstellen in den Städteverbund ein und ergänzen sich in ihrer gemeinsamen Funktion als Mittelzentrum mit Pflichtaufgaben und freiwilligen Aufgaben. Die Zusammenarbeit soll dabei nicht allein auf politischer und Verwaltungsebene geschehen. Vielmehr ist es ein Anliegen, dass wie schon in den vergangenen zwei Jahrzehnten Bürger aus allen Bereichen der Zivilgesellschaft, der Wirtschaft und Vereinen, aus allen Altersgruppen und sozialen Schichten an der Entwicklung teilhaben und davon profitieren. Die Zusammenarbeit erfolgt in verschiedenen Arbeitsgruppen, darunter insbesondere der Strategieausschuss, der Arbeitskreis und eine Arbeitsgruppe Wirtschaftsförderung.

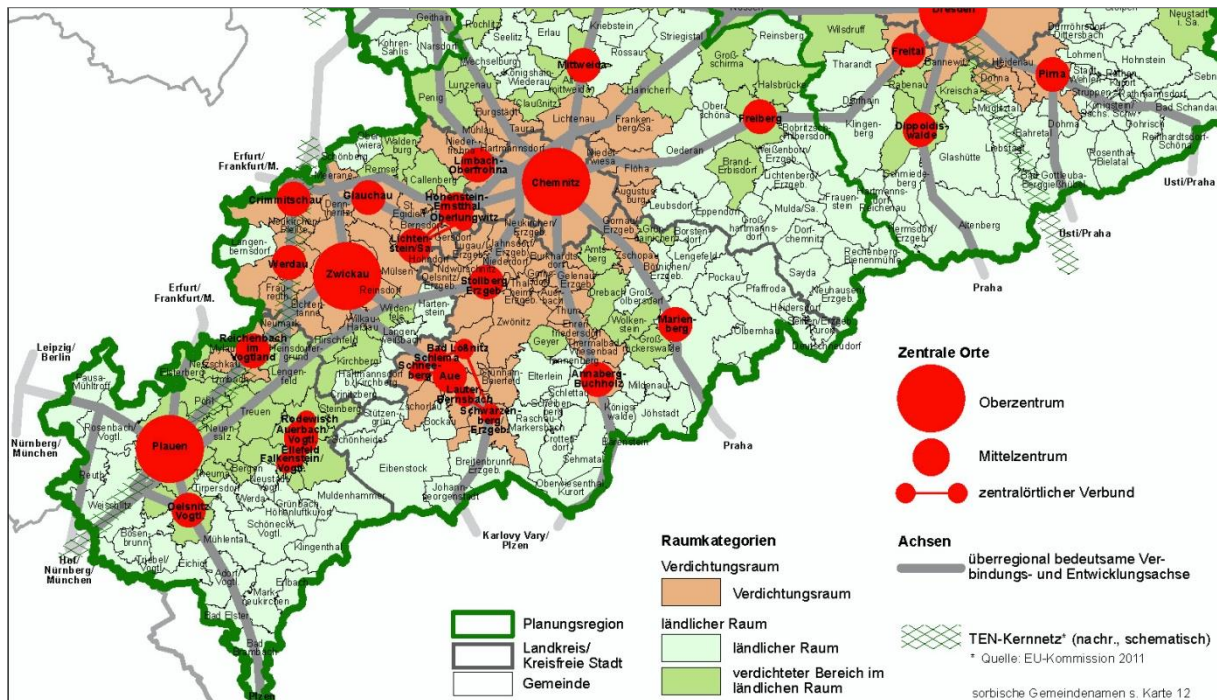
Die wichtigsten Themen in der Zusammenarbeit bilden die Baulandentwicklung und die Planung technischer und sozialer Infrastrukturen.

## **2.2 Übergeordnete räumliche Planungen**

### **2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 verankert. Dieser wurde vom Sächsischen Ministerium des Innern verfasst und trat am 14. August 2013 in Kraft und ist auf eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren ausgelegt.

Abbildung 2 Auszug Karte 1 LEP: Raumstruktur



Quelle: Landentwicklungsplan Sachsen 2013

Darin werden die Städte Rodewisch, Auerbach/Vogtl. und Falkenstein/Vogtl. sowie die Gemeinde Ellefeld als Mittelzentraler Städteverbund „Göltzschtal“ (Z 1.3.7) klassifiziert. Dieser ist als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum für den Verflechtungsraum und vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen zu sichern und zu stärken.

Gemäß Ziel Z 1.3.5 ist die Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im zentralörtlichen Verbund von Gemeinden nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt. Somit setzt die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit voraus, die in einer entsprechenden vertraglichen Regelung zu fassen ist. Ebenso sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung der zentralörtlichen Funktionen dienen, insbesondere die Bauleitplanung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen.

Ein Städteverbund ist nach LEP ein „in einem Raumordnungsplan festgelegter Verbund von mehreren Gemeinden zur gemeinsamen Ausübung der Funktion eines Zentralen Ortes. ... Mittel- und Grundzentrale Verbünde bestehen aus zwei oder mehreren Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhangs sowie ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Zentralen Ortes ausüben.“ (Landentwicklungsplan 2013, S. 190)

Zentrale Orte sind „Gemeinden, die auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im





zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen Übergemeindlichen Verflechtungsbereichs. Im Landesentwicklungsplan werden Ober- und Mittelzentren und in den Regionalplänen die Grundzentren ausgewiesen.“ Die nächsten Oberzentren sind Plauen und Zwickau.

Der Landesentwicklungsplan ordnet in Karte 1 den Mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zu. Er liegt an keiner „überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse“. Der gesamte Vogtlandkreis und somit auch die vier Gemeinden sind laut Karte 3 dem grenznahen Gebiet zugeordnet.

Der Neubau der B 169 als Ortsumgehung ist in Karte 4 als Vorranggebiet „Trasse Neubau“ vorgesehen.

Laut Karte 6 (Landschaftsgliederung) liegen die Gemeinden im Übergangsbereich vom Vogtland zum Westerzgebirge. Die Grenze des Vogtlandes zum „Unteren und Mittleren Westerzgebirge“ bildet die Göltzsch, die Grenze zum „Oberen Westerzgebirge“ in etwa der Übergang zu den walddreichen Gebieten östlich und südlich der Ortslagen. Teile der Flächen der Gemeinden werden in Karte 8 als Lebensraum bzw. Streifgebiet großräumig lebender Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten dargestellt.

## 2.2.2 Regionalplan Südwestsachsen

Die Organisation der sächsischen Regionalplanung erlebte im Jahr 2008 tief greifende Veränderungen. Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform wurden die bisherigen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum neuen Regionalen Planungsverband „Region Chemnitz“ fusioniert, der außerdem mit dem Altkreis Döbeln noch eine zusätzliche Erweiterung erfuhr. Die neue Planungsregion schließt nunmehr den gesamten Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau mit ein.

Da gegenwärtig kein Regionalplan für die neue Planungsregion existiert, gelten die alten Regionalpläne (aus 2008 für Südwestsachsen) zunächst fort. Derzeit ist der neue Regionalplan in Aufstellung und liegt in einem fortgeschrittenen Entwurfsstand aus dem Jahr 2016 vor. Für das vorliegende Konzept werden beide Regionalpläne betrachtet.

### 2.2.2.1 REGIONALPLAN SÜDWESTSACHSEN 2008

Der Regionalplan korrespondiert mit dem Landesentwicklungsplan 2003 in der Klassifizierung der vier Gemeinden als Mittelzentraler Städteverbund „Göltzschtal“ ebenso wie in der Zuordnung zum verdichteten Bereich. Die vier Kommunen üben damit gemeinsam die Funktion eines zentralen Ortes aus, in dem sie Funktionen teilen und entsprechend zusammenarbeiten. Sie erfüllen wesentliche Versorgungsfunktionen für ihr Umland.

Ergänzt wird die Raumstruktur in Karte 3 durch regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen (E+V) bzw. Verbindungsachsen (V) zu den nächsten Ober-, Mittel- und Grundzentren. Die Achsen sind dabei teils schienengebunden entsprechend der bestehenden Bahntrassen in Richtung Zwickau, Plauen und Klingenthal:

- a) Plauen – Städteverbund Göltzschtal – Städteverbund Silberberg (E+V)
- d) (Hof/A 93) – Oelsnitz/Vogtl. – Falkenstein (V)
- e) Reichenbach/Vogtl. – Auerbach – Tannenbergesthal – Klingenthal (V)
- g) Zwickau – Lengenfeld – Städteverbund Göltzschtal – Schöneck/Vogtl.
  - Klingenthal – Kraslice – Sokolov – Karlovy Vary (teilweise E+V)
- h) Auerbach – Treuen – A 72/Sachsenmagistrale – Reichenbach/Plauen (E+V)

Laut Ziel 3.1.2.2 im Regionalplan ist die Ortsumgehung Göltzschtal (B 169 zwischen Rodewisch und Falkenstein) vorrangig als raumbedeutsame Maßnahme durchzuführen. Weitere, die Gemeinde Ellefeld direkt betreffende Festlegungen und Ziele sind im Regionalplan Südwestsachsen nicht verankert.



### 2.2.2.2 REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ 2016 ( ENTWURF)

Da sich der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz gegenwärtig in der Abwägung bzw. Auslegung befindet, wird hier nur auf die Punkte eingegangen werden, die sich gegenüber dem Regionalplan Südwestsachsen von 2008 nennenswert verändert haben.

Der Städteverbund Göltzschtal wurde um die Gemeinden Grünbach (Sachsen) und Neustadt/Vogtl. erweitert, die mit Falkenstein im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft verbunden sind. Der Regionalplan führt weiter aus: „Die Zusammenarbeit erfolgt auf Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Folge der normativen Festlegung als Mittelzentraler Städteverbund.“ (Seite 80)

In Karte 2 (Siedlungswesen) sind in verschiedenen Ortslagen, auch in Ellefeld, des Städteverbundes „Sachgesamtheiten nach Denkmalschutzrecht“ und „Erhaltenswerte Bausubstanz“ ausgewiesen.

Die Bahnstrecken Zwickau–Lengenfeld–Auerbach–Ellefeld–Falkenstein–Klingenthal–Bundesgrenze sowie Herlasgrün–Falkenstein werden als „Vorranggebiete für die Zweckbestimmung des öffentlichen Bahnverkehrs“ festgelegt.

Laut Ziel 3.1.3.7 ist durch die Aufgabenträger auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der grenzüberschreitenden Schienenverbindung Zwickau/Herlasgrün–Falkenstein–Klingenthal–Kraslice–Sokolov–Karlov Vary hinzuwirken.

Die Regionalen Hauptradrouten Göltzschtalradweg II-55 und Falkenstein-Oelsnitz II-56 führen durch den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal, berühren die Gemeinde Ellefeld im Norden.

### 2.2.3 Regionale Entwicklungskonzepte - LEADER

Die Gemeinde Ellefeld liegt in der Förderperiode 2014 - 2020 in der LEADER-Region „Sagenhaftes Vogtland“. In der LEADER-Förderung liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung des ländlichen Raumes. Konkretisiert werden die Entwicklungsziele und Handlungsfelder dabei in der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) für das jeweilige Gebiet.



Die Strategischen Ziele für die LEADER-Region „Sagenhaftes Vogtland“ sind im Folgenden zusammengefasst:

- langfristige Deckung des Fachkräftebedarfs
- Rückbau, Wieder- und Umnutzung von alter Bausubstanz zu Wohn- und Gewerbe-zwecken, für Vereine und für die Versorgung
- bauliche Investitionen zu wirtschaftlichen Zwecken
- Ausstattung von Unternehmen und/oder Vermarktung regionaler Produkte
- Qualitätsverbesserung touristischer Angebote, Inwertsetzung von Naturerlebnissen und Umweltbildung
- Schaffung eines einheitlichen touristischen Leit- und Informationssystems
- Entwicklung eines Geoparks und dessen Verknüpfung mit dazu passenden Angeboten
- Entwicklung eines Kompetenzzentrums zur Umwelt- und Regionalbildung
- Sicherstellung der Alltagsmobilität, insbesondere für Jugendliche und Senioren
- Sicherheit im Verkehrsraum und/oder bauliche Maßnahmen an öffentl. Plätzen/Anlagen
- bauliche Investitionen zur Schaffung von Wohnraum und/oder Verbesserung der Wohnqualität
- Schaffung eines Lebenszentrums
- bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/Vereinszwecken oder kirchliche Einrichtungen

(3. Überarbeitung, 08/2017)

Die in der LES festgehaltenen Handlungsschwerpunkte und regionalen Prioritäten (vgl. folgenden Abschnitt) treffen in hohem Maße auf die Prioritäten im zukünftigen SOP-Gebiet zu sowie auf die Maßnahmen, die die Defizite im Bereich der Daseinsvorsorge und Lebensqualität abbauen werden.

### Handlungsschwerpunkte und Prioritäten der LEADER-Region

- kleine Region als Chance für Identitätsstiftung und Vernetzung begreifen
- Etablierung eines leistungsfähigen und bedürfnisorientierten ÖPNV im ländlichen Raum (abgestimmtes Netz von Bürgerbus, Citybuslinie, Schülerverkehr, Ruftaxi und Bahn)
- Beseitigung punktueller Gefahrenstellen im öffentlichen Verkehrsraum
- Beseitigung von Leerstand u.a. durch Anknüpfung an Erfolge bei der Wieder- und Umnutzung leer stehender Bausubstanz
- Werterhaltung und Gestaltung von Plätzen in den Orten
- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)
- Ausbau der Zusammenarbeit zur Sicherung von Lebensqualität und Daseinsvorsorge
- Anpassung von Infrastrukturen an den demographischen Wandel
- Umsetzung des Klimaschutzgedankens und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

Von den aus der Analyse der Stärken und Schwächen der LEADER-Region entwickelten Handlungsschwerpunkten und regionalen Prioritäten wurden hier diese dargestellt, die für das zukünftige SOP-Gebiet in Ellefeld relevant sind. Die im SOP geplanten Maßnahmen lassen sich demnach vollständig aus den Zielen, Prioritäten und Handlungsfeldern der LEADER-Entwicklungsstrategie ableiten und darauf begründen.

## 2.3 Planungen und Fachkonzepte der Gemeinde

Die Mitgliedschaft im Städteverbund Göltzschtal wirkt sich auch hinsichtlich zur Verfügung stehender Fachplanungen äußerst positiv aus. Durch das gemeinsame Erarbeiten verfügt Ellefeld über ein für eine Gemeinde dieser Größe breites Spektrum an Fachkonzepten. Für die Bauleitplanung wichtigstes Instrument ist der bestehende Flächennutzungsplan.

### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die vier Städte des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal besitzen einen Flächennutzungsplan gemeinsam mit den Gemeinden Neustadt/Vogtl. und Grünbach (Sachsen), die mit der Stadt Falkenstein/Vogtl. im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft verbunden sind. Er wurde mit Bekanntmachung vom 01.10.2004 in Kraft gesetzt. Seit dem 28.04.2016 ist die Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. Der Planungsverband weist in seiner Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfragt wurde, darauf hin, dass planerische Maßnahmen in Abstimmung mit den Städtebundpartnern erfolgen sollen. Auch planerische Maßnahmen, die mit dem InSEK verbunden sind. Festlegungen des FNP, die das SOP-Gebiet betreffen, werden an entsprechender Stelle dargestellt.

### 2.3.2 Leitbild

Das Leitbild, dem sich die Gemeinde Ellefeld verpflichtet fühlt, ist das gemeinsame Leitbild des Städteverbundes Göltzschtal. In fünf Handlungsfeldern legten die Mitglieder des Städteverbundes ihre Idealeitlinie fest.

Für das künftige SOP- Gebiet treffen im Besonderen die Handlungsfelder 2, 3 und 5 zu. Die Maßnahmen, die hier geplant sind, dienen der Erfüllung der im Leitbild genannten Ziele.

Tabelle 1 Leitbild

| 1. Abgestimmte Planung, Zusammenarbeit von Politik und Wirtschaft   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- frühzeitige Abstimmungen der Planungen der Orte, gemeinsame Planungen</li><li>- Stärken der Städteverbandsmitglieder definieren und Schwerpunkte festlegen</li><li>- Finden neuer organisatorischer Lösungen der Finanzierung freiwilliger kommunaler Aufgaben</li><li>- Identifizieren/Erproben konkreter Möglichkeiten zur Erhöhung der Verwaltungskraft der Städte</li></ul> <p>Die Zusammenarbeit soll nicht nur auf die gewählten Vertreter und Verwaltungen beschränkt bleiben, sondern auch in den übrigen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens stattfinden, wie z.B. Zusammenarbeit von Vereinen und Verbänden.</p> |

## **2. Attraktive Innenstädte – Grundlage von lokalem Handel und Gewerbe, Städte mit hoher Wohnqualität**

Um die für das städtische Leben so wichtigen belebten Innenstädte zu erhalten, soll in der Ausweisung von Neuflächen die Innenstadtentwicklung vor der Außenentwicklung höchste Priorität haben. Neben der Regulierung von Neuflächen soll auch eine abgestimmte Konzeption zur Belegung der Innenstädte erarbeitet werden, in der auf einen ausgewogenen Branchenmix geachtet wird. Zudem sollen die Verkehrserschließung und Parkleitsysteme der Innenstädte verbessert werden. Die vorhandenen Industriebrachen werden erfasst und für sie aktiv neue Nutzungsideen entwickelt, so dass sie als Alternativen für Neubauten am Stadtrand dienen können.

## **3. Öffentliche Einrichtungen, Wirtschaft und Verkehr werden als vordringliche Handlungsfelder für die Entwicklung der Städte betrachtet.**

Beispielsweise sollen, um den Erhalt öffentlicher Einrichtungen zu gewährleisten, bestehende Einrichtungen aufgewertet und deren Effizienz und Auslastung erhöht werden. Zudem soll eine gemeinsame Positionsbestimmung hinsichtlich der Schulentwicklungsplanung erarbeitet werden, die Grundlage der Zusammenarbeit wird.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt in der Zusammenarbeit des Städteverbundes besteht im Bereich der Wirtschaft, in der Sicherung der Arbeitsplätze und Verbesserung der Standortqualität. Konkret bedeutet dies, die Schaffung von Rahmenbedingungen, die der Erhaltung und Entwicklung von Industrie, Handel und Handwerk dienen und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur (Gewerbe, Handel, Fremdenverkehr).

Die Steuerung von Neuansiedlungen von Betrieben, die so weit wie möglich im Innenbereich der Orte realisiert werden sollen und die intensive Kooperation bei der Wirtschaftsförderung gehören ebenfalls zu den vorgesehenen Zielen. Mit Hilfe eines ausgewogenen und geglückten Konzeptes und Marketings soll des Weiteren die Attraktivität der Göltzschtalregion erhöht werden.

## **4. Abgestimmte Straßen-Verkehrsplanung – Attraktives Nahverkehrsangebot**

Ziel des Städteverbundes ist es, eine Verkehrskonzeption zu entwickeln, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Das heißt, dass eine Generalverkehrsplanung erarbeitet werden soll, die zur Verbesserung der Verkehrsverbindungen innerhalb des Göltzschtals, zu einer Entzerrung des Individualpersonenverkehrs und des Schwerlastverkehrs beitragen soll. Die Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sollen so gestaltet werden, dass sie eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen. Dazu sollen auch die Fahrpläne der einzelnen Träger so aufeinander abgestimmt werden, dass günstige Umsteigemöglichkeiten geschaffen werden.

## **5. Identität und gemeinsames Profil: Grundlage für die Zusammenarbeit und erfolgreiches Handeln in der Region**

Um die regionale Identität und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken, die Grundvoraussetzungen für eine intensive Zusammenarbeit in der Region sind, sollen die Städte und Gemeinden Schritte unternehmen, die zur Förderung eines gemeinsamen Identitätsbewusstseins beitragen. Weiter soll die Zusammenarbeit von Vereinen gefördert und Möglichkeiten gesucht werden, wie diese sich ergänzen können. Die Städteverbundmitglieder sollen zukünftig ihre Zusammenarbeit im kulturellen Bereich untereinander abstimmen und fördern. Ein weiteres Ziel ist, die Verbesserung der Außendarstellung des Mittelzentralen Städteverbundes. Die für das Leitbild entwickelten Bausteine werden durch ein Handlungsprogramm konkretisiert und schrittweise umgesetzt werden.

### 2.3.3 Einzelhandelskonzept

Der Städteverbund Göltzschtal ließ zwischen 2007 und 2009 für die vier Gemeinden des Mittelzentralen Städteverbundes ein gemeinsames Einzelhandelskonzept erarbeiten. Ziel des Konzeptes war und ist die Steuerung des Einzelhandels.

Anstoß zur Erarbeitung des Konzeptes war die Feststellung, dass der Städteverbund in Teilen ein markantes Überangebot an Verkaufsflächen des Einzelhandels in nicht-integrierten Lagen aufwies, während die Innenstädte zu veröden drohten. Es wurde erkannt, dass um den innenstadtfernen Standorten ein attraktives Angebot entgegenstellen zu können, architektonisch ansprechende Lösungen und eine verbesserte verkehrliche Erschließung gefunden werden müssten.

Das Einzelhandelskonzept (EHK) wurde mittlerweile fortgeschrieben (September 2017). Das übergeordnete Ziel des Einzelhandelskonzept die Zentralität der Einkaufsorte zu stabilisieren sowie die Einzelhandelsfunktionen inklusive deren Rahmenbedingungen in den Bereichen Städtebau und Mobilität weiter zu entwickeln. Detailliert wird beispielsweise auf Branchen, Verkaufsflächenanteile und Standortfaktoren eingegangen. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Aufwertung innenstädtischer Bereiche gegeben.

Der Gemeinderat von Ellefeld beschloss diese Fortschreibung am 11.10.2017. Der Beschluss sieht vor, den für Ellefeld bestimmten Teil als Basis für bauplanungsrechtliche Entscheidungen bei der Einzelhandelsentwicklung zunächst bis zum Jahr 2025 verbindlich anzuwenden. Hierzu waren die Gewerbetreibenden der Gemeinde eingeladen. Im EHK wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde eingestuft und damit als "städtebaulich schutzwürdig" erklärt. Dieser zentrale Versorgungsbereich liegt fast vollständig im künftigen SOP-Gebiet.

### 2.3.4 Sportstättenkonzept

Die gemeinsame Sportstättenentwicklungsplanung des Städteverbundes aus dem Jahr 2010 erfasste den Bestand der Mitglieder des Städteverbundes, ermittelte den aktuellen und prognostizierte den zukünftigen Bedarf. In Ellefeld liegen bedeutende Sportstätten im SOP-Gebiet.

### 2.3.5 Weitere Konzepte des Städteverbundes

Ebenfalls für den Städteverbund Göltzschtal wurden ein Kleingartenentwicklungskonzept und eine Radverkehrskonzeption erarbeitet. Diese spielen jedoch für die Ziele und Handlungsschwerpunkte des Ellefelder SOP Gebietes keine Rolle und werden deshalb hier nur aufgezählt.

### 2.3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

Die Gemeinde Ellefeld erarbeitete ab Sommer 2018 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Dieses Entwicklungskonzept konkretisiert die in der LEADER Entwicklungsstrategie herausgearbeiteten Ziele für die LEADER Region für die Gemeinde Ellefeld. Die für das SOP-Gebiet relevanten Ziele und Schwerpunkte des InSEK werden im Abschnitt 9 dargestellt.

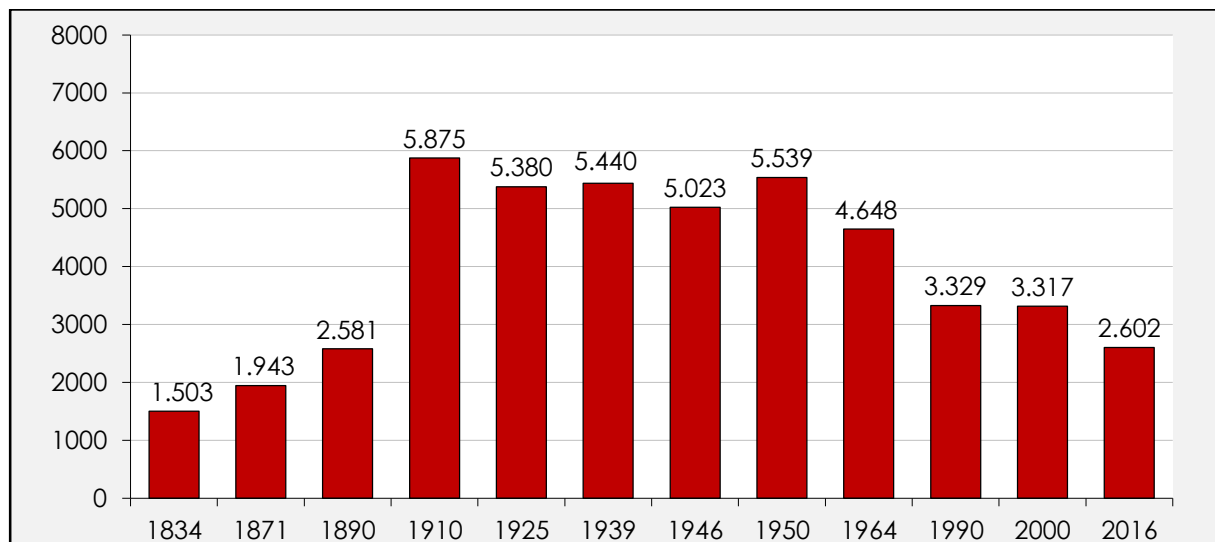
## 3 Demographische Entwicklung

### 3.1 Historische Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man die historische Bevölkerungsentwicklung ab 1834, so brachte die Industrialisierung im 19. und frühen 20. Jahrhundert für die Gemeinde einen wichtigen Entwicklungsschub, der 1910 seinen Höhepunkt hatte. Nicht erst seit der politischen Wende war die Gemeinde mit dem Sinken der Einwohnerzahlen konfrontiert.

Nach einem kurzen Anwachsen unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg aufgrund der Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen, sank die Einwohnerzahl zwischen 1950 und 1964 um 16 %. Dramatischer sah die Entwicklung nach 1990 aus. Nimmt man die 1964er Bevölkerungsanzahl zur Grundlage verlor die Gemeinde 28 % ihrer Einwohner. Vergleicht man die Werte ab 1950 dann betrug der Bevölkerungsschwund sogar um die 40 %. Die genauere Betrachtung der Einwohnerentwicklung ab dem Jahr 1990 findet sich im nächsten Abschnitt.

Abbildung 3 Historische Bevölkerungsentwicklung



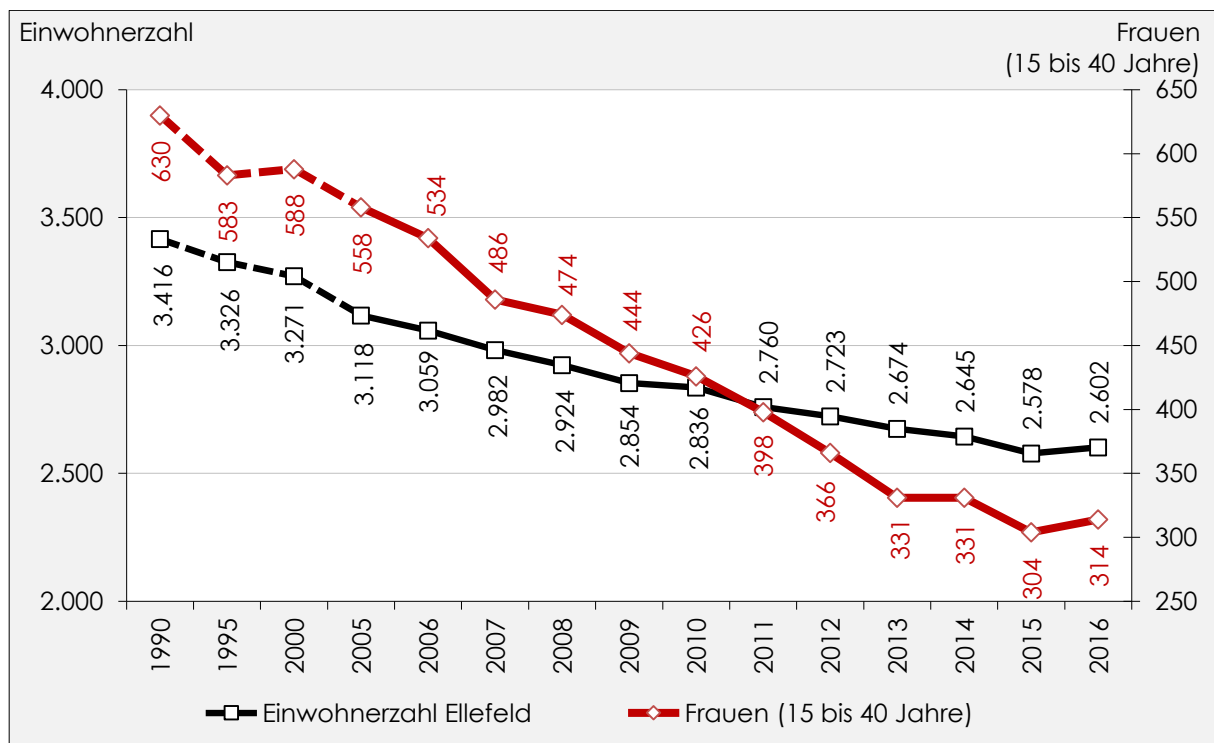
Quelle: Digitales historisches Ortsverzeichnis von Sachsen (<http://hov.isgv.de/Ellefeld>, 25.10.2018), Zahl für 2016: Statistisches Landesamt Sachsen.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2016 für die Gemeinde Ellefeld basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung im Land stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Ortschaft wider. Die demographische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) über die Gemeindegrenzen bestimmt.

Abbildung 4 Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2016



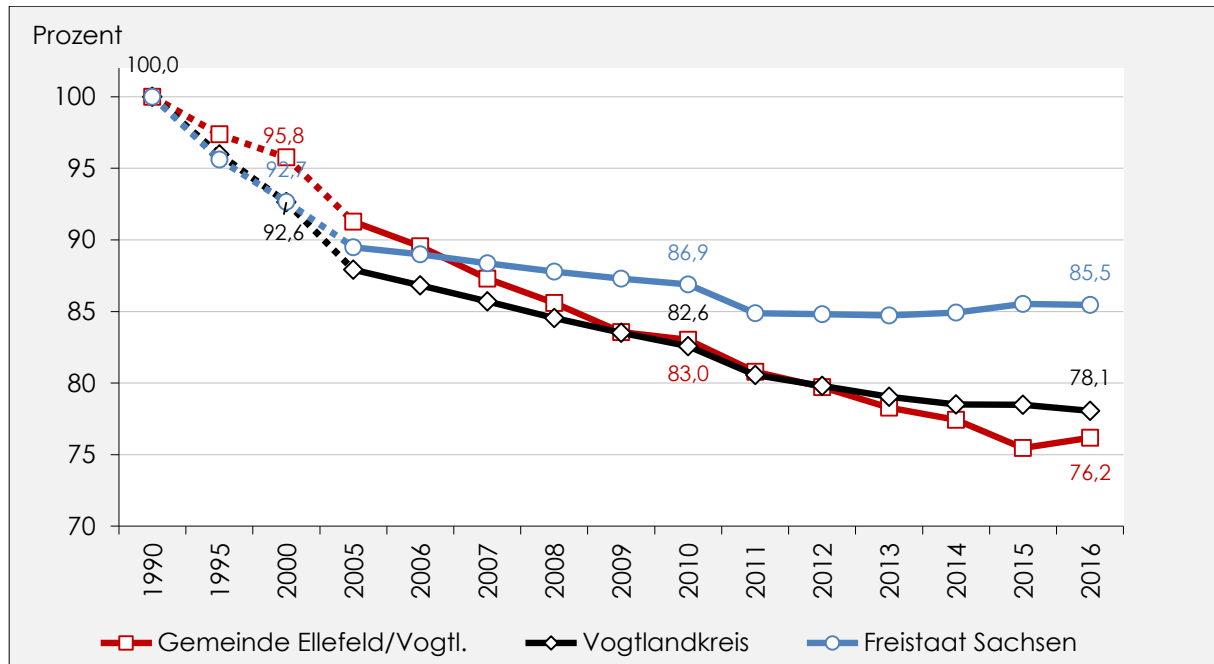
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Aus dieser Abbildung wird der fortschreitende Bevölkerungsrückgang seit 1990 ersichtlich. Ein leichter Bevölkerungszuwachs konnte in der Gemeinde Ellefeld von 2015 bis 2016 erzielt werden. Dieser ist auf die Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen, die mittlerweile Ellefeld wieder verlassen haben.

Der in der oben abgebildeten Darstellung erkennbare und für vergleichbare Orte durchschnittliche Rückgang um die Hälfte bei Frauen in der Altersgruppe von 15 bis 40 Jahren (im gebärfähigen Alter) verdeutlicht eine Ursache für den Bevölkerungsrückgang seit der Wiedervereinigung. Andere Gründe, die im Weiteren näher erläutert werden, sind das höhere Alter der Erstgebärenden (das die sich wandelnden Einstellungen gegenüber Kindern und Familie widerspiegelt) und der konstante Sterbeüberschuss von 20 bis 40 Personen pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält, da eine grundlegende Veränderung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung nicht abzusehen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (nachfolgende Abbildung) zeigt, dass sich der Bevölkerungsrückgang zwischen 2005 und Ende des vergangenen Jahrzehnts stärker vollzogen hat, als im Vogtlandkreis und im Freistaat Sachsen. Während der Verlust im Freistaat in der Relation von 1990 bis 2016 nur 14,5 % betrug, war der größere Rückgang von 23,8 % in der Gemeinde Ellefeld eher mit dem Vogtlandkreis vergleichbar, der 21,9 % seiner Einwohner verlor. Seit 2016 konnte die Gemeinde Ellefeld jedoch im regionalen Vergleich sogar ein geringes Bevölkerungswachstum verzeichnen, das wie oben beschrieben auf den Zustrom von Flüchtlingen beruhte.

Abbildung 5 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2016 im Vergleich (zum 31.12.)

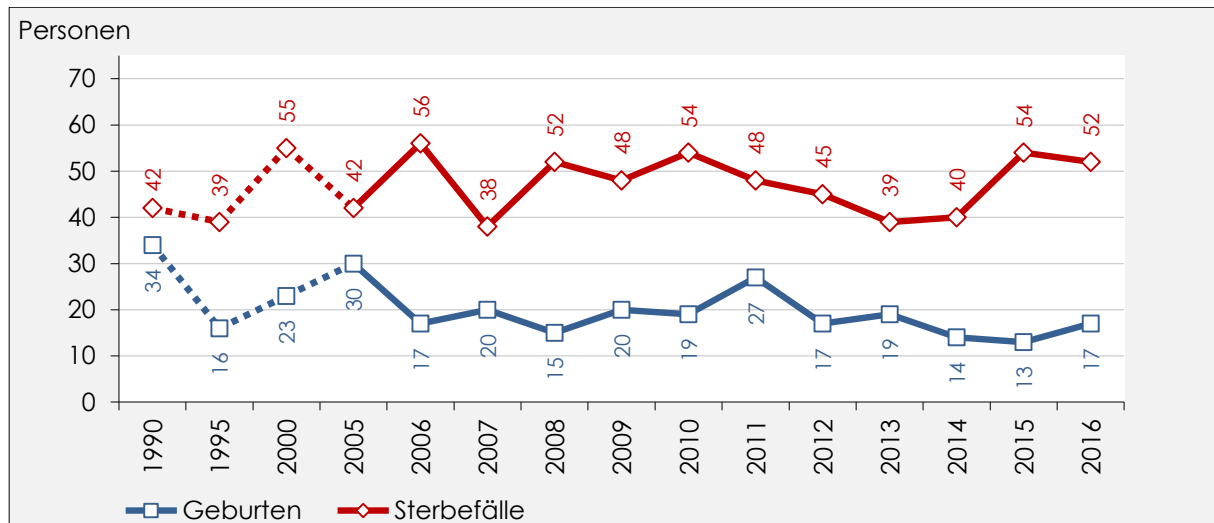


Quelle: Statistisches Landesamt; Sprung 2010/2011 auf Datengrundlage Zensus 2011

### 3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Nach dem starken Rückgang der Geburtenzahl zu Beginn der 1990er Jahre, hat sich die Geburtenzahl im vergangenen Jahrzehnt auf einem niedrigen Niveau von rund 15 Geburten jährlich größtenteils stabilisiert. Die Sterbefälle schwankten seit 1990, weisen aber aktuell ein konstantes Niveau von rund 50 Personen jährlich auf. Die Anzahl der Gestorbenen liegt seit 1990 deutlich über der Anzahl der Geburten, in manchen Jahren ist die Sterberate sogar doppelt bis dreimal so hoch. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung fällt demnach jährlich negativ aus.

Abbildung 6 Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2016



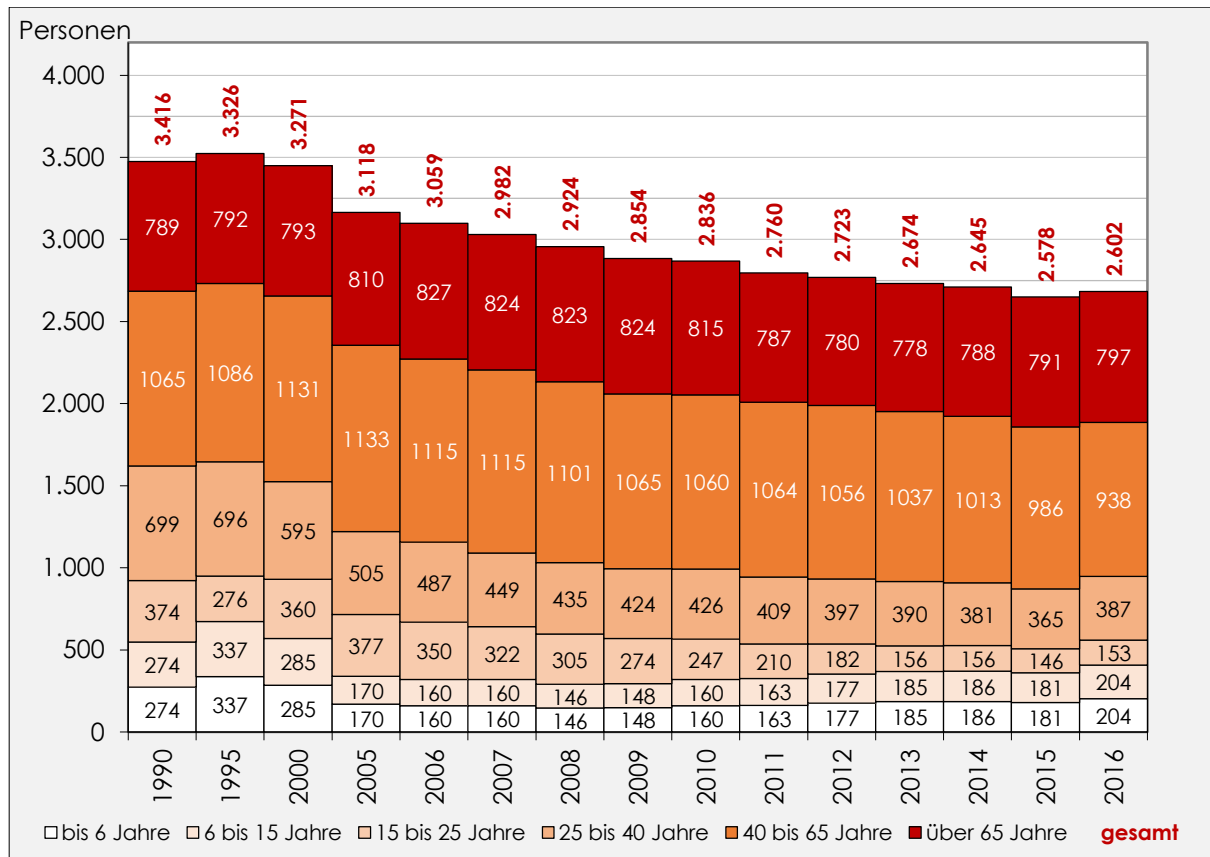
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Durch die gestiegene Lebenserwartung und der im Vergleich zum Zeitraum vor der Wiedervereinigung zurückgegangenen Geburtenzahl entwickelt sich zunehmend eine Überalterung der Bevölkerung (nachfolgende Abbildung). Dies wird insbesondere am geringeren Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung deutlich. Betrug sie im Jahre 1990 noch 15,2 % so ist sie im Jahre 2015 auf 11,2 % gefallen und seit 2016 erstmals wieder leicht steigend mit einem Anteil von 12,5 %. Auffällig wird vor allem die Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen von 23,1 % im Jahr 1990 auf den bislang Maximalwert im Jahr 2015 von 30,7 %. Seit 2016 ist diese Zahl wieder leicht rückläufig.

Als Folge dieser Gesamtentwicklung ergibt sich ein negativer Saldo in der Relation Geburten-Sterbefälle. Sie deutet damit tendenziell auf eine weitere Zunahme der Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde Ellefeld hin. Aufgrund des Nachrückens der geburtenschwachen Jahrgänge und des Umstandes des höheren Alters bei der Erstgeburt ist in den kommenden Jahren vermutlich mit einem neuerlichen Geburtenrückgang zu rechnen. Dies wird wiederum zu einer weiteren Verschlechterung des Anteils von Kindern und Jugendlichen gegenüber dem der Senioren über 65 Jahren führen.



Abbildung 7 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2016



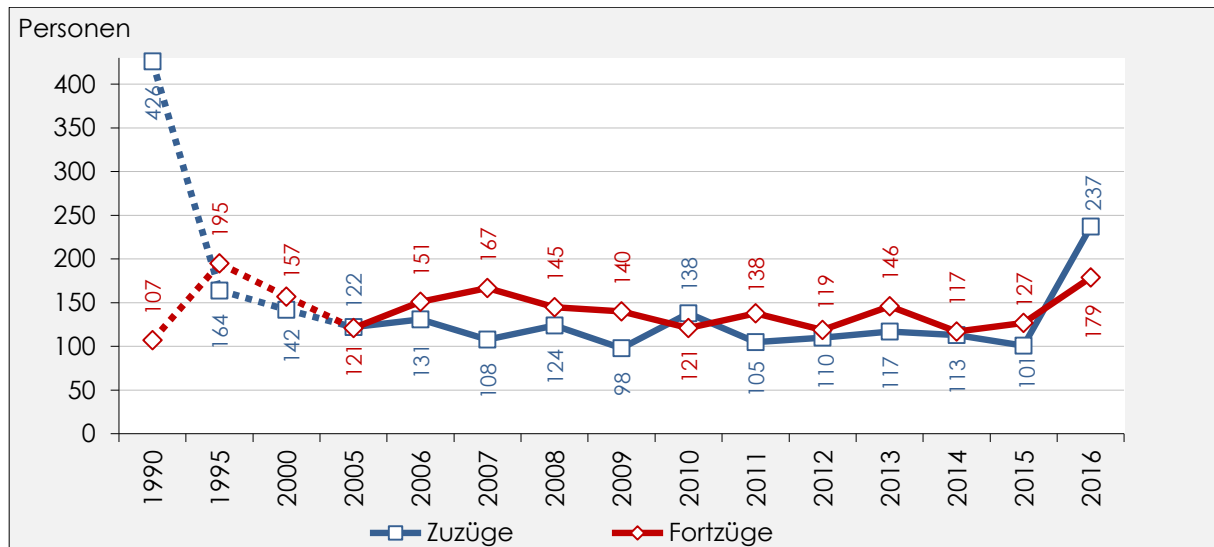
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

### 3.2.2 Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Der zweite Faktor, der neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den demographischen Trend stark beeinflusst, ist das Wanderungsverhalten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht dieses Wanderungsverhalten von 1990 bis 2016.

Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben vor allem nach 1990 vermehrte Fortzüge stattgefunden und die Zuzüge hatten ihr Maximum im Jahr 1990 und sanken dann sehr stark von 426 auf 164 im Jahr 1995. Ab dem Jahr 2000 gleichen sich die Fort- und Zuzüge zumeist aus, häufig übersteigen die Fortzüge jedoch die Zuzüge. Erstmals im Jahr 2016 wurden wieder erhöhte Zuzüge (im Vergleich 136 mehr als im Jahr 2015) verzeichnet. Auch diese Erhöhung lässt sich zum größten Teil mit der Unterbringung der Flüchtlinge erklären.

Abbildung 8 Zuzüge und Fortzüge 1990 bis 2016



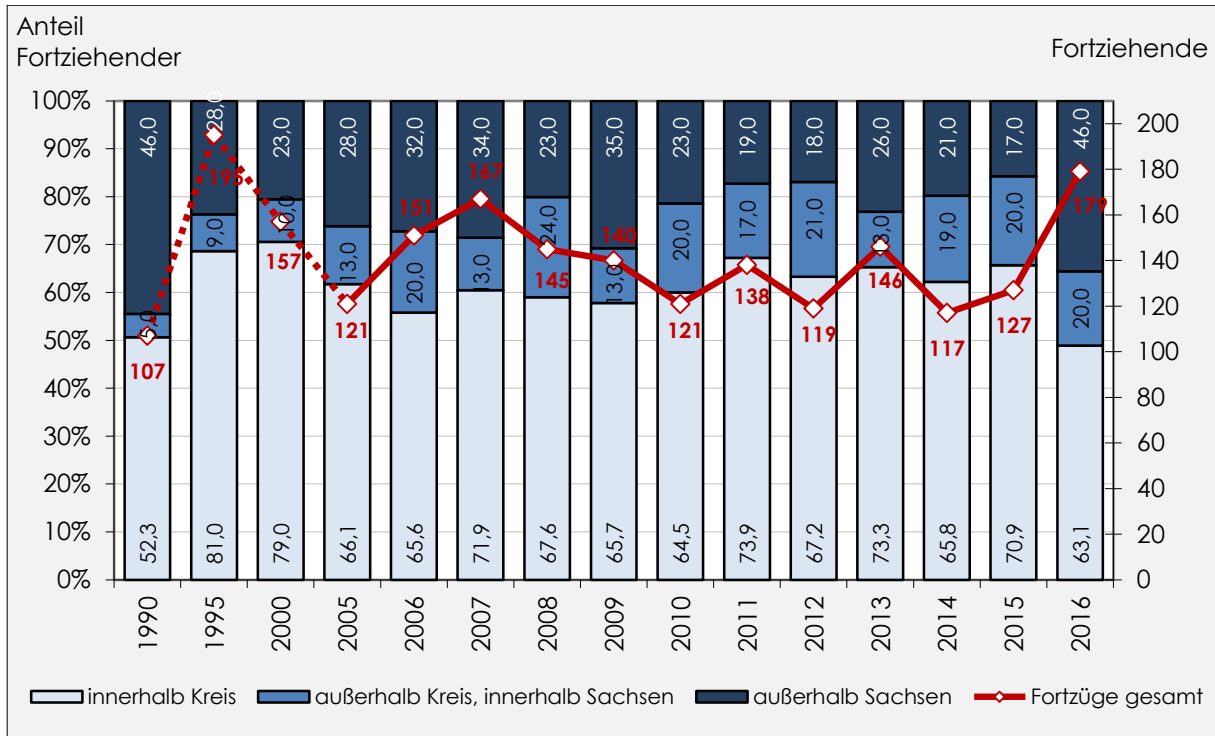
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Wie in vielen Städten und Gemeinden erlebte Ellefeld 1990 und auch in den Folgejahren eine verstärkte Wanderungsbewegung in die alten Bundesländer. Fortzüge außerhalb Sachsens erreichten ihr Maximum im Jahr 1990. Anschließend lagen sie in einem Bereich von 25 bis 30 % und stiegen im Jahr 2016 wieder auf ein sehr hohes Niveau von 35 %. Gründe dafür liegen hauptsächlich in den besseren Arbeitsbedingungen außerhalb Sachsens.

In der differenzierten Betrachtung der Fortzüge und Zuzüge zeigt sich, dass sich die Fortzüge ausgenommen vom Jahr 1990 zumeist innerhalb des Kreises vollzogen haben. Dieser Anteil betrifft in jedem Jahr mindestens die Hälfte aller Fortzüge. Der Anteil an Fortzügen, die sich außerhalb des Kreises, aber innerhalb Sachsens vollzogen haben, schwankt seit 1995 in einem Bereich von 10-15 %.

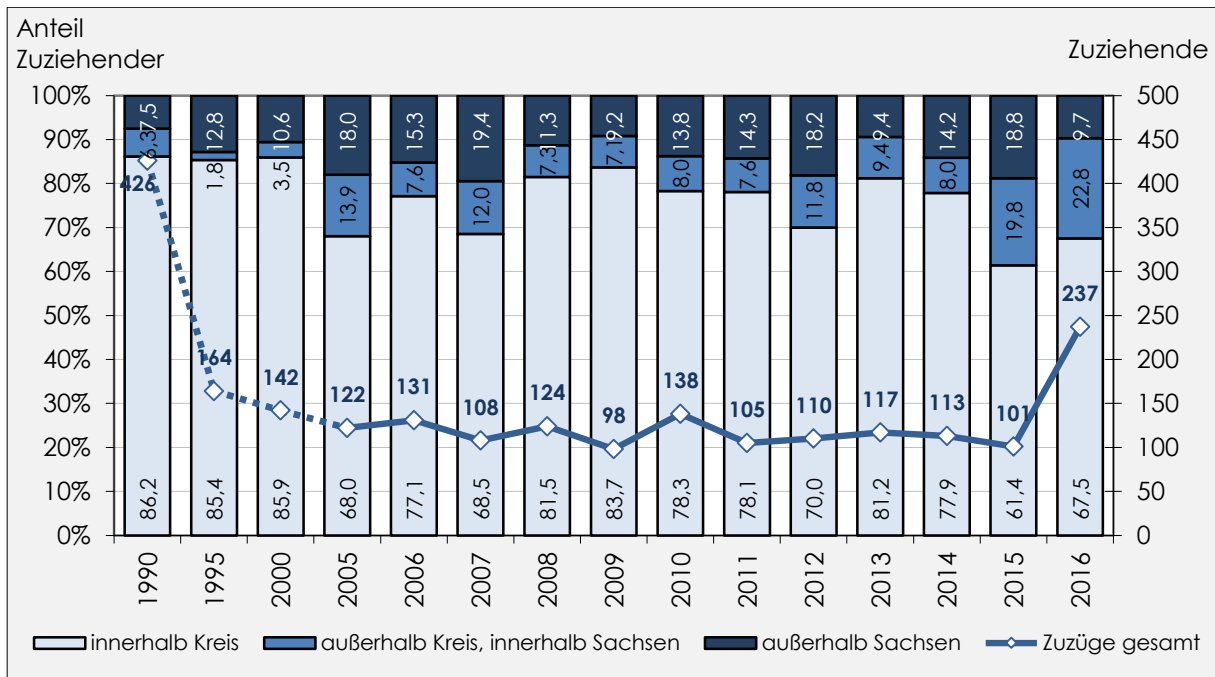


Abbildung 9 Fortzüge 1990 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abbildung 10 Zuzüge 1990 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Auffällig bei den Zuzügen ist im Allgemeinen ein hoher Anteil an Zuzügen innerhalb des Kreises, welcher in jedem Jahr bei mind. zwei Drittel liegt. Zuzüge von außerhalb Sachsens liegen seit 1990 maximal bei 20 %, häufig erreichen diese jedoch auch nur 10 %



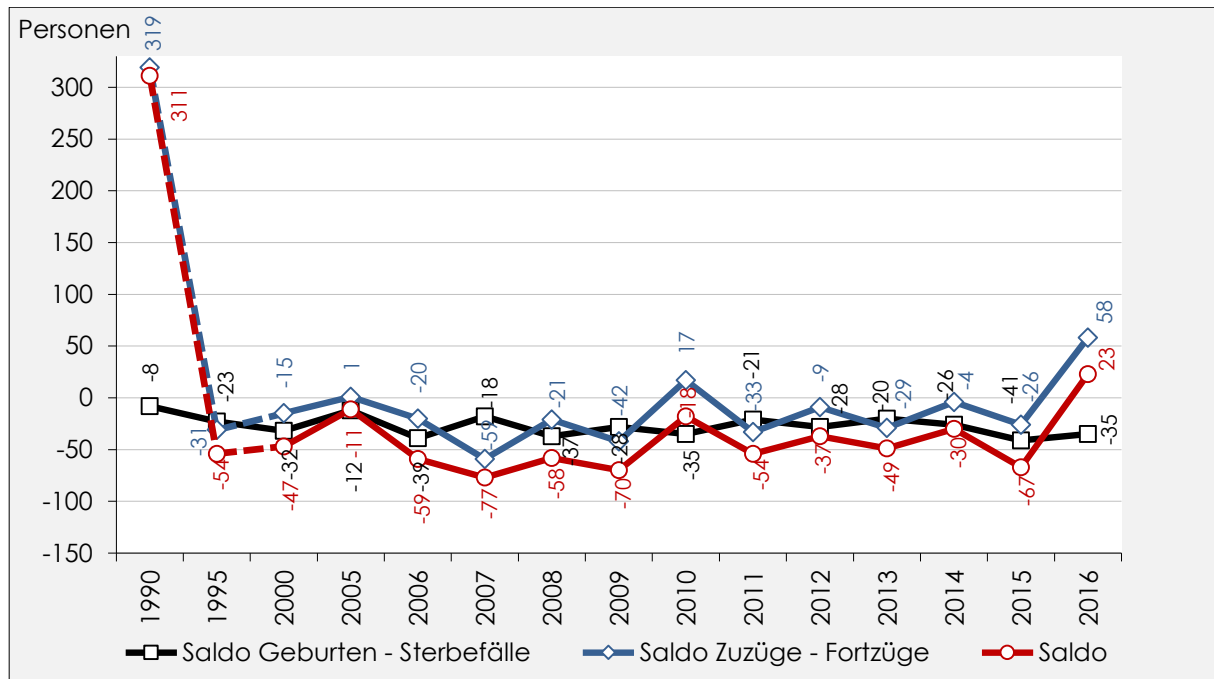
der Gesamtzuzüge. Ein noch geringerer Anteil ist bis 2014 bei Zuzügen außerhalb des Kreises, aber innerhalb Sachsens zu verzeichnen, welches meist nur 10 bis 15 % einnimmt. Lediglich die Jahre 2015 und 2016 stellen aus den schon genannten Gründen (Flüchtlingsunterkunft) mit über 20 % in diesem Bereich eine Ausnahme dar.

Werden die Zu- und Fortzüge strukturiert nach Altersgruppen betrachtet, so wird in den letzten zehn Jahren sichtbar, dass diese eher innerhalb der Gruppe der unter 50-Jährigen stattfinden. Dabei halten sich die unter 25-Jährigen und die 25- bis 50-Jährigen zumeist die Waage und nehmen in der Gesamtbetrachtung um die 70 bis 80 % der Zu- und Fortzüge ein. Bei den unter 25-Jährigen begründet sich dies naturgemäß dadurch, dass dies die Altersgruppen sind, in denen sich Ausbildung und Arbeitsplatzsuche vollziehen. Bei den 25- bis 50-Jährigen rückt zudem die Familiengründung und Eigentumsbildung in den Vordergrund. Das bedeutet, dass die Gemeinde weiterhin alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppen günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemildert, die Zuwanderung gefördert und somit auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter „positiv“ im Sinne geringeren Rückgangs beeinflusst werden.

Die natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung ist in Abbildung 11 dargestellt und zeigt, dass die Wanderung (Saldo Zuzüge – Fortzüge) die Bevölkerungsentwicklung in ihrer Intensität am stärksten beeinflusst. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten – Sterbefälle) relativ stabil verlief und somit kaum Veränderungen für die Gesamtentwicklung brachte, hatten die Schwankungen beim Wanderungsverhalten größeren Einfluss auf die Entwicklung.

Der Gesamtsaldo ist, ausgenommen 1990, wo er von den hohen Zuzügen profitierte, seit 1995 bis 2015 dauerhaft negativ belastet. Durch die vermehrten Zuzüge im Jahr 2016 aufgrund der Flüchtlingssituation konnte er erstmals wieder einen positiven Wert erzielen. Bis auf einzelne Ausnahmen im Jahr 1990 und 2016 liegen die beiden Salden der Geburten und Sterbefälle sowie die der Zu- und Fortzüge eng beieinander. Hierbei sind von 1995 bis 2015 keine extremen Schwankungen zu entnehmen.

Abbildung 11 Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Die Basis für die Bevölkerungsprognose bildet die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen aus dem Jahre 2016. In ihr wird die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung im Land Sachsen, den kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2030 in zwei Prognosevarianten aufgezeigt. Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, beim Statistischen Landesamt Sachsen diese Einwohnerprognose für größere Gemeinden und Städte errechnen zu lassen. Zahlen zur Bevölkerungsprognose werden nicht für Gemeinden unter 5.000 Einwohner ausgegeben, daher konnte für die Gemeinde Ellefeld keine individuelle Vorausberechnung durchgeführt werden.

Die Zahlen für den Städteverbund Göltzschtal zeigen in den Prognosen, dass von einem weiteren Bevölkerungsrückgang ausgegangen wird. Prognosevariante 1 geht bis 2030 von einem Rückgang um 3.556 Einwohner (10,6 %) gegenüber 2015 aus. In Variante 2 wird ein Rückgang um 5.496 Einwohner (16,3 %) vorausgesagt. Von diesem Rückgang wird vor allem die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen betroffen sein, während die Zahl der Senioren über 65 Jahren leicht steigen und die der Jugendlichen bis 15 Jahre in etwa gleich bleiben wird.

Generell wird angenommen, dass die Kriterien Arbeitsplätze, die Bildungsmöglichkeiten und der „Trend zurück in die Stadt“ aufgrund der besseren Versorgung im Alter, der besseren Infrastruktur (einschließlich einem schnelleren Zugang zum ÖPNV) und Angeboten an Kultur und Sport sowie medizinischer Versorgung eher zu einem Zuwachs von Städten führen könnte. Deshalb können Gemeinden zukünftig noch stärker von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein. Umso wichtiger ist es deshalb, die

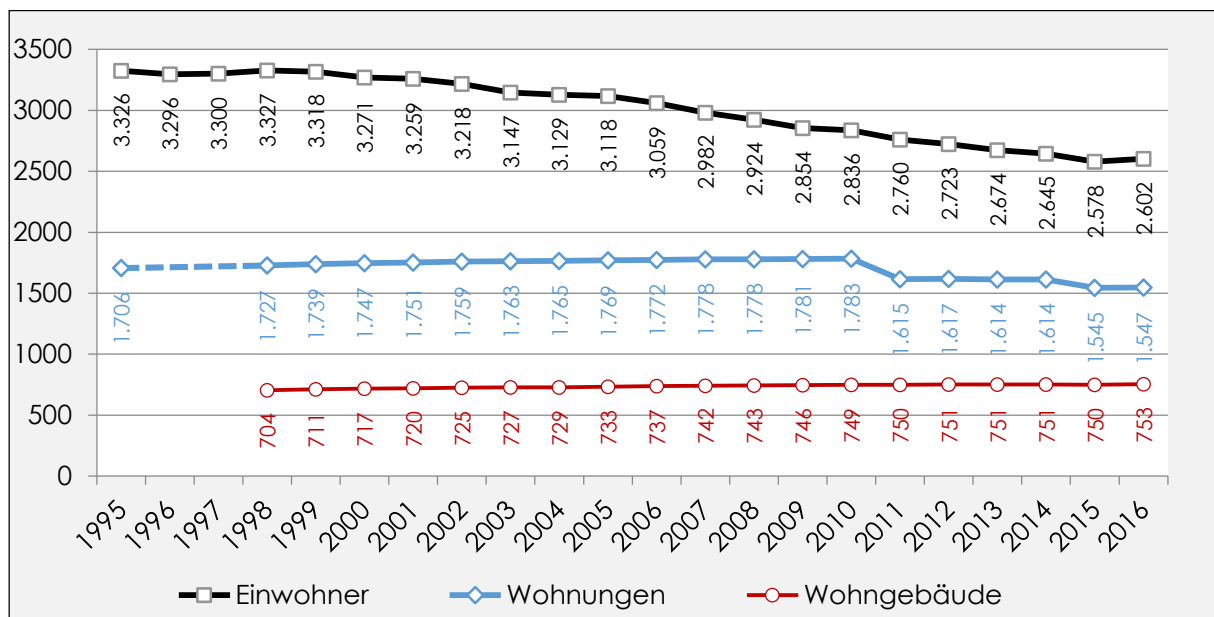
Daseinsvorsorge in kleineren Städten und Gemeinden zu stärken, um derartigen Entwicklungen entgegenzuwirken. Daher bildet der Städteverbund „Göltzschtal“ eine gute Möglichkeit, die Verflechtungen zwischen kleineren Städten und Gemeinden zu stärken und Synergien zu nutzen, um somit die Kriterien für eine gute Daseinsvorsorge zu verbessern. Insbesondere die gemeinsame Planung hinsichtlich des ÖPNV nimmt hierbei eine besondere Rolle ein, da bei einer guten Verkehrsanbindung auch die ältere Bevölkerung länger in ihrer gewohnten Umgebung leben kann.

## 4 Wohnen

### 4.1 Wohngebäude- und Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsbestand wurde über das Statistische Landesamt Sachsen auf der Basis der Gebäude- und Wohnraumzählung vom September 1995 fortgeschrieben. Seit 2011 basieren die Daten auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Der Wohnungs- und Wohngebäudebestand entwickelte sich entsprechend dieser beiden Berechnungsgrundlagen zwischen 1995–2016 wie nachfolgend dargestellt:

Abbildung 12 Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen 1995 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2011 neue Datengrundlage Zensus

Obwohl die Bevölkerung seit 1995 bis auf das Jahr 1998 stetig an Einwohnern verloren hat, stieg die Anzahl an Wohngebäuden jährlich (ausgenommen 2015). Mit Stand 2016 verfügte Ellefeld über 753 Wohngebäude.

Auffällig in der Abbildung ist der Sprung vom Jahr 2010 zu 2011. Dieser ist auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückzuführen, bei dem eine Neuerfassung der Daten erfolgte und damit eine Korrektur der bisherigen Zahlen. Weiterhin ist ein größerer Sprung vom Jahr 2014 zu 2015 in der Anzahl an Wohnungen zu verzeichnen. Hier besteht eine Differenz von 69 Wohnungen. Dies ist hauptsächlich dem Rückbau eines Wohnblockes in Plattenbauweise zuzuschreiben. Die Anzahl an Wohngebäuden blieb hingegen in den letzten fünf Jahren nahezu konstant.

Das Baualter des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in der Gemeinde Ellefeld gliedert sich zum 09.05.2011 (Zensus) wie folgt. Knapp die Hälfte aller Gebäude wurde vor 1919 errichtet. Auffällig ist, dass auch in der Zeit zwischen 1919 und 1948 eine große Zahl weiterer Gebäude entstand. Danach nahm diese Zahl immer mehr ab. In den Jahren zwischen 2009 und 2011 wurde ein Tiefstand von gerade einmal sechs neu errichteten Wohngebäuden erreicht. Betrachtet man die Anzahl der Wohnungen in Relation zur Anzahl an Wohngebäuden, wird ersichtlich, dass es sich in den Jahren nach 2001 bis 2011 hauptsächlich um den Neubau von Eigenheimen handelte, denn die Anzahl Wohnungen-Gebäude ist fast identisch.

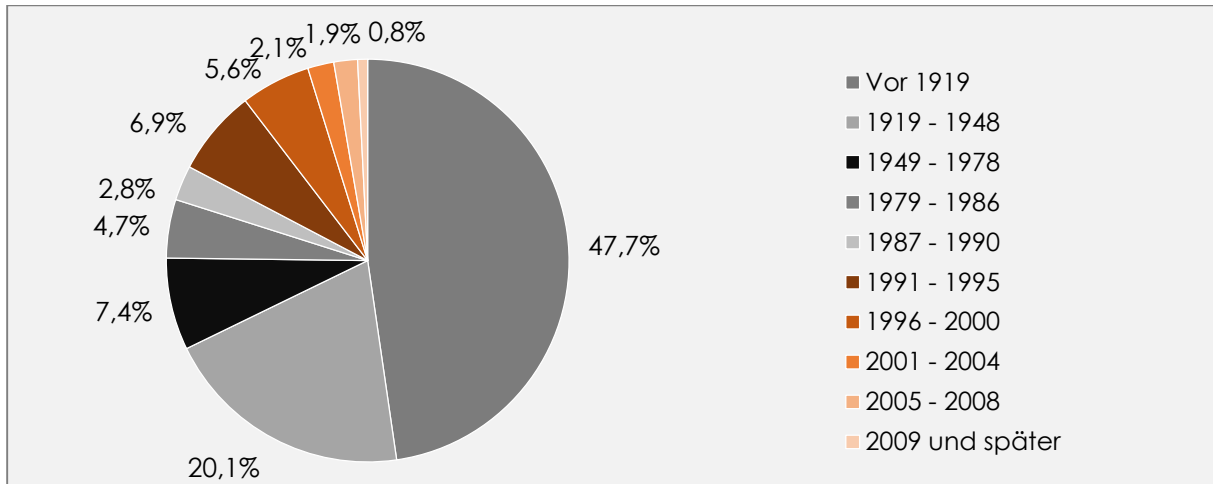
Tabelle 2 Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011

| Baujahr          | Gebäude mit Wohnungen |                | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden |                |
|------------------|-----------------------|----------------|--|----------------|
|                  | Anzahl                | Anteil         | Anzahl                                   | Anteil         |
| bis 1918         | 378                   | 47,7 %         | 830                                      | 51,2 %         |
| 1919 - 1948      | 159                   | 20,1 %         | 262                                      | 16,2 %         |
| 1949 - 1978      | 59                    | 7,4 %          | 72                                       | 4,4 %          |
| 1979 - 1986      | 37                    | 4,7 %          | 124                                      | 7,6 %          |
| 1987 - 1990      | 22                    | 2,8 %          | 137                                      | 8,5 %          |
| 1991 - 1995      | 55                    | 6,9 %          | 88                                       | 5,4 %          |
| 1996 - 2000      | 44                    | 5,6 %          | 68                                       | 4,2 %          |
| 2001 - 2004      | 17                    | 2,1 %          | 20                                       | 1,2 %          |
| 2005 - 2008      | 15                    | 1,9 %          | 15                                       | 0,9 %          |
| 2009 - 2011      | 6                     | 0,8 %          | 6  | 0,4 %          |
| <b>Insgesamt</b> | <b>792</b>            | <b>100,0 %</b> | <b>1.622</b>                             | <b>100,0 %</b> |

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

In nachfolgender Abbildung wird das Baualter der Gebäude (mit Stand 2011) deutlich. Klar zu erkennen ist der hohe Anteil von Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden (47,7%).

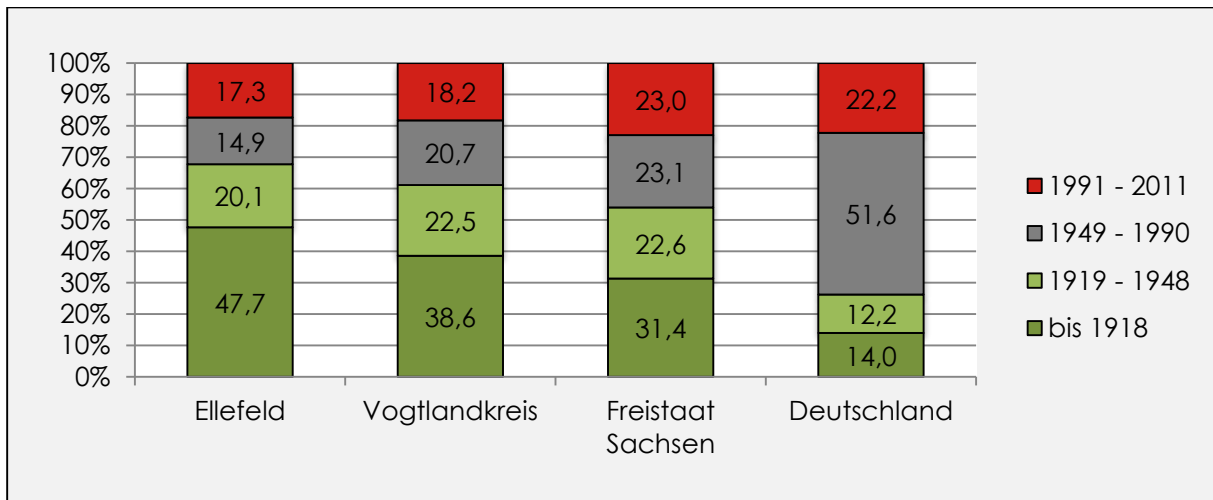
Abbildung 13 Baualter der Gebäude im Vergleich (in %)



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Vergleicht man das Gebäudealter Ellefelds mit denen des Vogtlandkreises, des Freistaat Sachsen und Deutschlands, stellt man fest, dass Ellefeld am stärksten den Werten des Vogtlandkreises entspricht. Im Vergleich zu den Kreiswerten verfügt die Gemeinde über einen noch höheren Gebäudebestand mit einem Baualter bis 1948. Wird das Baualter im Vergleich zu Deutschland ausgewertet, zeigt sich, dass hier über die Hälfte der Gebäude in den Jahren zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Der Anteil an Gebäuden mit einem Baualter nach 1991 ist bei allen vier relativ ähnlich und pegelt sich bei rund 20 % ein. Doch auch hier ist Ellefeld durch einen geringeren Anteil geprägt. In Auswertung dessen hat Ellefeld im Vergleich mit dem Landkreis, dem Freistaat und Deutschland den ältesten Gebäudebestand vorzuweisen.

Abbildung 14 Baualter der Wohngebäude im Vergleich



Quelle: Zensus 2011



Der aktuelle Gebäudebestand und die Verteilung nach Wohnungsgrößen zeigen zum 31.12.2016 folgenden Stand:

Tabelle 3 Gebäudebestand 2016

| GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND             |                        |
|--|------------------------|
| Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2016    | 753                    |
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 1.547                  |
| - mit 1 Raum                             | 77                     |
| - mit 2 Räumen                           | 45                     |
| - mit 3 Räumen                           | 322                    |
| - mit 4 Räumen                           | 524                    |
| - mit 5 Räumen                           | 296                    |
| - mit 6 Räumen                           | 169                    |
| - mit 7 und mehr Räumen                  | 114                    |
| Wohnfläche                               | 124.300 m <sup>2</sup> |
| - durchschnittl. Wohnfläche/Wohnung      | 80,3 m <sup>2</sup>    |
| - durchschnittl. Wohnfläche/Einwohner*   | 47,8 m <sup>2</sup>    |

Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen

Es ist zu erkennen, dass ein hoher Anteil an Drei- und Vierraumwohnungen den Markt bestimmt. Anteilmäßig folgen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, die sich überwiegend im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser finden.

Ihr Anteil von 37,4 % liegt unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer mit ca. 52 %. In Klein- und Mittelstädten in den neuen Bundesländern ist dies häufig zu beobachten und ist durch die unterschiedliche Städtebaupolitik in der BRD und DDR bis 1990 historisch gewachsen.

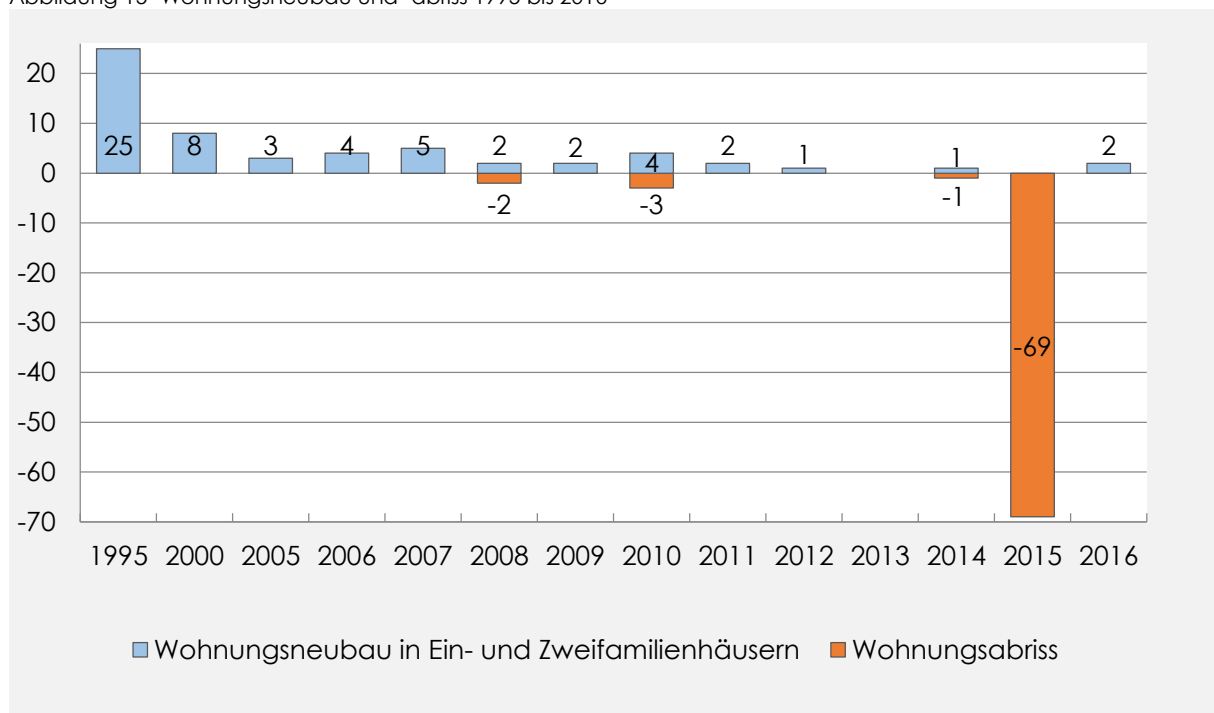
Im Zuge des demographischen Wandels und der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist fraglich, ob die derzeit vorhandenen Wohnungsgrößen der Nachfrage entsprechen. Durch den zunehmenden Anteil an Single-Haushalten wird vor allem die Nachfrage nach größeren Zweiraum- und kleineren Dreiraumwohnungen steigen. Die Nachfrage nach Vierraum-Wohnungen könnte demnach in den nächsten Jahren zurückgehen, wobei trotzdem ein gewisser Anteil großer Wohnungen für Familien mit Kindern bereitgehalten werden muss.

Das kommunale Wohnungsunternehmen ELWOG verfügt aktuell über 211 Wohneinheiten. In Ellefeld ist die ELWOG der einzige Anbieter für Mietwohnungen. Die Nachfrage nach diesen ist zufriedenstellend, das Mietpreisniveau ist als günstig einzustufen. Der Gebäudebestand weist Baujahre von 1901 über 1927, 1990 bis zum Jahr 2000 auf. In den Gebäuden industrieller Bauart herrscht derzeit ein Leerstand von 16,8 % (Stand

11/2018). Von den Blöcken mit dem Baujahr 1990 wurde bisher etwa die Hälfte im Innenbereich saniert, Außensanierungen fehlen noch gänzlich. In diesen Gebäuden finden sich vor allem Einraumwohnungen. In der Vergangenheit wurden einige dieser Einraumwohnungen durch Grundrissänderungen vergrößert. Die ELWOG verzeichnet eine große Nachfrage vor allem von Familien nach diesen vergrößerten Wohnungen. Das Unternehmen plant darüber hinaus keine größeren Rückbaumaßnahmen in der Zukunft. Der Wohnraumbestand wird durch Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen an die veränderte Nachfragestruktur angepasst und verringert.

Die seit dem Jahre 1995 realisierten und beim Statistischen Landesamt Sachsen registrierten Neubaumaßnahmen und getätigten Abrisse zeigen folgende Verteilung:

Abbildung 15 Wohnungsneubau und -abriss 1995 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Abrisse bis 2011 erfasst), 2010 in der Turnstraße 3, Rückbau der 69 Wohneinheiten durch Rückbau eines Neubaublockes erfolgte 2016, wirtschaftliche Stilllegung 2014, daher die Angabe vom StaLa für das Jahr 2015.

Hinzu kommt der Rückbau von zwei Wohneinheiten im Jahr 2013, der durch die Gemeinde erfolgte (Lindenstraße 17).

In den Jahren seit 1995 gab es in Ellefeld keine Neubautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl des Wohnungsneubaus in Ein- und Zweifamilienhäusern ging seit dem Jahr 1995 stark zurück. Seit Ende der 2000er Jahre sind pro Jahr maximal 2 Neubauten zu verzeichnen. Zu Abrissen von Wohnungen kam es nur in den Jahren 2008, 2010, 2014 und 2016 (StaLa 2015). Die große Anzahl der Wohnungsabrisse im Jahr 2015/16 ist auf den Rückbau eines Blocks in Plattenbauweise im Göltzschalblick zurückzuführen. Weitere Rückbauten dieser Größenordnung sind nicht vorgesehen.

## 4.2 Wohnbauflächenpotentiale

In den Jahren 2012 bis 2017 wurden insgesamt 87 Bauanträge in der Gemeinde eingereicht, wovon 12 Anträge für Einfamilienhäuser waren.

Tabelle 4 Bauanträge gesamt und für EFH

| Jahr          | Bauanträge | davon Einfamilienhäuser |
|---------------|------------|-------------------------|
| 2012          | 11         | 1                       |
| 2013          | 13         | 2                       |
| 2014          | 11         | -                       |
| 2015          | 15         | 4                       |
| 2016          | 20         | 4                       |
| 2017          | 17         | 1                       |
| <b>Gesamt</b> | <b>87</b>  | <b>12</b>               |

Quelle: Gemeinde Ellefeld

Die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesenen Flächen decken den bestehenden Bedarf nicht. Zwei der drei ausgewiesenen reinen Wohngebiete sind bereits zu 100 % ausgelastet (vgl. unten stehende Tabelle). In der Abrundungssatzung Juchhöh wurde eine weitere derzeit landwirtschaftliche Fläche, als bebaubares Gebiet für Wohnbebauung festgelegt (etwa sieben Grundstücke). Die seit 16.08.2016 wirksame Außenbereichssatzung „Am Steinbruch“ sieht maximal zwei Wohneinheiten vor. Des Weiteren beschloss die Gemeinde mit Satzungsbeschluss vom 13.12.2017 ein Mischgebiet Wohnen/nicht störendes Gewerbe. Im September 2018 erfolgte am „Mischgebiet Am Bahnhof“ der erste Spatenstich. Sieben Wohneinheiten sind hier in einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern geplant. Hinzu kommen einzelne, kleinere Flächen, die das Potential für ein bis zwei Einfamilienhäuser haben. Dennoch ist das Potential an Wohnflächen damit nicht als ausreichend zu betrachten. Besonders wenn die Nachfrage zukünftig weiter steigt, z.B. bedingt durch die „Flucht in die Sachwerte“, besteht ein erhebliches Defizit an Flächen. Soll die Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden verhindert und der Zuzug in die Gemeinde erhöht werden, müssten weitere Flächen ausgewiesen werden. Dabei ist jedoch die weitere Flächenausdehnung und Zersiedlung abzuwägen. Vorzuziehen ist die Lückenbebauung und Nachverdichtung im Gemeindekern. Die Nutzung von leer stehenden Dreifamilienhäusern durch Familien wurde bereits erwogen. Die Sanierungskosten für Gebäude dieser Größe sind jedoch erheblich höher als die Kosten für einen Neubau und von jungen Familien i.d.R. nicht zu leisten.

Tabelle 5 Auslastung B-Plangebiete, Satzungen mit Bauflächen für Wohnen

| BP-Nummer                                       |                          |                       |   |                      | Summe                |
|---|--------------------------|-----------------------|---|----------------------|----------------------|
| BP-Name   | V/E-Plan<br>Kleinjuchhöh | B-Plan<br>Winkelgasse | Abrundungs-<br>satzung Juchhöh  | MI „Am Bahn-<br>hof  |                      |
| <b>Gebietsart</b> nach BauNVO                   | WA                       | WA                    | WA  | MI                   |                      |
| <b>Aufstellung</b>                              | Aufstellungsbeschluss    | 12.05.93              | 09.11.94  |                      | 14.12.16             |
|   | Bearbeitung eingestellt  | -                     | 1. Änderungs-<br>beschluss v.<br>16.03.2009<br>(nicht weiter<br>verfolgt) |                      |                      |
|   | Satzungsbeschluss        | 11.05.94              | 09.10.96  |                      | 13.12.17             |
|   | ortsübl. Bekanntmachung  | 18.05.94              | 28.02.97  | 04.05.2005           | 16.01.18             |
| <b>Aufhebung</b>                                | Einleitungsbeschluss     |                       |   |                      |                      |
|   | Bearbeitung eingestellt  |                       |   |                      |                      |
|   | Satzungsbeschluss        |                       |   |                      |                      |
|   | ortsübl. Bekanntmachung  |                       |   |                      |                      |
| <b>Gesamtfläche</b> in ha                       |                          |                       |   |                      |                      |
| davon neu ausgewiesene Net-<br>tobaufäche       | 1,5                      | 2,28                  | etwa 0,6  | 0,6                  | 4,38                 |
| davon in Anspruch genommen                      | 1,5                      | 2,28                  | 0   |                      | 3,78                 |
| Differenz                                       | 0                        | 0                     | 0,6   |                      |                      |
| <b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>              | 100% (AG 1 )             | 100 % (AG 1 )         |   |                      |                      |
| geplante Wohneinheiten                          | 23                       | 34                    | ca. 7   | ca. 7                | 57                   |
| realisierte Wohneinheiten                       | 23                       | 34                    | 0   | 0                    | 57                   |
| Differenz                                       | 0                        | 0                     | 7   | 7                    |                      |
| <b>Auslastungsgrad nach WE</b>                  | 100% (AG 1 )             | 100% (AG 1 )          | 0%  | 0%                   |                      |
| <b>Erschließungsstand Bebauungsge-<br/>biet</b> | voll erschlos-<br>sen    | voll erschlos-<br>sen | in Erschließung   | in Erschlie-<br>ßung | in Erschlie-<br>ßung |

Quelle: Gemeinde Ellefeld

Weitere kleinere Flächen (z.B. Rückbauflächen, Brachflächen) im Innenbereich bieten zusätzliches Potential.

### 4.3 Wohnungsleerstand

Der Zensus 2011 ermittelte für die Gemeinde Ellefeld einen Leerstand von 14,1 %. Dies liegt leicht über dem Wert des Landkreises mit 12,8 %. Im Freistaat Sachsen lag der durchschnittliche Leerstand laut Zensus bei 10,1 %.

In einer relativ kleinen Gemeinde macht sich eine Leerstandsquote von 14,1 % schmerzlicher bemerkbar als in größeren Städten. Die Gemeinde führte nach 2011 bereits den Rückbau eines Wohnblockes der Ellefelder Wohnbau GmbH (2016: Rückbau 65 WE) und weiterer Wohnungen durch, so dass der leerstehende Anteil der ELWOG beträchtlich zurückging. Der Bestand an Wohnungen der ELWOG wurde weiter durch Zusammenlegungen von kleinen Wohneinheiten zu Wohnungen in familienfreundlichen Größen erreicht, so dass er derzeit bei 211 Wohnungen liegt (11/2018).

Tabelle 6 Bestand und Leerstand des kommunalen Wohnungsbauunternehmens

|      | Bestand WE/GE | Leerstand WE |
|------|---------------|--------------|
| 2008 | 306           | 77 (25,30 %) |
| 2016 | 215           | 35 (16,30 %) |

Quelle: Ellefelder Wohnbau GmbH

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs und der Überalterung ist jedoch von einem erneuten Ansteigen der Leerstandszahlen auszugehen. Direkt steuern kann und muss die Gemeinde weiteren Rückbau jedoch nur bei den Gebäuden in Gemeindeeigentum. Private Eigentümer, die Rückbau erwägen, sollten dabei unterstützt werden.

#### 4.4 Wohnbedarfsprognose

Die Entwicklung der Wohnfläche pro Wohneinheit (WE), Einwohner (EW) und damit der Haushaltsfaktor seit 1998 zeigt das folgende Bild:

Tabelle 7 Entwicklung Wohnfläche pro Wohneinheit und Einwohner 1998 - 2016

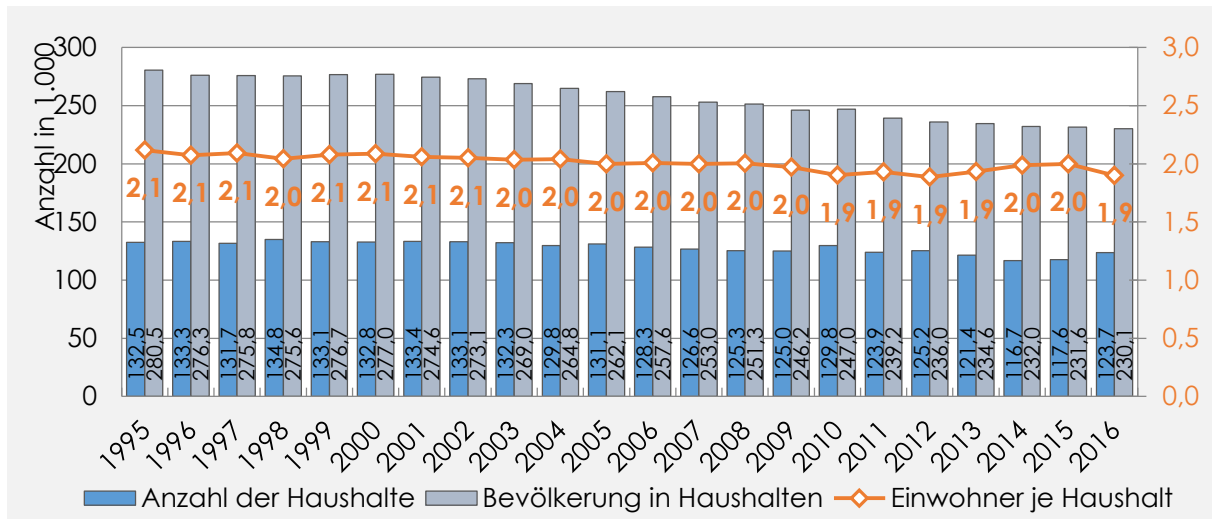
| Jahr | Anzahl EW | Anzahl WE | Wfl in m <sup>2</sup> | Wfl./WE in m <sup>2</sup> | Wfl./Ew in m <sup>2</sup> |
|------|-----------|-----------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1998 | 3.327     | 1.727     | 117.000               | 67,7                      | 35,2                      |
| 2000 | 3.271     | 1.747     | 119.000               | 68,1                      | 36,4                      |
| 2005 | 3.118     | 1.769     | 121.400               | 68,6                      | 38,9                      |
| 2010 | 2.836     | 1.783     | 123.800               | 69,4                      | 43,7                      |
| 2015 | 2.578     | 1.545     | 123.900               | 80,2                      | 48,1                      |
| 2016 | 2.602     | 1.547     | 124.300               | 80,3                      | 47,8                      |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Die Wohnfläche pro Einwohner stieg in den letzten Jahren um 12,6 m<sup>2</sup>. Dies spiegelt zum einen den landesweiten Trend wider, dass es eine höhere Nachfrage nach größeren Wohnflächen pro Person gibt als noch vor einigen Jahren. Zum anderen sank die Einwohnerzahl im betrachteten Zeitpunkt um 21,8 %. Die Wohnflächenzunahme stieg jedoch um 7.300 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass der verfügbare Wohnraum nun deutlich weniger Einwohnern zur Verfügung steht. Die Statistik unterscheidet dabei nicht zwischen leerstehendem und bewohntem Wohnraum.

Ein weiterer entscheidender Faktor bezüglich der Anzahl des benötigten Wohnraums, ist die Tatsache, dass es heute mehr Single-Haushalte gibt als noch in den 1990er Jahren.

Tabelle 8 Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

An oben stehender Abbildung ist zu erkennen, dass die Anzahl der Einwohner je Haushalt im Landkreis von durchschnittlich 2,1 auf 1,9 Personen pro Haushalt gesunken ist.

Gleichzeitig ist zu erkennen, dass sich die Bevölkerungszahl zwischen 1995 und 2016 um 17,9 % verringerte, die Anzahl der Haushalte jedoch nur um 6,6 % geschrumpft ist. Die generellen Trends der zukünftigen Haushaltentwicklung in der Bundesrepublik lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Zahl der Single-Haushalte im jungen und älteren Lebensalter steigt,
- die durchschnittliche Haushaltebelegung nimmt ab,
- die Zahl der Kinder ist weiter abnehmend,  
Folge: höherer Anteil an Zwei- und Dreipersonenhaushalten und
- die Anzahl Alleinerziehender steigt ebenfalls.

Aufgrund der Größe der Gemeinde Ellefeld liegen leider keine Prognosen zum theoretischen Rückbaubedarf vor. Durch den Bevölkerungsrückgang und die Überalterung ist jedoch davon auszugehen, dass der Leerstand in den nächsten Jahren durchaus steigt, wenn nicht gegen gesteuert wird. Somit bildet der gezielte Rückbau insbesondere bei Gebäuden mit Gemeindeeigentum ein wichtiges Steuerungsmittel. Bei Bedarf sollte auch der Rückbau für Gebäude privater Eigentümer – etwa durch Fördermittel – unterstützt werden. So kann eine bessere Auslastung der vorhandenen Flächen erzielt werden.

## 4.5 Eigentümerstruktur

Der Anteil an Wohnungen (WE) der einzelnen Vermieter am Gesamtwohnbestand gliedert sich folgendermaßen:

Tabelle 9 Verteilung des Wohnungsbestandes unter den Eigentümern

|      | Ellefelder Wohnbau GmbH |      | private Eigentümer |       | Gesamtbestand |              |
|------|-------------------------|------|--------------------|-------|---------------|--------------|
|      | WE                      | %    | WE                 | %     | WE            | %            |
| 2016 | 215                     | 13,9 | 1.332              | 86,10 | <b>1.547</b>  | <b>100 %</b> |

Quelle: Angaben Wohnungsunternehmen, Statistisches Landesamt Sachsen; Zahlen für die Privateigentümer: Gesamtbestand ohne Wohnungsunternehmen

Ein überwältigender Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im privaten Eigentum. Anhand der Tabelle zum Gebäudebestand 2016 (vgl. 4.1) kann man davon ausgehen, dass sich etwa 37,4 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern befinden. Einziger Großvermieter in der Gemeinde ist die Ellefelder Wohnbaugesellschaft GmbH, die sowohl Wohnungen als auch Gewerbeeinheiten vermietet (Stand 2018: 211 WE, 4 GE). Wie oben bereits dargelegt, kann die Gemeinde Ellefeld direkt nur auf ihr kommunales Unternehmen steuernd einwirken. Private Eigentümer zu Sanierung, zur Schaffung von zeitgemäßen Grundrissen oder zum Rückbau zu aktivieren, muss über eine aktive Informations- und Unterstützungspraxis realisiert werden.



## 5 Eingesetzte Förderung in der Ortsentwicklung

### LEADER-Maßnahmen

Die Gemeinde Ellefeld nutzte in den vergangenen Jahren die Möglichkeit, öffentliche Vorhaben auch mit Hilfe der LEADER-Förderung umzusetzen. Die größten Projekte ab 2010 waren dabei:

- die Sanierung des „Oberen Schlosses“ (LEADER-Förderung 78.624,07 €, Gesamtkosten ca. 701.000,00 €)
- der Ausbau des Egerwegs mit Gesamtkosten von etwa 178.000,00 € und einer Fördersumme von 100.892,43 €
- die Sanierung der Schule mit einer Fördersumme von 402.368,68 € (im SOP-Gebiet gelegen)
- Sanierung der Außenanlagen des Kindergartens, Fördersumme 42.111,00 €
- Schaffung eines Ateliers in der Schule, Förderung von 11.240,51 € (im SOP-Gebiet gelegen)

Auch private Vorhaben wurden über das LEADER-Programm gefördert. Die umfangreichsten waren hier das:

- Vorhaben Bochmann/Koch, das 100.000,00 € Förderung erhielt
- Sanierung der Lutherkirche, Förderung von 71.923,23 € (im SOP-Gebiet gelegen)

Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum (Förderrichtlinie ländliche Entwicklung)

Über das Förderprogramm Vitale Dorfkerne und Ortszentren wird zum aktuellen Zeitpunkt die Umgestaltung, Aufwertung und Sanierung des Ellefelder Parks zum „ParkPlatz der Begegnung“ realisiert. Der aus dem Jahr 1937 stammende Park hatte in den Jahren seine Funktion als Erholungsfläche für die Einwohner verloren. Um wieder eine Möglichkeit der Begegnung, einen attraktiven Veranstaltungsort sowie einen Platz mit Aufenthaltsqualität für alle Generationen zu schaffen, wurde 2017 die Umgestaltung der Fläche beschlossen. Die Baumaßnahmen werden noch im Jahr 2018 abgeschlossen.

Auch der „Platz am alten Kirchsteig“ mit Kirchsteigtreppe wurde über das Programm „Vitale Dorfkerne und Ortszentren“ gestaltet und instandgesetzt. Die Baumaßnahme umfasste die Schaffung eines zentralen Platzes, der als Verbindungspunkt dient. Es erfolgte eine grundhafte Sanierung bzw. Erneuerung der Treppenanlage, die die Verbindung zwischen Altem Kirchsteig und Bahnhofstraße herstellt. Dazu gehörten auch der Einbau von Boden- und Wandstrahlern, der Ausbau eines barrierefreien Weges, das Anlegen eines Podestes und Aussichtpunktes und die Schaffung von Verweilmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten, Hochbeeten, Papierkörben, einer Hinweistafel und der Grüngestaltung. Die Baukosten beliefen sich auf 145.008,47 €, wovon 108.756,35 € über die Förderung finanziert wurden (in unmittelbarer Nähe des SOP-Gebietes).





# TEIL 2

## SOP-GEBIET

### „ELLEFELD AKTIVE MITTE“

## 6 Ausgangssituation im Gebiet

### 6.1 Lage und städtebauliche Situation des Gebietes

Das SOP- Gebiet Ellefeld umfasst das Zentrum der Gemeinde Ellefeld und den kleinstädtischen Kern. Zentral und prägend sind die Bundesstraße B 169 und der Flusslauf der Göltzsch, die durch das Gebiet verlaufen. Entlang dieser beiden Elemente erstreckt sich das zukünftige Fördergebiet. Es wird im Westen begrenzt durch die Turnstraße, im Nordwesten durch die Gabelsberger Straße und Lutherstraße. Im Norden begrenzt die Bahnhofstraße das Gebiet. Die Südstraße bildet die südliche Grenze. Das SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte “ umfasst etwa 15,15 ha.

GEBIETSABGRENZUNG (vgl. Gebietsabgrenzung  und Luftbild )

Die Bundesstraße 169 stellt ein verbindendes Element dar (Anbindung zu den Nachbarorten, zur Autobahn) und wirkt für das Gebiet gleichzeitig aber auch trennend. Diese trennende Wirkung zu verringern, die Integration der beiden Straßenseiten und Gebietsteile zu erreichen, ist auch ein Ziel der Maßnahmen im SOP-Gebiet.

Im zukünftigen SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ befinden sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Das sind die Grundschule mit Hort, die vereinsgenutzte Turnhalle, die auch für Veranstaltungen zur Verfügung steht, die Lutherkirche mit Sitz der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Ellefeld und die Auferstehungskirche mit Sitz der Evangelisch-Methodistischen Kirche. An der Lutherkirche befindet sich eine zur Kirche gehörende Grünanlage. Eine weitere für das Gebiet und die Gesamtgemeinde wichtige Freifläche befindet sich ebenfalls im SOP-Gebiet: Der Ellefelder Marktplatz in zentraler Lage ist sowohl Veranstaltungsort, Ganzjahresplatz als auch eine ortsbildprägende Freifläche. Die Gesamtheit der gastronomischen Einrichtungen Ellefelds befinden sich im SOP-Gebiet.

Mit 14 Einzeldenkmalen weist das SOP-Gebiet eine hohe Denkmaldichte auf. Sie entspricht etwa einem Anteil von 34 % der Ellefelder Kulturdenkmale. Die Gebäude im Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ stammen zum größten Teil aus der industriellen Blütezeit Ellefelds Anfang des 20. Jahrhunderts. Sie verfügen in der Regel über zwei Stockwerke, in Ausnahmefällen drei und stehen in lockerer, straßenbegleitender Bebauung. Häufig liegt oder lag eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vor, so dass im Erdgeschoss vielfach Gewerbeeinheiten zu finden sind. Dazu kommen Hinter- bzw. Nebengebäude. Vorgärten sind selten im Gebiet. Alles in allem wirkt der gesamte Straßenzug der Hauptstraße im SOP Gebiet (und auch darüber hinaus) recht trist (vgl. auch Ergebnisse der IHK-Passantenbefragung). Besonders in Extremwetterlagen wie im Sommer 2018 lädt das Areal kaum zum Verweilen in der Ortsmitte ein.

Putzbauten bestimmen das Straßenbild. Die für die Gründerzeit typischen Klinkerbauten sind hier selten. Der ursprünglich-dörfliche Charakter Ellefelds spiegelt sich in den

Seitenstraßen der Hauptstraße wider, in denen teilweise noch bäuerliche Wohnhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu finden sind.

## HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die oben dargestellte historische Entwicklung Ellefelds spiegelt sich auch im SOP-Gebiet wider. Die industrielle Blütezeit führte zu einem Bauboom, der das heutige kleinstädtische Straßenbild prägt. Die repräsentativen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Turnhalle entstanden um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert. Auch das prächtige Gebäude des ehemaligen Kolonialwarenladens (Marktplatz 3) stammt aus dieser Epoche.

Die Industrialisierung machte auch die Schaffung entsprechender Infrastrukturen erforderlich. So entstand 1901 das ortseigene und ortsbildprägende Elektrizitätswerk, das sich ebenfalls im SOP-Gebiet befindet.

Eines der wenigen dreistöckigen Häuser, Hauptstraße 34, entstand etwa im Jahr 1880 als Hotel „Wettiner Hof“ mit Tanzsaal und diente damals als Gemeindemittelpunkt. Allein die Größe des Gebäudes zeigt die historische Bedeutung der Gemeinde Ellefeld. Auch die Geschichte der DDR spiegelt sich in dem Haus wider, das zu DDR-Zeiten als Lager und Produktionsstätte des „VEB Suppina“ diente. Nach 1990 siedelte sich hier zunächst ein Supermarkt an. Heute steht ein Großteil der Räumlichkeiten leer.

Ebenfalls leer steht das Hotel „Ellefelder Hof“ am Marktplatz. Durch seine Größe und auffällige Gestaltung prägt es sowohl den Marktplatz als auch den Ortseingang. Als Hotel mit Kegelbahn stellte das Gebäude seit dem 19. Jahrhundert lange Zeit einen bedeutenden Versammlungsort für die Ellefelder und die Einwohner der umliegenden Ortschaften dar. Nach 1945 wurde der ehemalige „Reichsadler“ als „Thälmann Haus“ weiter als Gaststätte und Veranstaltungsort genutzt. Zuletzt diente der neue Teil zur Unterbringung von Asylbewerbern. Seit Auflösung des Asylantenheims steht das Gebäude völlig leer. Der vom ursprünglichen Gebäude erhaltene alte Teil mit großem Saal ist aus Brandschutzgründen nicht nutzbar. Die Eigentumsverhältnisse sind zum derzeitigen Zeitpunkt schwierig, die Gemeinde ist ihrem Handlungsspielraum dadurch stark eingeschränkt.

## 6.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet

Im SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ mit einer Fläche von 15,1 ha. und einer Einwohnerzahl von 353 liegt eine Bevölkerungsdichte von 23,37 Einwohnern pro Hektar vor. In der Gesamtgemeinde liegt die Dichte zum Vergleich bei 5,7 EW/ha. Der Unterschied erklärt sich in der zentralen Lage des Gebietes, das den kleinstädtischen Kern Ellefelds umfasst. Große Teile der Gesamtgemeinde sind landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldgebiete.



Die hohe Dichte verweist auch auf die Zentralität und hohe Bedeutung des Gebietes für die Gesamtgemeinde. Im und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet liegen die wichtigsten Funktionsträger für die Einwohner.

Tabelle 10 Bevölkerungsentwicklung im SOP-Gebiet, 1990-2018

| Jahr jeweils zum 31.12. | Einwohneranzahl SOP Gebiet Ellefeld | in Prozent |
|-------------------------|-------------------------------------|------------|
| 1990                    | 396                                 | 100        |
| 1995                    | 393                                 | 99,24      |
| 2000                    | 482                                 | 121,71     |
| 2005                    | 445                                 | 112,37     |
| 2010                    | 413                                 | 104,29     |
| 2011                    | 426                                 | 107,57     |
| 2012                    | 417                                 | 105,30     |
| 2013                    | 403                                 | 101,76     |
| 2014                    | 392                                 | 98,98      |
| 2015                    | 398                                 | 100,50     |
| 2016                    | 413                                 | 104,29     |
| 2017                    | 363                                 | 91,66      |
| 2018 (30.06.)           | 353                                 | 89,14      |

Quelle: Gemeinde Ellefeld, Stichtag jeweils 31.12., 2018 30.06.

Für die Gesamtgemeinde liegen vom statistischen Landesamt Daten bis zum Jahr 2016 vor. Um Gesamtgemeinde und das SOP-Gebiet vergleichen zu können, werden die Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2016 für das SOP-Gebiet herangezogen.

Von den 412 im SOP-Gebiet lebenden Menschen (Stichtag 31.12.2016) waren 33,7 % über 65 Jahre alt. Im Vergleich zur Gesamtgemeinde liegt der Anteil der über 65-Jährigen damit um 3,7 % höher. Der Anteil in der Altersgruppe zwischen 40 und 65 Jahren lag mit 30,1 % um 5,9 % niedriger als der im Ort (36 %).

65 Menschen zwischen 25 und 40 Jahren lebten zu diesem Zeitpunkt im Gebiet, was einem Anteil von 15,7 % entspricht, was wiederum etwa ein Prozentpunkt höher liegt als im gesamten Ort. Erst in der Altersgruppe der bis 6-Jährigen lässt sich wieder ein Unterschied feststellen. Im SOP-Gebiet lag der Anteil hier um 2,58 % höher.

Tabelle 11 Altersstrukturen im SOP-Gebiet 2016 - 2018

| Stand 2016    | gesamt |       | männlich |       | weiblich |       |
|---------------|--------|-------|----------|-------|----------|-------|
|               | EW     | %     | EW       | %     | EW       | %     |
| bis 6 Jahre   | 30     | 7,28  | 18       | 9,62  | 12       | 5,33  |
| 6 – 15 Jahre  | 34     | 8,25  | 18       | 9,62  | 16       | 7,11  |
| 15 – 25 Jahre | 20     | 4,85  | 10       | 5,34  | 10       | 4,44  |
| 25 – 40 Jahre | 65     | 15,77 | 32       | 17,11 | 33       | 14,66 |
| 40 – 65 Jahre | 124    | 30,09 | 55       | 29,41 | 69       | 30,66 |
| über 65 Jahre | 139    | 33,73 | 54       | 28,87 | 85       | 37,77 |
| gesamt        | 412    | 100   | 187      | 100   | 225      | 100   |



| Stand 2017    | gesamt     |            | männlich   |            | weiblich   |       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------|
|               | EW         | %          | EW         | %          | EW         | %     |
| bis 6 Jahre   | 13         | 3,58       | 9          | 5,59       | 4          | 1,98  |
| 6 – 15 Jahre  | 34         | 9,36       | 18         | 11,18      | 16         | 7,92  |
| 15 – 25 Jahre | 12         | 3,30       | 5          | 3,10       | 7          | 3,46  |
| 25 – 40 Jahre | 42         | 11,57      | 21         | 13,04      | 21         | 10,39 |
| 40 – 65 Jahre | 126        | 34,71      | 55         | 34,16      | 71         | 35,14 |
| über 65 Jahre | 136        | 37,46      | 53         | 32,91      | 83         | 41,08 |
| <b>gesamt</b> | <b>363</b> | <b>100</b> | <b>161</b> | <b>100</b> | <b>202</b> |       |

| Stand 2018                  | gesamt     |            | männlich   |            | weiblich   |            |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                             | EW         | %          | EW         | %          | EW         | %          |
| bis 6 Jahre                 | 15         | 4,24       | 8          | 5,19       | 7          | 3,51       |
| 6 – 15 Jahre                | 30         | 8,49       | 16         | 10,38      | 14         | 7,03       |
| 15 – 25 Jahre               | 8          | 2,26       | 4          | 2,59       | 4          | 2,01       |
| 25 – 40 Jahre               | 45         | 12,74      | 20         | 12,98      | 25         | 12,56      |
| 40 – 65 Jahre               | 123        | 34,84      | 55         | 35,71      | 68         | 34,17      |
| über 65 Jahre               | 132        | 37,39      | 51         | 33,11      | 81         | 40,70      |
| <b>Gesamt bis 30.6.2018</b> | <b>353</b> | <b>100</b> | <b>154</b> | <b>100</b> | <b>199</b> | <b>100</b> |

Quelle: Gemeindeverwaltung Ellefeld, Stichtag jeweils 30.06.

Innerhalb von 2 Jahren sank die Einwohnerzahl von 412 Bewohnern auf 353, womit sich auch die Anteile in den Altersgruppen bis zu 4 % verschoben (vgl. Altersgruppe Ü 65). Der für das Gebiet dramatische Rückgang an Einwohnern liegt hauptsächlich in der Schließung der Unterkunft für Asylsuchende begründet, in der 40 Personen untergebracht waren.

Im SOP-Gebiet hält sich das Geschlechterverhältnis in den Altersgruppen bis 65 Jahren etwa die Waage. Ein signifikanter Anstieg des Frauenanteils tritt in der Altersgruppe ab 65 Jahre ein.

Alles in allem ist eine starke Überalterung im Gebiet festzustellen, die sich angesichts des hohen Anteils der Altersgruppe zwischen 40- und 65 Jahren zukünftig auch noch verschärfen wird. Das hat Auswirkungen auf die Bedürfnisse der Bewohner an ihr Wohnumfeld, was sowohl die Gemeinde als auch private Anbieter von Dienstleistungen, Handel und Gewerbe beachten müssen. Der hohe Anteil an privatem Wohneigentum (Abschnitt Wohnen) erschwert es der Gemeinde in diesem Bereich Einfluss auf die Wohnbedingungen zu nehmen, z.B. barrierefreien Wohnraum zu schaffen.



## 6.3 Beteiligung

### 6.3.1 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

In jüngster Vergangenheit haben mehrere Beteiligungsverfahren für die Einwohner Ellefelds bzw. der Region stattgefunden. Zu unterschiedlichen Themen konnten sich die Bürger hier einbringen. Das waren:

Zielfindung in der LEADER-Entwicklungsstrategie (3. Überarbeitung 08/2017)

In einer Fragebogenaktion konnten sich die Bewohner der Region zu Zukunftsthemen äußern und diese bewerten. Die eingegangenen Fragebögen wurden ausgewertet, mit den in den Arbeitskreisen erarbeiteten Zielen abgeglichen und in den Zielfindungsprozess integriert.

Öffentliche Auslage des Flächennutzungsplans für den Mittelzentralen Städteverbund  
16.06.-16.07.2014

IHK Passantenbefragung im Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal

Im September 2015 wurden insgesamt 350 Passanten in den Innenstädten Auerbachs, Ellefelds, Falkensteins und Rodewischs nach ihrer Meinung zur Attraktivität, Erreichbarkeit und zum Einkaufsverhalten befragt.

Beteiligung der Gewerbetreibenden am Einzelhandelskonzept (EHK)

1. Fortschreibung (September 2017). Hierzu waren die Gewerbetreibenden der Gemeinde eingeladen. Im EHK wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde eingestuft und damit als "städtebaulich schutzwürdig" erklärt.

Ideenfindung zur Gestaltung des Ellefelder Parks (Parkplatz der Begegnung)

Zur Neugestaltung eines etwa 8.000 m<sup>2</sup> großen Teilabschnitts des Ellefelder Parks wurden die Bewohner der Gemeinde aufgerufen (03/2017), eigene Ideen zur künftigen Gestaltung des Geländes einzubringen. 15 Ellefelder beteiligten sich daran.

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Erarbeitung des Regionalentwicklungskonzeptes

Während der Erstellung des REK konnten die Bürgermeister und Gemeinde- bzw. Stadträte in bisher zwei Strategiesitzungen die Interessen ihrer Gemeinden und ihrer Einwohner einbringen. Am 16. Juni 2018 wurde zudem die „4er Tour durchs Göltzschtal“ durchgeführt. Gemeinsam mit dem sächsischen Ministerpräsidenten sowie den Bürgermeistern Falkensteins, Ellefelds, Auerbachs und Rodewischs konnten die Einwohner die Orte des Städteverbundes erwandern und ihre Ideen und Wünsche vorbringen, die in das REK einfließen. 120 Menschen nutzten diese Gelegenheit.



Abstimmung zu Themen für die Bewerbung Ellefelds für „Ab in die Mitte“

Bis Ende Juli 2018 konnten die Ellefelder Bürger über Ideen zur künftigen Nutzung des Gebäudes an der Hauptstraße 34 abstimmen. Sie beteiligten sich zahlreich am Abstimmungsprozess. Die Gemeinde Ellefeld reichte im September die erforderliche Darstellung ihres „Ab in die Mitte“ Projektes bei der Jury ein.

Auf die Bekanntmachung der Bewerbung um die Aufnahme in das SOP-Förderprogramm im Amtsblatt der Gemeinde (09/2018) mit der Aufforderung geplante Maßnahmen im Gebiet oder Ideen zur Aufwertung des Gebietes einzubringen, meldeten sich fünf Personen (Stand 11/2018).

Des Weiteren nutzt die Gemeinde das Bürgerbeteiligungsportal, veröffentlicht die Bauleitplanung auf der eigenen Homepage und stellt den Einwohnern eine Ideenbox zur Verfügung. Auch zugezogenen Neu- Ellefeldern bietet die Gemeinde die Möglichkeit, ihre neue Heimat und die Gemeindeverwaltung kennenzulernen. Seit drei Jahren findet einmal im Jahr ein „Willkommensabend“ statt bei dem sich die Gemeinderäte, die Vereine und die Feuerwehr vorstellen. Der gegenseitige Austausch der Vereine und Gewerbetreibenden wird durch einen regelmäßig stattfindenden Vereinsstammtisch gewährleistet.

Die Gemeinde Ellefeld nutzt zeitgemäße Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit z.B. das Bürgerbeteiligungsportal und social media Kanäle. Auch die Homepage der Gemeinde wird stets aktuell gehalten und macht es den Bürgern leicht, sich über neueste Vorhaben zu informieren und Ideen einzubringen.

Die Öffentlichkeitsarbeit im Internet ist nicht das einzige Mittel das genutzt wird. Auch das Amtsblatt zeichnet sich durch Bürgernähe und hohen Informationsgehalt aus. Bei Aktionen wie der Abstimmung zu Ideen für die Teilnahme an „Ab in die Mitte“ konnten die Einwohner direkt vor Ort ihre Bewertung durch Punkte abgeben.

Das Angebot dieser niedrigschwelligen Möglichkeiten der Teilhabe zusätzlich zu den Möglichkeiten, die das Internet bietet, eignet sich hervorragend dazu, die Einwohner auch künftig mit einzubeziehen. Die Einwohner der Gemeinde Ellefeld nutzen die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung in hohem Maße und bringen zahlreiche Ideen zur Gemeindeentwicklung ein. Wenn es Überschneidungen zum SOP-Gebiet gibt, flossen die Ergebnisse der genannten Beteiligungsverfahren in vorliegendes Konzept ein.

Nur durch die Beteiligung unterschiedlicher Akteure und Interessensgruppen im Gebiet, gelingt die Wiederbelebung des Ortszentrums zu einem lebendigen Standort für Wirtschaft und Kultur, des Wohnens, Arbeitens und Lebens und insgesamt das Gebiet attraktiver für die Bevölkerung zu gestalten, was dem Ziel des SOP-Programms entspricht.

### 6.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Sommer 2018 für das geplante SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“. Die Ergebnisse dieser Trägerbeteiligung werden im vorliegenden Fördergebietskonzept eingearbeitet und genannt.

| Name des Beteiligten                                  | Anschreiben Antwort      | Bemerkungen Hinweise   |
|---|--------------------------|--|
| <b>Landesämter/übergeordnete Institutionen</b>        |                          |  |
| Landestalsperrenverwaltung d. Freist. Sachsen, Plauen | 28.08.2018<br>05.10.2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- telefonische Mitteilung, dass die Belange der Landestalsperrenverwaltung nicht betroffen sind</li> <li>- Hinweis, dass bei Einengungen an Gewässern und bei Änderungen der Kubatur wassernaher Gebäuden die LTV hinzugezogen werden muss</li> <li>- in Ellefeld liegen keine Überflutungsflächen vor</li> </ul>   |
| Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Plauen       | 28.08.2018<br>24.09.2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesverkehrsprognose für das Jahr 2030 (Kartenform)</li> <li>- aktuelle Planung: Ortsumfahrung B 169 mit vorgesehener Freigabe 2020 mit daraus resultierenden Auf- und Abstufungen des Straßennetzes</li> <li>- kleinere Instandsetzungsarbeiten, die für die städtebauliche Entwicklung nicht relevant sind</li> </ul>   |
| Sächs. Landesamt für Umwelt, Dresden                  | 28.08.2018<br>02.10.2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- LfULG für die Belange Fluglärm, Anlagensicherheit, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz, Fischerei- und Teichwirtschaft und Geologie zuständig</li> </ul> <p>ZUSAMMENFASSENDE PRÜFERGEBNIS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine rechtliche Bedenken, keine radioaktive Verdachtsflächen und Hinterlassenschaften zum gegenwärtigen Kenntnisstand</li> </ul> <p>HINWEISE NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlung zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung bei Neubauten generell Radonschutz vorsehen oder Bedarf an Schutzmaßnahmen zu klären, neue Referenzwerte ab 31.12.2018 Radon-222-Aktivitätskonzentration/Luft von 300Bq/m<sup>3</sup></li> </ul> <p>GEOLOGIE/BAUGRUND</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aus geologischer Sicht keine Bedenken, keine Planungen vorgesehen</li> <li>- Empfehlung für künftige Baumaßnahmen: Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 vornehmen mit Aussagen zur Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnissen und Homogenbereichen</li> <li>- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 errichten und betreiben</li> <li>- Sickertests am Standort durchführen</li> <li>- hinsichtlich Klimaschutz Einsatz oberflächennaher Geothermie als regenerative Energiequelle für Heizen und Kühlen von Gebäuden berücksichtigen</li> </ul> <p>GEOGEFAHREN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereich entlang der Südstraße als Risikobereich für Rutschungen ausgewiesen</li> <li>- Plangebiet in Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (DIN 4149)</li> </ul> <p>ÜBERGABE VON ERGEBNISBERICHTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergebnisse von geowissenschaftlichen Erkundungen an LfULG sowie Bohranzeigen- und Bohrergebnisse und zu nutzbaren Lagerstätten</li> </ul> |
| Sächsisches Landesamt für Archäologie, Dresden        | 28.08.2018<br>04.09.2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Projekten 4, 7, und 10 Baubeginnsanzeige an das Landesamt für Archäologie</li> <li>- bei den anderen Maßnahmen Meldungen von Bodenfunden an das Landesamt</li> <li>- Vorhabensbereich ist im archäologischen Relevanzbereich (belegt durch Funde aus dem Umfeld) – mittelalterlicher Ortskern</li> <li>- mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere, bisher unkartierte archäologische Fundstellen</li> </ul>   |





|   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| <p>Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Dresden</p> | <p>28.08.2018<br/>10.09.2018</p> | <p>SOP Gebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen Vorhaben</li> <li>- Grundstücke Hauptstraße 14, Lindenstraße 17, Markt 3 eingetragene Kulturdenkmale, denkmalschutzrechtliche Genehmigungen sind zu beantragen bei Bauvorhaben</li> <li>- für die Umgestaltung Marktplatz bedarf es einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung (Umgebungsschutz)</li> </ul>   |
| <p>Sächsisches Oberbergamt</p>                          | <p>28.08.2018<br/>05.09.2018</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nicht betroffen</li> <li>- Hinweis, dass Gebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH liegt</li> </ul>  |
| <p>Landratsamt des Vogtlandkreises, Plauen</p>          | <p>28.08.2018<br/>02.10.2018</p> | <p>Forstwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Abfallwirtschaft, Kreisstraßenbau, Schulverwaltung, Hygiene-/Umweltmedizin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Hinweise oder Einwände</li> </ul> <p><b>BAUPLANUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandener FNP für Städteverbund Göltzschtal, InSEK muss dessen Vorgaben entsprechen</li> </ul> <p><b>DENKMALSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielzahl Kulturdenkmale und eine archäologische Relevanzzone</li> <li>- Eingriffe nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung</li> <li>- Meldepflicht von Bodenfunden ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten</li> </ul> <p><b>WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange nicht betroffen</li> <li>- Bestehende Unternehmen haben Bestandsschutz</li> </ul> <p><b>TOURISMUS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der touristischen Infrastruktur berücksichtigen, Verweis auf Aussagen dazu im Geoportal</li> </ul> <p><b>NATURSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken zum Entwicklungskonzept</li> <li>- SOP-Vorhaben liegen nicht in naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten noch werden geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG berührt</li> </ul> <p><b>ABFALLRECHT/BODENSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken zum Entwicklungskonzept</li> <li>- Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen im SOP- Gebiet</li> <li>- Meldepflicht für organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser</li> </ul> <p><b>WASSERWIRTSCHAFT/WASSERRECHT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete</li> <li>- SOP-Gebiet: Vorhaben 3+4 grenzen an Göltzsch, 5m Gewässerrandstreifen vom Ufer beachten (Bestimmungen der §§ 38 WHG und 24 SächsWG sind bei der Planung zu beachten)</li> </ul> <p><b>IMMISSIONSSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bedenken</li> </ul> <p><b>VERKEHRSLENKUNG-UND SICHERUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine wesentlichen Auswirkungen auf Belange der Straßenverkehrsbehörde</li> <li>- zu Projekt 4 - Marktplatz Hinweis:</li> <li>- wenn geplant wird, dass künftig auf dem Markt geparkt werden soll, ist das Parken verkehrstechnisch zu betrachten und auch entsprechende Flächen auf dem Platz vorzuhalten, eine entsprechende Beschilderung oder Parkordnung vorzugeben.</li> <li>- verkehrliche Erschließung dann wie schon vorhanden über die Turnstraße</li> </ul> <p><b>KATASTER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände/Bedenken</li> <li>- bei Gefährdung von Punkten des Liegenschaftskatasters Mitteilung</li> </ul> |



|                          |                          |   |
|--------------------------|--------------------------|---|
|                          |                          | <p><b>BRAND-UND KATASTROPHENSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichende Löschwasserversorgung sollte in Stadtentwicklungsplanungen mit einfließen evt. Anlegen von Feuerlöschteichen u.ä.,</li> <li>- Löschwassermengen sollen im Umkreis von max. 300 m von Objekten zur Verfügung stehen</li> <li>- bei künftigen baulichen Veränderungen sind Zufahrten entsprechend der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu schaffen</li> <li>- bei baulichen Planungen mögliche Extremwassersituationen beachten</li> </ul> <p><b>KAMPFMITTELBELASTUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine konkreten Anhaltspunkte zu erwartenden Kampfmittelfunden</li> <li>- Meldepflicht Fundstelle, Betreten Fundstelle verboten</li> <li>- in Nachbarschaft der Gemeindegrenzen liegen ehemalige Militärobjekte</li> </ul> <p><b>JUGENDPLANUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule im SOP-Gebiet</li> <li>- Außenstelle Hort der Kita „Kinderwelt Ellefeld“ im SOP-Gebiet</li> <li>- Hortplätze von 75 auf 100 Plätze durch Erweiterung erhöht, die durch Bedarf erforderlich wurde</li> <li>- Keine weiteren Baumaßnahmen bekannt im Bereich frühkindlicher Bildung</li> <li>- Beide Einrichtungen haben Bestandssicherheit in der Bedarfplanung des Kreises</li> <li>- Bei Schaffung eines Jugendtreffs in der Hauptstraße 34 Jugendhilfeplanung rechtzeitig einbeziehen, die Bedarfseinschätzung bzw. Eignung des Objektes prüft</li> </ul> <p><b>SOZIALPLANUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß „Konvention der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen“ Inklusion als Schwerpunkt mit aufnehmen, Infrastrukturen zu schaffen, um die volle Teilhabe aller zu gewährleisten</li> <li>- für das SOP-Gebiet: die Schaffung eines inklusiven Sozialraumes (z. B. durch Schaffung von Barrierefreiheit, einer uneingeschränkten Mobilität, einer der älteren Generation angepassten Versorgungsstruktur, alternativen Wohnformen, Beratungs- und Begegnungszentren, usw.) beachten</li> </ul> |
| Landesdirektion Chemnitz | 28.08.2018<br>25.09.2018 | <p><b>InSEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf die Vorgaben des LEP, die auf Ellefeld zutreffen</li> <li>- besonderer Hinweis auf Ziel 1.3.7, das besagt, das Ellefeld zum mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ gehört, wobei die Ausübung der mittelzentralen Funktion nur zulässig ist, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenteilung funktionsteilig ist</li> <li>- Hinweis auf Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz), Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Landschaftsbild-, erleben) im südlichen Gemeindebereich (Karte 1, Regionalplan)</li> <li>- ein regionaler Grünzug tangiert im Norden die Gemeinde, der auch im neuen REP Bestand haben soll</li> </ul> <p><b>SEKo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das historische Ortsgefüge ist zu wahren, historische Ortskerne als Zentren für Wohnen, Gewerbe, Handel, Infrastruktur, Daseinsvorsorge stärken, Brachflächen einer Nutzung zuführen, entsprechende Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Neubau umsetzen (LEP G 2.2.2.2)</li> <li>- raumbedeutsame Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen, die für InSEK oder das Fördergebiet relevant sein könnten, bestehen nicht</li> </ul>  |



|  |   |   |
|--|---|---|
| Planungsverband Region Chemnitz Verbandsge-<br>schäftsstelle Zwickau | 28.08.2018<br>24.09.2018  | InSEK <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Herausarbeitung von Notwendigkeiten und Erfordernissen die rückläufige Bevölkerungsentwicklung beachten (Hinweis auf 6. Regionalisierte Bev.vorausberechnung)</li> <li>- kostengünstige Umnutzungskonzepte für frei gewordene Flächen finden</li> <li>- neu geschaffene Flächenpotentiale zur Verbesserung und Vernetzung mit vorhandenen Grünflächen, zum Aufbau von Biotopverbundbereichen</li> <li>- bei nachgewiesenem Bedarf für Siedlungsflächenentwicklung Gewerbeflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen stadträumlich verteilen</li> <li>- Grundlage für InSEK FNP Städteverbund Göltzschtal und das Regionale Einzelhandelskonzept (2017)</li> <li>- Abstimmungen innerhalb des Städteverbundes</li> <li>- Hinweis auf die relevanten Grundsätze und Ziele des Regionalplans Südwestsachsen</li> <li>- Hinweis auf die gesamtstädtischen und die gebietsbezogenen Multifunktionsräume für Fledermäuse sowie Einzel- und Flächendenkmale, Sachgesamtheiten</li> </ul> SEKo <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Festlegung zur Raumnutzung im Gebiet</li> <li>- keine Bedenken zu geplanten Maßnahmen</li> </ul>  |
| <b>Versorger</b>   |   |   |
| Envia  | 28.08.2018<br>25.09.18  | EnviaM verpachtet an Mitnetz Strom, diese teilt mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittel- und Niederspannungsanlagen einschließlich Trafostationen im Gebiet</li> <li>- Netzverstärkungen oder -erweiterungen in den Folgejahren möglich (bedarfsabhängig)</li> </ul>   |
| Deutsche Telekom   | 28.08.2018  |   |
| Vodafone Kabel Deutschland GmbH                                      | 28.08.2018<br>27.09.2018<br>(per E-Mail)  | Vodafone macht keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.  |
| Eins energie sachsen   | 28.08.2018<br>14.09.2018<br><br>21.09.2018 erneut angefragt nach der Gesamtgemeinde<br>18.10.2018 | inetz antwortet für eins energie als Netzbetreiberin für das <b>Gasversorgungsnetz</b> und <b>Wärmenetz SOP Gebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gasversorgungsnetz mit Mitteldruck (DP 1,0) Gasleitungsbestand als Karte beigefügt</li> <li>- überwiegend gasseitig erschlossen, flächendeckende Versorgung, kein Erneuerungsbedarf</li> <li>- größere entwicklungsrelevante Vorhaben und flächendeckenden Rückbaumaßnahmen nicht geplant</li> <li>- Erweiterung bei Bedarf (Gewerbe, Wohnungsbau) jederzeit möglich</li> <li>- bei allen Gebäuden, bei denen Maßnahmen geplant sind, sind Gasanschlüsse vorhanden, bei Rückbau wird Abtrennung nötig</li> <li>- Ausnahme: Schulstraße 28 und Lindenstraße 17</li> </ul> InSEK<br>Gasversorgung <ul style="list-style-type: none"> <li>- inetz betreibt in der Gemeinde ein Gasversorgungsnetz von ca. 17.7 km (ohne Netzanschlussleitungen) für Endverbrauchskunden in der Druckstufe DP 1,0 (Mitteldruck) (Gasleitungsbestand angefügt)</li> <li>- Ellefeld überwiegend gasseitig erschlossen, flächendeckend und gesichert</li> <li>- keine Versorgungseinschränkungen</li> <li>- mittel- und langfristig kein Erneuerungsbedarf</li> <li>- keine größeren entwicklungsrelevanten Vorhaben oder Rückbauten vorgesehen</li> <li>- Erweiterung des Anlagenbestandes jederzeit möglich</li> </ul> Wärmeversorgung <ul style="list-style-type: none"> <li>- eins energie betreibt ein lokal begrenztes Wärmenetz der Kommunalen Wärmeversorgung Auerbach GmbH im Bereich Göltzschtalblick (Plan angefügt)</li> <li>- keine Änderungen /Erweiterungen des Netzbestandes vorgesehen</li> </ul> |



|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Hammerstraße 28, 08523 Plauen</p> | <p>28.08.2018<br/>02.10.2018</p> <p>telefonische Nachfrage zum Gemeindegebiet<br/>19.10.2018</p> <p>Nachfrage bei der Gemeinde nach der Gesamtgemeinde<br/>22.10.2018</p> | <p>Aussagen zum SOP-Gebiet<br/>TRINKWASSER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausgewiesene Grundstücke trinkwasserseitig erschlossen</li> <li>- Lageplanauszug als Anlage</li> <li>- TW-Versorgungsleitungen in der B 169 1995/96 und 2001 erneuert</li> <li>- in der Schulstraße 2016/17 neu ausgebaut</li> <li>- weitere Leitungserneuerungen im Zuge grundlegender Straßenausbauten</li> <li>- TW-Netz großzügig ausgelegt, Löschwasserversorgung gewährleistet</li> <li>- ABWASSER</li> <li>- ausgewiesene Grundstücke abwasserseitig erschlossen</li> <li>- Bereich Marktplatz unterirdisches Regenüberlaufbauwerk mit Drosselleitung angeordnet, entsprechende Trassenstreifen sind einzuhalten, vorhandene Schachtabdeckungen frei und zugänglichhalten</li> </ul> <p>Aussagen zum Gemeindegebiet<br/>TRINKWASSER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis auf B 169 Leitungen Altbestand</li> <li>- Innenbereich bis auf Einzelfälle (innenliegende Gebäude) trinkwassermäßig erschlossen</li> <li>- keine Aussagen zu Vorhaben und Bedarf für die Gesamtgemeinde</li> <li>- Schwerpunkte müssen gesetzt werden (Planung der Gemeinde)dann Auskünfte und Abstimmungen zu Erneuerungen im Rahmen Straßenerneuerungen</li> <li>- Erschließung des Baugebietes Bahnhofstraße läuft</li> <li>- die Gemeinde Ellefeld ist trinkwasserseitig überall erschlossen.</li> <li>- abwasserseitig gibt es einige Gebiete, die nicht an den Kanal angeschlossen sind. Ein Teilstück der Hohofener Straße (von Hausnummer 73 bis Ende) und das Gebiet Hohofen.</li> <li>- Die sogenannte "Ziegelhütte" ist nicht angeschlossen und ein Teil des Alten Schulweges (ab Haus Nr. 5), sowie der Reumtengrüner Weg 20.</li> </ul> |
| <b>ÖPNV u.ä.</b>  |   |  |
| <p>Verkehrsverbund Vogtland GmbH, Auerbach</p>                                  | <p>28.08.2018</p>   |  |
| <p>DB Regio Südost, Leipzig</p>   | <p>28.08.2018</p>   |  |
| <p>DB Netz AG, Leipzig</p>  | <p>28.08.2018</p>   |  |
| <p>Die Länderbahn GmbH<br/>DLB/Regentalbahn GmbH,<br/>Viechtach</p>             | <p>28.08.2018</p>   |  |
| <p>Göltzschtal-Verkehrs GmbH,<br/>Rodewisch</p>                                 | <p>28.08.2018</p>   |  |
| <b>Sonstiges</b>  |   |  |
| <p>Ev.-Luth. Kirchgemeinde Ellefeld</p>   | <p>28.08.2018<br/>05.10.2018</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde plant kurzfristig: Erneuerung der Wege zur Kirche (Kirchenvorplatz, Weg zum Parkplatz pflastern)</li> <li>- langfristig: Neubau Kirchgemeindehaus</li> </ul>   |
| <p>Evangelisch-Methodistische Kirche</p>  | <p>28.08.2018<br/>24.09.2018</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schätzen die Entwicklung der vergangenen Jahre als positiv ein</li> <li>- sehen keine städtebaulichen Mängel</li> <li>- Hinweis auf den Ellefelder Naturlehrpfad, der als besonders erhaltens- und erweiterungswert eingeschätzt wird</li> </ul> <p>SEKo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brachfläche Lindenstraße 17 – Bebauung zu sozialen Zwecken (z.B. Seniorenbetreuung) in Augen der EMK gut geeignet</li> <li>- Sanierung Stützmauer (Naturstein, kommunales Eigentum) im unteren Bereich der Bahnhofstraße (Grundstücksgrenze EMK) mittelfristig notwendig</li> <li>- Vorhaben der EMK: Sanierung Kirchenschiff inkl. Treppenanlage</li> <li>- Sanierung Fassade (Teile)</li> <li>- energetische Sanierung (Fenster) unter Beachtung Denkmalschutz</li> </ul>  |

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
|  |                          | - energetische Sanierung Pfarrhaus (Wärmedämmung Fassade)  |
| Landeskirchliche Gemeinschaft                  | 28.08.2018               |  |
| Tourismusverband Vogtland e.V. Auerbach        | 28.08.2018<br>05.09.2018 | telefonische Beteiligung<br>- Belange des Tourismusverbandes sind nicht betroffen  |
| Industrie- und Handelskammer Chemnitz - Plauen | 28.08.2018<br>05.10.2018 | - SOP- Gebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, sonstige Gewerbe und öffentliche Einrichtungen geprägt<br>- Belange von ansässigen Gewerbebetrieben können betroffen sein, sollten mit eibezogen werden<br>- Hinweis auf Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, Handelsatlas, Gewerbeflächenreport |
| UVEX Safety Textiles GmbH                      | 01.11.2018<br>03.12.2018 | InSEK und SEKo<br>- Arbeitnehmerzahlen<br>- Erschließung zufriedenstellend<br>- Einrichtungen im Ortskern werden von den Mitarbeitern genutzt<br>- wünschenswert bessere Anbindung an Umgehungsstraße  |

## 6.4 Restriktionen

### 6.4.1 Altlasten

Im Gebiet der Gemeinde Ellefeld liegen keine konkreten Anhaltspunkte für zu erwartende Kampfmittelfunde vor, auch wenn das Vogtland im 2. Weltkrieg stark von Bombenabwürfen betroffen war.

Die Altlastenverdachtsflächen im SOP-Gebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 12 Altlastenverdachtsflächen im SOP-Gebiet

| Altlasten-kennziffer | Bezeichnung                | Flurstück    | Adresse                  |
|----------------------|----------------------------|--------------|--------------------------|
| 78120059             | ehem. WEMA                 | 532/0        | Gabelsberger Straße 11   |
| 78120048             | Kfz-Werkstatt, Fuhrbetrieb | 496/0; 521/0 | Quergasse 2, Quergasse 1 |
| 78120052             | ehem. Kfz-Werkstatt        | 123/1        | Hauptstraße 46           |

Bis auf die Vorgaben, Denkmalschutzobjekte betreffend, liegen für das SOP Gebiet keine weiteren Restriktionen vor.

### 6.4.2 Denkmalschutz

Insgesamt sind im SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ 14 Objekte als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächDSchG erfasst (vgl. [Plan 4](#)). Das sind sowohl Wohngebäude mit kleinstädtischem Charakter, Wohnhäuser, die einen bäuerlichen Ursprung haben und Gemeinbedarfseinrichtungen und Kirchengebäude.



Tabelle 13 Denkmalschutz

| STRASSE                         | OBJEKTE/Erläuterungen  |
|---------------------------------|--|
| Bahnhofstraße 9                 | Ev.-Meth. Auferstehungskirche, 1954 – 1957, schlichter Putzbau mit Bruchsteinsockel, Satteldach mit barockisierendem Dachreiter, in beherrschender Lage über dem Ort (Hanglage) von entscheidender ortsbild- prägender Bedeutung, komplett erhaltene Ausstattung von hohem wissenschaftlichem Wert, ortsgeschichtliche Bedeutung   |
| Gabelsberger Straße 5           | Wohnhaus, vermutlich um 1800, Wohnhaus (Umgebände); Obergeschoss Fachwerk, landschaftstypisches Umgebäudehaus mit originaler Bohlenstube, ortsbildprägende und wissenschaftliche Bedeutung   |
| Hauptstraße 46                  | Wohnhaus, vermutlich um 1900, gut proportionierter, gelber Klinkerbau mit Kunststeineinfassung, bauhistorische und ortsbildprägende Bedeutung  |
| Johann-Sebastian-Bach-Straße 8  | Wohnhaus, 1908, Putzbau mit Flachwalmdach, mittig Dacherker mit Schwebegiebel, Fensterrahmen mit Jugendstildecor, von baugeschichtlichem und straßenbildprägendem Wert   |
| Johann-Sebastian-Bach-Straße 10 | Wohnhaus, 1908, Putzbau mit Flachwalmdach, mittig Dacherker mit Schwebegiebel, in ähnlichen Bauformen wie Nr. 8, baugeschichtlicher und straßenbildprägender Wert  |
| Kirchplatz 1                    | Luherkirche mit umgebender Grünfläche, 1924 – 1926, Kirche mit umgebender Grünanlage; Pfarrkirche auf freiem Platz in beherrschender Lage am Hang, von gewichtiger, ortsbildprägender Bedeutung, schlichter Putzbau mit gedrungem Ostturm, mit Portikus sowie apsidalem Westabschluss, sparsam angewandte neoromanische Details, Emporensaal mit vollständig erhaltener Ausstattung, Architekt: Rudolf Kolbe, Dresden, hoher wissenschaftlicher, geschichtlicher und künstlerischer Wert |
| Lindenstraße 17                 | Wohnhaus, um 1900, zeittypischer roter Klinkerbau mit Gliederung in Kunstwerkstein, von baugeschichtlicher und ortsbildprägender Bedeutung   |
| Lindenstraße 44                 | Wohnhaus, vermutlich 19. Jh., Umgebände, landschaftstypisches Umgebäudehaus von baugeschichtlichem und ortsbildprägendem Wert  |
| Lindenstraße 50                 | Wohnhaus, Anfang 19. Jh., landschaftstypisches Umgebäudehaus mit Krüppelwalmdach und schönem Schiefergiebel, baugeschichtlich von Bedeutung  |
| Marktplatz 3                    | Wohn- und Geschäftshaus, um 1910, ehemaliger Kolonialwarenhandel, den Platz wirkungsvoll abschließender Putzbau mit markanter Dachgestaltung, Reformstil-Architektur mit zeittypischer Tendenz zur Abkehr vom Historismus, beachtlicher Originalzustand auch im Innern, baugeschichtlich von Bedeutung   |
| Pestalozzistraße 1              | Wohnhaus, um 1750/55, ehemaliges Wohnstallhaus (beim Straßenbau 1926 reduziert), landschaftstypisches Fachwerkgebäude von ortsbildprägender und baugeschichtlicher Bedeutung   |
| Schulstraße 8                   | Grundschule, 1897, Schulgebäude mit Einfriedung; stattlicher, roter Klinkerbau in zeittypischen, historisierenden Formen, markanter Mittelrisalit, ortsbildprägende, bauhistorische und ortsgeschichtliche Bedeutung   |
| Turnstraße 1                    | Wohnhaus, um 1875, gut proportionierter, zeittypischer Putzbau in spät-klassizistisch-historistischen Formen, in weitgehendem Originalzustand, von ortsbildprägender Bedeutung, bauhistorischer Wert als einer der wenigen Gebäude seiner Zeit im Ort  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Turnstraße 5    | Turnhalle, 1908, Turnhalle (mit angebaute Gaststätte); repräsentativer asymmetrischer Putzbau, Reformstil-Architektur in zeittypischer sparsamer Gliederung und Dekoration, von ortsbildprägender und ortsgeschichtlicher Bedeutung |
| gesamtes Gebiet | archäologischer Relevanzbereich– mittelalterlicher Ortskern   |

Quelle: Sächsisches Landesamt für Archäologie, Gemeindeverwaltung Ellefeld

## 7 Bestandsaufnahme

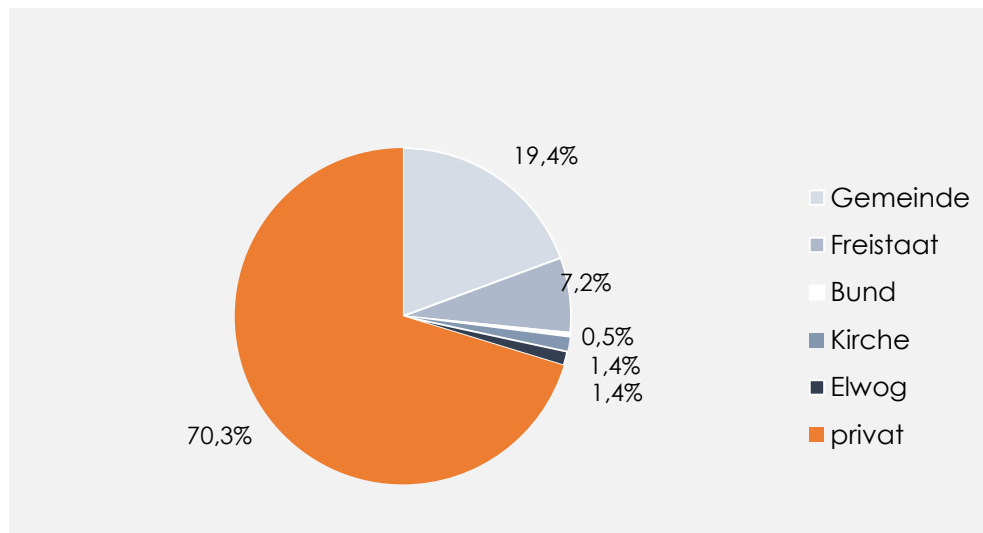
### 7.1 Grundstücksdaten

Die Bestandsaufnahme gründet sich auf Daten der Gemeindeverwaltung Ellefeld und auf eine Begehung durchgeführt im August 2018 durch Mitarbeiter der WGS.

#### 7.1.1 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im SOP-Gebiet befindet sich im privaten Besitz (70,3 %). Dies trifft vor allem bei Flächen zu, auf denen die Wohn- und Geschäftshäuser errichtet sind. Der Anteil an Gebäuden im Privateigentum liegt im SOP-Gebiet unter dem der Gesamtgemeinde. Das begründet sich in der Konzentration von Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet, die kommunales Eigentum sind. Hinzu kommen Straßen und Plätze, die sich im Besitz der Gemeinde Ellefeld befinden (19,4 %). Der Freistaat Sachsen (7,2 %) sowie die Bundesrepublik (0,5 %) besitzen ebenfalls Grundstücke im Fördergebiet. Einzelne Flächen gehören weiteren Eigentümern (2,8 %), wie der Kirche (1,4 %) oder der Ellefelder Wohnbau GmbH (1,4 %). Eine grundstücksgenaue Aufschlüsselung der Eigentümerstruktur im Gebiet veranschaulicht der [Plan 5](#).

Abbildung 16 Eigentümerstruktur im SOP-Gebiet



Quelle: Gemeinde Ellefeld, Darstellung WGS mbH.

Bei einer Vielzahl an privaten Eigentümern ist die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude nur schwierig zu koordinieren, da dies im Handlungsspielraum der Eigentümer liegt und von deren finanzieller Situation abhängig ist. Wie weiter unten (siehe



7.2.4) dargestellt, sind 55,9 % aller Gebäude im Gebiet teil- oder unsaniert. Um die Attraktivität des Quartiers zu steigern, ist die Förderung weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dringend geraten. Hier wäre beispielsweise die finanzielle Unterstützung durch Städtebaufördermittel bei privaten Sanierungen an Gebäuden denkbar.

### 7.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal legt in seiner Bauflächendarstellung für das Ellefelder SOP-Gebiet folgende bauliche Nutzungen fest. Im Gebiet dominiert die Festlegung als Wohngebiet (W) bzw. als besonderes Wohngebiet (WB). In den besonderen Wohngebieten soll die Wohnnutzung fortentwickelt werden, sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbe. Des Weiteren sind Flächen im Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO kategorisiert. Die Gemeinbedarfsflächen im Gebiet betreffen die Grundschule sowie die beiden Kirchen im Gebiet.

Abbildung 17 Flächennutzungsplan



Quelle: Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal



## 7.2 Gebäudedaten

### 7.2.1 Baustruktur

Die Baustruktur, einschließlich der Geschossigkeit, lässt sich am [Plan 6](#) ablesen. Hier wird die strukturelle Charakteristik des Gebietes gut erkennbar. Im gesamten Gebiet herrscht eine kleinteilige Bebauung mit meist zwei- selten bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden vor.

### 7.2.2 Nutzung

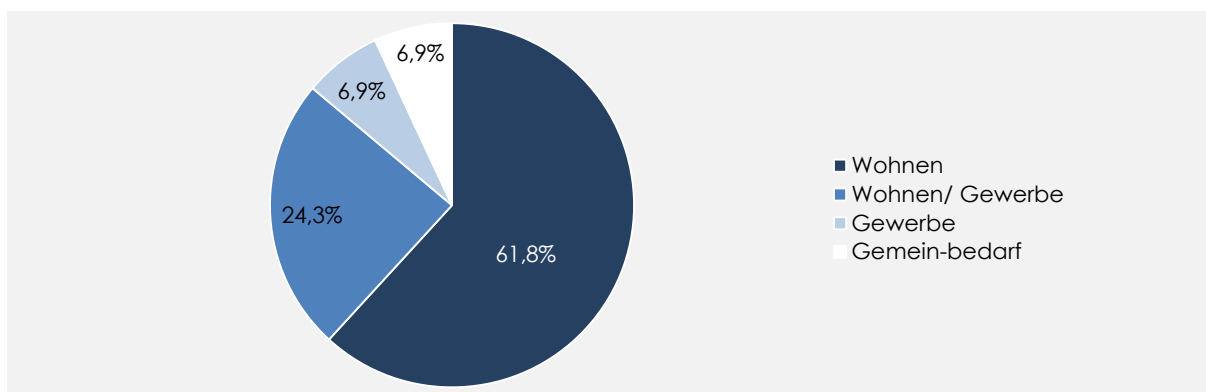
Die Nutzung der Gebäude im SOP-Gebiet ist zum größten Teil von Wohnnutzung geprägt (vgl. Abbildung 18). 62,5 % aller Gebäude sind reine Wohngebäude. Nochmals 23,5 % der Hauptgebäude verfügen neben dem Wohnraum über mindestens eine Gewerbefläche. Lediglich 7,4 % aller Häuser haben eine reine gewerbliche Nutzung. Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es in neun Gebäuden. Wichtige Einrichtungen sind die beiden Kirchen sowie das Seniorenpflegeheim in der Bahnhofstraße.

Die Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung liegen zumeist entlang der Hauptstraße (B 169). Diese Häuser und deren Wohnlage haben den Vorteil, zentral und nah an den wenigen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie des ÖPNV zu liegen. Einen Überblick über die Nutzung und den Leerstand (siehe 7.2.3) einzelner Gebäude ist auf [Plan 6](#) ersichtlich.

Tabelle 14 Nutzungsarten der Hauptgebäude im Gebiet

|                | Hauptgebäude | Wohnen | Wohnen/<br>Gewerbe | Gewerbe | Gemeinbe-<br>darf |
|----------------|--------------|--------|--------------------|---------|-------------------|
|                | 144          | 89     | 35                 | 10      | 10                |
| <b>Prozent</b> | 100,0%       | 62,5%  | 23,5%              | 7,4%    | 6,6%              |

Abbildung 18 Nutzungsart der Gebäude



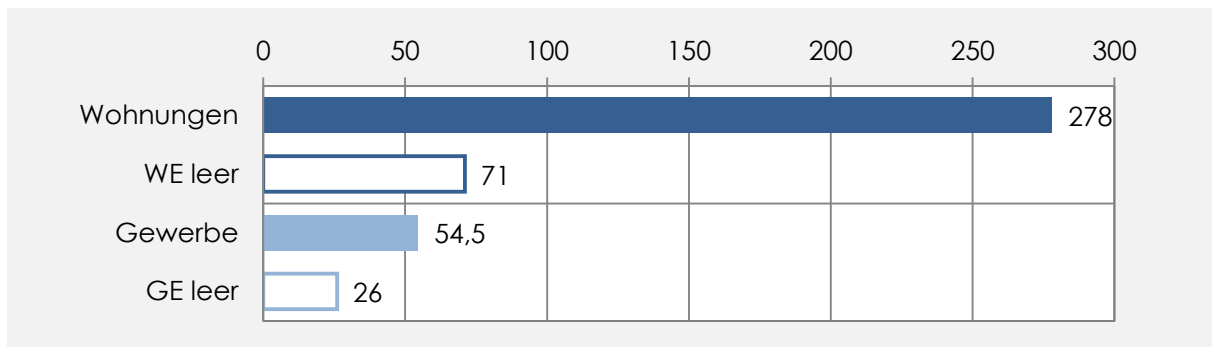
Quelle: WGS mbH (08/2018)

### 7.2.3 Gebäudeleerstand

Von insgesamt 144 Gebäuden im SOP-Gebiet weisen 18 Gebäude einen Leerstand von mehr als 50 % auf, 86 Gebäude sind vom Leerstand nicht betroffen.

Von insgesamt 54,5 Gewerbeeinheiten stehen 26 (47,7 %) leer, von 278 Wohneinheiten sind 71 leerstehend. Der Wohnungsleerstand beträgt damit 25,5 %. Damit ist der Wohnungsleerstand im SOP-Gebiet 11,4 % höher als in der Gesamtgemeinde.

Abbildung 19 Leerstand in Wohn- und in Wohn-/Gewerbehäusern

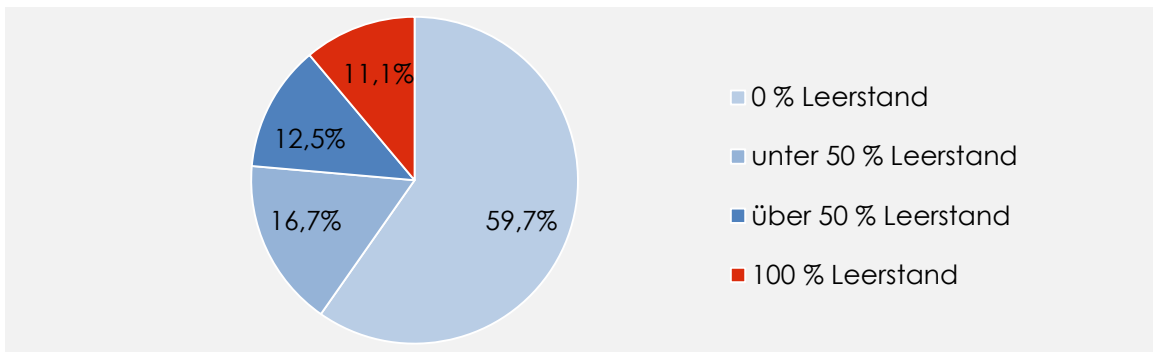


Quelle: Begehung WGS (08/2018)

In Gebäuden mit Wohnungsleerstand ist nur selten das gesamte Gebäude betroffen (siehe Abbildung 19), stattdessen liegt der Leerstand häufig bei unter 50 %. Lediglich bei 27 der 144 Gebäude liegt er über 50 %. In Gebäuden mit hauptsächlichlicher Gewerbenutzung wirkt der Leerstand meist deutlich gravierender. Wohnungsleerstand dominiert Ortsteile nicht in dem Maß wie Gewerbeleerstände, da leere Wohneinheiten in einem zum Teil bewohnten Gebäude weniger auffallen. Gewerbeleerstand ist deutlich sichtbarer, da er durch leerstehende Ladenlokale das Ortsbild bestimmt.

Insgesamt sind im Betrachtungsgebiet 40,3 % der Gebäude von Leerstand betroffen (siehe nachfolgende Abbildung), wobei Teilleerstand überwiegt. Knapp 11,1 % der Gebäude sind aktuell völlig ohne Nutzung.

Abbildung 20 Leerstand insgesamt



Quelle : Begehung WGS (08/2018)

Der Leerstand im Gebiet korreliert mit dem Sanierungsgrad der betroffenen Gebäude (siehe Tabelle 15 und [Plan 7](#)). In Gebäuden im unsanierten Zustand beträgt der Leerstand durchschnittlich über 61 %, in sanierten Gebäuden 17,1 %. In Neubauten gibt es derzeit keinen Leerstand. Dies spiegelt die Nachfrage nach gut sanierten oder neugebauten Wohnraum in der Bevölkerung wider.

Tabelle 15 Leerstand Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Sanierungsgrad

|                         | Unsaniert | Teilsaniert | Saniert | Neubau | Insgesamt |
|-------------------------|-----------|-------------|---------|--------|-----------|
| <b>Wohneinheiten</b>    | 43        | 116         | 106     | 19     | 278       |
| davon leer              | 26        | 29          | 16      | 0      | 71        |
| Prozent                 | 60,5      | 25,0        | 15,1    | 0,0    | 25,5      |
| <b>Gewerbeeinheiten</b> | 12        | 23,5        | 17      | 2      | 54,5      |
| davon leer              | 8         | 13          | 5       | 0      | 26        |
| Prozent                 | 66,7      | 55,3        | 29,4    | 0,0    | 47,7      |
| <b>insgesamt</b>        | 55        | 139,5       | 123     | 21     | 212,5     |
| davon leer              | 34        | 42          | 21      | 0      | 97        |
| Prozent                 | 61,8      | 30,1        | 17,1    | 0,0    | 45,6      |

Quelle: Begehung WGS (08/2018)

## 7.2.4 Sanierungsgrad der Gebäude

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle Gebäude einer augenscheinlichen Begutachtung hinsichtlich des Sanierungsgrades ihrer *Außenhülle* unterzogen (dargestellt in [Plan 7](#)). Die Gebäude wurden dafür in folgende Zustandsgrade eingeordnet:

- „Neubau“: aus den vergangenen 15-28 Jahren
- „saniert“: ohne größere Mängel – Komplettsanierung bis vor 15 Jahren erfolgt
- „teilsaniert“: geringe Mängel – Teilsanierung erfolgt oder die letzte Komplettsanierung fand vor über 15 Jahren statt und es sind Mängel festzustellen. Der

Aufwand der Verbesserung und Erhaltung der Gebäudesubstanz ist im mittleren Maße erforderlich ( $\frac{1}{3}$  bis  $\frac{2}{3}$  vergleichbarer Kosten einer Komplettsanierung). Einzelne Bereiche sind saniert (z.B. Dach oder Fassade), andere sind unsaniert oder mit erheblichen Mängeln behaftet.

- „unsaniert“: unsanierter Zustand – erhebliche Mängel. Die Sanierung dieser Gebäudesubstanz erfordert einen Mitteleinsatz von über 75 % eines vergleichbaren Neubaus. Bei diesen Gebäuden sind Entscheidungen hinsichtlich des Erhaltungswertes oder des Rückbaus notwendig.

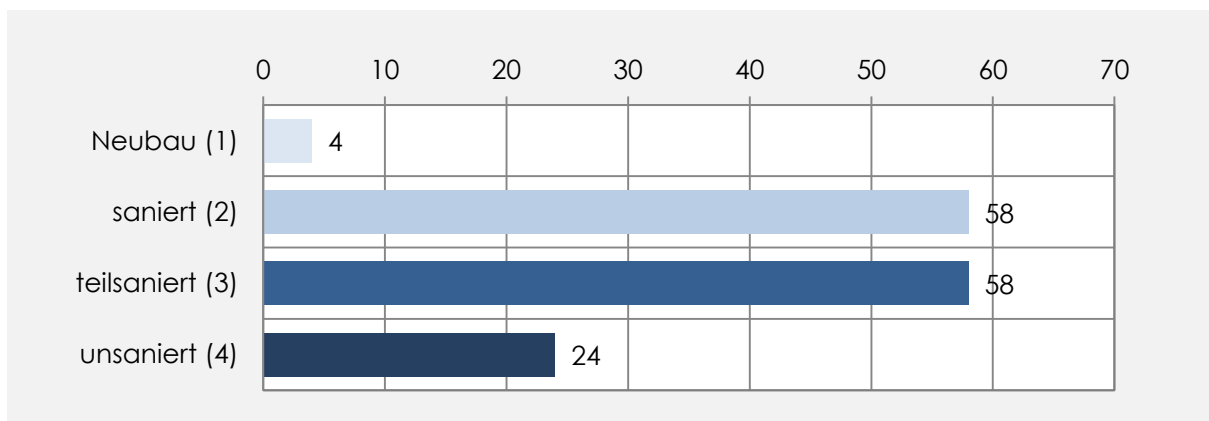
Die Ergebnisse sind in Tabelle 16 und Abbildung 21 zusammengefasst.

Tabelle 16 Sanierungsgrad der Gebäude

| Gebiet     | Anzahl Gebäude | Neubau   | Saniert     | Teilsaniert | Unsanier    |
|------------|----------------|----------|-------------|-------------|-------------|
| SOP-Gebiet | 144            | 4 (2,8%) | 58 (40,3 %) | 58 (40,3 %) | 24 (16,7 %) |

Quelle: Begehung WGS (08/2018)

Abbildung 21 Sanierungsgrad der Gebäude



Quelle: Begehung WGS (08/2018)

Durch den hohen Leerstand in den unsanierten Gebäuden ist darauf hinzuwirken, dass diese Objekte ebenfalls saniert oder rückgebaut werden und dem Leerstand so entgegengewirkt wird. Für eine Attraktivitätssteigerung im Gebiet ist es wichtig, dass auch teilsanierte Gebäude weiter saniert werden.

Durch die hohe Altersstruktur im Teilgebiet ist eine erhöhte Nachfrage nach barrierefreien, seniorengerechten Wohnraum zu erwarten. Ein weiteres Ziel sollte die Schaffung von attraktivem Wohnraum für Familien sein. Dazu gehören die Zusammenlegungen von Wohnungen im Bestand der ELWOG aber auch das Nutzen von brachliegenden Flächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

### 7.3 Handel, Gewerbe und Tourismus

Insgesamt verfügt das SOP- Gebiet über eine Größe, die es erlaubt, dass größtenteils Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen sind. Allerdings können ältere Bürger, (Schul-) Kinder oder Familien mit Kinderwagen Schwierigkeiten durch die Topographie des Gebietes haben, da es eingeschnitten im Tal liegt, woraus sich teilweise sehr steile Anstiege ergeben. Hinzu kommt die bereits erwähnte trennende Wirkung der vielbefahrenen Bundesstraße.

Im Abschnitt Stärken und Schwächen Ellefelds (2.1.3) wird der Verlauf der Bundesstraße B 169 sowohl als Stärke als auch als Schwäche genannt. Die Rolle der B 169 ist für die Gemeinde Ellefeld und das SOP-Gebiet durchaus zweischneidig. Besonders für die Handels- und Dienstleistungsunternehmen lassen sich die Konsequenzen der geplanten Ortsumgehung noch nicht in allen Auswirkungen abschätzen. Durch den jetzigen Verlauf der Bundesstraße erhalten die Gewerbetreibenden hohe Aufmerksamkeit bei Vorüberfahrenden und dadurch auch Nachfrage durch Laufkundschaft. Diese wird mit hoher Wahrscheinlichkeit wegfallen.

Anhand des Plans 4 ist zu erkennen, dass der nordwestliche und nördliche Bereich des SOP-Gebietes geringfügig vom öffentlichen Nahverkehr „abgehängt“ ist. Die Haltestelleneinzugsgebiete reichen nicht bis in diese Bereiche des Gebietes. Umso wichtiger ist es, die kurzen Verbindungen über Fußwege zu erhalten und wenn nötig zu sanieren.

#### *Situation des Handels und der Gewerbeunternehmen im Gebiet*

Das SOP-Gebiet ist durch eine eher kleinteilige Geschäftsstruktur gekennzeichnet. Ein Teil der Gebäude verfügt über Ladeneinheiten im Erdgeschoss. 47,7 % der Gewerbeeinheiten im Gebiet stehen leer (vgl. Abschnitt 7.2.3). Im Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ ist die Nahversorgung konzentriert. Für die weitere Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Gebietes wäre eine Verringerung des Leerstandes wünschenswert. Gerade am Markt würde dies zur Aufwertung des Platzes beitragen. Das ehemalige Hotel „Ellefelder Hof“ steht seit zwei Jahren leer und ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die unter 5.4.1 erwähnte IHK Passantenbefragung im September 2015 ergab für die Gemeinde Ellefeld Ergebnisse, deren Spektrum von „hier ist ja nichts“ bis zu einer guten Bewertung des Einzelhandelsangebotes reichten. Gebeten, die Attraktivität der Ortsmitte zu bewerten, beurteilte die Hälfte diese als attraktiv. Die andere Hälfte kritisierte die „langweiligen Fassaden“ und äußerte den Wunsch nach einer bunteren Gestaltung.

Befragt wurden in Ellefeld 20 Passanten, die überwiegend weiblich (77 %), zu 33 % über 60 und zu 33 % zwischen 40 und 60 Jahre alt waren. 22 % waren zwischen 20 und 40 Jahre alt, 11 % unter 20. Arbeitnehmer waren 50 %, 2 % waren Unternehmer und 38 % waren Rentner. Aus der befragten Gruppe stammte die Mehrheit aus Ellefeld (63 %). Die restlichen Passanten stammten aus Auerbach (2), Falkenstein (4) und aus Chemnitz.

Als Gründe für den Aufenthalt im Zentrum nannten die Passanten in Ellefeld folgende:

|  |      |
|--|------|
| Einkauf:                                     | 30 % |
| Behördengang/Arztbesuch:                     | 35 % |
| Freizeitaktivität, Stadtbummel, Gastronomie: | 5 %  |
| Wohnung im Zentrum:                          | 15 % |
| sonstiges:                                   | 20 % |

Genauer waren die besuchten Geschäfte bzw. Institutionen folgende: Apotheke, Bank, Friseur, Rathaus (außerhalb des SOP-Gebietes), Schmuckladen und Zahnarzt. Hauptsächlich wurden der Bäcker und Fleischer als Grund des Besuchs genannt. Dabei suchten die Befragten die Ortsmitte täglich (40 %), einmal pro Woche (20 %) und weniger häufig auf.

Die typische Struktur eines Straßendorfs begründet auch die Struktur des Ellefelder Zentrums. Entlang der Hauptstraße reihen sich die Gebäude in lockerer Weise. Die mögliche Einkaufs "zone" wird für Fußgänger dadurch sehr lang, eine Konzentration von Geschäften besteht derzeit nicht. In der Befragung wurde kritisiert, dass es in Ellefeld keine Fußgängerzone gibt. In den Nachbarorten Falkenstein und Auerbach wirken die dortigen, gut gestalteten Fußgängerbereiche als Magneten und wurden von den Interviewten als gute Treffpunkte bewertet. Das zeigt, dass dem Handel schon jetzt und auch zukünftig eine besondere Bedeutung für das Gemeindeleben zukommt. Neben der Versorgung mit Gütern geht es zunehmend um Freizeit- und Erlebnisfunktionen. Handelsorte sind ebenso Begegnungsorte der Einwohner. Zum aktuellen Zeitpunkt lädt die Ortsmitte Ellefelds allerdings zur Begegnung wenig ein. Das hat verschiedene Gründe:

- fehlende Angebote in den Handelseinrichtungen (Bekleidung, Frischeangebote)
- fehlende attraktive Angebote, um in der Mitte zu verweilen (Plätze mit Aufenthaltsqualität)
- langgestrecktes Gebiet mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, das weitere Strecken zu Fuß erfordert
- Großteil der Geschäfte an wenig attraktiver Straßenlage, an einer verkehrsreichen Bundesstraße, wenig Querungshilfen
- kein straßenbegleitendes Grün
- Leerstand im Gewerbebereich

Wenn auch zukünftig die Zahl und Vielfältigkeit der Geschäfte in Ellefeld nicht mit den größeren Städten konkurrieren kann, die Gestaltung der Haupteinkaufszone sollte auf

jeden Fall verbessert und günstig gelegenen Stellen Plätze mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Schaffung von barrierefreien, beschatteten Fußwegen mit ausreichenden Sitzgelegenheiten, die ebenfalls beschattet sind und das Angebot von öffentlichen Toiletten würde eine Verbesserung und Steigerung der Attraktivität der Einkaufszone darstellen. Eine ausreichende Beleuchtung verstärkt das Sicherheitsgefühl der Einwohner in der Nacht – auch beim Besuch von Veranstaltungen.

Die Befragten in Ellefeld beklagten den starken Verkehr auf der Hauptstraße, der eine hohe Lärmbelastung verursacht. Die ambivalente Rolle der B 169 wurde bereits oben dargestellt. Nach Bau der Ortsumgehung und Umlegung der B 169 und dem dadurch verringerten Verkehr besteht die Chance, die Hauptstraße attraktiver zu gestalten. Noch gibt es entlang der gesamten Strecke der Hauptstraße keine Areale, die zum Verweilen einladen, straßenbegleitendes Grün fehlt völlig. Auf dem Marktplatz wurden zwar Sitzgelegenheiten geschaffen, ein kleiner Springbrunnen gebaut und auch Rabatten angelegt, doch das betrifft die Randbereiche des Platzes. Die Mitte und damit der größte Teil des Marktes bleibt leer und wirkt wenig einladend.

Auch gegenüber der Hauptstraße 34 besteht ein kleiner „Park“ zwischen Lindenstraße und Hauptstraße, durchflossen von der Weißen Göltzsch. Aufgrund seines Zustandes und des Verkehrsaufkommens lädt dieser jedoch nicht zum Verweilen ein. Das Potential für eine deutliche Verbesserung ist groß. Der gegenüber liegende „Ellefelder Markt“, der im Rahmen des SOP-Programmes durch eine Umnutzung belebt und zum neuen Zentrum des Ortes werden soll, prädestiniert die Grünanlage dazu, zu einer Erweiterung dieser neuen lebendigen Ortsmitte zu werden.

Die Gemeinde Ellefeld verfügt mit dem Flusslauf der Göltzsch über ein großes Potential zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte. Soweit es die Eigentumsverhältnisse und der Hochwasserschutz zulassen, kann die Uferzone so gestaltet werden, dass der Fluss erlebbar wird. Die Schaffung eines nahezu durchgehenden Grünzugs mit Spielmöglichkeiten von Höhe der Hauptstraße 34 (Ellefelder Markt) bis zum „Parkplatz der Begegnung“ trägt zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes bei, bietet Möglichkeiten für Senioren und Familien zur Begegnung, zur Ausübung von Freizeitsport und würde die Verweildauer in der Ortsmitte verlängern, wovon hier ansässige Gewerbetreibende profitieren werden.

Die Befragung in allen vier Städten des Städteverbands ergab den Wunsch nach einem vielfältigeren gastronomischen Angebot. Auch in Ellefeld ist dieses sehr eingeschränkt: Es bestehen die „Gaststätte Turnhalle“ (geöffnet ab 17.00 Uhr in der Woche) und der Imbisswagen auf dem Markt sowie die Imbissangebote bei Bäcker und Fleischer im „Ellefelder Markt“. Entsprechend fiel die Bewertung im Rahmen der Befragung aus: 58 % hielten das Angebot für schlecht.

Mit dem geplanten Vorhaben der Sanierung, Umnutzung und Belebung des „Ellefelder Marktes“ (Hauptstraße 34) wird ein großer Teil der oben genannten Defizite verringert. Zukünftig finden die Einwohner und Besucher Ellefelds ein größeres Angebot des Handels konzentriert an einer Stelle vor. Durch die geplante Umfeldgestaltung und Schaffung eines Cafés, das unterschiedliche Alters- und Zielgruppen anspricht, wird Raum für Begegnung und zum Verweilen geschaffen. Einen Handlungsschwerpunkt auf ein

Objekt zu legen, stellt eine effiziente und weitreichende Art des Umgangs mit Finanzmitteln dar.

Wie oben beschrieben befindet sich im SOP-Gebiet eine Mischung aus vor allem kleinteiligen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Größere Unternehmen im Gebiet sind die LSG Action Lighting und das Küchencenter Ellefeld. Statistische Zahlen zu Gewerbeunternehmen liegen nur für die Gesamtgemeinde vor.

Tabelle 17 Art und Anzahl der Unternehmen in der Gemeinde Ellefeld

| Branche   | Anzahl der Unternehmen |      |
|-----------|------------------------|------|
|           | 2016                   | 2018 |
| Industrie | 12                     | 12   |
| Handel    | 48                     | 44   |
| Handwerk  | 38                     | 38   |
| Sonstiges | 103                    | 98   |

Quelle: Gemeindeverwaltung Ellefeld

Im Zeitraum von zwei Jahren sank die Zahl der im Handelsbereich tätigen Unternehmen um vier. Die Gewerbeanmeldungen sind in der Gesamtgemeinde ebenfalls ab 2010 rückläufig. Wurde 1999 noch ein Spitzenwert von 42 Anmeldungen erreicht, wurden 2016 nur sieben Gewerbe angemeldet. Die von der Gemeinde als bedeutende Unternehmen benannten größeren Firmen und Arbeitgeber (vgl. unten stehende Tabelle) haben ihren Sitz alle außerhalb des Gebietes.

Tabelle 18 Bedeutende Unternehmen in Ellefeld

| Firma                                       | Art des Unternehmens  |
|---|---|
| Weck und Poller GmbH                        | Spedition   |
| UVEX Safety Textiles GmbH                   | Herstellung von Produkte zum Schutz des Menschen in Sport, Freizeit und Beruf |
| Firma Franz Poller                          | Spedition   |
| ERMAFA Sondermaschinen- und Anlagenbau GmbH | Maschinenbau  |
| Heitec Auerbach GmbH & Co                   | Maschinenbau  |
| Kinella                                     | Kindernahrung und Säfte   |

Quelle: Gemeindeverwaltung Ellefeld

Die Firma UVEX mit 106 Arbeitnehmern, davon 7 aus Ellefeld, wurde als bedeutendes Unternehmen in der Trägerbeteiligung angeschrieben. Das Unternehmen teilte mit, dass keine größeren Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen geplant seien. Den Grad der Erschließung bezeichnete UVEX als zufriedenstellend. Wünschenswert wäre jedoch eine bessere Anbindung an die Umgehungsstraße v.a. für die täglichen Lieferungen und Abholungen mit LKW sowie eine bessere Sicherung gegen Vandalismusschäden.

Die UVEX-Mitarbeiter nutzen die Einrichtungen des Einzelhandels sowie die medizinischen Einrichtungen des Ortes. Besonders wurde auch die häufige Nutzung des Ellefelder Speisewagens (auf dem Marktplatz) hingewiesen, der bei den Mitarbeitern sehr beliebt sei. Die Anbindung des Gewerbegebietes an das SOP Gebiet sollte demnach





erhalten oder verbessert werden. Die geplanten Wegesanierungen spielen hierfür eine wichtige Rolle.

#### *Touristische Angebote im Gebiet*

Laut LEADER-Entwicklungsstrategie, ist das Gebiet der Gemeinde Ellefeld „touristisches Ergänzungsgebiet“. Das bedeutet, dass die touristische Funktion für die Gemeinde im Vergleich zu anderen Funktionen nur eine untergeordnete Rolle aufweist. Auch nach Auskunft des Tourismusverbandes Vogtland e.V. Auerbach sind dessen Belange in Ellefeld nicht betroffen.

Im SOP-Gebiet finden sich dementsprechend kaum touristische Angebote. Lediglich die zwei Kirchen weisen touristisches und kulturelles Potential auf. Das „Obere Schloss“, das als Bürger- und Vereinshaus genutzt wird und in dem Kulturveranstaltungen sowie Trauungen stattfinden, befindet sich außerhalb des SOP-Gebietes.

Zu angebotenen Betten, Ankünften, Übernachtungen und Aufenthalt in Tagen stellt das Statistische Landesamt für die Gesamtgemeinde keine Daten zur Verfügung. In Pensionen, Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Zimmervermietungen stehen insgesamt 16 Unterkünfte in der Gesamtgemeinde zur Verfügung, davon drei Ferienwohnungen im Gebiet.

Das touristische Angebot im SOP-Gebiet zu verbessern, ist kein Handlungsschwerpunkt für die Gemeinde. Von der Verbesserung der Gebietssituation, die durch die geplanten Vorhaben erreicht wird, partizipieren jedoch auch die Besucher des Ortes.

## **7.4 Bildung, Kultur, Soziales, Sport**

Im SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ befinden sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen für die Gesamtgemeinde, darunter die einzige schulische Einrichtung Ellefelds - die Grundschule „Otto Schüler“ mit eingerichteten Hort. Im Schuljahr 2017/18 lernen hier 100 Schüler. Aufgrund des Bedarfs wurden die Hortplätze von 75 auf 100 Plätze erhöht. Sowohl Schule als auch Hort haben in der Bedarfsplanung des Kreises Bestandssicherheit. Das über 120 Jahre alte Schulgebäude sowie das Außengelände wurden umfassend saniert und befinden sich in gutem Zustand.

Zwei Kirchgemeinden haben ihren Sitz im Gebiet. Zum einen die evangelisch-methodistische Gemeinde mit der Auferstehungskirche, die neben Gottesdiensten auch verschiedene Treffen und Aktivitäten für alle Altersgruppen sowie Kulturveranstaltungen anbietet. Zum anderen die Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde mit der Lutherkirche. Auch hier finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Die Lutherkirche ist umgeben von einer kleinen Grünfläche. In dieser Grünanlage besteht laut Beteiligung der Kirchgemeinde der Bedarf einer Wegesanierung. Auch der Kirchenvorplatz sowie der Weg zum Parkplatz sind sanierungsbedürftig. Langfristig muss auch das Kirchgemeindehaus saniert oder neu errichtet werden. Bei der Auferstehungskirche der evangelisch-me-

thodistischen Gemeinde besteht Bedarf zur Sanierung des Kirchenschiffs inkl. Treppenanlage, von Teilen der Fassade sowie zur energetischen Sanierung der Fenster. Das Pfarrhaus muss ebenfalls energetisch saniert werden.

Konfessionsfreie oder von Vereinsmitgliedschaften unabhängige Begegnungsstätten oder Räumlichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen sind im SOP-Gebiet nicht vorhanden. In der Turnhalle steht Vereinen ein Raum zur Verfügung, der jedoch klein ist und bei dem es teilweise zu Überschneidungen in den Nutzungsanfragen kommt.

Wie oben bereits erwähnt befinden sich die zwei gastronomischen Einrichtungen Ellefelds im Gebiet. Bei beiden gibt es jedoch Einschränkungen, was die Möglichkeiten der Begegnung und des Austauschs betrifft. Die Gaststätte Turnhalle öffnet 17 Uhr. Die zweite gastronomische Einrichtung, der Imbisswagen Ellefeld bietet keine Sitzmöglichkeiten und ist nicht wetterunabhängig. Die Imbissangebote bei Bäcker und Fleischer stehen nur während der Öffnungszeiten der jeweiligen Geschäfte offen.

Im Gebiet befindet sich in privater Trägerschaft eine Kranken- und Seniorenpflegeeinrichtung mit 36 stationären Plätzen sowie Möglichkeiten ambulanter Pflege und Kurzzeitpflege. Die Nachfrage nach den Plätzen ist derzeit höher als das Angebot.

### *Sportstätten im SOP-Gebiet*

Mit der Turnhalle Ellefeld (Einfeldhalle), dem Gymnastikraum der Grundschule, dem Mehrfachspielfeld und der Kegelsportanlage (2-Bahnen-Anlage) befinden sich vier von sieben Sportstätten Ellefelds im SOP-Gebiet. Laut Sportstättenentwicklungsplanung des MZSV Göltzschtal ist der bauliche Zustand der Sporeinrichtungen im Allgemeinen gut. Der Bedarf zur Nutzung einer Mehrfeldhalle wird durch das entsprechende Angebot in Falkenstein gedeckt. Sowohl die Sporthalle als auch der Gymnastikraum werden durch den Schulsport genutzt. In der Regel steht die Sporthalle bis 23.00 Uhr für den Schul- und Breitensport zur Verfügung. Zwei weitere Sportplätze und die Reitsportanlage liegen außerhalb des Gebietes.

Die Turnhalle (Turnstraße 5) ist für das SOP-Gebiet und die Gesamtgemeinde von besonderer Bedeutung. Durch ihre Lage in Nähe des Marktes wird sie bereits für dort stattfindende Veranstaltungen, z.B. die alljährliche Kirmes als Veranstaltungsort mitgenutzt. In der Turnhalle befindet sich sowohl Kegelbahn als auch Gaststätte. Die Kegelbahn ist als 2-Bahnen-Anlage errichtet worden, notwendige Funktionsräume sind teilweise vorhanden. Für den ansässigen Vereinssport erscheint die Anlage als ausreichend. Baulich sind keine Mängel erkennbar. Die Sporthalle ist insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Mit insgesamt 348 m<sup>2</sup> unterschreitet sie die gültigen Empfehlungen geringfügig. Notwendige Funktions- und Sanitärräume sind vorhanden. Einschränkungen gibt es hinsichtlich der Raumgröße der Umkleideräume sowie unzureichender Belüftungsmöglichkeiten der Sanitärräume, was in der Vergangenheit zur Schimmelbildung führte. Durch die statisch notwendige Sperrung der Galerie ist ihre Nutzung für Besucher bei Sportveranstaltungen nicht möglich. Ihre Sanierung ist jedoch unwirtschaftlich. Sportfunktionell ergeben sich Mängel hinsichtlich der lückenhaften Ausführung des Prallschutzes im Bereich der Fenster und Heizungsrisen. Die Sportstätte wird als



Schulsportstätte bis ca. 14:00 genutzt. Danach ist eine Nutzung für den Breitensport möglich.

Das - neben der Turnhalle - liegende 748 m<sup>2</sup> große Mehrfachspielfeld ist als Tennisplatz ausgeführt. Der 2001 errichtete Platz ist insgesamt in einem sehr guten Zustand. Mängel sind nicht erkennbar.

Der 60 m<sup>2</sup> große Gymnastikraum, in der Grundschule Ellefeld, ist in einem sehr guten baulichen Zustand. Notwendige Funktions- und Sanitärräume sind vorhanden. Baulich und funktional sind keine Mängel erkennbar. Eine Nutzung durch den Breitensport ist möglich.

### *Öffentliche Spielplätze*

Im SOP-Gebiet befinden sich keine öffentlichen Spielplätze. Auf dem Gelände der Grundschule in unmittelbarer Nähe zum Gebiet befindet sich ein Kinderspielplatz. Das Potential weitere Plätze für Kinder und Jugendliche einzurichten besteht im SOP-Gebiet an verschiedenen Stellen. Zum einen im Park an der Lutherkirche, zum anderen an der zur Turnhalle benachbarten Fläche oder auch im neuzugestaltenden Umfeld der Hauptstraße 34.

### *Behebung von Defiziten im Bereich Bildung, Kultur, Soziales*

Den oben benannten Mangel an (konfessionsfreien) und vereinsunabhängigen Räumlichkeiten der Begegnung zu beheben, ist ein Ziel der SOP-Maßnahmen im Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“. Die Verringerung bzw. der Abbau dieses Defizits trägt zur Stärkung der Zentrenfunktion der Ortsmitte und der Aktivierung von partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgruppen bei, die soziale Integration und Zusammenhalt werden im Gebiet gestärkt.

Ein wesentlicher Baustein, um diese Ziele zu erreichen ist die gelungene Umnutzung und Sanierung des Gebäudes „Ellefelder Markt“ (Hauptstraße 34). Dessen Bauzustand und nahezu Totallerstand stellt einen großen städtebaulichen Mangel (vgl. Dokumentation städtebaulicher Missstände) dar. Entsprechend der Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild (Nutzfläche von 900 m<sup>2</sup>, eines der wenigen dreistöckigen Häuser), seiner historischen Bedeutung und seiner günstigen Lage unternahm die Gemeinde Ellefeld bereits erhebliche Anstrengungen zur Wiederbelebung des Gebäudes. 2018 erwarb die Gemeinde das Objekt und entschloss sich, mit Ideen zur Umnutzung am Wettbewerb „Ab in die Mitte“ teilzunehmen.

### **„Ab in die Mitte“ 2018 - ein Ortskern mit riesigen (T)Räumen**

#### *GEMEINSAME IDEENSAMMLUNG*

Ende Juni 2018 rief die Gemeindeverwaltung Gewerbetreibende, Vereine, Jugendliche, Senioren und Schüler der Grundschule zu einer Ideensammlung auf. Es wurde danach gefragt, welche Ideen zum Thema „Stadt gestalten-Stadt erleben“ bestehen



und wie die Verweildauer im Ortskern zu erhöhen sei. Mehr als 50 Personen zwischen 10 und 70 Jahren beteiligten sich und brachten 60 Ideen ein.

### ABSTIMMUNG

Die 60 Ideen wurden aufbereitet und durch offene Votingrunden bewertet. Gewerbetreibende, Jugendliche, die Mitglieder der Feuerwehr und Gemeinderäte stimmten beim ersten Votingtreffen zu den einzelnen Ideen ab. Im Anschluss konnten die Einwohner weiter abstimmen. 150 Personen beteiligten sich am Votingprozess.

### ERGEBNISSE

- Das größte Potential zur Ortskernbelebung steckt im Gebäude „Ellefelder Markt“, Hauptstraße 34
- In dem sich seit Juni 2018 im kommunalen Eigentum befindlichen Haus werden ein Genossenschaftsladen, ein Jugendtreff, ein Café sowie ein Gemeinschaftsraum geschaffen und das Außengelände umgestaltet. Dort entsteht ein überdachtes Areal mit Sitzmöblierung, freiem Internetzugang, Kletterwand und Bepflanzung.
- Der künftige Gemeinschaftsraum steht Vereinen und Privatpersonen zur Verfügung.
- Künftig werden am „Ellefelder Markt“ Regional-, Saison- und Themenmärkte durchgeführt.

### ZIEL

- Belebung des Ortskerns, verlängern der Verweildauer, Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte
- Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten über Generationen hinweg
- Schaffen von Möglichkeiten zur qualifizierten Freizeitgestaltung von Jugendlichen
- Verringern des festgestellten Defizits im Warenangebot
- Unterstützung der örtlichen Gewerbetreibenden

Die Umsetzung der mit Bürgerbeteiligung entwickelten Ideen wird nun im SOP-Programm erfolgen.

## 7.5 Verkehrsflächen und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### *Straßennetz*

Im SOP-Gebiet ist die Hauptstraße, die gleichzeitig die Bundesstraße B 169 ist, als Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Alle übrigen Straßen im Gebiet sind Erschließungsstraßen. Der bauliche Zustand der Straßen im Gebiet ist als gut zu bewerten.

In der Schallpegelkartierung (Sächsisches Geoportal) weist die Hauptstraße auf ihrer gesamten Länge im Gebiet einen erhöhten Lärmpegel (65-70 dB (A)) für die angrenzenden Wohngebäude auf. Auch in Teilen der Gabelsberger Straße und in der parallel laufenden Lindenstraße, Turnstraße sowie rund um den Marktplatz sind erhöhte Werte festzustellen (55-60 dB(A)). Verbesserung ist in dieser Hinsicht nach dem Bau der Ortsumgebung zu erwarten.

### *Fußwege*

Ein Großteil der bestehenden Fußwege im SOP-Gebiet verläuft entlang der Straßen und befindet sich in gutem Zustand. Die Fußwege und Treppenanlagen, die die Verbindung zwischen Straßen herstellen (Furth, Berggasse, Weg zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße) und auch die Fußwege in der Parkanlage um die Lutherkirche befinden sich in einem deutlich schlechteren bis desolaten Zustand. Besonders der Weg zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße, der die kurze Verbindung zum Ortskern für die Bewohner des benachbarten Seniorenheims und auch die mit dem Zug und dem Bus Ankommenden darstellt, befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Bedingt durch die gegebene Topographie besteht der Verbindungsweg zu einem großen Teil aus einer Treppenanlage, die baulich ebenfalls in einem desolaten Zustand ist.

### *Radwege*

Straßenbegleitend zur Hauptstraße verläuft ein Radweg. Weitere innerörtliche Radverkehrsanlagen sind im Fördergebiet nicht vorhanden. Bis zu einem gewissen Grad können Radfahrer die weniger befahrenen Seitenstraßen nutzen, um nicht die Bundesstraße B 169 befahren zu müssen. Eine durchgängige, geregelte und attraktive Führung des Radverkehrs wäre wünschenswert.

### *Ruhender Verkehr*

Parkplätze stehen im Gebiet als straßenbegleitende Stellplätze zur Verfügung, die im Alltag auch als ausreichend bewertet werden können. Bei Veranstaltungen auf dem Marktplatz oder in der Turnhalle treten teilweise Engpässe auf. Auch die 20 Stellplätze im Weißmühlenweg (außerhalb des Gebietes) sind dann knapp bemessen. Möglich wäre es, auf der Fläche gegenüber der Hauptstraße 34 weitere Stellplätze zu schaffen.

In der Passantenbefragung der IHK (09/2015) schnitt Ellefeld im Vergleich zu den anderen drei Städteverbundmitgliedern in der Bewertung der Parkmöglichkeiten am besten ab. 11 % bewerteten die Möglichkeiten als gut. Die Erreichbarkeit des Ortskerns wurde in derselben Befragung als gut bewertet (74 %). 50 % der Befragten war zu Fuß gekommen.

## ÖPNV

Das SOP-Gebiet verfügt an den Wochentagen über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese erfolgt durch die Buslinien V 52 (Ringverkehr zwischen Auerbach-Ellefeld-Falkenstein, stündlich ab halb 10) und die Buslinie V 55 (Rodewisch-Auerbach-Falkenstein, halbstündlich ab 4.30 bis 19.30, am Samstag verkehren sechs und am Sonntag vier Busse). Zusätzlich können die Schüler der weiterführenden Schulen morgens die V 54 nutzen (Falkenstein-Reumtengrün-Auerbach und zurück). Wie oben bereits beschrieben decken die Haltestellenzonen nicht das gesamte Gebiet ab, so dass die Bewohner des nördlichen Bereichs längere Wege zurücklegen müssen.

Die Bus- und Zugverbindungen nach Plauen, Zwickau und Chemnitz sind über Falkenstein gewährleistet. Beziehungweise verbindet auch die Vogtlandbahn Ellefeld mit Zwickau und über Zwickau mit Chemnitz. Der Bahnhof Ellefeld liegt zwar außerhalb des Gebietes ist aber nur etwa 620 Meter von der Gebietsmitte entfernt. Die Zugverbindung ist demnach auch eine Option.

Auf Grundlage des Abschlussberichts der ÖPNV-Strategiekommission und der darin festgelegten Handlungsfelder wird ab Oktober 2019 der Öffentliche Nahverkehr auch in Ellefeld im Vogtlandnetz+ umgesetzt werden. Im Vogtlandnetz+ wird das Busnetz im Vogtland vollständig überarbeitet. Im Ergebnis werden einfach merkbare Fahrpläne, die Erreichbarkeit an möglichst allen Wochentagen und abgestimmte Anschlüsse zwischen Bus < > Bus und Bus < > Bahn erreicht werden. Künftig verkehren PlusBus, RegioBus, StadtBus, RufBus und BürgerBus (Arbeitstitel). Der PlusBus wird beispielsweise im 20-Minuten-Takt Falkenstein, Rodewisch und Auerbach via Ellefeld verbinden, am Wochenende stündlich.

## 7.6 Ver- und Entsorgungssysteme

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Kommunikationsmedien und Gas ist im SOP-Gebiet sichergestellt. Auch die Abwasserentsorgung ist im Fördergebiet sichergestellt. Keine der Versorgerfirmen planen Netzerweiterungen oder Erneuerungsarbeiten. Die Trinkwasserleitungen in der B 169 wurden bereits erneuert. Auch die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Im Bereich des Marktplatzes besteht ein unterirdisches Regenüberlaufbauwerk. Bei künftigen Baumaßnahmen sind dort entsprechende Trassenstreifen einzuhalten sowie vorhandene Schachtabdeckungen frei und zugänglich halten.



## 7.7 Freiflächen

Wie in der Beschreibung des Gebietes bereits erwähnt befinden sich hier für die Gesamtgemeinde wichtige Frei- und Grünflächen.

### *Der Markt*

Der Marktplatz mit einer Fläche von etwa 2.060 m<sup>2</sup> ist für das SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ und die Gesamtgemeinde von großer sozialer Bedeutung. Begründet ist dies in seiner Lage und den Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich in seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden. Der Markt ist der traditionelle Platz für Veranstaltungen der Gemeinde, die sowohl Ellefelder als auch Gäste aus anderen Städten und Gemeinden anzieht. Somit stellt der Marktplatz einen Identitätskern der Gemeinde dar. In seiner jetzigen Form wird der Platz seiner wichtigen Funktion für die Gemeinde jedoch nicht gerecht. Von Aufenthaltsqualität ist kaum zu sprechen. Die Aufwertung dieser Fläche stellt für die Gemeinde Ellefeld einen Handlungsschwerpunkt im künftigen SOP-Gebiet dar.

### *Grünfläche um die Lutherkirche*

Mit etwa 2.122 m<sup>2</sup> ist die baumbestandene Fläche um die Lutherkirche die größte Grün- und Freifläche im SOP-Gebiet. Als Erholungsfläche kann sie jedoch nicht genutzt werden, Sitzgelegenheiten fehlen. Laut ihrer Trägerbeteiligung plant die Kirchgemeinde für die Anlage die Sanierung der Wege. Nach Analyse der vorhandenen Angebote im SOP-Gebiet entschied sich die Gemeinde Ellefeld, Bereiche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Sitzbänke und Spielgeräte sollen hier errichtet werden. Von einem derartig gestalteten Platz partizipieren sowohl die Grundschüler der benachbarten Schule und ihre Eltern und Großeltern als auch die Bewohner des benachbarten Neubaugebietes Göltzschtalblick.

### *Außenfläche am Ellefelder Markt (Hauptstraße 34)*

Die etwa 830 m<sup>2</sup> große asphaltierte Fläche wird derzeit als Parkplatz und von der anliegenden KFZ - Werkstatt genutzt. Entsprechend ihrer aktuellen Funktion weist sie keinerlei Aufenthaltsqualität auf. Die Sanierung und Umnutzung zum soziokulturellen Zentrum des Gebäudes Hauptstraße 34 (Handlungsschwerpunkt im SOP-Gebiet) sieht auch die Gestaltung des Umfeldes des Gebäudes vor. Hier sollen künftig regelmäßig Märkte stattfinden und ein Café mit Außensitzen im Freibereich entstehen. Zudem ist der Bau einer Kletterwand geplant.

### *Anlage gegenüber Hauptstraße 34*

Gegenüber dem „Ellefelder Markt“ dem künftigen sozialen Zentrum der Gemeinde liegt eine kleine Parkanlage zwischen Fluss und Hauptstraße. Sie hat eine Fläche von ca. 559 m<sup>2</sup>. Durch die hohe Verkehrsbelastung, durch eine geringe Aufenthaltsqualität der Anlage (es fehlen beispielsweise beschattete Sitzplätze) wird die Fläche derzeit ihrem Potential nicht gerecht. Im Rahmen der Umgestaltung der Außenfläche des Ellefelder Marktes ist eine Aufwertung auch der gegenüberliegenden Fläche und eine Verbindung der beiden Flächen sinnvoll. Eine Alternative würde hier die Anlage von etwa 20 Stellplätzen darstellen.



## Baulücken

Im SOP-Gebiet liegen einige Grundstücke, die aufgrund von Rückbauten stark sanierungsbedürftiger Gebäude brach gefallen sind und Baulücken darstellen. Eine solche Fläche ist die Lindenstraße 17 für die bereits mehrere Nutzungsanfragen zur Bebauung vorliegen.

## 7.8 Dokumentation der städtebaulichen und soziokulturellen Missstände

Folgende strukturelle Mängel sind für das SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ zu benennen:

- unsanierte Bausubstanz (Haupt- und Nebengebäude): Die Gebäude (z.B. Schulstraße 9 und 28, Turnstraße 1) befinden sich teilweise in einem derartig desolaten Zustand, dass eine Gefahr für die Öffentlichkeit von ihnen ausgeht und sie das Ortsbild dadurch in hohem Maße schädigen. 32,1 % der im InSEK aufgelisteten Brachen und vom Leerstand bedrohter Gebäude befinden sich im SOP-Gebiet.
- Leerstandsquote: Besonders der hohe Leerstand ehemaliger Gemeinbedarfs-einrichtungen in zentraler Lage und in Ortsbild prägender Bauweise (Ellefelder Hof, Ellefelder Markt, ehemalige Feuerwehr, ehemaliges Elektrizitätswerk) sind besonders für eine Gemeinde dieser Größe ein großer struktureller Mangel.
- Gestaltung bestehender Freiflächen: Der Marktplatz, der Park um die Lutherkirche sowie die kleine Grünfläche gegenüber der Hauptstraße 34 bieten den Einwohnern Ellefelds derzeit keine oder nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Sie laden nicht zum Verweilen ein und stellen keinen Treffpunkt und Ort der Begegnung für die Bewohner dar. Im SOP-Gebiet fehlen somit (konfessions- und von Vereinsmitgliedschaften unabhängige) soziale Treffpunkte. Das Vereinszimmer in der Turnhalle ist in der Fläche sehr klein, Nutzungsanfragen überschneiden sich.
- Rolle des Flusses im SOP-Gebiet: Bisher spielt die Göltzsch im Ortsbild der Gemeinde und des Gebietes keine Rolle. Wenn es die Eigentumsverhältnisse und der Hochwasserschutz zulassen, besteht die Möglichkeit, den Fluss ins Ortsbild einzubinden und diesen erlebbar zu machen. Entlang der Göltzsch bzw. an Teilen des Flusses lassen sich Ruhezone und Begegnungsorte einrichten, was die Lebensqualität im Gebiet verbessert.
- Zustand der Gehwegenanlagen: Die Fußwege entlang der Haupt- und Erschließungsstraßen befinden sich in einem guten Zustand. Die Verbindungswege zwischen Hauptwegen unabhängig von der Straßenführung weisen teilweise einen sehr schlechten Zustand auf und beeinträchtigen das Ortsbild sehr negativ.
- Mangel an soziokulturellen Begegnungsmöglichkeiten im Gebiet: Außerhalb der Kirchengemeinden und von Vereinen stehen keine Räume der sozialen Be-



gegnung und Interaktion im Gebiet zur Verfügung. Die vorhandenen Freiflächen, die zumindest im Sommer Möglichkeiten der Begegnung bieten würden, sind wenig einladend. Im SOP-Gebiet „Elfeld Aktive Mitte“ besteht der Bedarf an einem Treffpunkt, an dem sich die Generationen begegnen und austauschen und an dem Familienangebote stattfinden können (vgl. Bürgerbeteiligung für „Ab in die Mitte“). Es fehlt der Raum, in dem sich die im Gebiet und in der Gesamtgemeinde tätigen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Akteure treffen können und von dem aus Impulse des bürgerschaftlichen Engagements ausgehen. Ein solcher Ort trägt zur sozialen Belebung und zur Verbesserung der soziokulturellen Strukturen des Gebietes und über Gebietsgrenzen hinaus bei und erhöht dadurch dessen Attraktivität. Auch für integrative Angebote für Neuankömmlinge bietet diese Begegnungsstätte Raum.

Die städtebaulichen Misstände sind auf den folgenden Seiten fotografisch dokumentiert und in [Plan 8](#) verzeichnet.

### 7.8.1 Missstände an der Bausubstanz

Zu den ermittelten Missständen an der Bausubstanz gehören:

- Eine Vielzahl an unsanierten oder teilsanierten Gebäuden

#### FOTODOKUMENTATION MISSSTÄNDE AN DER BAUSUBSTANZ



Schulstraße 9



Schulstraße 9



Schulstraße 28



Schulstraße 28





Schulstraße 4 (Eltwerk)



Turnstraße 1



Quergasse 4 (Nebengebäude)



Quergasse 6



Garagen in der Pestalozzistraße



Pestalozzistraße 2





Marktplatz 1 (Ellefelder Hof)



Lindenstraße 43



Hauptstraße 45



Gabelsberger Straße 11



Gabelsberger Straße 11



Gabelsberger Straße 6



Lindenstraße 37 (ehem. Feuerwehr)



Bahnhofstraße 11



### 7.8.2 Missstände bei Verkehrsflächen

Folgende Missstände wurden bei den Verkehrsständen ermittelt:

| FOTODOKUMENTATION DER MISSSTÄNDE AN ERSCHLISSUNGSANLAGEN                            |  |
|---|--|
|    |    |
| Gehweg zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße                      | Treppenanlage als Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße |
|  |  |
| Furth (Weg für Fußgänger)   | Verbindungsweg Hauptstraße Berggasse   |



### 7.8.3 Missstände bei öffentlichen Grün- und Freiflächen

Als Missstände bei den öffentlichen Grün- und Freiflächen sind zu benennen:

- der Markt mit seiner ungeordneten Flächen- und Nutzungsstruktur
- Brachfläche am Elfelder Hof und Lindenstraße 17
- Fläche gegenüber der Hauptstraße 34 mit mangelnder Aufenthaltsqualität
- Parkanlage um die Lutherkirche mit mangelnder Aufenthaltsqualität
- ungestaltete Uferzone
- ungestalter Platz an der Berggasse
- Platz an der Turnhalle (Turnstraße) mit wenig Aufenthaltsqualität

#### FOTODOKUMENTATION DER MISSSTÄNDE BEI GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



Lindenstraße 17 (Brachfläche)



Marktplatz 1 (Elfelder Hof)



Marktplatz



Randbereich Marktplatz (Ecke Furth)





Uferbereich der Göltzsch



Parkfläche Hauptstraße, Höhe Nummer 34



Berggasse



Uferbereich



Turnstraße (Flurnr. 26)



Park an der Lutherkirche

### 7.8.4 Missstände durch Leerstand

#### FOTODOKUMENTATION DER MISSSTÄNDE - LEERSTÄNDE



Lindenstraße 43 leerstehende Gewerbeeinheit



Marktplatz 1 Komplettleerstand  
Hotel „Ellefelder Hof“



nahezu Komplettleerstand Hauptstraße 34



Leerstand ehem. Polytechnisches  
Schulzentrum, Gabelsberger Straße 11





## 7.9 Analyse der Stärken und Schwächen des SOP-Gebietes

| STÄRKEN  | SCHWÄCHEN   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Handel und Gewerbe im Fördergebiet vertreten und genutzt</li> <li>➤ Grundschule und Hort im Gebiet vorhanden</li> <li>➤ Nahversorgung ist vorhanden</li> <li>➤ gute Anbindung mit ÖPNV</li> <li>➤ gute Verkehrsanbindung</li> <li>➤ gastronomische Einrichtung vorhanden</li> <li>➤ Sportstätten vorhanden</li> <li>➤ kulturelle Angebote in Gebietsnähe vorhanden (Oberes Schloss)</li> <li>➤ kirchliche Einrichtungen mit ihren Angeboten im Gebiet vorhanden</li> <li>➤ Frei- und Grünflächen vorhanden</li> <li>➤ Flusslauf im Gebiet</li> <li>➤ aktives Vereinsleben, hohes bürgerschaftliches Engagement</li> <li>➤ Affinität der Gemeindeverwaltung zu Bürgerbeteiligungsverfahren</li> <li>➤ engagierte Gewerbetreibende</li> <li>➤ aktives Vereinsleben</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Relativ hoher Gewerbe- und Wohnungsleerstand</li> <li>↓ funktionslose Freiflächen</li> <li>↓ unstrukturiert wirkende Teilbereiche, Baulücken</li> <li>↓ keine Aufenthaltsqualität am Markt</li> <li>↓ hoher Durchgangsverkehr</li> <li>↓ Immissionsbelastung</li> <li>↓ schrumpfende Bevölkerung mit hoher Altersstruktur</li> <li>↓ zentrale Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf am Markt und an der Hauptstraße</li> <li>↓ fehlende Radwegeflächen</li> <li>↓ schlechter Zustand der Fußwege</li> <li>↓ Bedarf nach besseren Möglichkeiten für Vereine (Treffpunkte)</li> </ul> |
| CHANCEN  | RISIKEN   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ der „Ellefelder Markt“ (Hauptstraße 34) stellt Identitätskern der Gemeinde dar</li> <li>➤ Entwicklung als attraktives Ortszentrum rund um den Marktplatz mit funktioneller Mischung</li> <li>➤ gut angebundenes Wohngebiet mit guter Infrastruktur und attraktiven Angeboten im Umfeld</li> <li>➤ Konsolidierung des wohnungsnahen Handels- und Dienstleistungsspektrums</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bevölkerungsverlust durch Abwanderung</li> <li>➤ zunehmender Gewerbeleerstand</li> <li>➤ Verlust der Funktion und Struktur des Ellefelder Marktes und Marktplatzes</li> <li>➤ Attraktivitätsverlust durch unsanierte Bausubstanz und Leerstand</li> <li>➤ weiteres Brachfallen, Verwuchern von Baulücken</li> </ul>  |

## 8 Handlungsschwerpunkte

### 8.1 Sanierung und Aufwertung Ellefelder Markt

#### Handlungsschwerpunkt 1: Ellefelder Markt (Hauptstraße 34)

##### Ausgangslage

Das größte Gebäude in der Ortsmitte Ellefelds prägt das Ortsbild sehr stark. Erbaut wurde es 1888 als Hotel mit Tanzsaal und war das lebendige Zentrum des Ortes. Durch die ortsbildprägende Größe und Form und seine historische Bedeutung ist es sowohl städtebaulich äußerst bedeutsam als auch ortsgeschichtlich. Es verfügt über mehr als 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf mehreren Etagen, dazu einen Hinterhof mit Nebengebäuden und Parkmöglichkeiten.

In der DDR- Zeit wurde es als Lager des VEB Suppina genutzt, nach 1990 zog ein Supermarkt ein. Aktuell steht es seit Jahren zum größten Teil leer. Lediglich ein Bäcker und ein Fleischer nutzen das Erdgeschoss.

Geprägt durch den hohen Leerstand und durch bauliche Mängel stellt das ehemalige lebendige Ortszentrum einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die Gemeinde Ellefeld erwarb 2018 das Gebäude und hat nun die Möglichkeit, den Ellefelder Markt neu zu gestalten und Ideen zur neuen Nutzung umzusetzen. Langfristig ist vorgesehen, die Gemeindeverwaltung hier anzusiedeln. Das Gebäude, das bereits über eine Fahrstuhlanlage verfügt, kann so zu einem barrierefreien Rathaus werden. Für das jetzige Rathaus besteht diese Möglichkeit nicht.



Historische Ansicht

Ellefelder Markt (2018)

Flurkartenausschnitt

##### Geplante Maßnahme(n)

- Ausrufen eines Architekturwettbewerbs zur Gestaltung und Komplettsanierung des Gebäudes
- Schaffung eines individuellen Genossenschaftsladens, der die Angebote von Bäcker und Fleischer ergänzt, regionale Produkte anbietet
- Schaffung eines Cafés mit Pub zur Abrundung des Angebots und zur Schaffung einer Begegnungsmöglichkeit, die bis in die Abendstunden offensteht
- Schaffung eines Bürger- und Seminarraums (450 m<sup>2</sup>) Gemeinschaftsraum für Feiern, Lernen und Versammeln für Vereine, Gewerbetreibende u.a. mit moderner Möblierung, beweglichen Wänden, Miniküche
- Verbesserung der Möglichkeiten für den Vereins- und Gewerbestammtisch
- Schaffung eines Jugendbereichs in der 2. Etage als Sitz der Jugendorganisation „Junges Ellefeld“, dort entsteht ein Anlaufpunkt für Freizeit-, Kreativ- und Verweilmöglichkeiten und eine Zentrale für jugendliches Engagement

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Attraktive Gestaltung des Außenbereichs: Schaffung einer „Chillzone“ für alle Generationen, Bau einer Kletterwand und eines Informationssystems zu Veranstaltungen, Etablierung von Themen- und Saisonmärkten</li><li>- Einrichtung der Gemeindeverwaltung</li><li>- 2. OG evtl. Betreutes Wohnen – Gemeinschaftsräume – Räume für Arztgesprächsstunde bzw. Kindersprechstunde</li></ul>  |
| <b>Maßnahmenziel</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung eines aktiven Zentrums für Versorgung, Kommunikation, bürgerschaftliches Engagement</li><li>- Wiederbelebung des Ortskerns, Ausschöpfen des Potentials des kommunalen, barrierefreien Gebäudes</li><li>- Schaffen von konfessionsunabhängigen sozialen und kulturellen Angeboten sowie von Angeboten unabhängig von der Mitgliedschaft in Vereinen</li><li>- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Gemeindeverwaltung und damit Verbesserung der Inklusion in der Gemeinde</li></ul>   |
| <b>Strategische Ziele der LEADER-Entwicklungsstrategie</b><br><b>Zielsetzungen und Schwerpunkte im InSEK</b> | <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Prioritäten in der LES:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Umnutzung von alter Bausubstanz zu Wohn- und Gewerbe-zwecken, für Vereine und für die Versorgung</li><li>- Beseitigung von Leerstand u.a. durch Anknüpfung an Erfolge bei der Wieder- und Umnutzung leer stehender Bausubstanz</li><li>- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)</li><li>- Ausbau der Zusammenarbeit zur Sicherung von Lebensqualität und Daseinsvorsorge</li><li>- Bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/ Vereinszwecke</li><li>- Vermarktung regionaler Produkte</li><li>- Schaffung eines Lebenszentrums</li></ul> <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Schwerpunkten im InSEK:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li><li>- Erhalt der Ortsstruktur</li><li>- Umnutzung von nicht mehr marktfähigen Gebäuden</li><li>- die Stärkung des Einzelhandels vor Ort</li><li>- Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns</li><li>- Ausbau der Tätigkeit des bestehenden Vereins-/ Gewerbestammtischs</li><li>- Stärkung bürgerschaftliches Engagement</li></ul> |

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der sozialen, kulturellen und Bildungsfunktion des Ortskerns</li> <li>- Verbesserung der Integration der Bewohner der verschiedenen Ortsteile und der Inklusion aller Einwohner</li> </ul> |
| <b>Zeitraum</b>     | 2019 – 2024  |
| <b>Gesamtkosten</b> | 2.600.000,00 €   |
| <b>Priorität</b>    | sehr hoch  |

## 8.2 Gestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen

### Handlungsschwerpunkt 2: Gestaltung öffentlicher Plätze und Freiflächen

#### Ausgangslage

Entlang der Hauptstraße in Ellefeld gibt es kaum öffentliche Freiflächen. Die wenigen Flächen, wie der Marktplatz und das kleine Areal gegenüber der Hauptstraße 34, wirken wenig einladend. An der Straße selbst gibt es kein straßenbegleitendes Grün und keine Vorgärten. Alles in allem wirkt der gesamte Straßenzug der Hauptstraße im SOP Gebiet (und auch darüber hinaus) recht trist.

Der Marktplatz am Ortseingang weist hohes Potential als Erholungsfläche auf. Auf dem Marktplatz wurden bereits Sitzgelegenheiten geschaffen, ein kleiner Springbrunnen gebaut und auch Rabatten angelegt, doch das betrifft die Randbereiche des Platzes. Die Mitte und damit der größte Teil des Marktes bleibt leer und wirkt wenig einladend. Er ist als Veranstaltungsort (Ellefelder Kirmes) und als Standort des Ellefelder Imbisswagens etabliert. Nach dem Bau der Ortsumgehung wird die jetzt herrschende Lärm- und Immissionsbelastung wegfallen, das hohe Verkehrsaufkommen wird geringer. Dadurch wird es möglich, das gegenüberliegende Grundstück Straße des Friedens 2 gemeinsam mit dem Marktplatz zu entwickeln, die Grünfläche zu vergrößern und einen fließenden Übergang zu schaffen.

Auch die Fläche auf Höhe der Hauptstraße 34 bietet Gestaltungspotential. Wird hier eine Fläche mit Aufenthaltsqualität geschaffen, ergänzt diese die geplante Umnutzung des „Ellefelder Marktes“.

Das Erholungspotential als flächenmäßig größte Grünfläche mit altem Baumbestand wird in der Grünanlage um die Lutherkirche nicht genutzt. Die Nähe zur Schule und zum Neubaugebiet prädestiniert die Anlage dazu, zu einer Erholungsfläche mit Aufenthaltsqualität gestaltet zu werden.



Marktplatz

Grünfläche an der Lutherkirche

Freifläche Höhe Hauptstraße 34

#### Geplante Maßnahme(n)

Marktplatz: Aufwerten des Platzes

- Schaffen eines Platzes für kulturelle Veranstaltungen (z.B. Kirmes), Nutzen des Potentials der ortsbildprägenden Freifläche in zentraler Gemeinde





|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau von weiteren überdachten Sitzgelegenheiten</li> <li>- Schaffen von barrierefreien Zugängen zu den vorhandenen Sitzgelegenheiten</li> <li>- Bau angemessener Beleuchtungsanlagen</li> <li>- beträchtliches Vergrößern des Grünanteils</li> <li>- Rückbau bisheriger Begrenzungen</li> <li>- Rückbau Straße des Friedens 2, Verbinden der beiden Flächen zu einer größeren Grünfläche</li> </ul> <p>Freifläche Hauptstraße 34</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Fläche in Verbindung mit der Umnutzung des Gebäudes Elfelder Markt zum sozialen Zentrum der Gemeinde</li> <li>- fließender Übergang zum Haus 34</li> <li>- Fluss erlebbar gestalten</li> </ul> <p>Park an der Lutherkirche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten</li> </ul> <p>Schaffen eines Grünzugs bis zum Parkplatz der Begegnung soweit Eigentumsverhältnisse und der Hochwasserschutz es möglich machen</p> <p>Uferzone erlebbar gestalten bis zum Parkplatz der Begegnung soweit Eigentumsverhältnisse und der Hochwasserschutz es möglich machen</p> <p>straßenbegleitendes Grün entlang der Hauptstraße, Angebot von Schattenspendern</p> |
| <p><b>Maßnahmenziel</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung der Attraktivität bestehender Freiflächen</li> <li>- Verbessern des Angebots von Flächen mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner</li> <li>- Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten und Erhöhen der Verweildauer in der Ortsmitte</li> </ul>  |
| <p><b>Strategische Ziele der LEADER-Entwicklungsstrategie</b></p> <p><b>Zielsetzungen und Schwerpunkte im InSEK</b></p> | <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Prioritäten in der LES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitätsverbesserung touristischer Angebote, Inwertsetzung von Naturerlebnissen und Umweltbildung</li> <li>- Sicherheit im Verkehrsraum und/oder bauliche Maßnahmen an öffentl. Plätzen/Anlagen</li> <li>- Schaffung eines Lebenszentrums</li> <li>- bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/Vereinszwecken oder kirchliche Einrichtungen</li> <li>- Werterhaltung und Gestaltung von Plätzen in den Orten</li> </ul>  |



|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)</li><li>- Ausbau der Zusammenarbeit zur Sicherung von Lebensqualität und Daseinsvorsorge</li><li>- Umsetzung des Klimaschutzgedanken und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen</li></ul> <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Schwerpunkten im InSEK:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Stärkung des Einzelhandels vor Ort</li><li>- Stärkung der sozialen, kulturellen und Bildungsfunktion des Ortskerns</li><li>- Aufwertung von Frei- und Grünflächen, Verbesserung der Infrastruktur</li><li>- Verbesserung der Integration der Bewohner der verschiedenen Ortsteile und Verbesserung der Inklusion aller Einwohner</li></ul> |
| <b>Zeitraum</b>     | 2019-2027   |
| <b>Gesamtkosten</b> | 55.000,00 €   |
| <b>Priorität</b>    | hoch bis mittel   |

### 8.3 Sanierung und Umnutzung funktionsloser Gemeinbedarfseinrichtungen

#### Handlungsschwerpunkt 3: Umnutzung funktionslos gewordener Gebäude des Gemeinbedarfs

##### Ausgangslage

Das ehemalige Feuerwehrgebäude in der Lindenstraße 37, erbaut 1936, genügte den heutigen Ansprüchen an eine Feuerwache nicht mehr. Mit dem Bau einer modernen Feuerwehr im Jahr 2014 verlor das Gebäude seine Nutzung und befindet sich seit dem in Privatbesitz und wird nur niedrigschwellig genutzt.

Das ehemalige ortseigene Elektrizitätswerk aus dem Jahr 1901 (Schulstraße 4), soll wegen seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung dringend erhalten werden. Es steht tlw. leer und ist stark sanierungsbedürftig. Es befindet sich im Eigentum der Wohnbaugesellschaft der Gemeinde. An das Haus grenzt ein großes Grundstück an, das sich für einen Anbau eignet.

Das auffällige, straßenbildprägende dreistöckige Gebäude am Marktplatz, in dem sich zuletzt eine Unterkunft für Asylanten befand, steht seit der Aufgabe dieser Nutzung leer. Das ehemalige Hotel „Ellefelder Hof“ mit Kegelbahn war seit dem 19. Jahrhundert lange Zeit ein bedeutender Versammlungsort für die Ellefelder und die Einwohner der umliegenden Ortschaften. Nach 1945 wurde der ehemalige „Reichsadler“ als „Thälmann Haus“ weiter als Gaststätte und Veranstaltungsort genutzt. Der vom ursprünglichen Gebäude erhaltene alte Teil mit großem Saal ist aus Brandschutzgründen nicht nutzbar. Das gesamte Objekt ist sanierungsbedürftig bis desolat. Die zukünftige Nutzung durch soziale Trägerverbände wäre möglich, Gespräche mit einem interessierten sozialen Träger haben bereits stattgefunden. Durch die bestehende schwierige Eigentümersituation wurde die Gemeinde bisher in ihren Bemühungen, neue Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln, behindert.



ehem. Feuerwehr



ehem. Elektrizitätswerk



Ehem. Hotel „Ellefelder Hof“

##### Geplante Maßnahme(n)

###### Feuerwehr

- Nutzung als Wohnung mit angegliederter Werkstatt geplant
- erforderlich: energetische Fassadensanierung, Innenausbau

###### Elektrizitätswerk

- Sanierung ggf. Anbau nach historischem Vorbild und spätere Nutzung durch einen sozialen Träger (AWO oder Autismusverband)

###### Ellefelder Hof

- Entwickeln eines Nutzungskonzeptes mit einem sozialen Träger für die Nutzung als Seniorenheim
- Komplettsanierung des Gebäudes



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Strategische Ziele der LEADER-Entwicklungsstrategie</b></p> <p><b>Zielsetzungen und Schwerpunkte im InSEK</b></p> | <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Prioritäten in der LES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau, Wieder- und Umnutzung von alter Bausubstanz zu Wohn- und Gewerbezwecken, für Vereine und für die Versorgung</li> <li>- bauliche Investitionen zu wirtschaftlichen Zwecken</li> <li>- bauliche Investitionen zur Schaffung von Wohnraum und/oder Verbesserung der Wohnqualität</li> <li>- bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/Vereinszwecken oder kirchliche Einrichtungen</li> <li>- Beseitigung von Leerstand u.a. durch Anknüpfung an Erfolge bei der Wieder- und Umnutzung leer stehender Bausubstanz</li> <li>- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)</li> <li>- Ausbau der Zusammenarbeit zur Sicherung von Lebensqualität und Daseinsvorsorge</li> <li>- Anpassung von Infrastrukturen an den demographischen Wandel</li> <li>- Umsetzung des Klimaschutzgedankens und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen</li> </ul> <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Schwerpunkten im InSEK:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>- Erhalt der Ortsstruktur</li> <li>- Umnutzung von nicht mehr marktfähigen Gebäuden</li> </ul> |
| <p><b>Zeitraum</b></p>  | <p>2024-2028</p>  |
| <p><b>Gesamtkosten</b></p>  | <p>1.100.000,00 €</p>   |
| <p><b>Priorität</b></p>   | <p>mittel - hoch</p>  |

## 8.4 Sanierung, Umnutzung, Rückbau v. Gebäuden m. Wohn-/Gewerbefunktion

### Handlungsschwerpunkt 4:

#### Sanierung, Umnutzung, Rückbau von Gebäuden mit Wohn-/Gewerbefunktion

##### Ausgangslage

Durch den demographischen Wandel verlor ein großer Teil der Gebäude im SOP-Gebiet vollständig oder teilweise seine Funktion. Die bestehenden Grundrisse und Deckenhöhen sowie zahlreichen Nebengebäude erschweren das Vermieten bzw. Finden eines Interessenten. Die leerstehenden Gebäude stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Nach Abwägung des Zustandes und der Lage werden sowohl Sanierung und Umnutzung als auch Rückbau der Gebäude in Erwägung gezogen.

In der Hauptstraße 45 ist das Grundstück durch einen Gebäudekomplex dicht bebaut. Ursprünglich lag hier eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor, was heutigen Wohnansprüchen an das Umfeld nicht genügt.

Das Doppelwohnhaus Bahnhofstraße 17/ Lutherstraße 12 befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde. Als Eckbebauung im kommunalen Eigentum weist es auch eine wichtige städtebauliche Funktion auf. Erbaut 1927 wurde es 1997 teilsaniert. Die notwendige Fassadensanierung mit Wärmedämmung muss noch durchgeführt werden.

Das Kirchgebäude der evangelisch-methodistischen Gemeinde in der Bahnhofstraße 9 bedarf einer Sanierung des Kirchenschiffs und der Treppenanlage. Dringend erforderlich ist auch die energetische Sanierung sowohl der Kirche als auch des Pfarrgebäudes.

Zu diesem Handlungsschwerpunkt zählen weitere Gebäude privater Eigentümer bei denen ein hoher Handlungsbedarf zur Sanierung bestehen (vgl. Liste Einzelmaßnahmen).



Hauptstraße 45

Bahnhofstraße 17/ Lutherstraße 12

Bahnhofstraße 9 (Kirche und Pfarrhaus)

##### Geplante Maßnahme(n)

Hauptstraße 45:

- Auslagerung des Gewerbes, Rückbau von Nebengebäuden
- anschließend ausschließliche Wohnnutzung

Bahnhofstraße 17/ Lutherstraße 12

- Fassadensanierung und Wärmedämmung

Bahnhofstraße 9

- Sanierung Kirchenschiff inkl. Treppenanlage
- Sanierung Fassade (Teile)
- energetische Sanierung (Fenster) unter Beachtung des Denkmalschutzes
- energetische Sanierung Pfarrhaus (Wärmedämmung Fassade)



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Strategische Ziele der LEADER-Entwicklungsstrategie</b></p> <p><b>Zielsetzungen und Schwerpunkte im InSEK</b></p> | <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Prioritäten in der LES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bauliche Investitionen zur Schaffung von Wohnraum und/oder Verbesserung der Wohnqualität</li> <li>- bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/Vereinszwecken oder kirchliche Einrichtungen</li> <li>- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)</li> <li>- Umsetzung des Klimaschutzgedankens und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen</li> </ul> <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht den folgenden Kernaussagen und Zielen im InSEK:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>- Erhalt der Ortsstruktur</li> <li>- Umnutzung von nicht mehr marktfähigen Gebäuden</li> <li>- Stärkung der sozialen, kulturellen und Bildungsfunktion des Ortskerns</li> </ul> |
| <p><b>Zeitraum</b></p>  | <p>2020-2023; 2026 - 2028</p>   |
| <p><b>Gesamtkosten</b></p>  | <p>1.010.000,00 €</p>   |
| <p><b>Priorität</b></p>   | <p>hoch bis mittel</p>  |



## 8.5 Sanierung Erschließungsmaßnahmen

### Handlungsschwerpunkt 5: Sanierung und Aufwertung von Erschließungsanlagen

#### Ausgangslage

Das Straßennetz Ellefelds befindet sich insgesamt in einen guten Zustand. Die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege ebenso. Doch die Verbindungswege zwischen den Straßen und die Verbindungswege zwischen den einzelnen Gebietsteilen befinden sich in einem teilweise desolaten Zustand. Das betrifft insbesondere den Weg mit Treppenanlage zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße, der eine wichtige Verbindung für die Anwohner zur Ortsmitte darstellt. Dieser Weg ist auch die kürzeste Verbindung zwischen Bahnhof und Ortsmitte sowie zwischen dem Gewerbegebiet und den dort ansässigen Firmen zur Ortsmitte. Bedingt durch die gegebene Topographie besteht der Verbindungsweg zu einem großen Teil aus einer Treppenanlage, die baulich ebenfalls in einem desolaten Zustand ist.

Auch der Zustand des Weges, der den Marktplatz mit der Südstraße verbindet (Furth) stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das trifft ebenfalls auf den Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Südstraße (Berggasse) zu.

Werden die Verbindungswege zwischen den größeren und bedeutenden Straßen in der Gemeinde instand gesetzt und sicherer gemacht, steigt auch die Sicherheit für die Bewohner, die diese kurzen Verbindungen regelmäßig nutzen, insbesondere für Kinder und Senioren. Das Wohnumfeld wird dadurch erheblich aufgewertet und die Mobilität der Anwohner wird verbessert. Gleichzeitig werden auch die Möglichkeiten der Integration und des Zusammenhaltes der Bewohner unterschiedlicher Gebietsteile verbessert. Ebenso werden die Möglichkeiten der Inklusion für alle Einwohner dadurch verbessert. Auch für die Mitarbeiter, der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen, steigt die Sicherheit und Attraktivität der kurzen Verbindungswege in den Ortskern.

In der insgesamt wenig attraktiv erscheinenden Parkanlage um die Lutherkirche, für die eine Aufwertung geplant ist, befinden sich auch die Wege in einem schlechten Zustand (vgl. Trägerbeteiligung der evangelischen Kirchgemeinde).



Verbindungsweg mit Treppenanlage zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße



Berggasse



Weg im Park an der Lutherkirche

|  |   |
|--|---|
| <b>Geplante Maßnahme(n)</b>  | - Wegesanierungen im SOP-Gebiet   |
| <b>Strategische Ziele der LEADER-Entwicklungsstrategie</b><br><b>Zielsetzungen und Schwerpunkte im InSEK</b> | Der Handlungsschwerpunkt entspricht folgenden Zielen und Prioritäten in der LES:<br><br>- bauliche Investitionen und/oder Ausstattung für Gemeinbedarfs-/Vereinszwecken oder kirchliche Einrichtungen |





|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterstützung von Trägern des dörflichen Gemeinschaftslebens insbesondere sozialer, kultureller, kulturhistorischer und Freizeit-Angebote (v.a. Vereine)</li><li>- Anpassung von Infrastrukturen an den demographischen Wandel</li><li>- Umsetzung des Klimaschutzgedanken und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen</li></ul> <p>Der Handlungsschwerpunkt entspricht den folgenden Kernaussagen und Zielen im InSEK:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufwertung der Infrastruktur</li><li>- Verbesserung der Integration der Bewohner der verschiedenen Ortsteile und Verbesserung der Inklusion aller Einwohner</li></ul> |
| <b>Zeitraum</b>     | 2023-2027  |
| <b>Gesamtkosten</b> | 180.000,00 €   |
| <b>Priorität</b>    | mittel   |

## 9 Ziel- und Maßnahmenkonzept

### 9.1 Entwicklungsprämissen

Die Entwicklungsprämissen für das SOP-Gebiet „Ellefeld Aktive Mitte“ ergeben sich sowohl aus den strategischen Zielen und Prioritäten der Leaderentwicklungsstrategie der LEADER-Region „Sagenhaftes Vogtland“ (Stand der 3. Überarbeitung, 08/2017) sowie aus den Zielen und Schwerpunkten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Im Ergebnis der Analyse und den festgelegten Entwicklungsstrategien kommt das InSEK 2018 für die Gesamtgemeinde zu folgenden besonders für das SOP-Gebiet relevanten Kernaussagen und Zielen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Erhalt der Ortsstruktur
- Umnutzung von nicht mehr marktfähigen Gebäuden
- Lückenbebauung zur Verdichtung der Ortsstruktur, zur Deckung des Bedarfs an Flächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und zur Verringerung zusätzlicher Versiegelung
- die Stärkung des Einzelhandels vor Ort
- Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns
- Ausbau der Tätigkeit des bestehenden Vereins-/ Gewerbestammtischs
- Stärkung bürgerschaftliches Engagement
- Stärkung der sozialen, kulturellen und Bildungsfunktion des Ortskerns
- Aufwertung von Frei- und Grünflächen, Verbesserung der Infrastruktur
- Verbesserung der Integration der Bewohner der verschiedenen Ortsteile und Verbesserung der Inklusion aller Einwohner

In den Fachkonzepten Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen, Umwelt, Wirtschaft, Soziales und Daseinsvorsorge, Soziales, Kultur und Sport wurde der Ortskern, der sich mit dem SOP-Gebiet größtenteils überschneidet, als **zukünftiges Schwerpunktgebiet** eingestuft. Der Ortskern wurde ebenfalls als **konsolidierungswürdiges Gebiet** eingeordnet: Das heißt, es ist ein Gebiet, das zum einen mit seiner Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Ortsentwicklung aufweist. In konsolidierungswürdigen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

Zukünftig geht es im SOP-Gebiet in erster Linie darum, die bestehenden und in der Bestandsanalyse des Gebietes dokumentierten städtebaulichen Missstände zu beheben. Nur dann kann das Gebiet seine sich aus seiner Lage und Funktion ergebenden Aufgaben erfüllen, langfristig zusätzliche Funktionen übernehmen und der bereits

einsetzende städtebauliche Funktionsverlust minimiert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, entwickelte die Gemeinde Ellefeld eine Reihe von Einzelmaßnahmen.

## 9.2 Einzelmaßnahmen

Tabelle 19 Einzelmaßnahmen im SOP-Gebiet

| MASSNAHMEN<br>(Gebäude/Flurstück)   | Handlungsschwerpunkt | Umsetzungszeitraum      |                           |                           |                         | Ziele                    |                        |               |                            | Priorität |      |        | förderf. Kosten<br>in 1.000 € | Eigentumsverhältnisse |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|----------------------------|-----------|------|--------|-------------------------------|-----------------------|
|   |                      | Kurzfristig<br>bis 2020 | mittelfristig<br>bis 2022 | mittelfristig<br>bis 2024 | langfristig<br>bis 2028 | Sanierung/<br>Aufwertung | Rückbau/<br>Aufwertung | Infrastruktur | Aufwertung/<br>Freiflächen | sehr hoch | hoch | mittel |                               |                       |
| <b>Öffentliche Maßnahmen: Sanierung/ Umnutzung Gemeinbedarfseinrichtungen</b>                             |                      |                         |                           |                           |                         |                          |                        |               |                            |           |      |        |                               |                       |
| Sanierung und Umnutzung Hauptstraße 34 (Ellefelder Markt)   | 1                    |                         |                           | x                         |                         | x                        | x                      | x             | x                          | x         |      |        | 1,965                         | Gemeinde              |
| <b>Öffentliche Maßnahmen: Sanierung und Aufwertung von Aufenthalts- und Grünflächen</b>                   |                      |                         |                           |                           |                         |                          |                        |               |                            |           |      |        |                               |                       |
| Neugestaltung des Ellefelder Marktplatzes, Aufwertung der Freifläche                                      | 2                    | x                       |                           |                           |                         | x                        |                        | x             | x                          |           | x    |        | 55                            | Gemeinde              |
| Aufwertung Park Höhe Hauptstraße 34   | 2                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        | x             | x                          |           |      | x      | 40                            | Gemeinde              |
| straßenbegleitendes Grün  | 2                    |                         |                           |                           | x                       |                          |                        |               | x                          |           |      | x      | 5                             | Gemeinde              |
| <b>Öffentliche Maßnahmen: Sanierung/ Aufwertung Erschließungsmaßnahmen</b>                                |                      |                         |                           |                           |                         |                          |                        |               |                            |           |      |        |                               |                       |
| Sanierung Fußweg Furth  | 5                    |                         |                           | x                         |                         | x                        |                        | x             |                            |           |      | x      | 8,43                          | Gemeinde              |
| Sanierung Fußweg Berggasse  | 5                    |                         |                           |                           | x                       |                          |                        | x             | x                          |           |      | x      | 8,43                          | Gemeinde              |
| Sanierung weiterer Fußwege im Gebiet  | 5                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        | x             |                            |           |      | x      | 56,25                         | Gemeinde              |
| Sanierung Fußweg zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Bahnhofstraße, Treppenanlage                   | 5                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        | x             |                            |           |      | x      | 50                            | Gemeinde              |
| <b>private Maßnahmen: Sanierung und Aufwertung von Aufenthalts- und Grünflächen</b>                       |                      |                         |                           |                           |                         |                          |                        |               |                            |           |      |        |                               |                       |
| Aufwertung Park an der Lutherkirche   | 2                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               | x                          |           |      | x      | 5                             | Kirche                |
| <b>Private Maßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung kommunaler Wohnunternehmen + privater Gebäude</b> |                      |                         |                           |                           |                         |                          |                        |               |                            |           |      |        |                               |                       |
| Bahnhofstraße 17/ Lutherstraße 12   | 4                    |                         |                           | x                         |                         | x                        |                        |               |                            |           | x    |        | 93,75                         | ELWOG                 |
| Schulstraße 4   | 3                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 125                           | ELWOG                 |
| Bahnhofstraße 9 (Pfarrhaus) + Kirchengebäude  | 4                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 25                            | Kirche                |
| Gabelsberger Straße 11  | 4                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 20                            | privat                |
| Hauptstraße 45  | 4                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 25                            | privat                |
| Johann-Sebastian-Bach-Straße 8  | 4                    |                         |                           | x                         |                         | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 20                            | privat                |
| Lindenstraße 37   | 3                    |                         |                           | x                         |                         | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 25                            | privat                |
| Lindenstraße 43   | 4                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 20                            | privat                |
| Marktplatz 1 (Ellefelder Hof)   | 3                    |                         |                           | x                         |                         | x                        |                        |               |                            |           | x    |        | 125                           | privat                |
| Quergasse 6   | 4                    |                         |                           |                           | x                       | x                        |                        |               |                            |           |      | x      | 20                            | privat                |



|  |   |  |   |  |   |   |   |  |  |  |   |   |              |        |
|--|---|--|---|--|---|---|---|--|--|--|---|---|--------------|--------|
| Schulstraße 23                                     | 4 |  |   |  | x | x |   |  |  |  |   | x | 20           | Privat |
| Schulstraße 29                                     | 4 |  |   |  | x | x |   |  |  |  |   | x | 20           | privat |
| Südstraße 42                                       | 4 |  |   |  | x | x |   |  |  |  |   | x | 20           | privat |
| <b>Private Maßnahmen: Rückbau privater Gebäude</b> |   |  |   |  |   |   |   |  |  |  |   |   |              |        |
| Schulstraße 9/11 (NG)                              | 4 |  | x |  |   | x | x |  |  |  | x | x | 6            | privat |
| Straße des Friedens 2                              | 2 |  |   |  | x |   | x |  |  |  |   | x | 6            | privat |
| <b>Gesamtsumme förderfähiger Kosten in T €</b>     |   |  |   |  |   |   |   |  |  |  |   |   | <b>2.763</b> |        |

Quelle: Gemeindeverwaltung Ellefeld, Stand: 11/2018

Die räumliche Lage der Handlungsschwerpunkte ist in Plan 9 verzeichnet.

### 9.3 Kosten- und Finanzübersicht

Im Rahmen einer Grobkostenermittlung ergeben sich die folgenden voraussichtlichen Kosten:

Tabelle 20 Kostenermittlung in Euro

|                                       |     |              |
|---------------------------------------|-----|--------------|
| GESAMTKOSTEN                          |     | 5.431.000,00 |
| GESAMTSUMME FÖRDERFÄHIGER KOSTEN      |     | 3.018.395,00 |
| DAVON                                 |     |              |
| 1. Vorbereitung                       |     | -            |
| 2. Grunderwerb                        |     | -            |
| 3. Ordnungsmaßnahmen                  |     | 228.125,00   |
| 4. Baumaßnahmen Gemeinde              |     | 1.965.000,00 |
| 5. Baumaßnahmen privater              |     | 558.750,00   |
| 6. Sonstige Maßnahmen                 |     |              |
| - Erstellung SEKo                     |     | 12.520,00    |
| - Verfügungsfonds und ggf. Wettbewerb |     | 50.000,00    |
| - Vergütung Beauftragter              |     | 217.000,00   |
| davon Anteil Finanzhilfen             | 2/3 | 2.012.263,32 |
| davon Eigenanteil der Gemeinde        | 1/3 | 1.006.131,66 |

Stand: 11/2018

### 9.4 Evaluierung und Fortschreibung

Über eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung und eine Evaluierung der geleisteten Maßnahmen im SOP-Gebiet kann der Erfolg der Gesamtmaßnahme gemessen werden. Daher ist es notwendig, die gebietsrelevanten Indikatoren kontinuierlich fortzuschreiben. Dazu gehören entsprechend der Indikatorenliste folgende Themenkomplexe:

- die Bevölkerungsstruktur und die demographische Entwicklung im Gebiet (jährlich, [1])
- Kenndaten zu Gebäuden und deren Bauzustand (alle zwei bis drei Jahre, [2])
- Nutzungseinheiten und Leerstände (alle zwei bis drei Jahre, [3])
- Dokumentation der privaten und öffentlichen Maßnahmen im Gebiet und deren Flächenbilanz (jährlich, [4]+[5])
- Einsatz von Fördermitteln (jährlich, [6]+[7])



- alle weiteren in diesem Konzept herangeführten Parameter, wie Bebauungsdichte, Eigentümerstruktur, Denkmalschutz etc. (zum Ende des Bewilligungszeitraums)

All diese Indikatoren sind in Rückkopplung mit den Zahlen und Untersuchungen zur Gesamtgemeinde abzugleichen und auszuwerten. Sie liefern eine empirisch nachvollziehbare Prüfungsgrundlage. Die weitere Stabilisierung der demographischen Struktur und die Reduzierung des Leerstandes bei gleichzeitiger Steigerung des Sanierungsstandes bei privaten und öffentlichen Objekten genießt dabei die höchste Priorität. Sollten sich durch die Auswertung der Indikatoren Änderungen in der Ausrichtung des Gebietes und den Zielstellungen ergeben, ist das Fördergebietskonzept entsprechend anzupassen und durch den Gemeinderat neu zu beschließen.

Tabelle 21 Indikatorenliste

|   | INDIKATOR                 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | Einwohnerzahl             | 353  |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - bis 6 Jahre             | 15   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - 6 – 15 Jahre            | 30   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - 15 – 25 Jahre           | 8    |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - 25 – 40 Jahre           | 45   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - 40 – 65 Jahre           | 123  |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - über 65 Jahre           | 132  |      |      |      |      |      |      |      |
| 2 | Gebäudeanzahl gesamt      | 144  |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - saniert                 | 58   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - teilsaniert             | 58   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - unsaniert               | 24   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - Neubau                  | 4    |      |      |      |      |      |      |      |
|   | Denkmale                  | 14   |      |      |      |      |      |      |      |
| 3 | Wohneinheiten             | 278  |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - davon leer              | 71   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | Gewerbeeinheiten          | 54   |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - davon leer              | 26   |      |      |      |      |      |      |      |
| 4 | Gebäudeabriss             |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   | Gebäudeneubauten          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5 | sanierte Fläche gesamt    |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - sanierte Fläche Wohnen  |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   | - sanierte Fläche Gewerbe |      |      |      |      |      |      |      |      |





|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|   | - sanierte Fläche<br>Gemeinbedarf            |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | - sanierte Fläche Verkehr                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | - sanierte Fläche<br>öffentlicher Raum       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | frei gewordene Flächen<br>nach Abbruch       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | geförderte Maßnahmen<br>gesamt               |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | unterstütztes Gesamtin-<br>vestitionsvolumen |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | zusätzliche private Investi-<br>tionen       |  |  |  |  |  |  |  |  |

Anlage:  
Beschluss des Gemeinderates zum Fördergebiet und Fördergebietskonzept am  
\_\_\_\_\_ .