

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlagen-Nr.: B 2026/018 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: SG Bauleitplanung / Stadtentwicklung	Datum: 07.05.2026
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	11.06.2026	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	18.06.2026	nicht öffentlich
Stadtrat	25.06.2026	öffentlich

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen am Burgwartsberg“ in Freital-Niederpesterwitz, T. v. Flurstück 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr.: 066/2020 vom 2. Juli 2020 (Vorlage B 2020/050), Grundsatzbeschluss zum Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr.: 087/2021 vom 7. Oktober 2021 (Vorlage B 2021/072), geänderte Finanzierung Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr.: 030/2024 vom 30. Mai 2024 (Vorlage B 2024/030), Umbenennung Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr.: 037/2025 vom 19. Juni 2025 (Vorlage B 2025/025), Sportförderung, Betrieb/Weiterbetrieb der Sportanlagen „WGF-Arena - Stadion des Friedens“ und „Stadion Am Burgwartsberg“, Aufhebung Sperrvermerk Förderung

Die Sportanlage „Stadion Am Burgwartsberg“ sollte unter Berücksichtigung der oben genannten Beschlüsse ursprünglich mit Inbetriebnahme der neuen Sportanlage „WGF-Arena – Stadion des Friedens“ geschlossen und anschließend einer Vermarktung durch eine städtische Gesellschaft, zum Beispiel durch die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE), zugeführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Erstellung tragfähiger Konzepte zur Vermarktung der Liegenschaft noch längere Zeit in Anspruch nahm, wurde mit Beschluss-Nr.: 037/2025 vom 19. Juni 2025 beschlossen, die Sportanlage „Stadion Am Burgwartsberg“ vorerst weiter unverändert für Zwecke des Sports zu betreiben. An der grundsätzlichen Entwicklung der Sportanlage „Stadion Am Burgwartsberg“ für eine Wohnbebauung wird aber festgehalten.

Tatsächlich soll der Spielbetrieb in der Sportanlage auf Basis aktueller Erkenntnisse voraussichtlich am Ende der Spielsaison 2027/2028 eingestellt werden (30. Juni 2028). Die städtischen Grundstücke, die der SC Freital e. V. auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages bewirtschaftet und betreibt, werden nach dessen Aufhebung an die FPE übertragen bzw. verkauft. Anschließend soll das Gelände einer Vermarktung durch die FPE zugeführt werden.

Mit Schreiben vom 16. April 2026 stellte die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE) den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Stadion Burgwartsberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 22.000 m² einer Teilfläche des Flurstücks 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz (siehe Anlagen).

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) – Freital 2030plus im Jahr 2020 wurde die Prüfung der Entwicklung des Areals

„Stadion am Burgwartsberg“ zum Wohnbaustandort als Schwerpunkt- bzw. Schlüsselmaßnahme für den Stadtraum Burgwartsberg/Sauberg beschrieben.

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Freital ist die Fläche als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Erste Planungskonzepte, die eine mögliche Planung der Fläche aufzeigen, liegen seit Ende 2023 vor.

Mit dem Bebauungsplan soll Planungs- und Baurecht für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, wobei die Erschließung über die Oberpesterwitzer Straße erfolgen soll. Großzügige Grün-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen das Areal als Wohnquartier aufwerten. Es wird angestrebt, das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung – zu führen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet sich über einen mit der Großen Kreisstadt Freital abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme aller Planungskosten sowie zur Herstellung der Erschließungsanlagen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt für das Areal „Stadion Am Burgwartsberg“, betreffend T. v. Flurstück 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich mit schematischer Darstellung der künftigen Nutzung
Anlage 2: Antrag der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH vom 16. April 2026 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens