



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Pirna 2030

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege (Kurzfassung)

Beschlussfassung vom 24.01.2017

Projektleitung

Dipl.-Geogr. Steffen Möhrs (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

Projektbearbeitung

Dipl.-Geogr. Norbert Kaiser (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

Karten

TZ Kerstin Kämmerer (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

Hinweis: Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Wörtern gewählt. Dies beinhaltet keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

1 Entwicklung der Stadtstruktur bis 1990

- Pirna verfügt über eine etwa 800jährige Stadtgeschichte, die Stadtstruktur hat sich hingegen erst seit dem Ende des 19. Jahrhunderts in ihrer heutigen Prägung entwickelt. Kern der Stadt ist die historische Altstadt mit Gebäuden aus Gotik, Renaissance und Barock. Vor der Stadtmauer lagen entlang von Ausfallstraßen Vorstädte, über der Stadt befand sich am Rand einer Hochfläche Schloss Sonnenstein. Diese 3-teilige Stadtstruktur (Kernstadt, Vorstädte, Schloss Sonnenstein) blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein unverändert.
- Im Zuge der Industrialisierung setzte nach 1870 eine verstärkte Entwicklung und ein Stadtwachstum in Richtung Westen, Süden und Norden (über die Elbe) ein. Die Achsen der Entwicklung folgten den Bahntrassen. Prägend war die Entstehung teils großflächiger Industriegebiete sowie die städtebauliche Erweiterung der Wohnbebauung im Gründerzeitstil. Die Einwohnerzahl der Stadt erhöhte sich zwischen 1871 und 1914 von knapp 9.000 Einwohner auf über 20.000 Einwohner.
- Die Zwischenkriegszeit war durch eine Phase intensiver Eingemeindungen geprägt. Zwischen 1922 und 1930 gelangten 8 Orte mit ca. 10.000 Einwohnern nach Pirna. Die Gesamt Einwohnerzahl stieg auf über 30.000, die Gemeindefläche verdoppelte sich. Parallel erfolgte eine erste Phase des genossenschaftlich geprägten Siedlungsbaus in innerstädtischen Randlagen und in Copitz. Im Süden der Stadt entstand im Gottleubatal ab 1935 die Siedlung Südvorstadt mit über 700 Wohnungen.
- Im Zweiten Weltkrieg blieb Pirna von direkten Kampfhandlungen weitgehend verschont und die historisch gewachsene Stadtstruktur samt des Gebäudebestandes nahezu vollständig erhalten.
- Städtebaulich prägend war die ab Anfang der 1950er Jahre erfolgte Erschließung des Stadtteils Sonnenstein in topographisch isolierter Lage im Hinterland von Schloss Sonnenstein. Hier entstanden ab 1953 umfangreiche industrielle Anlagen und in mehreren Ausbaustufen bis 1983 ein Wohngebiet mit ca. 1.000 Wohneinheiten im Altneubau- und ca. 3.400 Wohnungen im Plattenbaubestand.
- Ebenfalls ab Mitte der 1950er Jahre setzte im Stadtteil Copitz sowie im südlichen und südwestlichen Randbereich der Innenstadt ein genossenschaftlicher und betrieblicher Wohnungsbau ein, in dessen Zuge nochmals ca. 2.000 Wohnungen im Stil der Altneubauten errichtet wurden.
- Als letzte große Siedlungserweiterung vor der Wende begann ab 1980 die Errichtung des Großwohngebietes Copitz-West mit ca. 1.600 Wohnungen im Plattenbaubestand.
- Im Zuge von Eingemeindungen gelangten bis 1989 weitere 6 Orte nach Pirna. Damit hatte sich die Stadt insgesamt zu DDR-Zeiten deutlich baulich erweitert. In Randlage waren mit den Großwohngebieten Copitz-West und Sonnenstein neue ausgedehnte Wohnquartiere entstanden. Die historische Bausubstanz im Stadtzentrum blieb weitgehend unverändert erhalten, zeigte sich aufgrund fehlender Investitionen jedoch in einem stark vernachlässigten Zustand, war marode und teilweise unbewohnbar.

2 Städtebauliche Entwicklungstendenzen seit 1990

- Als Folge der Wende stellte in den 1990er Jahren ein erheblicher Teil der strukturbestimmenden Großbetriebe die Produktion ein. Diese endogenen Flächenpotentiale wurden für die weitere Stadtentwicklung frühzeitig erkannt und konsequent genutzt. Auf mehreren größeren Gewerbeatstandorten entstand seitdem eine breite Nachnutzungspalette, die sich nahtlos in vorhandene Stadtstrukturen einfügt. Seit 1990 konnten bislang über 30 Altstandorte revitalisiert werden. Dabei wurden Flächen von über 120 Hektar einer Nachnutzung zugeführt. Dies entspricht einem Anteil von ca. 9% der Siedlungs- und Verkehrsfläche.
- Da die Flächennachfrage in den 1990er Jahren das Flächenangebot im Innenbereich jedoch überstieg, wurden v.a. für Nachfragen des großflächigen Einzelhandels auch Gebiete in Stadtrandlage neu erschlossen. Für neue Gewerbeansiedlungen erfolgte bis 1997 die Errichtung des Wohn- und Gewerbegebietes Sonnenstein-Süd, in dem auch über 400 Wohnungen neu entstanden. Auch der individuelle Wohnungsbau konzentrierte sich in den 1990er Jahren aufgrund der Flächenverfügbarkeiten auf ländliche Stadtrandlagen.
- Gleichzeitig markierte die Wende den Beginn umfangreicher Sanierungen öffentlicher und privater Bauten insbesondere in der historischen Altstadt. Hier wurde mittlerweile (2015) ein Sanierungsstand von über 90% erreicht. Dieser Stand darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass im Bereich der angrenzenden Bebauung der Vorstädte bzw. gründerzeitlichen Erweiterungen, in Copitz und in einzelnen Dorfkernen noch ein deutlicher Entwicklungs- und Revitalisierungsbedarf besteht.
- Mit dem Fortgang der Altstadtsanierung gewann das Wohnen in der Innenstadt bzw. in den Innenstadtrandlagen in den letzten Jahren stetig an Bedeutung. Für entsprechende Nachfragen wurden Baugrundstücke v.a. durch die Schließung von Baulücken, die Nachnutzung von Brachflächen sowie auf Rückbauflächen des Programms „Stadtumbau Ost“ erschlossen. Im Gegenzug schwächte sich die Dynamik der Stadt-Umland-Wanderungen ab. Der Trend zur Wohneigentumsbildung insbesondere im „eigenen Heim“ hat sich in den letzten Jahren wieder verstärkt, was sich in einer steigenden Zahl von Baufertigstellungen im Einfamilienhausbereich, der Wiederbelebung des Neubaus im Mehrfamilienhausbereich und einer anhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden zeigt.
- Auf die ab dem Jahr 2000 beobachtbaren strukturellen Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau wurde bis 2010 mit dem Rückbau von ca. 900 Wohnungen in den Mehrfamilienhausbeständen in Copitz, der Südvorstadt und auf dem Sonnenstein reagiert. Dabei wurde die Rückbaustrategie „von außen nach innen“ verfolgt.

3 Denkmalpflege

- Im Vergleich zu anderen Städten verfügt Pirna über einen hohen Anteil erhaltener historischer Bausubstanz. Die Kulturdenkmalliste umfasst über 1.200 Einträge, darunter ca. 1.100 Baudenkmale aus verschiedenen Epochen der Stadtgeschichte. Hinzu kommen weitere bau-, orts- und verkehrsgeschichtlich bedeutsame Objekte und Kleindenkmale. Räumlich konzentrieren sich die Denkmalobjekte auf den Bereich der Innenstadt und deren Randlagen. Der Schwerpunktbereich umfasst den nahezu vollständig erhaltenen historischen Stadtkern samt Schloss Sonnenstein mit Bauten der Gotik, Renaissance und des Barock. Dieses baugeschichtlich und städtebaulich wertvolle Ensemble ist prägend für das Stadtbild von Pirna und stellt das Identifikationsmerkmal der Stadt dar.
- Die Bemühungen zum Erhalt dieses wertvollen Erbes sind in den letzten Jahren weit vorgeschritten. Dank des Einsatzes umfangreicher Fördermittel wurden bislang in der historischen Altstadt über 90% der denkmalgeschützten Substanz abschließend saniert. Im Bereich der angrenzenden Vorstädte bzw. Erweiterungen des 19/20. Jahrhunderts ist mittlerweile ein geschätzter Sanierungsstand von ca. 70% erreicht.
- Durch die Sanierungstätigkeiten ist es gelungen, im innerstädtischen Bereich nahezu alle Baudenkmale und überkommenen Raumbilder zu erhalten. Auch in den anderen Stadtteilen konnten wichtige Zeugnisse der Stadtgeschichte, wie z.B. die prägenden Schloss- und Rittergutsanlagen in Graupa, Zehista und Zuschendorf, saniert und einer Nachnutzung zugeführt werden.
- Der Erhalt und die Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz hat die wichtigen Standortfaktoren Pirnas verbessert, das bürgerschaftliche Engagement und das Heimatgefühl gestärkt und die Stadt im Wettbewerb um die Ansiedlung von Einwohnern, Gewerbe und Dienstleistungen gestärkt. Pirna ist aufgrund seiner wertvollen städtebaulichen Strukturen und überregionalen kulturellen Einrichtungen ein landesplanerisch ausgewiesener Schwerpunkt des Städtetourismus in Sachsen.
- Trotz aller Sanierungsbemühungen der letzten Jahre verbleiben im Stadtbild aber auch noch unsanierte, weitgehend ungenutzte und teilweise verfallende Kulturdenkmale, die teils auch zu den städtebaulich wichtigen Leitbauten zählen.

4 Entwicklungsplanung 2030

- Nach dem weitgehenden Abschluss der Sanierung der historischen Altstadt wird sich der städtebauliche Ordnungs- und Revitalisierungsbedarf in den nächsten Jahren stärker auf die angrenzende vorstädtische Bebauung und die ländlichen Randbereiche der Stadt konzentrieren. Konflikte (schlechte Bauzustände, Leerstand, fehlende stadtbildprägende Abgrenzungen in der historischen Struktur, Häufung von Arealen mit ungenutzten bzw. zweckentfremdeten Flächen, ungeordnete Bereiche mit unbestimmter Raumcharakteristik, Konfliktbereiche zwischen Wohnen und Verkehr) bestehen v.a. in Teilen des innerstädtischen Gründerzeitgebietes und der Vorstädte (Westvorstadt, Dohnaische Vorstadt, Tischerplatz), im Umfeld von Schloss Sonnenstein, im historischen Kern von Copitz und in den historischen Dorfkernen Rottwerndorf und Neundorf.
- Um die hier vorhandene städtebauliche und historisch gewachsene Struktur mit all ihren Facetten zu bewahren, sind Sanierungen an öffentlichen wie privaten Gebäuden und Freiflächen, die für den Erhalt und die Wiederherstellung des städtebaulichen Charakters wichtig sind, durchzuführen. Aufgrund der degressiv ausgestalteten Fördermittelvergabe wird dabei der Erhalt und die Sanierung einzelner das Stadtbild besonders prägender Gebäude, Gebäudeensemble und Freiflächen in den Mittelpunkt rücken.
- Die Stadt Pirna misst dem Bestand an Baudenkmalen auch künftig eine hohe Bedeutung bei. Allerdings verläuft Denkmalpflege nicht isoliert von gesellschaftlichen Entwicklungen. Die Rahmenbedingungen einer langfristig eher stagnierenden Bevölkerung und die zunehmend degressiv ausgestaltete Fördermittelvergabe beeinflussen auch die Denkmalpflege. Eine Komplettsanierung der denkmalgeschützten Gebäude in Pirna wird deshalb vermutlich nicht möglich sein.
- Wichtigstes Ziel des Fachteils Denkmalpflege ist deshalb die Festsetzung der geschützten Gebäude, Ensemble und öffentlichen Räume, die wegen ihrer Historie und/oder städtebaulichen Lage für die Stadt besonders bedeutsam sind und deren Erhalt und/oder Wiedernutzbarmachung prioritär verfolgt werden soll. Dazu zählen v.a. unsanierte Gebäude im Gründerzeitbestand (insbesondere prägende Eckgebäude), der alte Bahnhof, der Bestand der ehem. Möbelfabrik Hengst, die Gebäudebestände der Schlossanlagen und Rittergüter Rottwerndorf und Zehista sowie die noch unsanierten Gebäude der ehem. Heil- und Pflegeanstalt Sonnenstein.
- Die aktuell vorliegende Wohnbauflächenprognose der Erlebnisregion Dresden geht davon aus, dass in Pirna bis 2027 eine Wohnungsnachfrage in Höhe von etwa 400 Haushalten im Einfamilienhausbereich besteht. Diese Wohnungsnachfrage soll fast ausschließlich durch die Erschließung von Bauflächen im Zuge der Innenentwicklung gedeckt werden. Der Stadtrat der Stadt Pirna hat hierzu bereits die Ausweisung von ca. 450 Bauplätzen bis 2020/2022 beschlossen.

- Nachdem die Revitalisierung der großen Industriebrachen weitgehend abgeschlossen ist, wird sich der Schwerpunkt der Brachflächenrevitalisierung in den nächsten Jahren auf Gebäude(komplexe) konzentrieren, die nach der Errichtung von Ersatzneubauten keiner Nachnutzung mehr zugeführt werden können. Einige dieser Brachen stellen als Flächenressource ein großes Potential für die Stadtentwicklung dar und sind potentiell wichtige Wohnbaustandorte zur Umsetzung der „Strategie 40.000+“. Insgesamt besteht langfristig noch Bedarf zur Revitalisierung von Altstandorten mit einer Fläche von ca. 20 Hektar.
- Aufgrund der Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete und Altstandorte besteht mittelfristig Bedarf zur Erschließung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen in einer Größenordnung von mind. 25 Hektar mit einer sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Vorzugsweise ist dabei ein Standort am Autobahnzubringer (B172) am Feistenberg oder an der künftigen Südumfahrung der B172 als Erweiterung des Gewerbegebietes Sonnenstein zu erschließen.
- Pirna wurde 2002 und 2013 von zwei Jahrhunderthochwassern getroffen, die Schäden von fast 250 Mill. € verursachten. Beide Ereignisse zeigten, dass der Stadtentwicklungsprozess auch im hochtechnisierten 21. Jahrhundert noch in starkem Maße von Naturgewalten abhängig ist. Die städtebauliche Entwicklung wird sich deshalb in den kommenden Jahren auch darauf konzentrieren müssen, solche Ereignisse angemessen zu berücksichtigen und ihnen vorzubeugen.
- Angesichts des fortschreitenden Klimawandels dürfen sich Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren nicht nur auf das rein bauliche beschränken. Vielmehr müssen Gesichtspunkte der energetischen Stadtsanierung unter Beachtung relevanter städtebaulicher, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Aspekte stärker in den Mittelpunkt rücken. Die Stadt Pirna wird die hier in den letzten Jahren im Rahmen des European Energy Award® verfolgten Ansätze u.a. zur Vermeidung von Energieverlusten und -verbräuchen, zur effizienteren Bereitstellung von Energie und zur Förderung der klimagerechten Mobilität weiter verfolgen und intensivieren.

5 Quellen und Karten

Quellen und konzeptionelle Grundlagen

- Autorenkollektiv: Pirna und seine Umgebung. Werte der deutschen Heimat Bd. 9. Berlin 1966
- Gregor Birle: Mögliche Reaktionen von Städtebau und Stadtentwicklung auf den demographischen Wandel anhand ausgewählter Beispiele. Schriften zur Raumordnung und Landesplanung Band 31. Augsburg/Kaiserslautern 2010
- Hans-Joachim Bürkner et.al.: Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. IRS Working Paper. Erkner 2007
- Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden: Wohnbauflächenprognose Erlebnisregion Dresden 2027. Bericht und Anhang. Dresden 2015
- Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der badische Sparkassen: Städtebaulicher Rahmenplan Pirna 1991. Pirna 1991
- Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmalliste der Stadt Pirna (Stand 13.09.2013)
- Rene Misterek: Pirna so wie es war. Düsseldorf 1996
- Planungsbüro Acocella: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pirna. Lörrach 2010 (Beschlussfassung vom 18.05.2010, BVL-10/0196-61.1)
- Stadt Pirna (Hg.): Pirna. Die Altstadtanierung von 1990 bis 2010. Pirna 2010
- Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma: Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung. Pirna 2012 (Beschlussfassung vom 20.01.2013, rechtswirksam seit 03.04.2013)

Karten

- Siedlungsstruktur und prägende Wohnungsbauformen (2 Blätter)
- Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung (2 Blätter)
- Übersichtskarte Denkmalbereiche
- Übersichtskarte Einzeldenkmale
- Entwicklungsplanung Denkmalpflege