



# Große Kreisstadt Freital



**Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)**

**nach § 171 b BauGB**

**Aktive Stadt-und Ortsteilzentren (SOP)**

**Freital-Pesterwitz**



Titelbild: Luftbild, Quelle: RAPIS Raumplanungsinformationssystem Freistaat Sachsen  
Bild oben:Foto, Quelle: SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

## **Impressum:**

**SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH**  
**Grüner Platz 10**  
**08289 Schneeberg**

**25. Februar 2016**  
**Im Auftrag der Großen Kreisstadt Freital**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Gesamtstädtische Einordnung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Funktion.....	3
2.2	Historische Entwicklung.....	5
2.3	Städtebauliche Entwicklung.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	6
3.2	Gesamtstädtische Entwicklungsplanungen.....	8
3.3	Städtebauliche Fördergebiete.....	9
<b>4.</b>	<b>Demografische Entwicklung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Demografische Entwicklung der Gesamtstadt.....	10
4.2	Demografische Entwicklung des Ortsteils Pesterwitz.....	11
4.3	Demografische Entwicklung des Fördergebietes.....	12
<b>5.</b>	<b>Analyse des Fördergebietes.....</b>	<b>15</b>
5.1	Ableitung des Fördergebietes aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	15
5.2	Städtebauliche Analyse des Ortsteils Pesterwitz.....	16
5.2.1	Übersicht zu den Bebauungsplänen seit 1990.....	17
5.3	Städtebauliche Analyse des Fördergebietes Pesterwitz.....	19
<b>6.</b>	<b>Stärken / Schwäche Analyse.....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Einzelmaßnahmen.....</b>	<b>21</b>



<b>8.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>35</b>
8.1	Gesamtkosten der Maßnahme .....	35
8.2	Gesamtkosten nach Maßnahmen und Jahresscheiben .....	37
<b>9.</b>	<b>Projektevaluation .....</b>	<b>38</b>
	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>39</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>40</b>

## 1. Ausgangssituation

Seit 1990 legt die Große Kreisstadt Freital den Schwerpunkt der Stadtentwicklung in die Stärkung zentraler Stadtstrukturen. So wurden in den zurückliegenden Jahren neben umfangreichen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt auch Maßnahmen zur Stärkung der Ortsteile durchgeführt. Neben den Ortsteilen Deuben, Döhlen und Potschappel wurden auch in Zuckerode und Wurgwitz Fördermittel aus den Programmen der Städtebauförderung sowie weitere EU- und Landesmittel eingesetzt. Es konnten in den innerstädtischen Fördergebieten in den vergangenen Jahren eine Reihe von Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden. Damit ist es unter anderem gelungen, die Wohn- und Lebensqualität in den zum Teil eng bebauten und durch Verkehr und Industrie überdurchschnittlich stark belasteten Gebieten signifikant zu verbessern.

Seit 1990 hat die Stadt Freital 17 Fördergebiete entwickelt und bewirtschaftet. Davon sind elf Gebiete geschlossen und abgerechnet. Derzeit sind es noch sechs aktiv bewirtschaftete Gebiete (siehe Anlage 2).

Infolge der demografischen Entwicklung und den damit verbundenen Herausforderungen gibt es in Freital noch viel zu tun.

Neben diesen Entwicklungszielen hat die Große Kreisstadt Freital auch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Pesterwitz betrieben.

## 2. Gesamtstädtische Einordnung

### 2.1 Lage und Funktion

Die Stadt Freital liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und grenzt südwestlich an das Oberzentrum Dresden. Freital nimmt mittelzentrale Funktionen wahr. Besondere Bedingungen ergeben sich aus der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt, in deren Verdichtungsraum Freital liegt.

Die Lage zwischen den überregionalen Verbindungsachsen B 170, B 173 mit kurzen Anschlusswegen zur Bundesautobahn A 17 und A 4 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Stadt. Der Flughafen Dresden ist ca. 15 km entfernt.

Neben den genannten Gegebenheiten sind es vor allem die industrielle Bedeutung und die naturräumlichen Gegebenheiten im Weißeritztal und auf den angrenzenden Höhen, die das Stadtbild und das Selbstverständnis ihrer Bürger prägen.

Das Stadtgebiet umfasst auf einer Fläche von 40,45 km<sup>2</sup> die Kernstadt Freital sowie sechs ländlich geprägte Ortsteile.

Derzeit leben 39.547 Einwohner (Stand 31.12.2014 Statistisches Landesamt Sachsen) in Freital. Dies entspricht einem Einwohnerrückgang von etwa 4,05 % seit Ende 1990, wobei die Bevölkerungszahlen seit 2006 einen leicht positiven Trend aufzeigen.

Freital wird bestimmt durch seine Lage im Tal der Weißeritz. Die Weißeritz entsteht bei Freital-Hainsberg aus den beiden Quellflüssen Rote Weißeritz und Wilde Weißeritz und mündet in Dresden in die Elbe.



Das Tal verläuft von Südwest nach Nordost. Markantester Punkt am Rande des Tales ist der Windberg, der das Tal um etwa 100 m überragt.

Die Ortsteile der Stadt konzentrieren sich im Tal der Weißeritz und den Nebentälern. Vereinzelt liegen sie auf den Kuppen und an den Hängen des Tals. Dadurch ergibt sich die charakteristische schlanke Gestalt des Stadtkörpers in Nordost-Südwest-Richtung mit Verästelungen in Ost-West-Richtung.

Das Stadtgebiet liegt im Zentrum des Döhlener Beckens. Das Becken bildet den Übergang zwischen dem Elbtal und dem Osterzgebirge. Das Vorkommen von Kohleflözen im Döhlener Becken bescherte der Stadt Freital die Grundlage für die Industrialisierung im Weißeritztal. Ab dem 17. Jahrhundert entwickelte sich um die Dörfer entlang der Weißeritz ein Steinkohleabbau, der die intensive Entwicklung der Industrie im Tal mit sich brachte. Um den Transport von Material und Waren effizient zu gewährleisten, wurde eine Bahnverbindung vom nahegelegenen Dresden nach Chemnitz angelegt. Entlang der Bahntrasse wuchsen die Dörfer durch den kontinuierlichen Ausbau der Werksanlagen zusammen und direkt an die Landeshauptstadt heran.



Abbildung 1: Luftbild Freital, Quelle: SKE GmbH

Infolge des verstärkten Zuzugs und des anhaltenden Flächenbedarfs für Industrie und Gewerbe wuchsen die bislang eigenständigen Ortschaften zu einem durchgängig

besiedelten Bereich zusammen. Folgerichtig kam es im Jahr 1921 zum Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel zur Stadt Freital. Im Jahr 1922 wurde Zauckerode, 1923 Birkigt, 1924 Burgk, 1964 Hainsberg, 1973 Saalhausen, 1974 Kleinnaundorf, Somsdorf, Weißig, Wurgwitz und 1999 Pesterwitz eingemeindet.

Bis heute entwickelte sich die Stadt Freital zu einem attraktiven (Wohn-) Standort im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Dresden. Es entstand eine verdichtete Tallage an der Weißeritz. Gerade die Gemengelage von Wohnen und Arbeiten, von Wohnbebauung sowie Gewerbe- und Industrieflächen stellt bei der gesamtstädtischen Planung immer neues Konfliktpotenzial dar. Die Tallage ist besonders anfällig für Hochwasser und natürlich für Emissionsbelastungen. Besonders deutlich wurde dies durch das Hochwasser 2002. Hier waren in den zentralen Lagen Freitals starke Schäden zu verzeichnen. Nach dem Hochwasser wurden Überschwemmungsbereiche auch im Stadtgebiet von Freital ermittelt und kartiert. In diesen Bereichen konzipierte man Maßnahmen zur Sicherung gegen ein 100-jährliches Hochwasser. Darüber hinaus sind in Freital Maßnahmen zur Sicherung gegen ein 200-jährliches Hochwasser in Angriff genommen worden.

## 2.2 Historische Entwicklung

Die Geschichte der Stadt Freital umfasst nur neun Jahrzehnte und ist damit vergleichsweise kurz. Kulturhistorisch und siedlungsgeschichtlich reicht die Geschichte des heutigen Stadtgebietes und der Region deutlich weiter zurück. Der Plauensche Grund und seine Nebentäler gehören, wie bronze- und eisenzeitliche Funde belegen, zu den ältesten Siedlungsgebieten Sachsens.

Erst im Mittelalter erfolgte eine Übernahme des Gebietes durch deutsche Bauern. In dieser Zeit war neben der Holzwirtschaft und der Flößerei auch die Landwirtschaft in den Tälern vorherrschend. Vor allem der Obstbau im Talkessel des Plauenschen Grundes erlangte überregionale Bedeutung.

Im 16. Jahrhundert wandelte sich die Wirtschaftsstruktur mit der Entdeckung von Steinkohlevorkommen grundlegend. Mehrere Kohlegruben entstanden. Im 19. Jahrhundert kamen Verarbeitungsbetriebe hinzu. Die Stahlindustrie entwickelte sich.

## 2.3 Städtebauliche Entwicklung

Nach erfolgtem Zusammenschluss 1921 galt das Augenmerk einer gemeinsamen Stadtentwicklung. Die in vielerlei Hinsicht aufstrebende Stadt entwickelte ehrgeizige Ziele. Mit modernen Wohnquartieren, eindrucksvollen öffentlichen Bauten und einer anspruchsvollen Stadtarchitektur sollte den neuen Ansprüchen einer aufstrebenden Industriestadt entsprochen werden.



Die Entwicklung nach 1990 war in Freital, wie in allen ostdeutschen Städten, verbunden mit dem Strukturwandel, der zur Folge hatte, dass eine Vielzahl von Betrieben geschlossen oder abgewickelt wurden, oder Betriebe einem Großteil ihrer Belegschaft kündigten. Es entstand nicht zuletzt auch durch Neubau auf der grünen Wiese eine große Zahl an nicht mehr genutzten Industriebrachen. Der Verlust an Arbeitsplätzen vor Ort kann durch die Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Verflechtung mit dieser teilweise kompensiert werden. In Folge der am 1. August 1994 durchgeführten Kreisreform verlor Freital den Kreisstadtstatus an Dippoldiswalde und erhielt im Jahr 1997 den Status einer Großen Kreisstadt.

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Übergeordnete Planungen		
<b>Landes- entwicklungs- plan Sachsen</b>	<b>2013</b>	<p>Nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren hat die Sächsische Staatsregierung am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und somit den seit 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan spricht sich bei der Strategie der Stadtentwicklung klar für eine Innen- vor der Außenentwicklung aus. Den Städten kommt als Zentren des gesellschaftlichen Lebens im Siedlungsgefüge eine zentrale Rolle zu.</p> <p>Der Freistaat Sachsen sorgt in allen Landesteilen auch weiterhin für hervorragende Standort- und Rahmenbedingungen zur Förderung der einheimischen Wirtschaft, zur Neuansiedlung von Unternehmen aus dem In- und Ausland und zur Schaffung beziehungsweise Sicherung von Arbeitsplätzen.</p> <p>Eine unter Berücksichtigung integrierter Verkehrskonzepte bedarfsgerecht und umweltverträglich ausgebaute und effiziente Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Standortfaktor für Wirtschaft, Wohlstand und Lebensqualität und stärkt die Position Sachsens im Wettbewerb der Regionen.</p> <p>Bündelung und Vernetzung („Clusterbildung“) sind Voraussetzungen, um an der technologischen Entwicklung teilzuhaben. Wachsender Innovationsbedarf ergibt sich auch aus der tendenziell zunehmenden Ressourcenknappheit und Ressourcenverteilung, aus dem Klimawandel und aus dem demografischen Wandel.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan ist Freital als Mittelzentrum ausgewiesen. Besonders relevant für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes ist die darin verankerte Zielstellung, das System der zentralen Orte zu stärken und Brachflächen neuer Nutzung zuzuführen sowie energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungsentwicklung zu unterstützen.</p>
<b>Regionalplan “Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“</b>	<b>2009</b>	<p>Der Regionalplan weist die Stadt Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus. In allen Teilräumen der Region sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden. Dabei ist auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV zu achten.</p>

Abbildung 2: Aufstellung der übergeordneten Planungen, Quelle: Stadtverwaltung Freital



### 3.2 Gesamtstädtische Entwicklungsplanungen

Bereits mit dem Stadtratsbeschluss vom 03.12.1998 wurde ein dialogorientiertes Stadtmarketingkonzept für die Stadt Freital verabschiedet. Das Konzept ist ein Prozess, der mit Hilfe eines Maßnahmenkataloges die Attraktivität der Stadt verbessert. Dieser Katalog wurde mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Bildung, Sozialem, von Vereinen, Verbänden und interessierten Bürgern zusammengestellt. Diese Aktivitäten wurden in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) im Jahr 2001 übernommen und weiterverfolgt. Durch die Erarbeitung des SEKo's im Jahr 2007 wurde das INSEK fortgeschrieben und die Zielstellung des Leitbildes auf die aktuelle Situation der Großen Kreisstadt Freital übertragen.

Gesamtstädtische Planungen		
<b>Flächen-nutzungsplan</b>	<b>Mai 2006</b>	Die Stadt Freital verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Plan umfasst die Kernstadt und alle ländlichen Ortsteile. Der zum Zeitpunkt der Eingemeindung vorliegende FNP der Gemeinde Pesterwitz wurde in die Flächennutzungsplanung der Gesamtstadt übernommen und angepasst.
<b>Integrierte Stadt-entwicklungs-planung</b>	<b>2001/2007</b>	Erarbeitung einer fachübergreifenden Rahmenkonzeption für die gesamtstädtische Entwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Ableitung einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie und Untersetzung mit Entwicklungszielen für einzelne Stadtteile und Fachbereiche. Identifikation von Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wurde 2007 unter dem Titel „Freital 2020 - Arbeiten, Wohnen, Lebensgefühl“ fortgeschrieben. Ausgehend von einer Analyse gesamtstädtischer Rahmendaten und Zusammenhänge werden die jüngsten Entwicklungen in den Fördergebieten dargestellt und die geplanten Stadtumbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen für diese Stadtgebiete aktualisiert bzw. neu festgelegt.

Abbildung 3: Aufstellung der gesamtstädtischen Planungen, Quelle: Stadtverwaltung Freital

### 3.3 Städtebauliche Fördergebiete

Die Fördergebiete der Großen Kreisstadt Freital gliedern sich in drei Rubriken (siehe Anlage 2):

- ➔ geschlossene Fördergebiete,
- ➔ in der Umsetzung befindliche Fördergebiete (aktiv),
- ➔ neu geplante Fördergebiete.

Städtebauliches Förderprogramm	Gebiet	Rubrik
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Pesterwitz	neu
Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt	Potschappel ab 2016	neu
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Deuben	Aktiv
Städtebauliche Erneuerung	Deuben	Aktiv
	Potschappel	Aktiv
Stadtumbau –Ost Aufwertung	Döhlen	Aktiv
	Wurgwitz	Aktiv
	Zuckerode	Aktiv
Landessanierungsprogramm	Deuben	geschlossen
Landessanierungsprogramm / Weiterentwicklung großer Neubaugebiete	Zuckerode	geschlossen
Stadtumbau –Ost Rückbau	Am Burgwartsberg	geschlossen
	Burgk	geschlossen
	Deuben	geschlossen
	Döhlen I	geschlossen
	Döhlen II	geschlossen
	Hainsberg/Coßmannsdorf	geschlossen
	Kleinnaundorf	geschlossen
	Raschelberg/Schweinsdorf	geschlossen
	Weißig	Geschlossen
Zuckerode	geschlossen	

Abbildung 4: Städtebauliche Fördergebiete, Quelle: Stadtverwaltung Freital



## 4. Demografische Entwicklung

### 4.1 Demografische Entwicklung der Gesamtstadt

Die Stadt Freital musste in den Jahren 1990 bis 1993 starke Bevölkerungsverluste hinnehmen. Von 1995 bis 2000 stieg die Einwohnerzahl wieder leicht an. Von 2000 bis 2011 gab es einen Bevölkerungsrückgang. Im Jahr 2011 erfolgte eine Korrektur der Einwohnerdaten durch den Zensus auf 38.388 Einwohner. Seitdem steigt die Einwohnerzahl wieder an. Diesen Anstieg der Bevölkerung kann man auch an den Mietpreisen ablesen, denn diese steigen ebenfalls in Freital kontinuierlich.

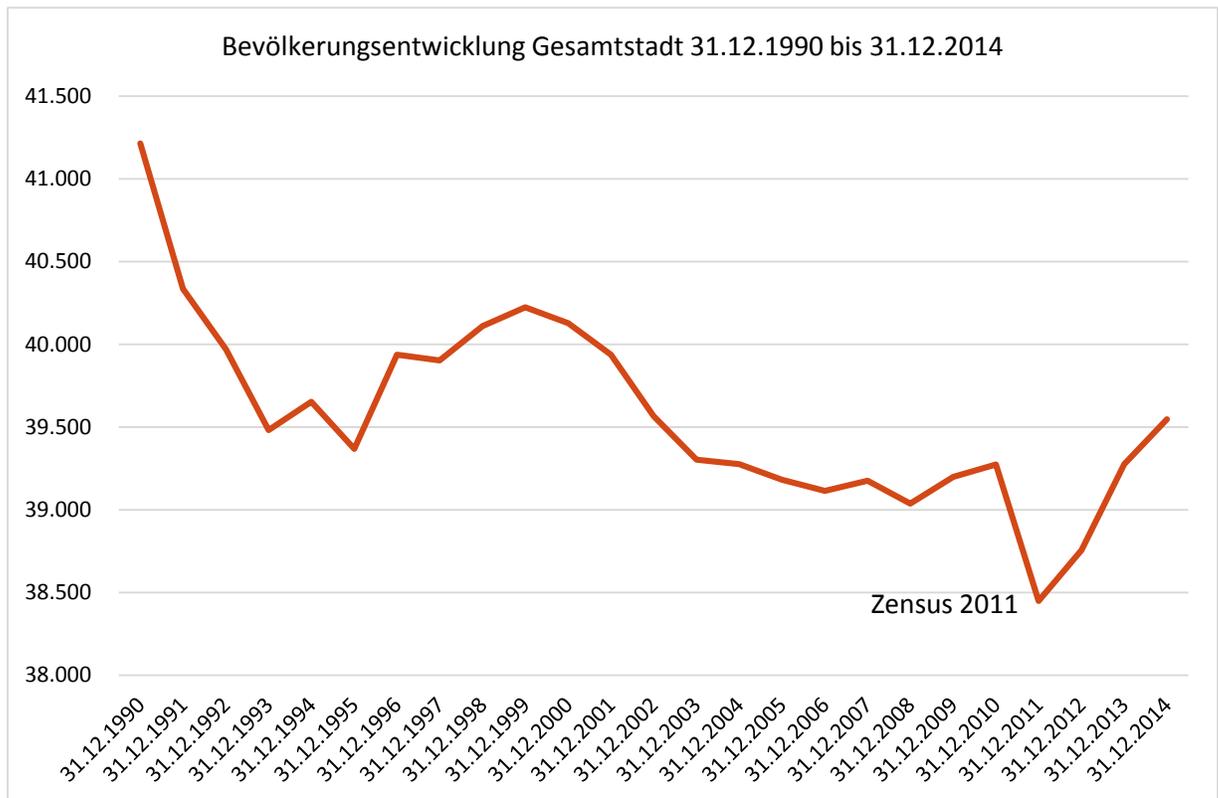


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

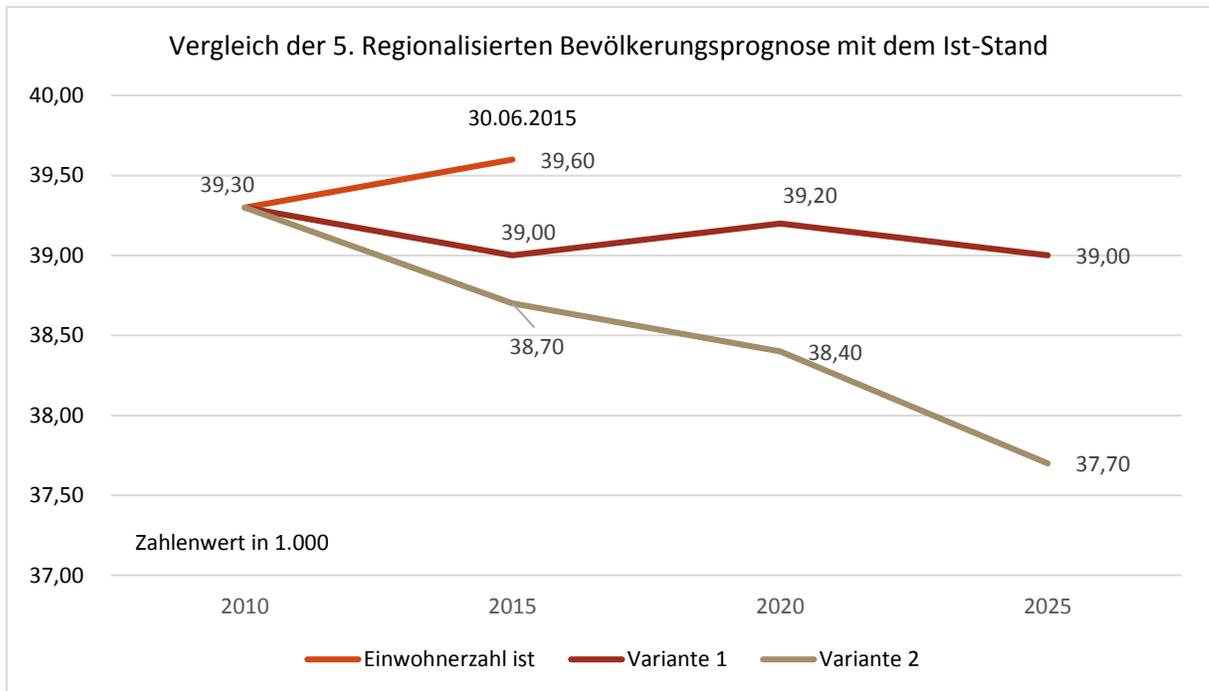


Abbildung 6: Vergleich der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit dem Ist-Stand, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

## 4.2 Demografische Entwicklung des Ortsteils Pesterwitz

Hatte Pesterwitz 1990 noch 1.171 Einwohner waren es zur Eingemeindung nach Freital schon 2.576 Einwohner, das heißt eine Verdoppelung der Einwohner. Betrachtet man die Entwicklung bis zum 31.12.2014 lebten dann im Ortsteil Pesterwitz 3.252 Einwohner, das ist fast dreimal soviel wie 1990. Das nachfolgende Diagramm soll die prozentuale Entwicklung der Einwohner der Gesamtstadt und des Ortsteils Pesterwitz bildlich darstellen.

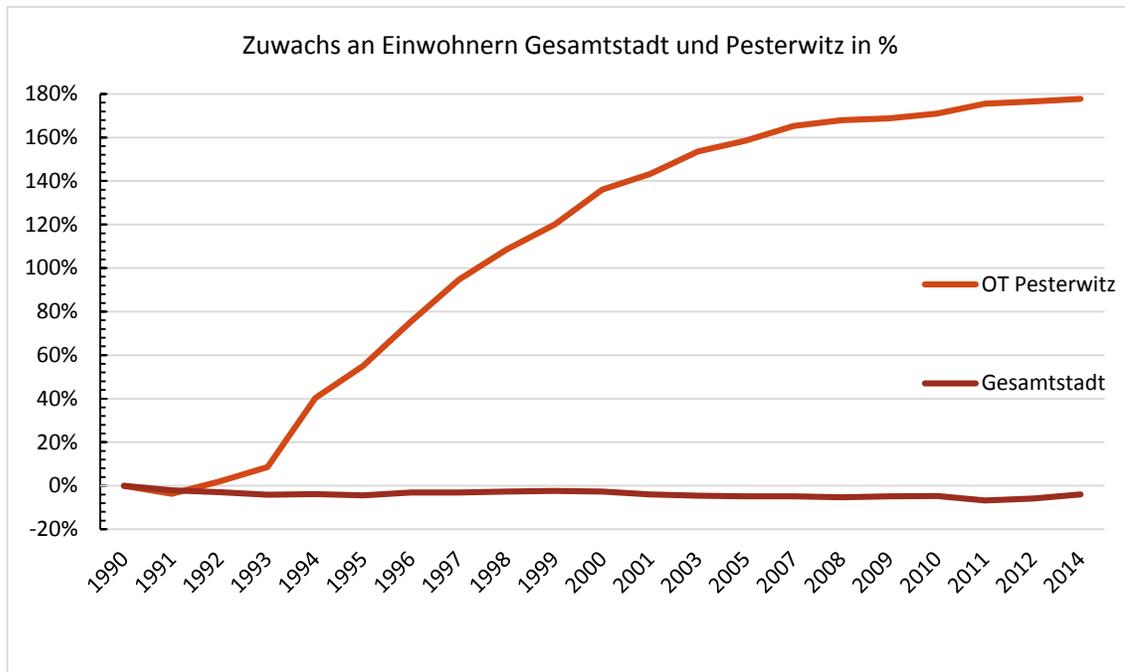


Abbildung 7: Zuwachs der Einwohner Gesamtstadt und Pesterwitz, Quelle: Pass- und Meldewesen

### 4.3 Demografische Entwicklung des Fördergebietes

Da für das Fördergebiet belastbare Einwohnerdaten nur bis 2005 rückwirkend erhoben werden konnten, kann auch nur auf dieser Grundlage der Einwohnervergleich dargestellt werden. Generell kann man sagen, dass die Zunahme der Einwohner von ganz Pesterwitz auch auf das Fördergebiet übertragbar ist. Im Jahr 2005 waren 511 Einwohner im Fördergebiet, 2014 schon 744 Einwohner. Diesen Zuwachs prozentual betrachtet, zeigt das anschließende Diagramm.

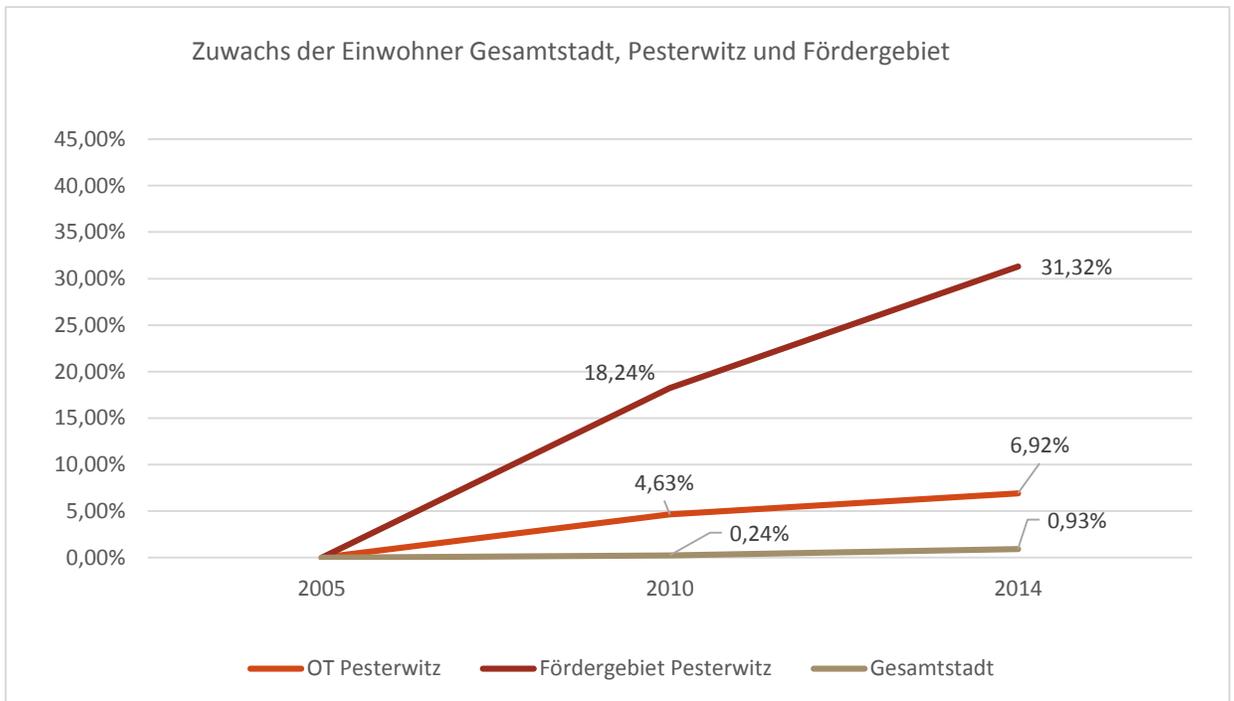


Abbildung 8: Zuwachs der Einwohner Gesamtstadt, Pesterwitz und Fördergebiet, Quelle: Pass- und Meldewesen

Der Zuwachs der Bevölkerung im Fördergebiet erfolgte über die betrachteten neun Jahre kontinuierlich, das zeigt das folgende Diagramm.

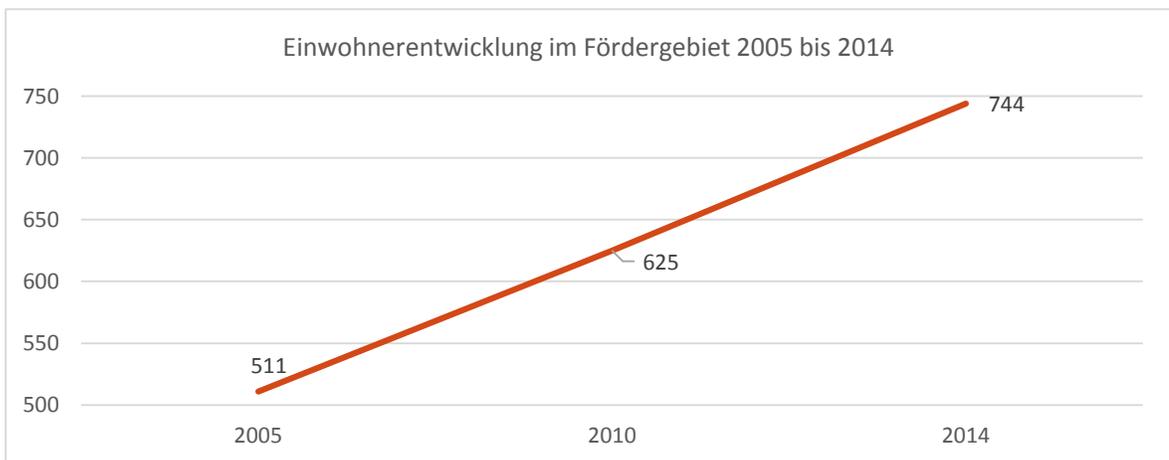


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet, Quelle: Pass- und Meldewesen



Betrachtet man die Altersstruktur der Einwohner lässt sich auch hier der allgemeine Trend ganz deutlich ablesen. Der Unterbau der Alterspyramide dünnt sich aus und der Überbau wächst stetig. Das zeigt auch hier, dass der Altersdurchschnitt zunimmt. Betrachtet man die Veränderung der Einwohner von 2005 bis 2014 prozentual, stellt man fest, dass der größte Zuwachs in der Altersgruppe 25 bis 64 Jahre erfolgt ist. Dies ist zwar eine positive Entwicklung, weil das die berufstätige Altersgruppe ist, aber gleich gefolgt von der Altersgruppe über 75 Jahre. Dies zeigt auch noch einmal die Darstellung der folgenden drei Diagramme.

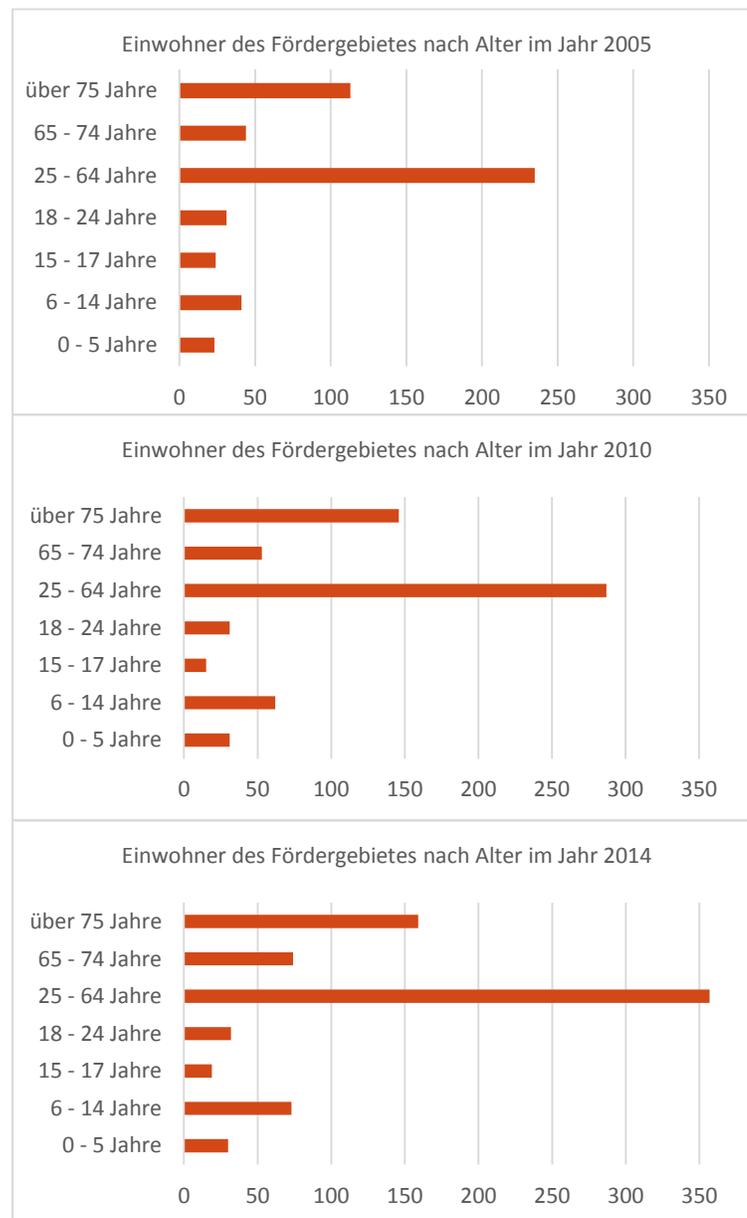


Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur im Fördergebiet 2005, 2010 und 2014, Quelle: Pass- und Meldewesen

## 5. Analyse des Fördergebietes

### 5.1 Ableitung des Fördergebietes aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Freital schreibt unter dem Leitbild

**Freital 2020 – Arbeiten, Wohnen, Lebensgefühl**



folgende Schwerpunkte vor, die bei der Formulierung der allgemeinen Entwicklungsziele zu beachten sind:

- ➔ die Sicherung der wirtschaftlichen, sozialen, sportlichen, kulturellen, gesundheitlichen und bildungspolitischen Entwicklung für alle Bürger – einschließlich behinderter Mitbürger – und die dazu notwendige Infrastruktur,
- ➔ die demografische Entwicklung einschließlich der Altersstruktur,
- ➔ die vorrangige Entwicklung der zentralen Bereiche der Stadt,
- ➔ die Sicherung der finanziellen Leistungskraft der Stadt.

Dabei wurden die städtebaulichen Schwerpunkte auf folgende Ziele gerichtet:

- ➔ Beachtung des demografischen Wandels,
- ➔ die Stärkung der Kernbereiche,
- ➔ die Infrastrukturoptimierung,
- ➔ den zielgerichteten Einsatz der finanziellen Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung und für Aufwertungen in den Wohngebieten.

Bei der Betrachtung des Fördergebietes sollten nach dem INSEK folgende Faktoren eine Rolle spielen:



- ➔ die Weiterentwicklung des Ortszentrums als Standort zum Wohnen, Arbeiten und Leben, aber auch für die Kultur,
- ➔ die Bedürfnisse der Menschen an das Wohnen und das Wohnumfeld verschieben sich, darauf ist konzeptionell zu reagieren,
- ➔ zur Bewältigung der Probleme, die aus der ständig älter werdenden Bevölkerung resultieren, bedarf es Zielstellungen in allen Bereichen (Wohnen, Handel, Wirtschaft, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport, Freizeit,...),
- ➔ die Bevölkerung wird immer älter und dadurch ändern sich die Interessen und Ansprüche,
- ➔ zentrumsnaher Neubau von kleinteiliger Wohnbebauung in Beziehung zu den alten Ortskernen und Versorgungseinrichtungen und den neu zu schaffenden Freiflächen und Grünanlagen,
- ➔ Leben in städtebaulich intakten, gewachsenen Strukturen, die Identifikation mit dem direkten Wohnumfeld ist wichtig,
- ➔ planerisches Ziel ist es, Angebote für junge und alte Menschen gemeinsam in den Siedlungskernen zu schaffen.

Bereits im Flächennutzungsplan von Pesterwitz wurde die Leitvorstellung, Pesterwitz zu einem attraktiven Wohnstandort vor den Toren der Stadt Dresden zu entwickeln, festgeschrieben.

## 5.2 Städtebauliche Analyse des Ortsteils Pesterwitz

Pesterwitz wurde im Jahr 1311 erstmals urkundlich erwähnt. Die Entwicklung von Pesterwitz ist in der Vergangenheit eng mit der Entwicklung des Rittergutes verbunden. So wurde das Rittergut in der Zeit von 1847 bis 1945 von der Familie der Freiherren von Burgk bewirtschaftet. Vom Herbst 1949 bis 1991 war es volkseigen.

Nach der Wende wurde das Rittergut zu Wohn- und Geschäftsräumen umgebaut. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde privatisiert und zum „Gut Pesterwitz“.

In den folgenden Jahren wurde in Pesterwitz eine starke Siedlungsentwicklung betrieben. Die nachfolgende Übersicht zeigt diese Entwicklung noch einmal konkret auf.

### 5.2.1 Übersicht zu den Bebauungsplänen seit 1990

Plannr.:	Bezeichnung des B-Planes	Aufstellungs- jahr/ Satzung	Geltungs- bereich in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (WA)	errichtete WE bis Juni 2015
P 1	111/1 - Dynamorasen	1991/1992	60.420	46.550	186
P 2	Am Neubauernhof	1991/1993	8.576	7.749	13
P 3	Wurgwitzer Straße	1994/1995	53.700	34.620	158
P 4	V und E Plan Am Maisfeld	1994/1995	11.317	8.170	17
P 5	An den Gärten	1991/1992	7.058	5.075	11
P 6	Am Roten Fuchs	1996/1997	59.180	47.480	93
P 7	Dölzschener Straße (1. und 2. Änderung)	1997/1998 (2000 & 2005)	86.510	66.630	114
P 8	Wohnpark Alter Sportplatz 1. Änderung	1998/1999 2009/2010	12.345	8.355	13
P 9	„Gorbitzer Straße“ Löbnitzblick	2007/2008	38.300	28.900	36
P 10	Sportplatz Altfranken	1996/1999	50.118	Flächen für Sport- und Spielanlagen: 16.958	
P 11	Dorfplatz (bisheriger Stand nach 3. Aus- legung November 2014)	in Planung	7.458	5.806	
P 12	Dölzschener Straße Ost (bisheriger Stand nach Auslegung Oktober/ November 2015)	in Planung	62.876	41.192	
<b>Summe</b>			<b>407.740</b>	<b>300.527</b>	<b>641</b>

Abbildung 11: Aufstellung der B-Pläne, Quelle: Stadtverwaltung Freital

Da die Bebauungspläne Dorfplatz und Dölzschener Straße Ost noch nicht als Satzung beschlossen wurden, können sich im Zuge des Verfahrens noch Änderungen ergeben.

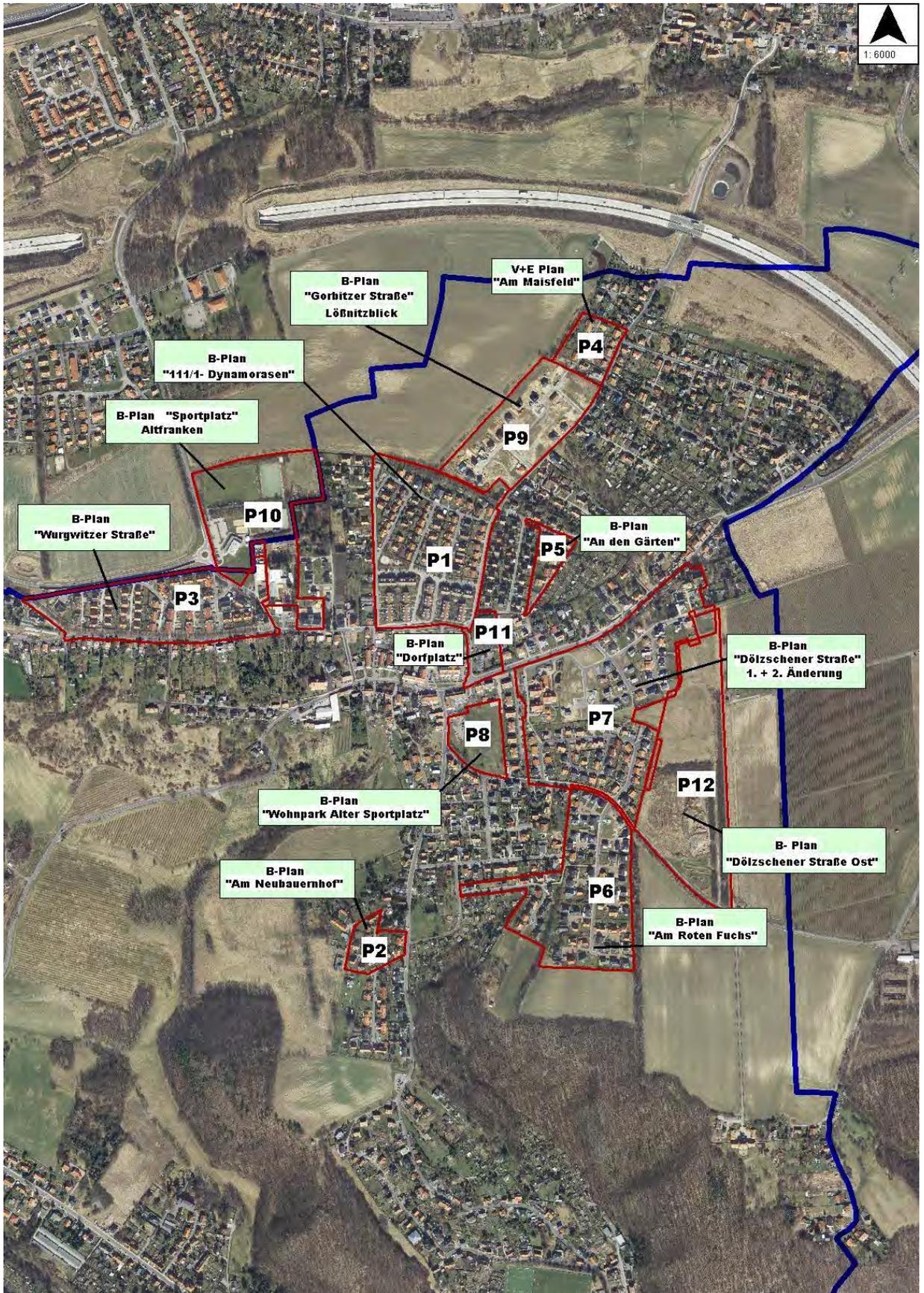


Abbildung 12: Luftbild Freital von 2010 mit Übersicht der B-Pläne, Quelle: Stadtverwaltung Freital

### 5.3 Städtebauliche Analyse des Fördergebietes Pesterwitz

Genau wie im gesamten Ortsteil gibt es auch im Fördergebiet eine rasante Wohnbauentwicklung.

So gab es im Fördergebiet zum 31.12.1990 60 Wohneinheiten und am 31.12.2014 300 Wohneinheiten.

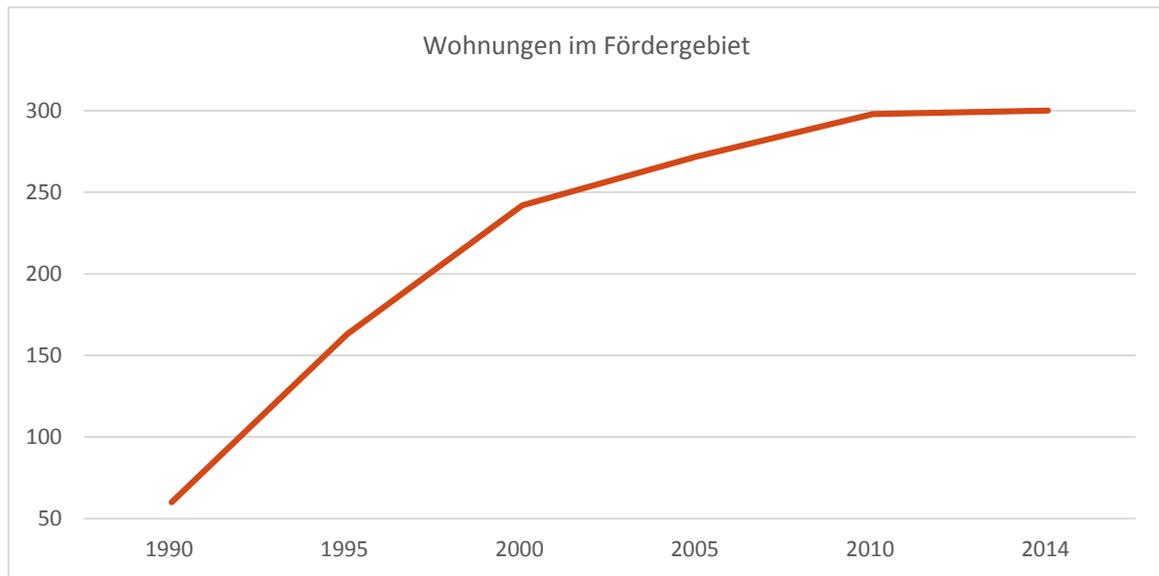


Abbildung 13: Entwicklung der Wohnungen im Fördergebiet, Quelle: Stadtverwaltung Freital

Infolge der schnellen Entwicklung des Wohnungsbaus in Pesterwitz und im Fördergebiet muss nun ein Hauptaugenmerk auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gelegt werden. Die Infrastruktur ist an die sprunghaft gestiegene Einwohnerzahl anzupassen, so dass das Ortsteilzentrum von Pesterwitz weiter als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten bleibt.



## 6. Stärken / Schwäche Analyse

### Stärken:

- gesunde Altersstruktur durch einen hohen Anteil an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter,
- überwiegend Wohneigentum,
- Potenziale für Einzelhandelseinrichtungen,
- hohe Identifikation mit dem Ortsteil, eigene privat organisierte Ortsteilzeitung "Dorfgeflüster",
- aktives Ortsteilleben in Vereinen,
- Möglichkeiten weiterer Entwicklung für Wohnungsbau.

### Schwächen:

- ungenügende Infrastruktur im Bereich Handel und Versorgung im Vergleich zum Zuwachs der Einwohner,
- fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- fehlende Flächen für den ruhenden Verkehr im Ortsteilzentrum,
- fehlende öffentliche Freiflächen im Ortsteilzentrum,
- fehlende Angebote für Jugendliche zur nichtorganisierten sportlichen Betätigung,
- fehlende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung der Jugend,
- hohe Anzahl an älteren Bürgern.

### Entwicklungspotenziale:

- Schaffung eines Ortsteilzentrums als Markt und für Veranstaltungen,
- Entwicklung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen für alle Altersgruppen,
- Gestaltung von vorhandenen Freiflächen als öffentlich nutzbare Grünflächen zur Erhöhung der Ortsteilqualität,
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- Etablierung weiterer Handelseinrichtungen zur Erhöhung des Angebotes im Ortsteilzentrum,
- Schaffung von Angeboten für die Jugend,
- Unterstützung von Aktivitäten durch die Bereitstellung eines Verfügungsfonds.

## 7. Einzelmaßnahmen

### Maßnahme Entwicklung und Neugestaltung des Dorfplatzes und der Freifläche am Gutshof incl. Bushaltestelle als Ortsmittelpunkt



Diese Maßnahme beinhaltet die Neugestaltung des Bereiches am Dorfplatz unter Berücksichtigung einer multifunktionalen Nutzung (zum Beispiel für Märkte und Veranstaltungen) und zum Parken.

geplante Kosten

300.000,00 €

Durchführungszeitraum

2019 bis 2021

Objektnummer

1





## Maßnahme Errichtung eines Bolzplatzes



Im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist es erforderlich, auch für den nichtorganisierten Sport Möglichkeiten zu schaffen. Um diese Angebote für Jugendliche zu schaffen, soll ein Bolzplatz entstehen. Der Standort direkt an den Sportanlagen von Pesterwitz würde eine gute Ergänzung und Abrundung dieser sein. Eine konkrete Einordnung des Bolzplatzes erfolgt im Zuge der weiteren Vertiefung der Planung.

geplante Kosten	130.000,00 €
Durchführungszeitraum	2022
Objektnummer	2

**Maßnahme Gestaltung eines Grünzuges**

Für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles ist es notwendig, ökologische und die Wohnqualität verbessernde Maßnahmen durchzuführen. Mit der Entwicklung dieses gestalteten Grünzuges wird eine barrierefreie Verbindung des Ortsteilzentrums zum Grünbereich in Richtung Dölzschener Straße geschaffen. Eine Einbindung eines Spielplatzes in diesen Grünbereich erhöht die Qualität des Ortsteilzentrums erheblich.

geplante Kosten

300.000,00 €

Durchführungszeitraum

2017 bis 2018

Objektnummer

3





## Maßnahme Freiflächengestaltung des ehemaligen Friedhofes zur Parkanlage



Der ehemalige Friedhof bietet mit seinem Bestand an Großgrün gute Voraussetzungen für eine öffentliche Parkanlage zum Verweilen und Entspannen. Die Gestaltung des Grundstücks und die Schaffung von barrierefreien Wegebeziehungen sind Inhalt dieser Maßnahme.

geplante Kosten

180.000,00 €

Durchführungszeitraum

2020 bis 2021

Objektnummer

4



**Maßnahme Private Freiflächengestaltung mit öffentlicher Nutzung**

Infolge fehlender öffentlicher Freiflächen sollen private Flächen, die dann auch einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen, die Qualität im Ortsteilzentrum erhöhen. Als Beispiel sind hier die Freiflächen des Seniorenheims „Jochhöh“ zu nennen, die sich direkt im Ortsteilzentrum befinden und durch eine Neugestaltung zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen.

geplante Kosten

100.000,00 €

Durchführungszeitraum

2021

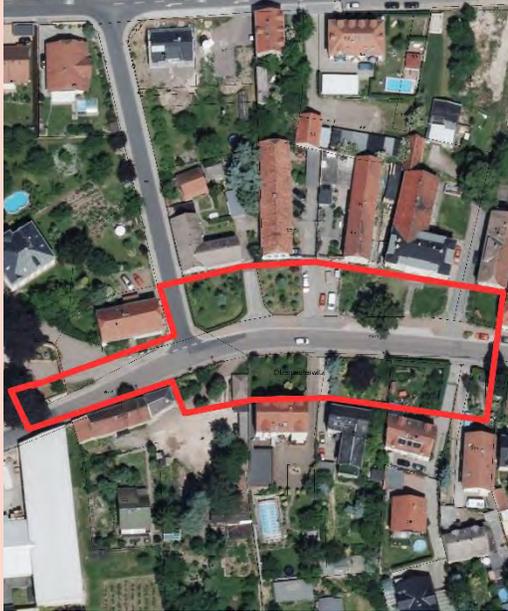
Objektnummer

5





## Maßnahme Gestaltung des Dorfangers – Umgestaltung der Vorgärten und des Straßenraums



Die vorhandenen Grünflächen stehen mit der historischen Raumstruktur in engem Zusammenhang. Im Angerbereich sind die gärtnerisch gestalteten Vorflächen der Höfe als erlebbare Grünflächen erhalten geblieben, große einzelne Laubbäume unterstützen das Raum-erlebnis. Die vorhandenen immergrünen Gehölze und hohen Hecken wirken dagegen fremd auf dem Dorfanger. Dies behutsam umzugestalten und das Ursprüngliche wieder erlebbar zu machen, ist Ziel dieser Maßnahme.

geplante Kosten

50.000,00 €

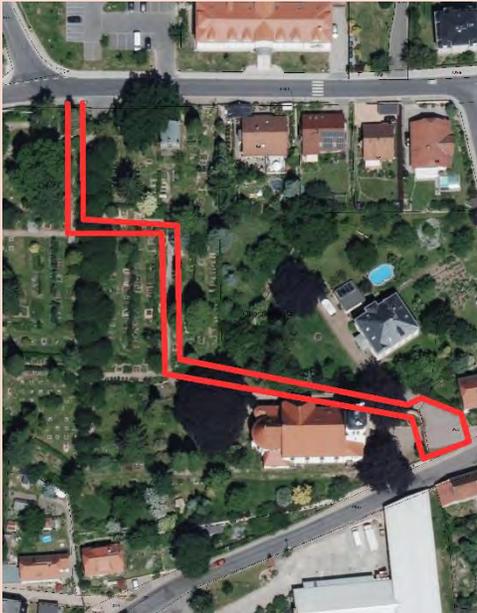
Durchführungszeitraum

2021

Objektnummer

6



**Maßnahme Schaffung von barrierefreier Zugänglichkeit des Friedhofes**

Der Weg über den Friedhof wird von vielen Pesterwitzern als Zuwegung vom Bereich Kindergarten und Schule in Richtung Zentrum genutzt. Diese fußläufige Verbindung ins Ortsteilzentrum und damit zu den Versorgungsbereichen ist barrierefrei auszubauen. Aber nicht nur die direkte fußläufige Verbindung ist für diese Maßnahme nachhaltig, sondern auch der Friedhof mit seinem Großgrün und Rückzugsbereichen bietet öffentliche Freiräume.

geplante Kosten

65.000,00 €

Durchführungszeitraum

2022

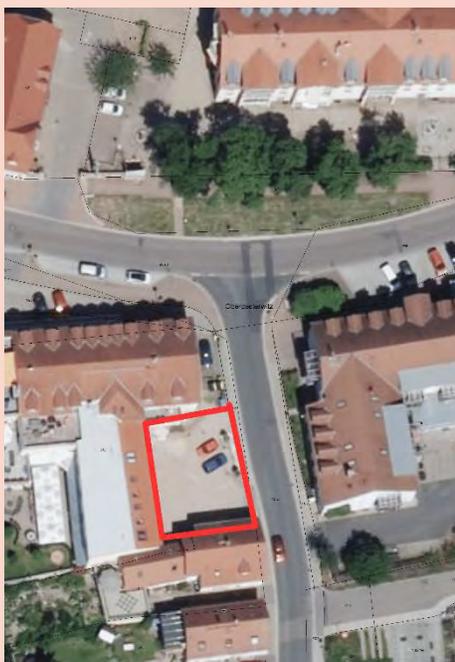
Objektnummer

7





## Maßnahme Freiflächengestaltung an der Freitaler Straße



Die private Freifläche soll umgestaltet werden und als öffentlich nutzbare Freifläche auch dem ruhenden Verkehr allgemein zur Verfügung stehen. Damit könnte im Ortsteilzentrum eine gestaltete Fläche neu geschaffen werden.

geplante Kosten

45.000,00 €

Durchführungszeitraum

2022

Objektnummer

8



**Maßnahme Gasthof - Erweiterung Handelseinrichtungen**

Die private Maßnahme soll durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz die Möglichkeit für neue Handelseinrichtungen im Ortsteilzentrum schaffen. Dadurch kann eine Verbesserung der Versorgungstiefe für das Ortsteilzentrum erfolgen.

geplante Kosten

23.400,00 €

Durchführungszeitraum

2017

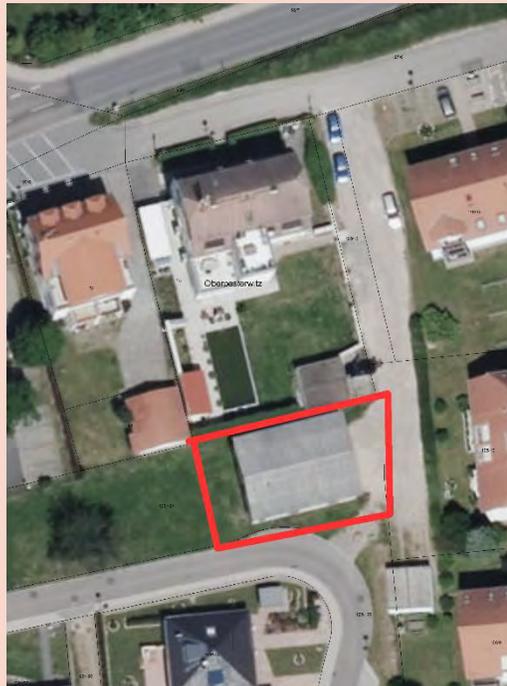
Objektnummer

9





## Maßnahme Alte Feuerwache – Entwicklung als Standort für Handel und Gewerbe



Zur Verbesserung der Versorgungsangebote soll die „Alte Feuerwache“ für Handel umgenutzt, modernisiert und instandgesetzt werden. Damit könnte im Ortsteilzentrum von Pesterwitz eine weitere Vertiefung der Angebote erreicht werden und so der Einkauf für die Bevölkerung noch attraktiver werden.

geplante Kosten

80.000,00 €

Durchführungszeitraum

2021

Objektnummer

10



**Maßnahme Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Bestand**

In der vorhandenen Handelseinrichtung sollen durch Umbau und Umnutzung weitere Handelsflächen entstehen. Dies führt zur Verbesserung des Versorgungsangebotes. Damit könnte im Ortsteilzentrum von Pesterwitz eine weitere Vertiefung der Angebote erreicht werden und so der Einkauf für die Bevölkerung noch attraktiver werden.

geplante Kosten

50.000,00 €

Durchführungszeitraum

2022

Objektnummer

11





### Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung Veranstaltungs-/ Vereinsraum/ Umbau Kegelbahn – Sport- und Kulturverein



Das Gebäude wird derzeit als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung genutzt. Damit eine dauerhafte Nutzung gewährleistet werden kann, ist es notwendig, diese Einrichtung durch Umbaumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung nach den geltenden Standards auszubauen.

geplante Kosten

150.000,00 €

Durchführungszeitraum

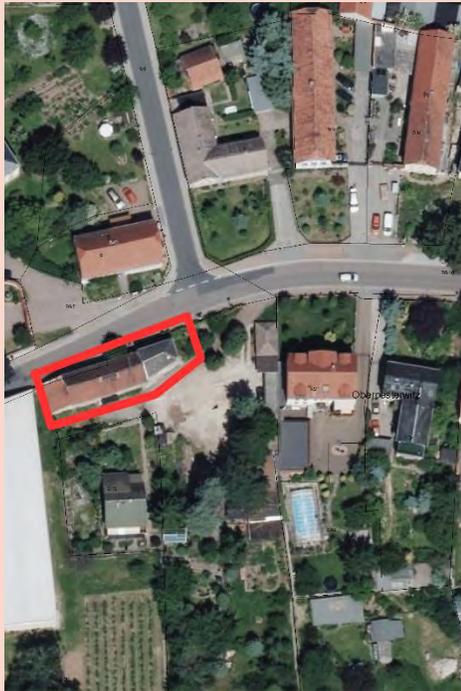
2021 bis 2022

Objektnummer

12



**Maßnahme Ehemalige Gaststätte Müller - Sanierung als Vereinszentrum und Dorfmuseum (Gemeinbedarfseinrichtung)**



Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Zur Jakobuskirche 1 wurde als Gaststätte und Verkaufseinrichtung genutzt. Dieses soll durch Modernisierung und Instandsetzung wieder dauerhaft nutzbar gemacht werden. Da noch die originale Einrichtung erhalten ist, sollte hier eine Misch-nutzung erfolgen. So könnten Teile des Gebäudes für ein Dorfmuseum zur Geschichte von Pesterwitz genutzt werden, aber auch Vereinsräume bis hin zu einem kleinen Café sind angedacht. Die Maßnahme soll als private Maßnahme mit öffentlicher Nutzung durchgeführt werden.

geplante Kosten

150.000,00 €

Durchführungszeitraum

2020 bis 2021

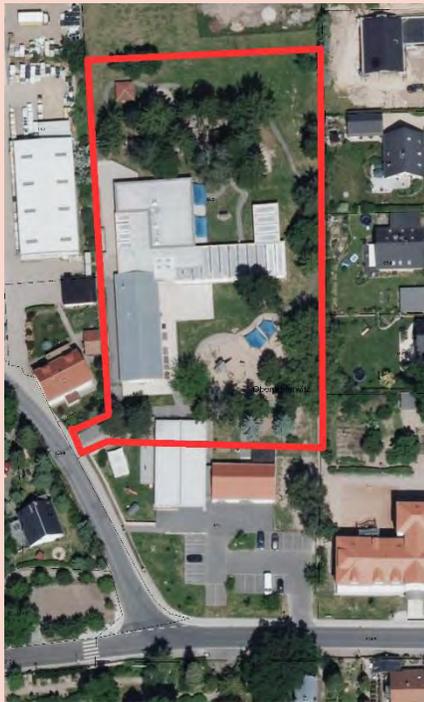
Objektnummer

13





## Maßnahme Kindertagesstätte Pesterwitzer Märchenland – Ersatzneubau für die Container und Erweiterung der Freifläche



Für eine dauerhafte Nutzung müssen die Container der Kindertagesstätte durch einen Neubau ersetzt werden. Weiterhin soll im Rahmen der flächenmäßigen Möglichkeiten eine Erweiterung der Freifläche erfolgen.

geplante Kosten

500.000,00 €

Durchführungszeitraum

2018 bis 2020

Objektnummer

14



Die Abbildungen zu den einzelnen Maßnahmen stammen aus dem Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen (RAPIS) und von der SKE GmbH.

## 8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

### 8.1 Gesamtkosten der Maßnahme

		Gesamtausgaben in €	notwendiger Förderrahmen in €
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung</b>	<b>15.500,00</b>	<b>15.500,00</b>
1.1	Vorb. Untersuchungen	15.500,00	15.500,00
1.2	weitere Vorbereitung	0	0
<b>2.</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1	Erschließung	0	0
2.2	Gemeinbedarf	0	0
2.3	privatwirtschaftlich nutzbar	0	0
2.4	Zwischenerwerb	0	0
2.5	zum Zweck des Rückbaus	0	0
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.170.000,00</b>	<b>1.170.000,00</b>
3.1	Bodenordnung	0	0
3.2	Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung	0	0
3.4	Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken	0	0
3.5	Rückbau priv. baulicher Anlagen	0	0
3.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.170.000,00	1.170.000,00
3.7	Rückbau von Erschließungsanlagen	0	0
3.8	Öffentliche Parkierungsflächen	0	0
3.9	sonst. Ordnungsmaßnahmen	0	0
<b>4.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>953.400,00</b>	<b>703.400,00</b>
<b>4.1</b>	<b>Erneuerung von Gebäuden</b>		
4.1.1	Gebäude privater Dritter	153.400,00	153.400,00
4.1.2	gemeindeeigene Gebäude	0	0



		Gesamtausgaben in €	notwendiger Förderrahmen in €
4.1.3	Ergänzungsbauten zu priv. Gebäuden	0	0
4.1.4	Neubauten	0	0
<b>4.2</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>		
4.2.1	Schulen	0	0
4.2.2	Kinderbetreuungseinrichtungen	500.000,00	250.000,000
4.2.3	Verwaltungsgebäude	0	0
4.2.4	Sportstätten (einschl. Bäder)	0	0
4.2.5	Seniorenbetreuungseinrichtungen	0	0
4.2.6	Kultureinrichtungen	150.000,00	150.000,00
4.2.7	soziokulturelle Einrichtungen	150.000,00	150.000,00
4.2.8	Kirchen	0	0
4.2.9	Einrichtungen in Trägerschaft der Landkreise	0	0
4.2.10	sonstige Einrichtungen	0	0
4.2.11	Ergänzungsbauten	0	0
4.2.12	Neubauten	0	0
<b>5</b>	<b>Sicherungsmaßnahmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.1	private Gebäude	0	0
5.2	Kirchen	0	0
5.3	gemeindeeigene Gebäude	0	0
<b>6</b>	<b>sonstige Maßnahmen</b>	<b>130.000,00</b>	<b>105.000,00</b>
6.1	Vergütung für Sanierungsträger / -beauftragte	80.000,00	80.000,00
6.2	Stadtumbaumanagement/ Quartiersmanagement	0	0
6.3	Wettbewerbe und Gutachten	0	0



		Gesamtausgaben in €	notwendiger Förderrahmen in €
6.4	Gutachten i.R. der Abrechnung	0	0
6.5	Evaluation	0	0
6.6	Vermessungen, Stadtumbau-/ Baulandkataster	0	0
6.7	Verfügungsfonds	50.000,00	25.000,00
6.8	INSEK/Stadtumbau-/ Handlungskonzepte	0	0
6.9	SSP-Modellvorhaben	0	0
6.10	sonstige Modellvorhaben	0	0
	<b>SUMME</b>	<b>2.268.900,00</b>	<b>1.993.900,00</b>

## 8.2 Gesamtkosten nach Maßnahmen und Jahresscheiben

Diese Aufstellung ist als Anlage 1 beigefügt.



## 9. Projektevaluation

Mit dieser Städtebaulichen Gesamtmaßnahme soll das Ortsteilzentrum nachhaltig verbessert werden. Dazu lassen sich folgende Output Indikatoren herausarbeiten:

- ➔ Erhaltung des Handels und des Gewerbes im Fördergebiet,
- ➔ Nutzung der geschaffenen Grün- und Freiflächen durch die Einwohner,
- ➔ Erhalt der hohen Identifikation der Einwohner mit dem Ortsteil,
- ➔ Verbesserung von Wegebeziehungen,
- ➔ Verbesserung der Angebote für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung,
- ➔ Verbesserung der Situation für den ruhenden Verkehr.



## Anlagenverzeichnis

*Anlage 1: Maßnahmeliste für das Förderprogramm SOP Freital-Pesterwitz 2016 ff.*

*Anlage 2: Übersicht aller Städtebaufördergebiete*

*Anlage 3: Ortsbild*

*Anlage 4: Aktuelle Nutzungen*

*Anlage 5: Missstände und Potenziale*

*Anlage 6: Maßnahme- und Neuordnungskonzept*



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild Freital, Quelle: SKE GmbH .....	4
Abbildung 2: Aufstellung der übergeordneten Planungen, Quelle: Stadtverwaltung Freital ...	7
Abbildung 3: Aufstellung der gesamtstädtischen Planungen, Quelle: Stadtverwaltung Freital.....	8
Abbildung 4: Städtebauliche Fördergebiete, Quelle: Stadtverwaltung Freital .....	9
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen .....	10
Abbildung 6: Vergleich der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit dem Ist-Stand, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen .....	11
Abbildung 7: Zuwachs der Einwohner Gesamtstadt und Pesterwitz, Quelle: Pass- und Meldewesen .....	12
Abbildung 8: Zuwachs der Einwohner Gesamtstadt, Pesterwitz und Fördergebiet, Quelle: Pass- und Meldewesen .....	13
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet, Quelle: Pass- und Meldewesen ...	13
Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur im Fördergebiet 2005, 2010 und 2014, Quelle: Pass- und Meldewesen .....	14
Abbildung 11: Aufstellung der B-Pläne, Quelle: Stadtverwaltung Freital.....	17
Abbildung 12: Luftbild Freital von 2010 mit Übersicht der B-Pläne, Quelle: Stadtverwaltung Freital.....	18
Abbildung 13: Entwicklung der Wohnungen im Fördergebiet, Quelle: Stadtverwaltung Freital.....	19

Maßnahmenliste für das Förderprogramm SOP Freital-Pesterwitz 2016 ff.

Maßnahme	Gesamtkosten im Haushalt der Stadt	förderfähig	Förderrahmen 3/3	Finanzhilfen 2/3	Eigenmittel der Stadt Freital	Haushaltsjahre										Folgekosten
						2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
<b>1.1 Vorb. Untersuchungen</b>	<b>15.500,00 €</b>	<b>15.500,00 €</b>	<b>15.500,00 €</b>	<b>10.333,33 €</b>	<b>5.166,67 €</b>	<b>15.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
Konzepterstellung	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	10.333,33 €	5.166,67 €	15.500,00 €										
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>780.000,00 €</b>	<b>390.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>430.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
<b>3.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>780.000,00 €</b>	<b>390.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>430.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
Neugestaltung Dorfplatz und Freifläche am Gutshof incl. Bushaltestelle	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €				50.000,00 €	100.000,00 €	150.000,00 €					
Errichtung eines Bolzplatzes	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	86.666,67 €	43.333,33 €							130.000,00 €				
Gestaltung Grünzug	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €		150.000,00 €	150.000,00 €								
Freiflächengestaltung ehemaliger Friedhof	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	120.000,00 €	60.000,00 €					50.000,00 €	130.000,00 €					
private Freiflächengestaltung	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	66.666,67 €	33.333,33 €						100.000,00 €					
Gestaltung Dorfanger - Gestaltung von Vorgärten und Straßenraum	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	33.333,33 €	16.666,67 €						50.000,00 €					
barrierefreie Zugänglichkeit des Friedhofes	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	43.333,33 €	21.666,67 €							65.000,00 €				
Freiflächengestaltung an der Freitaler Straße	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	30.000,00 €	15.000,00 €							45.000,00 €				
<b>4. Baumaßnahmen</b>	<b>953.400,00 €</b>	<b>703.400,00 €</b>	<b>703.400,00 €</b>	<b>468.933,33 €</b>	<b>484.466,67 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>23.400,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>280.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
<b>4.1. Gebäude privater Dritter</b>	<b>153.400,00 €</b>	<b>153.400,00 €</b>	<b>153.400,00 €</b>	<b>102.266,67 €</b>	<b>51.133,33 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>23.400,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
Gasthof - Erweiterung Handelseinrichtungen	23.400,00 €	23.400,00 €	23.400,00 €	15.600,00 €	7.800,00 €		23.400,00 €									
Alte Feuerwache Entwicklung für Gewerbe und Infrastruktur	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	53.333,33 €	26.666,67 €						80.000,00 €					
Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Bestand	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	33.333,33 €	16.666,67 €							50.000,00 €				
<b>4.2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
Modernisierung und Instandsetzung Veranstaltungs-/ Vereinsraum/ Umbau Kegelbahn – Sport- und Kulturverein	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €						100.000,00 €	50.000,00 €				
Ehemalige Gaststätte Müller - Sanierung als Vereinszentrum und Dorfmuseum Gemeinbedarfseinrichtung	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €					50.000,00 €	100.000,00 €					
<b>4.2.2 Kinderbetreuungseinrichtungen</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>166.666,67 €</b>	<b>333.333,33 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
Ersatzneubau für die Container, Erweiterung Freifläche	500.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	166.666,67 €	333.333,33 €			50.000,00 €	200.000,00 €	250.000,00 €						
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>	<b>130.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>							
<b>6.1. Vergütung von Sanierungsträger</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>53.333,33 €</b>	<b>26.666,67 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>		
<b>6.7. Verfügungsfonds</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>16.666,67 €</b>	<b>8.333,33 €</b>			4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	1.000,00 €		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.268.900,00 €</b>	<b>1.993.900,00 €</b>	<b>1.993.900,00 €</b>	<b>1.329.266,67 €</b>	<b>914.633,33 €</b>	<b>15.500,00 €</b>	<b>183.400,00 €</b>	<b>214.000,00 €</b>	<b>264.000,00 €</b>	<b>464.000,00 €</b>	<b>724.000,00 €</b>	<b>354.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>		



### Übersicht aller Fördergebiete

Übersichtsplan vom 24.02.2016 Maßstab 1: 30 000

#### Legende:

neue Gebiete:

neue Fördergebiete

1 SOP- Pestervitz  
(Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum)

2 SSP- Potschappel  
(Soziale Stadt)

aktive Gebiete:

aktive Fördergebiete Sanierungsgebiete

3 SUO Wurgwitz  
(Stadtumbaugebiet)

4 SOP- Deuben  
(Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum)

5 SUO Döhlen  
(Stadtumbaugebiet)

6 SEP Freital- Deuben  
(Sanierungsgebiet)

7 SEP Freital- Potschappel  
(Sanierungsgebiet)

8 SUO Zauckerode  
(Stadtumbaugebiet)

geschlossene Gebiete:

geschlossene Fördergebiete

9 SUO Am Burgwartsberg  
(Stadtumbaugebiet)

10 SUO Burgk  
(Stadtumbaugebiet)

11 LSP Deuben  
(Landessanierungsprogramm)

12 SUO Deuben  
(Stadtumbaugebiet)

13 SUO Döhlen I  
(Stadtumbaugebiet)

14 SUO Döhlen II  
(Stadtumbaugebiet)

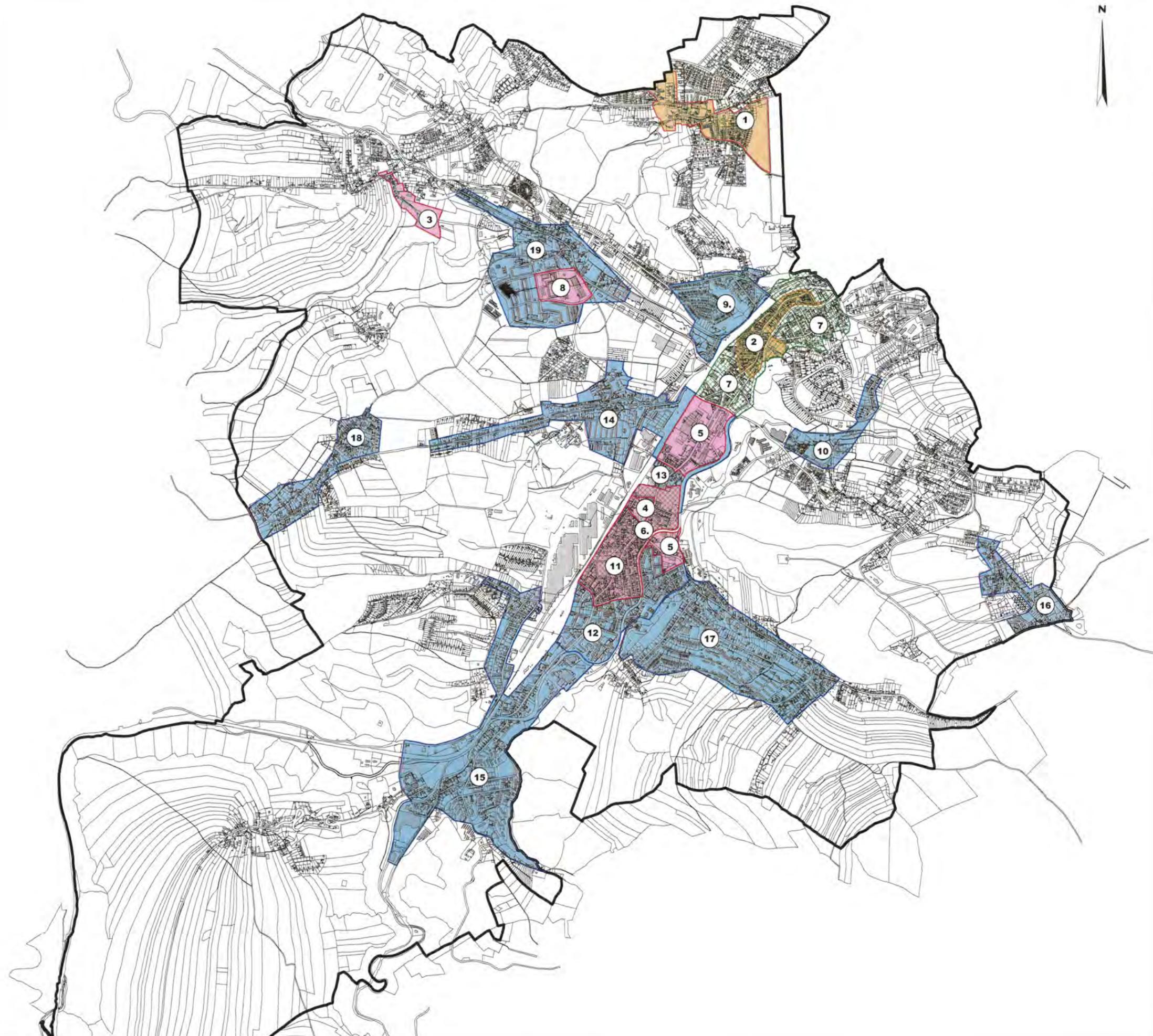
15 SUO Hainsberg/ Coßmannsdorf  
(Stadtumbaugebiet)

16 SUO Kleinnaundorf  
(Stadtumbaugebiet)

17 SUO Raschelberg/ Schweinsdorf  
(Stadtumbaugebiet)

18 SUO Weißig  
(Stadtumbaugebiet)

19 LSP ST WENG,  
SUO Zauckerode



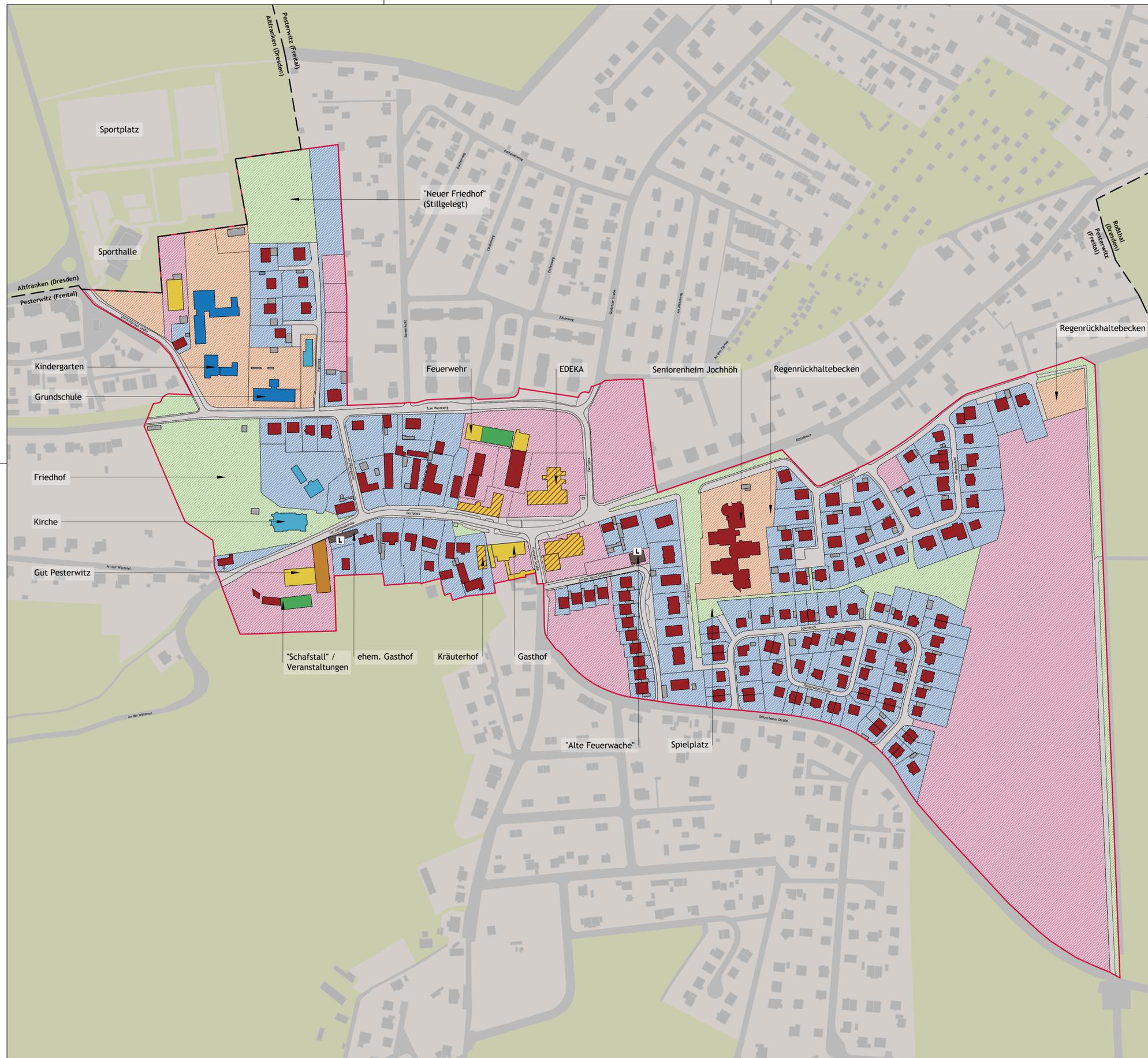


- LEGENDE**
- Freiflächen**
- Grüne Flächen (öffentlich oder halböffentlich)
  - Grüne Flächen (privat)
  - Brachflächen
  - Hofflächen / versiegelte Flächen (privat)
  - Bürgersteig und versiegelte Flächen (öffentlich oder halböffentlich)
  - Parkplätze
  - Straße
- Gebäude**
- Gebäude Bestand
  - Gebäude im Bau
- Baumbestand (vom Luftbild)
  - Haltestelle ÖPNV
  - Parkplätze (auch privat)
  - Abgrenzung des SOP Gebietes
  - Stadtgrenze



<p>Fachplaner</p> <p><b>SKE - Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH</b></p> <p>Grüner Platz 10 - 08289 Schneeberg          Tel.: 0 37 72/ 32 90 58 - Fax 3 72 96 40          e-mail: info@ske-kommunal.de</p> <p style="font-size: small;">Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann          Wasastraße 8, 01219 Dresden          Tel./Fax: (0351) 877340 / 8773466          e-mail: info@buero-grohmann.de</p>													
<p>Auftraggeber</p> <p><b>Große Kreisstadt Freital</b>          Stadtplanungsamt          Dresdner Straße 56          01705 Freital</p>	<p>Blattnr.: 1/4</p> <p>Maßstab: 1 : 2000</p>												
<p>Bauvorhaben / Projekt</p> <p><b>SOP Pesterwitz - Handlungskonzept</b>  <b>Aktive Stadt- und Ortsteilzentren</b></p>													
<p>Planbezeichnung</p> <p><b>Ortsbild</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Zeichen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet 23.02.2016</td> <td>Flores</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet 19.01.2016</td> <td>Flores</td> </tr> <tr> <td>gesehen 23.02.2016</td> <td>Grohmann</td> </tr> <tr> <td>Abt.-Ltr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Amtsleiter</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Zeichen	bearbeitet 23.02.2016	Flores	gezeichnet 19.01.2016	Flores	gesehen 23.02.2016	Grohmann	Abt.-Ltr.		Amtsleiter	
Datum	Zeichen												
bearbeitet 23.02.2016	Flores												
gezeichnet 19.01.2016	Flores												
gesehen 23.02.2016	Grohmann												
Abt.-Ltr.													
Amtsleiter													

Plangröße: 700 x 570mm



**LEGENDE**

**Freiflächen**

- Grün- und Freiflächen mit z. T. erheblichem Neuordnungs-/Gestaltungsbedarf
- Sondernutzung
- Gewerbe/Brach- und Rückbauflächen mit z. T. erheblichem Neuordnungs-/Gestaltungsbedarf
- Kleinteilige Mischnutzung / weitgehend intakt

**Gebäude**

- Wohnnutzung
- Dienstleistungen, Handel
- Mischnutzung Wohnen und Handel
- Gewerbe
- Freizeit / Kultur
- Bildung
- Religiös
- Nebennutzung
- Kompletter Leerstand

- Abgrenzung des SOP Gebietes
- Stadtgrenze



Fachplaner  
  
**SKE - Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH**  
 Grüner Platz 10 - 08289 Schneeberg  
 Tel.: 0 37 72/ 32 90 58 - Fax 3 72 96 40  
 e-mail: info@ske-kommunal.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
 Wasastraße 8, 01219 Dresden  
 Tel./Fax: (0351) 877340 / 8773466  
 e-mail: info@buero-grohmann.de



Auftraggeber **Große Kreisstadt Freital**  
 Stadtplanungsamt  
 Dresdner Straße 56  
 01705 Freital

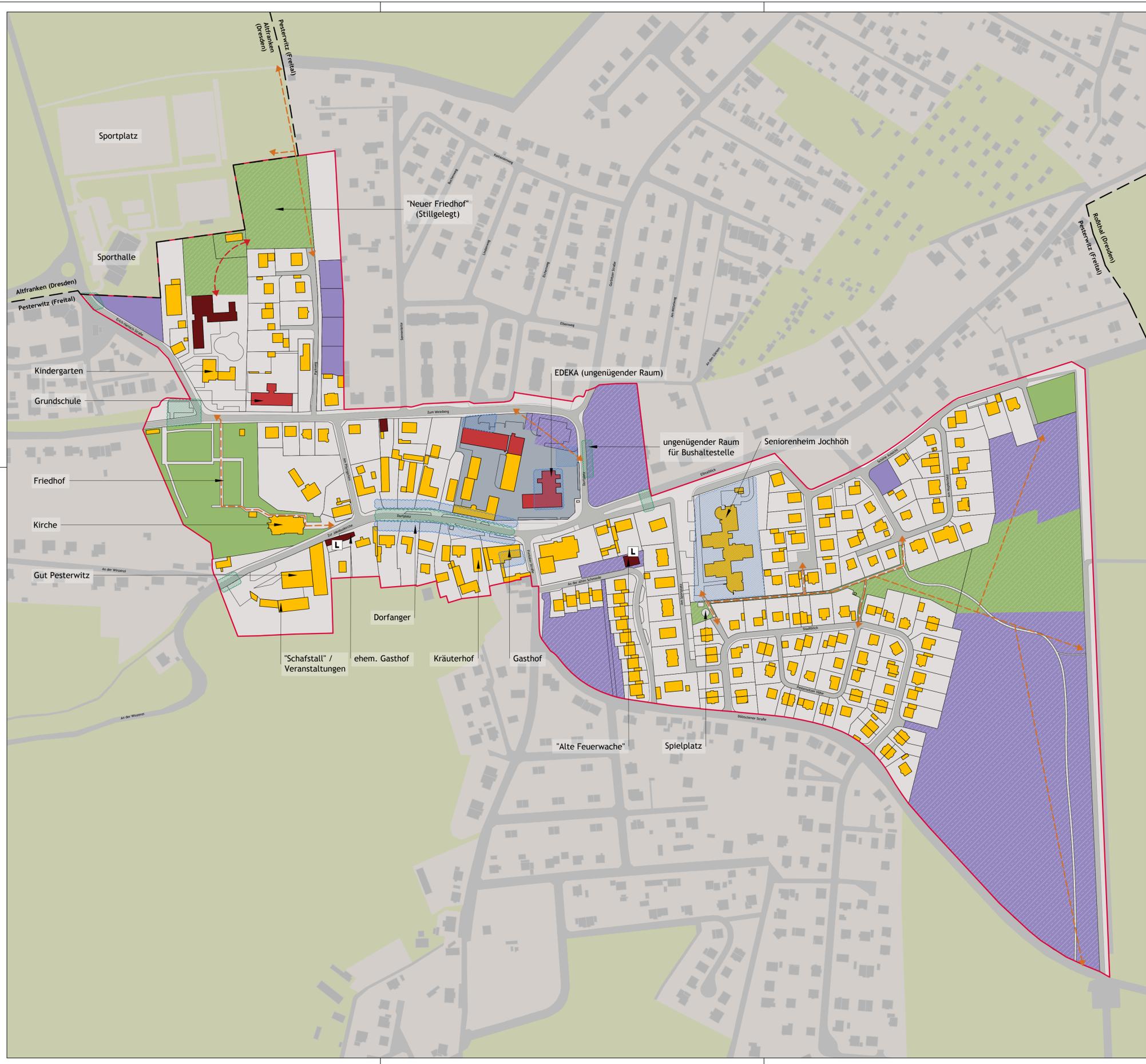


Bauvorhaben / Projekt  
**SOP Pesterwitz - Handlungskonzept**  
**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Blattnr.: 2/4  
 Maßstab: 1 : 2000

Planbezeichnung  
**Aktuelle Nutzungen**

Datum	Zeichen
bearbeitet 23.02.2016	Flores
gezeichnet 22.01.2016	Flores
gesehen 23.02.2016	Grohmann
Abt.-Ltr.	
Amtsleiter	



**LEGENDE**

**Bausubstanz**

- Bausubstanz ohne Mängel bzw. saniert
- Bausubstanz mit geringen Mängeln bzw. teilsaniert
- Bausubstanz mit substantiellen Mängeln bzw. unsaniert
- Kompletter Leerstand

**Grün- und Freiflächen sowie Erschließung**

- Potenzielle Nachverdichtungsflächen
- Stark versiegelte Flächen
- Neuordnung erforderlich
- Grüne Flächen
- Missstände an öffentlichen Flächen
- Missstände an privaten Flächen
- Fehlende oder mangelhafte Fußwegverbindungen
- Potenzielle Verbindungen (nicht öffentlich)
- Abgrenzung des SOP Gebietes
- Stadtgrenze

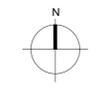


Fachplaner  
  
**SKE - Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH**  
 Grüner Platz 10 - 08289 Schneeberg  
 Tel.: 0 37 72/ 32 90 58 - Fax 3 72 96 40  
 e-mail: info@ske-kommunal.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
 Wasastraße 8, 01219 Dresden  
 Tel./Fax: (0351) 877340 / 8773466  
 e-mail: info@buero-grohmann.de



Auftraggeber **Große Kreisstadt Freital**  
 Stadtplanungsamt  
 Dresdner Straße 56  
 01705 Freital

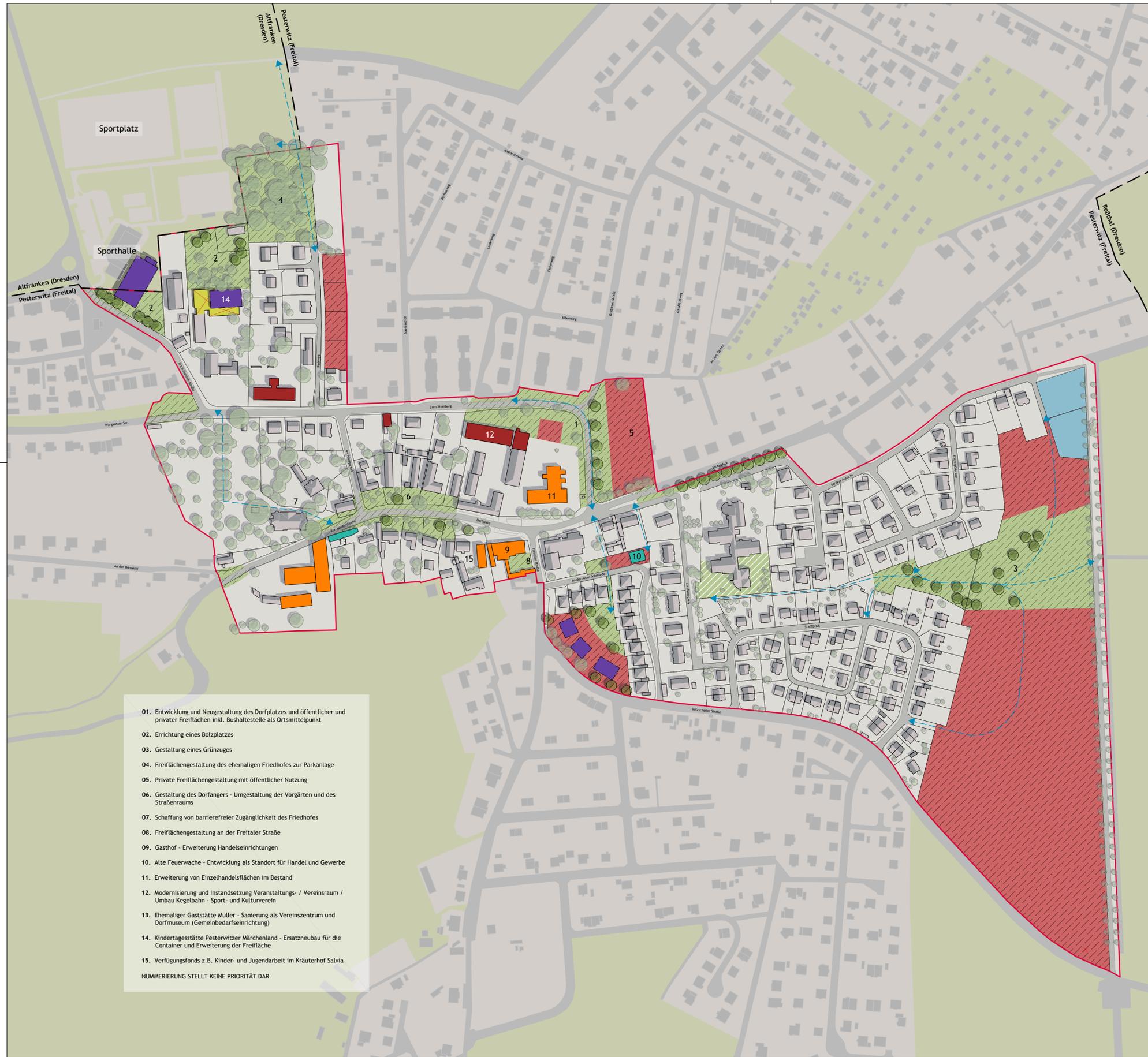


Bauvorhaben / Projekt  
**SOP Pesterwitz - Handlungskonzept**  
**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Blattnr.: 3/4  
 Maßstab: 1 : 2000

Planbezeichnung  
**Missstände und Potenziale**

Datum	Zeichen
bearbeitet 23.02.2016	Flores
gezeichnet 26.01.2016	Flores
gesehen 23.02.2016	Grohmann
Abt.-Ltr.	
Amtsleiter	



01. Entwicklung und Neugestaltung des Dorfplatzes und öffentlicher und privater Freiflächen inkl. Bushaltestelle als Ortsmittelpunkt
  02. Errichtung eines Bolzplatzes
  03. Gestaltung eines Grünzuges
  04. Freiflächengestaltung des ehemaligen Friedhofes zur Parkanlage
  05. Private Freiflächengestaltung mit öffentlicher Nutzung
  06. Gestaltung des Dorfanfangers - Umgestaltung der Vorgärten und des Straßenraums
  07. Schaffung von barrierefreier Zugänglichkeit des Friedhofes
  08. Freiflächengestaltung an der Freitaler Straße
  09. Gasthof - Erweiterung Handelseinrichtungen
  10. Alte Feuerwache - Entwicklung als Standort für Handel und Gewerbe
  11. Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Bestand
  12. Modernisierung und Instandsetzung Veranstaltungs- / Vereinsraum / Umbau Kegelhalle - Sport- und Kulturverein
  13. Ehemaliger Gaststätte Müller - Sanierung als Vereinszentrum und Dorfmuseum (Gemeinbedarfseinrichtung)
  14. Kindertagesstätte Pesterwitzer Märchenland - Ersatzneubau für die Container und Erweiterung der Freifläche
  15. Verfügungsfonds z.B. Kinder- und Jugendarbeit im Kräutergarten
- NUMMERIERUNG STELLT KEINE PRIORITÄT DAR

**LEGENDE**

**Bausubstanz**

- Aktivierung der vorhandenen Substanz durch Funktionsanreicherung
- Sanierung/Instandsetzung
- Rückbau
- Neue Nutzung
- Geplanter Neubau
- Gebäude ohne Veränderung

**Grün- und Freiflächen sowie Erschließung**

- Freiraum- / Platzgestaltung
- Ergänzende Freiraumgestaltung
- Bauliche Entwicklungsfläche
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltung)
- Erweiterung / Aufwertung Fußwege
- Baumbestand
- Neue Bäume (Prinzipdarstellung)
- Abgrenzung des SOP Gebietes
- Stadtgrenze



Fachplaner  
  
**SKE - Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH**  
 Grüner Platz 10 - 08289 Schneeberg  
 Tel.: 0 37 72/ 32 90 58 - Fax 3 72 96 40  
 e-mail: info@ske-kommunal.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
 Wasastraße 8, 01219 Dresden  
 Tel./Fax: (0351) 877340 / 8773466  
 e-mail: info@buero-grohmann.de



Auftraggeber **Große Kreisstadt Freital**  
 Stadtplanungsamt  
 Dresdner Straße 56  
 01705 Freital



Bauvorhaben / Projekt  
**SOP Pesterwitz - Handlungskonzept**  
**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Blattnr.: 4/4  
 Maßstab: 1 : 2000

Planbezeichnung  
**Maßnahme- und**  
**Neuordnungskonzept**

Datum	Zeichen
bearbeitet 23.02.2016	Flores
gezeichnet 28.01.2016	Flores
gesehen 23.02.2016	Grohmann
Abt.-Ltr.	
Amtsleiter	