

Anlage C

Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Stadtklimatische Besonderheit	1
2	Verwaltungstechnische Instrumente der Bau- und Flächenplanung	1
3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	2
3.1	Ziele	2
3.2	Ergebnisse	3
3.2.1	zu a) Erhöhung der innerstädtischen Attraktivität als Einkaufsstandort und c) „Stadt der kurzen Wege“	3
3.2.2	zu b) Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsort....	3
3.2.3	zu d), e) und f) Nutzung innerstädtischer Flächen, Rückbau und Vermeidung von Neubauflächen.....	4
4	Flächennutzungsplan	7
4.1	Allgemein	7
4.2	Zielkonzepte	8

1 Stadtklimatische Besonderheit

Die Stadt Pirna liegt innerhalb der Dresdener Elbtalerweiterung und zählt damit im Jahresdurchschnitt zu den wärmsten Gegenden Ostdeutschlands [Stadt Dresden 1998]. Die Verteilung der Stadtfläche über Tal-, Hang- und Hochlagen führt zu einigen Besonderheiten im Stadtklima.

Insbesondere in eng bebauten Stadtteilen am Elbtalboden ist mit einer sommerlichen Überhitzung zu rechnen. Auch wenn zu erwarten ist, dass diese Überhitzung in der kleineren Stadt Pirna nicht so stark ausgeprägt ist, wie in der benachbarten Großstadt Dresden, ist bei der städtebaulichen Planung die Gewährleistung von Frischluftzugbahnen unbedingt zu beachten.

2 Verwaltungstechnische Instrumente der Bau- und Flächenplanung

Einen Leitfaden zur nachhaltigen Stadtentwicklung bietet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK. Darin eingebettet finden sich als wichtige Instrumente der Flächennutzungsplan und die daran angegliederten B-Pläne oder der Verkehrsentwicklungsplan.

Entsprechend des Nachhaltigkeitsleitbildes Pirna 2030 sollen die durchgeführten Planungen auf deren Nachhaltigkeit [Audit 2010a] geprüft werden. In der Bauaufsicht soll die Energieeffizienz von Neubauten Beachtung finden. Weiterhin wurden städtische Ausschreibungen mit Klauseln zur ressourcen- und energiesparenden Nutzung versehen. Beim Verkauf kommunaler Flächen ist zu prüfen, inwiefern bestimmte energetische Nutzungen verankert und auch tatsächlich umgesetzt werden können. Ansätze dazu bestehen u.a. für die Kommunen Jena und Aalen. Gleiches gilt für energetische Vorgaben im B-Plan. Die durch den B-Plan vorgesehene Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen wird durchgeführt [Audit 2010c].

3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

3.1 Ziele

Im Vordergrund des INSEK steht die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das bringt aber indirekt auch Vorteile aus Sicht des Klimaschutzes durch Reduktion von Emissionen. Schwerpunkte, wie im INSEK 2002 festgelegt, sind dabei:

- a) Erhöhung der innerstädtischen Attraktivität als Einkaufsstandort durch
 - Schaffung attraktiver Strukturen für den Einzelhandel in der Innenstadt und
 - Vermeidung von Neuausweisungen von „Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel“ am Stadtrand, sondern vielmehr Bereitstellung von Gewerbeflächen am Rand der Altstadt.
- b) Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsort [Audit 2010d] durch
 - Aufwertung und Sanierung leer stehender Wohnungen in der Innenstadt → Belegung,
 - gute Erreichbarkeit der innerstädtischen Angebote,
 - optische Aufwertung durch attraktive Platzgestaltung, Straßenbegrünung,
 - Sitzbänke,
 - ausreichende Beleuchtung (Sicherheitsgefühl und Stadtmarketing),
 - Einengung von Straßen zugunsten von Fuß- und Radwegen, Ausweitung von Fußgängerzonen.
- c) „Stadt der kurzen Wege“ durch
 - Erhalt und Förderung von kurz- und mittelfristigen Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Copitz-West und Sonnenstein,
 - Nutzung innerstädtischer Flächen [Stadt Pirna 2002],
 - Konzentration von Gewerbeneuansiedlungen auf bestehende Gewerbegebiete,
 - Nutzung städtischer Brachflächen [Stadt Pirna 2002].
- d) Weitestgehende Vermeidung von Neubauflächen [Stadt Pirna 2002].
- e) Bedarfsgerechter Rückbau, vor allem in Plattenbaugebieten und randstädtischen Gebieten [Stadt Pirna 2002].

3.2 Ergebnisse

Zu den meisten der zuvor genannten Zielen wurden bereits nennenswerte qualitative Ergebnisse erzielt.

3.2.1 zu a) Erhöhung der innerstädtischen Attraktivität als Einkaufsstandort und c) „Stadt der kurzen Wege“

Mit dem 2010 erstellten Einzelhandelskonzept [Acocella 2010] wurden der Pirnaer Stadtkern, Copitz-West und Sonnenstein als sogenannte „zentrenrelevante Versorgungsbereiche“ (ZVB) ausgewiesen. Die Copitzer Hauptstraße ist als ZVB geplant. Im Zusammenhang damit steht eine Aufteilung nach zentrenrelevanten und –nichtrelevanten Sortimenten. Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Nahrungsmittel, Bekleidung, Drogerieartikel) wird auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt. Ausnahme bilden die derzeit noch unterversorgten Stadtteile Graupa und Südvorstadt, in denen die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente potentiell genehmigt wird. Als konkrete städtische Baumaßnahme soll ein innerstädtisches Einkaufszentrum im Scheunenhofareal entstehen. Der Bauentwurf wurde im Dezember 2011 im Stadtrat angenommen.

Ein weiteres Instrument zur Erhöhung der innerstädtischen Attraktivität ist ein ausreichendes Parkplatzangebot, das von der Stadt umgesetzt wurde.

In den Stadtteilen Copitz-West und Sonnenstein ist die Nahversorgung über Discounter und private Dienstleister gesichert.

Verbesserungen und CO₂-Minderung

Mit den ZVB wird eine Bündelung des Einzelhandels erreicht, die den Kunden kürzere Wege ermöglicht und somit unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden. Auch eine Ausbreitung von beispielsweise Discountern „auf der grünen Wiese“ wird unterbunden.

Die Reduktion der CO₂-Emissionen ist nicht quantifizierbar und könnte nur indirekt über Abschätzungen zu den Anteilen am Verkehrsaufkommen umgebrochen werden

3.2.2 zu b) Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsort

Bis 2011 wurden mindestens 90% der Bausubstanz (332 Baugrundstücke) im Sanierungsgebiet Altstadt größtenteils denkmalgerecht saniert und damit das Innenstadtbild aufgewertet. Einige wenige nicht denkmalgeschützte Gebäude wurden zurückgebaut und

die so angefallenen Freiflächen entweder als solche oder als erneuter Baugrund genutzt. Einkaufsmöglichkeiten und neu geschaffene kulturelle Angebote sind für die Anwohner gut erreichbar, das Abstellen von Autos wird über Anwohnerparkscheine begünstigt. Durch eine verbesserte Beleuchtung wird das Sicherheitsgefühl erhöht. Weitere Aufwertungen wurden beispielsweise durch eine Neugestaltung des Marktes, das Aufstellen von Sitzbänken, eine Verkehrsberuhigung der Altstadt und stellenweise Begrünung realisiert. Eine Durchgrünung des unmittelbaren Altstadtkerns gestaltet sich durch seine geschlossene Quartiersbebauung mit teilweisem Bestand an Hinterhäusern allerdings als schwierig. Möglichkeiten dazu bestehen ggf. in Baulücken und Innenhöfen [Stadt Pirna 2002].

Verbesserungen und CO₂-Minderung

Das neue Wohnungsangebot wird gut angenommen und die Kernstadt damit belebt. Erreicht wird dadurch eine Verminderung des Verkehrsaufkommens. Die Wohnungssanierung führt zu verringerten Emissionen, vor allem im Bereich von Heizenergie.

Die Reduktion der CO₂-Emissionen ist nur teilweise für den Wohnungsbau quantifizierbar. So könnte über energetische Kennwerte sanierter und unsanierter Bausubstanz und deren zeitliche Entwicklung eine Minderungsmenge geschätzt werden.

3.2.3 zu d), e) und f) Nutzung innerstädtischer Flächen, Rückbau und Vermeidung von Neubauflächen

Gewerbeneuansiedlungen wurden vornehmlich auf die bestehenden Gewerbegebiete: „Industrie- und Gewerbepark An der Elbe“, Copitz-Nord und Sonnenstein-Süd [Stadt Pirna 2003] sowie auf innerstädtische Brach- und Rückbauflächen beschränkt. Eine Auflistung der seit 1992 realisierten und kurzfristig geplanten Umnutzungen von Altstandorten gibt Tabelle 1 und die Tabelle 2. Die Flächen wurden nach dem Rückbau von eventuell bestehenden Altlasten befreit und neu erschlossen (revitalisiert) oder renaturiert. Die Nachnutzungen reichen dabei von Grün- und Freiflächen über Gewerbebestände bis hin zu Siedlungsflächen für Einfamilienhäuser. Gezielter Rückbau wurde u.a. im Plattenbaugebiet Sonnenstein und in Copitz-West betrieben.

Im Gegenzug dazu sieht die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan (2009) weitestgehend von der Neuweisung von Bauflächen ab. So wurden für die Gemeinde Dohma bereits ausgewiesene Flächen zurückgenommen und sich nur auf die Bebauung von Lücken beschränkt.

Tabelle 1: Liste der wichtigsten umgenutzten und rückgebauten Flächen [Stadt Pirna 2012]

Objekt/Fläche	Umsetzungs- zeitraum	Nachnutzung
maßvoller Abbruch einiger weniger, dauerhaft leer stehender Gebäude - Innenstadt	seit 1992	Rückgewinnung des früheren Stadtbildes durch Rückbau von Aufstockungen und Anbauten
Migeno Molkerei	1993	Neubau Einzelhandel (Einkaufszentrum PEZ)
Glaswerk Copitz	1995-1997	Neubau Berufsschulzentrum
Zellstoffwerk	1995-1998	Erschließung zum Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“
Sächsische Kunstseide/ Glaswerk	1995-2004	Erschließung zum Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“
Gärtnerei Am Borsberg	seit 1995	Erschließung für Gewerbepark, individueller Wohnungsbau
Fruchtgroßhandel	1999	Neubau Einzelhandel (Discounter)
Recyclinghof (ehem. SERO)	seit 1999	Individueller Wohnungsbau
Alte Gasreglerstation	2003	Neubau Verwaltung Stadtwerke GmbH
ehem. Lackfabrik	2003-2006	Revitalisierung und Erschließung für Einfamilienhäuser
ehemaliges Strömungsmaschinenwerk (Hauptwerk)	2003-2006	Neubau des Krankenhauses (Klinikum Pirna GmbH mit über 600 Arbeitsplätzen), Erschließung für 11 Einfamilienhäuser (bis 2009)
Rückbau Südvorstadt	seit 2004	Rückbau von 285 dauerhaft leer stehenden Wohnungen und der dazu gehörigen technischen Infrastruktur, 15.000 m ² für individuellen Wohnungsbau
Rückbau Copitz	seit 2005	Rückbau von 61 dauerhaft leer stehenden Wohnungen, teilweise Nachnutzung der Rückbauflächen für den individuellen Wohnungsbau
Außenstelle Bauhof Pillnitzer Straße	2006	Neubau Einzelhandel (Discounter)
Außenstelle Bauhof Rudolf Renner-Str.	2006	Neubau Einzelhandel (Discounter)
Revitalisierung der Gewerbebrache „Alte Fahrzeugelektrik“	2007	Abbruch der Gebäude, Sanierung von 3 Bereichen (Austausch von ca. 2.000 m ³ verunreinigtem Boden), Renaturierung und teilweise Freilegung des Mühlgrabens, Bereitstellung als neues Baugrundstück (Gewerbefläche)
ehem. Felsenkellerbrauerei	2007	Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Seniorenheimes, Vorbereitung zum Bau von Einfamilienhäusern
ehem. Backwarenkombinat	2007	Revitalisierung und Umnutzung als Gewerbefläche Copitz1-Nord
Rückbau Sonnenstein	seit 2007	Rückbau von 553 dauerhaft leer stehenden Wohnungen im Plattenbaubestand, Freiraumgestaltung der Rückbauflächen
Privater Bauhof Pratzschwitzer Straße	2008	Neubau Einzelhandel (Discounter)
ehem. Walkmühlengut	2008-2011	Neubau des Kindergartens „Naseweis“
Rückbau Haußner-Schule	2009/2010	Grünanlage samt Spielplatz auf der Rückbaufläche
Altes Krankenhaus (Nebenanlagen)	2009/2010	Freifläche

Objekt/Fläche	Umsetzungs- zeitraum	Nachnutzung
Umnutzung von Schloss Sonnenstein	2009/2011	Sitz der Landkreisverwaltung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Unterbringung des Stadtarchivs ab März 2012
Niederleite 12	2009/2010	Renaturierung
Rückbau ehem. VEB Phonomat - Copitz	2010	Nutzung als Freifläche
Garagenkomplex Geschwister-Scholl-Straße	2011	Freifläche/ Ausgleichsfläche für den Solarpark Pratzschwitz
Alte Feuerwache Graupa	2011	Neubau der Außenanlagen Kita „Regenbogen“
Altes Klärwerk, 1. Bauabschnitt	2011	Freifläche
ehemaliges Strömungsmaschinenwerk (Halle 50/51)	2011/2012	Abbruch und Umnutzung als Parkplatz für MA des Landratsamtes
Kita „Naseweis“	2011/2012	Renaturierung
Kolping-Bildungszentrum	ab 2012	Renaturierung
Abriss ehemaliges Stadtarchiv - Copitz	ab Mitte 2012	Integration des Geländes in Wesenitztaue, Neubau Kinderspielplatz, in Haushalt 2012 eingeplant
Altes Tanklager Copitz-Ost	ab 2013	Gewerbliche Nachnutzung

Tabelle 2: Liste der geplanten Umnutzungen und Rückbauten [Stadt Pirna 2012]

Objekt/Fläche	Status	Nachnutzung
ehem. Fleischfabrik	in Planung	pot. Wohnbaunutzung
Alte Grundschule Graupa (R.Wagner-Museum)	in Planung	Rückbau und Integration der Flächen in benachbarte Sportanlagen
Klärwerk Pratzschwitz, 2. BA	in Planung	Renaturierung

Sanierung Altlastenstandorte

Eine Auflistung aller Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist in Anlage 3 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes [Stadt Pirna 2009a] enthalten. Die Liste wird beständig aktualisiert.

Beispiele für bereits abgeschlossene Sanierungen sind:

- die Altdeponie Rottwerndorf (Leuna-Teil) und
- die Deponie Kleincotta.

In Bearbeitung befinden sich:

- die Aschespülhalde am ehemaligen Kunstseidenwerk und
- die Altdeponie Zehista – das dortige Lehmgrubenrestloch wird verfüllt und rekultiviert.

Verbesserungen und CO₂-Minderung

Der positive Effekt der Nutzung innerstädtischer Flächen hinsichtlich der CO₂-Bilanz besteht weniger in der Verringerung der bestehenden Treibhausgasemissionen, vielmehr vermeidet dies zukünftigen Pendlerverkehr in die Außenbezirke der Stadt und vermindert damit den CO₂-Ausstoß.

4 Flächennutzungsplan

4.1 Allgemein

Der erste Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2002 im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK erstellt und 2004 unter Auslassung gewisser Flächen genehmigt [Stadt Pirna 2003]. Der erste Änderungsplan dazu ist seit 28.10.2009 rechtskräftig. In diesen sind nunmehr die 2004 nicht genehmigten Flächen einbezogen. Auch wurden die im Folgenden aufgeführten Punkte hinzugefügt.

- a) Die Vorgaben des FNP werden in die einzelnen B-Pläne übernommen und über Einzelfallentscheidungen verfeinert [Audit 2010a]. Sofern im Vorfeld von Bauvorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen nicht bereits eine Umweltprüfung erfolgt ist, ist diese durchzuführen und ein separater Umweltbericht zu verfassen (entsprechend § 1, Abs6 Nr7 und §1aBauGB, §2Abs4).
- b) Rückbau und Entsiegelung von Flächen werden erstmals in den Ausgleichsflächenpool aufgenommen [Stadt Pirna 2009a]. Diese können allerdings im Sinne der CO₂-Einsparung nicht bilanziert werden, da sie die Umnutzung anderer Flächen kompensieren.
- c) Bisher unbebaute Flächen innerhalb potentieller Überflutungsgebiete sind aus den Bebauungsflächen ausgenommen und werden nur in Ausnahmefällen als Bauland ausgewiesen (vor allem wegen des Hochwasserschutzes).

In Hinblick auf die Landwirtschaft ist das langfristige Ziel des Flächennutzungsplans deren Extensivierung. Auf Dauer sollen nur ertragreiche Standorte erhalten werden, ungünstige Standorte sind für die Umnutzung zugunsten des Naturschutzes vorgesehen. Weinbau als landschaftlich und kulturell typische Nutzung ist zu fördern.

4.2 Zielkonzepte

Im FNP 2002/04 [Stadt Pirna 2003] sind Zielkonzepte festgeschrieben. Wichtige Punkte aus Sicht des Klimaschutzes sind mit * gekennzeichnet. Da es sich bei dem Flächennutzungsplan um ein Instrument zur Gestaltung von Stadtstruktur und Grünflächen handelt, sind die Umsetzungen in den entsprechenden Unterkapiteln erläutert.

- Klimaschutz*
 - Freihalten von Kaltluftentstehungsflächen durch landwirtschaftliche Nutzung
 - Freihalten der Frischluftabflussbahnen zwischen Wald und Siedlungsflächen
 - Freihalten von Durchlüftungsbahnen in den Hauptwindrichtungen
 - Minimierung der Bodenversiegelung in Siedlungs- und Baugebieten
 - Durchgrünung vorhandener und geplanter Siedlungsflächen
- Siedlungsentwicklung (Auszug)*:
 - (energetische) Sanierung bestehender Bausubstanz bei gleichzeitigem Erhalt des gebietstypischen Stadtbildes
 - Sicherung der differenzierten Siedlungsstruktur mit großzügigen Frei- und Naturflächen zwischen den Verdichtungsräumen der Siedlungsbereiche
 - Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes der innerörtlichen Grünflächen und der Durchgrünung der Ortsränder
 - Pflege und Neuanlage von Baumreihen und Alleen an Ortsverbindungsstraßen und Parkplätzen
 - Rückbau von Gewerbe- und Industrieanlagen mit negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Siedlungsentwicklung
- Biotop- und Artenschutz*
 - Schutz, Sanierung, Entwicklung aller für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Lebensräume
 - Ausweisung von Schutzgebieten für Flächen mit besonderer ökologischer Ausstattung oder Bedeutung
 - Umfassende Vernetzung dieser Flächen über Biotopverbundsysteme, die durch eine hohe Naturnähe, geringe Nutzungsintensität bzw. ein geringes Gefährdungspotential für bodengebundene Tierarten gekennzeichnet sind

- Minimierung der randlichen Störungen, Zerschneidungen und bauliche Eingriffe in den als Biotopverbundsystem (Grünzug) ausgewiesenen Bereichen
- Entwicklung des Biotop- und Artenschutzpotentials durch konsequente Umsetzung landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den als Grünzug ausgewiesenen Bereichen
- Freizeit- und Erholungsentwicklung (Auszug)*
 - Ausbau des Rad- und Fußwegnetzes
 - Entwicklung und Bepflanzung des Wander- und Reitwegenetzes zur maßvollen Erschließung der Landschaft
- Bodenschutz
- Gewässer- und Grundwasserschutz (Auszug)*

Fließgewässer

- Ausweisung von Uferschutzstreifen entlang der Fließgewässer
- Gehölzschonende Pflege aller Uferabschnitte mit Gehölzbestand
- Renaturierung und naturnahe Ufersicherung von ausgebauten bzw. gefährdeten Fließgewässerabschnitten

Stillgewässer

- Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung von Regenrückhaltebecken und künstlichen Stillgewässern
- Naturnahe Ufergestaltung von Stillgewässern

Grundwasser

- Sicherung der Grundwasserneubildung durch geringst mögliche Versiegelung oder Befestigung von Boden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate
- Vermeidung bzw. Verhinderung der Ableitung von Niederschlagswasser über Kanalisationen in die Vorflut
- Rückhaltung von Regenwasser bei Starkniederschlägen zur Vermeidung von Erosionen bzw. Nutzung der gespeicherten Wassermengen zur Bewässerung von Gartenkulturen.

Quellenverzeichnis

Acocella 2010	Acocella D, Breuker I; Helbig P (2010): Gutachten als Grundlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirna. Endfassung, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Donato Acocella, April 2010
Audit 2010a	Audit 2010/2, Maßnahmenkatalog Große Kreisstadt Pirna, Abschnitt Entwicklungsplanung, Raumordnung
Audit 2010c	Audit 2010/2, Maßnahmenkatalog Große Kreisstadt Pirna, Abschnitt Versorgung, Entsorgung
Audit 2010d	Audit 2010/2, Maßnahmenkatalog Große Kreisstadt Pirna, Abschnitt Mobilität und Verkehr
Stadt Pirna 2012	Entwurf INSEK, Fortschreibung Fachkonzept Städtebau und Denkmalspflege, Stadtverwaltung Pirna, März 2012
Stadt Pirna 2009a	Stadt Pirna (Hrsg. 2009): Anhang zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Erläuterungsbericht
Stadt Pirna 2003	Stadt Pirna (Hrsg. 2003): Flächennutzungsplan. Erläuterungsbericht, Stand: 15.05.2003, zuletzt geändert am 20.10.2003, mit redaktionellen Änderungen vom 04.12.2003, mit Änderungen vom 20.07.2004 gem. Genehmigungsbescheid Regierungspräsidium Dresden vom 13.05.2004
Stadt Pirna 2002	Stadt Pirna (Hrsg. 2002) Integriertes Stadtentwicklungskonzept, November 2002