

Ortsentwicklung Groß- und Kleinsedlitz 2018

Anlage

137 / 2018 - 1

Erläuterungsbericht mit Plänen

Fassung vom 24.10.2018

Auftraggeber:

STADT HEIDENAU
Bürgermeister Jürgen Opitz
Dresdener Str. 47, 01809 Heidenau

Tel.: 03529 571-0

Auftragnehmer:

KASPARETZ- KUHLMANN GMBH
Architektur- und Ingenieurbüro

02681 Schirgiswalde-Kirschau,
Schirgiswalder Str. 30

Tel.: 03592 / 500 515



Dieses Projekt wurde gefördert durch die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (RL ILE/2011).



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Heidenau ist Mitglied der
sächsischen LEADER-Region "Sächsische Schweiz"
mit der Trägerstruktur "Landschaf(ft) Zukunft e.V.", 01796 Pirna

INHALTSVERZEICHNIS

0	Zusammenfassung	5
1	Einleitung	7
1.1	Aufgabenstellung	7
1.2	Methode / Ablauf	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Lage im Raum	9
2.2	Naturräumliche Gliederung	10
2.3	Geschichtliche Entwicklung	11
2.4	Sozio-ökonomische Eckdaten	12
2.5	Regionalplanung	13
2.6	Stadtentwicklungskonzept	14
2.7	Bauleitplanung	15
2.8	Gewerbeentwicklung / 'IndustriePark Oberelbe'	17
2.9	Denkmalpflege	19
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	22
3.1	Infrastruktur	22
3.2	Siedlungsstruktur	27
3.3	Grün- und Freiflächenstruktur	31
3.4	Fremdenverkehr und Naherholung	36
3.5	Gemeinschaftsleben	39
4	Ziele	40
5	Aktionsplan	43
5.1	Bereich 1 – Ortsmitte an der Schule Großsedlitz	45
5.2	Bereich 2 – Maßnahmen an Verkehrsachsen	49
5.3	Bereich 3 – Wasserturm	52
5.4	Bereich 4 – Umfeld Barockgarten	57
5.5	Bereich 5 – Grünmaßnahmen, Ortsgestaltung	59
6	Anhang	61
6.1	Quellen	61
6.2	Abbildungsverzeichnis	62

7 Karten und Pläne

Planübersicht:

Plan 1 – Infrastruktur – Straßenraum, Wege, Parkplätze

Plan 2 – Siedlungs-, Gebäude-, Nutzungsstruktur

Plan 3 – Grün- und Freiflächenstruktur

Plan 4 – Rad- und Wanderwegesystem

Plan 5 – Entwicklungsempfehlungen / Maßnahmen

Plan 6.0 - 6.3: Umgestaltung Ortszentrum An der Schule (Bestand und 4 Varianten)

Plan 7.0 - 7.4: Entwicklung 'Schäferweg' in Varianten (entfällt, wg. separatem Bauleitplanverfahren)

Plan 8.1: Entwicklung Freizeit- u. Kulturareal 'Am Wasserturm'

Plan 8.2: Visualisierung der Entwicklung 'Am Wasserturm'

8 Prozessdokumentation

0 ZUSAMMENFASSUNG

Auftakt mit Bürgern, die Konflikte zum 'IndustriePark Oberelbe' sehen

Im Januar 2018 erfolgte mit einer ersten öffentlichen Veranstaltung der Auftakt zur Ortsentwicklung in Groß- und Kleinsedlitz. Hier wurde über die Zielsetzungen und den Ablauf des Prozesses informiert. Die parallellaufende Planung des Industrieparks Oberelbe IPO unmittelbar im Süden von Großsedlitz bereitete vielen Bürgern Sorgen, so dass die Termine zur Ortsentwicklung selbst immer auch Informationsweitergabe zum Planungsstand des IPO bedeuteten und sehr zahlreich von den Bürgern genutzt wurden.

In diesem Spannungsfeld bot sich für alle Groß- und Kleinsedlitzer eine gute Möglichkeit, die eigenen Stärken und Qualitäten aber auch die Defizite und Schwächen in den Ortslagen und der Gemeinschaft zu erkennen und deutlich Entwicklungswünsche zu formulieren.

Planungsprozess

Durch das Setzen klarer Zielsetzungen und Anforderungen durch Bürgermeister und Verwaltung wurde der Prozess zur Ortsentwicklung Groß- und Kleinsedlitz angeschoben. Zahlreiche Anwohner konnten für einen Arbeitskreis zur Ortsentwicklung begeistert werden, die hierin eine Chance zur Verbesserung des Lebensumfeldes und Beförderung der Dorfgemeinschaft sahen. Umsetzungsorientierte Ideen und Projekte wurden in mehreren Sitzungen 2018 beraten. Im Prozessverlauf wurden öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen durchgeführt, u.a. ein öffentlicher Workshop zu Zielen und Maßnahmen.

Arbeitskreis

Im Zuge des Prozesses erfolgten verschiedene Analysen und Entwicklungsvorschläge, die umfassend vorgestellt wurden. Im Arbeitskreis wurden u.a. Varianten zur Gestaltung des Ortszentrums diskutiert und Möglichkeiten zur Entwicklung am Wasserturm erörtert. Der Arbeitskreis traf sich zu vier separaten Sitzungen und gestaltete den Bürgerworkshop mit aus. Unterstützt wurde der Arbeitskreis durch das beauftragte Planungsbüro

Aktionsplan

Im Resultat des Prozesses wurde ein Aktionsplan mit Prioritäten entwickelt, der 22 Maßnahmen für Groß- und Kleinsedlitz enthält:

Bereich 1 – Ortsmitte an der Schule Großsedlitz

1. Entwicklung Ortsmitte mit 'Gemeinschaftshaus Sedlitz'
2. Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Spielplatz Ortsmitte
3. Verkehrslenkungsmaßnahmen 'Parkstraße', Entwicklung Spielstraße 'Feldweg'

Bereich 2 – Maßnahmen an Verkehrsachsen

4. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt I: von Schule bis neue Mündung 'Bäckerweg', inkl. Straßenbegleitgrün
5. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt II: von Mündung 'Bäckerweg' bis 'Pechhüttenstraße'
6. Anbindung 'Bäckerweg' an 'Parkstraße'- zur Umverlegung Erschließung 'Parkstraße'/ Dorfzentrum
7. Dörfliche Gestaltung Kreuzung 'Parkstraße' – 'Am Hasensprung' mit Nebenflächen
8. Sanierung 'KuhTreppen'
9. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt I außerhalb der Ortslage
10. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt II innerhalb der Ortslage
11. Erneuerung Deckschicht 'Postweg'

**Bereich 3 –
Wasserturm**

12. Entwicklung Freizeit- und Kulturreal 'Am Wasserturm'
13. Sanierung Wasserturm 'Kleinsedlitzer Höhe' als Landmarke und Kulturstätte
14. Naherholungs- und Grünachse 'Am Wasserturm'
15. Nutzungskonzept – Übergreifend über die Maßnahmen 12-14

**Bereich 4 –
Umfeld
Barockgarten**

16. Neugestaltung Haupteingang Barockgarten mit Besucherzentrum
17. Städtebauliche Neuordnung Quartier 'Schäferweg'
18. Grundhafter Straßenausbau Erschließungsstraßen Quartier 'Schäferweg'
19. Ausweich- u. Busparkplatz Barockgarten

**Bereich 5 -
Grünmaßnahmen/
Ortsgestaltung**

20. Pflanzung Baumreihe am 'Kutschweg'
21. Baumreihen an Straßen ergänzen
22. Anlage Regenwassermulde 'Sedlitzer Straße'

Prioritäten

Jede Maßnahme wurde mit Prioritäten von 1 bis 3 gewichtet. Zu den vordringlichsten Maßnahmen gehören

- die Entwicklung in der Ortsmitte (Bereich 1),
- die Entwicklung 'Am Wasserturm' (Bereich 3) und
- die städtebauliche Neuordnung am 'Schäferweg'/'Heimweg' (Bereich 4).

Alle Maßnahmen sind im Aktionsplan im Überblick dargestellt und im vorliegenden Bericht detailliert erläutert.

1 EINLEITUNG

1.1 AUFGABENSTELLUNG

Das vorliegende **Ortsentwicklungskonzept** gründet auf einer intensiven Bürgerbeteiligung und setzt sich mit konkreten Fragen der Flächenentwicklung und Gebäudenutzung, den Gemeinschaftseinrichtungen sowie einer nachhaltigen dörflichen Gesamtentwicklung in Groß- und Kleinsedlitz auseinander.

Das Ziel des Konzeptes besteht darin, diesen ländlichen Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum an der Stadtperipherie zu entwickeln und lebendig zu gestalten. Neben der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung soll der Tourismus bzw. die Naherholung unterstützt und der gesamte Wohn- und Lebensraum attraktiver gestaltet werden. Der ländliche Charakter ist hierbei zu erhalten und dörfliche Strukturen sind zu befördern.

Dieses Konzept beinhaltet folgende fachliche Inhalte:

- Bestandserfassung und Analyse der örtlichen Gegebenheiten
- Darstellung von Potenzialen und Konflikten, u.a. in der Freiflächen- und Siedlungsstruktur
- Formulierung von Zielsetzungen zur nachhaltigen und verträglichen Gesamtentwicklung
- Entwicklungskonzept mit Zielen und Einzelvorhaben zu dessen Umsetzung
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgermotivation durch Arbeitskreis und Veranstaltungen

1.2 METHODE / ABLAUF

Das vorliegende Konzept, begonnen im Januar 2018, bearbeitete das beauftragte Büro in drei Schritten. Nach Analyse vorliegender Unterlagen und Ortsbegehungen wurden Gespräche mit Verwaltung und Akteuren geführt. In Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgte die Bildung eines Arbeitskreises mit Schlüsselpersonen vor Ort. Dazu wurden jeweils Analysen und Vorhaben in der Runde vorgestellt und über deren Durchführungen bzw. über Alternativen diskutiert. Öffentliche Veranstaltungen dienten der Information und der Einbeziehung der breiten Bürgerschaft. Die nachfolgende Zeitleiste zeigt den terminlichen Ablauf.

Termin	Veranstaltung
Dezember 2017	Abstimmung zu Grundlagen und Schwerpunkten mit der Stadtverwaltung Heidenau
18. Januar 2018	Workshop mit Behördenvertretern, insb. Vertretern der Denkmalpflege zum Barockgarten und den gezielten Entwicklungsperspektiven in der Ortslage
23. Januar 2018	Auftaktveranstaltung im Gymnasium Heidenau mit über 100 interessierten Bürgern, Vertretern von Verwaltung, Schule und Barockgarten
28. Februar 2018	1. Sitzung Arbeitskreis zu Analysen und Handlungsfeldern
26. März 2018	2. Sitzung Arbeitskreis zu Entwicklungsschwerpunkten
02. Mai 2018	3. Sitzung Arbeitskreis zu konkreten Maßnahmen
07. Mai 2018	Abstimmung Handlungsfelder u. Maßnahmen mit Regionalmanagement
17. Mai 2018	Vorstellung Arbeitsstand und Beratung im Bauausschuss der Stadt
11. Juni 2018	Öffentliche Veranstaltung zu Zielen und Maßnahmen mit Workshop
20. August 2018	4. Sitzung Arbeitskreis zu Gesamtkonzept und Aktionsplan
11. Oktober 2018	Vorstellung Gesamtkonzept und Aktionsplan im Bauausschuss der Stadt
15. November 2018	Vorberatung Bestätigung Gesamtkonzept im Bauausschuss der Stadt
29. November 2018	Bestätigung Gesamtkonzept im Stadtrat der Stadt Heidenau
Januar 2019	Öffentliche Veranstaltung mit Präsentation des Entwicklungskonzeptes und Einzelmaßnahmen des Aktionsplanes

Bürgerbeteiligung und Information

Neben einer offenen Diskussionskultur im Arbeitskreis werden die Bürger über öffentliche Veranstaltungen und Konferenzen einbezogen und so der Entwicklungsprozess in Groß- und Kleinsedlitz mit seinen Zielsetzungen insgesamt gefestigt. Über die Ideen und Maßnahmen wurden neben der Öffentlichkeitsarbeit in der Stadt Heidenau (u.a. Homepage) auch in der Presse (Sächsische Zeitung) informiert.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE IM RAUM

Die Ortsteile Groß- und Kleinsedlitz liegen am südwestlichen Rande der Stadt Heidenau, unmittelbar oberhalb der Elbtalaue auf einer Hochfläche von ca. 100 m über der Elbe zwischen den Tälern der Müglitz und der Seidewitz. Beide Ortslagen sind nur bedingt als eigenständige Siedlungskörper auszumachen und besitzen trotz der Zugehörigkeit zur 17.000-Einwohnerstadt Heidenau am direkten Ballungsraum Dresden ein ländlich-dörfliches Lebensumfeld. Die Fluren um die Siedlungen werden landwirtschaftlich genutzt. Die zentrale, verbindende Achse in beiden Siedlungen bildet die 'Parkstraße'.

Großsedlitz besitzt überregionale Bekanntheit durch die barocke Gartenanlage "Barockgarten Großsedlitz". Um die Siedlungsflächen erstreckt sich elbseitig ein Waldgürtel an den Elbhängen, der in Teilen als Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Verkehrlich werden Groß- und Kleinsedlitz von Bundesautobahn A17 und Staatsstraße S172 sowie deren Zubringer B172a eingerahmt. Der vierstreifig ausgebaute Autobahnzubringer [B172a](#) von Pirna tangiert das Betrachtungsgebiet unmittelbar südlich, die BAB A17 Dresden-Prag schließt sich westlich an.



Abb. 1: Lage der Siedlungen Groß- und Kleinsedlitz

2.2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

An der Grenze zwischen Stadt und Gebirgsvorland

Groß- und Kleinsedlitz befinden sich im Grenzbereich zweier Naturräume bzw. Kulturlandschaftseinheiten. Es handelt sich um den südlichen Zipfel des Raumes 'Stadtlandschaft Dresden' und den sich westlich unmittelbar anschließenden Naturraum 'Östliches Erzgebirgsvorland'. Die unterhalb der Siedlungsfläche vorbeifließende Elbe bildet die Grenze zum ostwärts gelegenen Naturraum 'Dresdner Elbtalweitung und Randlagen' [1]. Die intensive landwirtschaftliche bzw. ackerbauliche Nutzung des Erzgebirgsvorlandes deutet auf fruchtbare eiszeitliche bzw. nacheiszeitliche Bodenbildungen hin.



Abb. 2: Lage Groß- und Kleinsedlitz und naturräumliche Gliederung [1]

Die Ortslagen Groß- und Kleinsedlitz liegen damit in der 'Übergangszone' vom städtischen zum ländlichen Naturraum, der eine besondere Siedlungsqualität der Ortslagen hervorbringt. Trotz des unmittelbaren baulichen Anschlusses an die Stadtlandschaft (z.B. S172, S-Bahn) besteht eine unmittelbare Verzahnung zur bewegten Wald- und Offenlandschaft des Osterzgebirges mit Anknüpfung an die Sächsische Schweiz.

2.3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Großsedlitz

Der Name der 1350 erstmalig erwähnten Siedlung Großsedlitz geht (wie bei Kleinsedlitz) auf das altsorbische Wort 'sedlo' für Sitz bzw. Siedlung zurück. Bereits 1448 existierte ein Vorwerk im Ort, aus dem das Rittergut Sedlitz hervorging. Der sogenannte Oberhof lag in westlicher Nachbarschaft des Barockgartens.

Um den Oberhof entstand im Laufe der Jahre eine Gutssiedlung die 1715 abbrannte. Der sächsische Feldmarschall und Reichsgraf von Wackerbarth kaufte 1719 Rittergut und die beiden Dörfer Groß- und Kleinsedlitz [3], um sich einen Wohnsitz einzurichten. In Nachbarschaft zum Gut ließ er die Friedrichsburg, das Schloss Großsedlitz errichten und die Parkanlage nach französischen Vorbildern entwickeln. In den Jahren 1719 bis 1723 wurden u.a. Zufahrtsachse, Schlossgebäude, obere Orangerie, Gewächshaus, Treppenanlagen und Gartenterrassierungen errichtet.

Kurfürst August der Starke erwarb die Gesamtanlage 1723 mit der Absicht eine repräsentative barocke Anlage nach dem Vorbild der Schlossanlage von Versailles zu errichten [2, 3]. In den folgenden Jahrzehnten wurden Schloss und Gartenanlage umgeplant und umgebaut.

Im Siebenjährigen Krieg (1756-63) dienten Park und Schloss als Lager der preußischen und 1813 der napoleonischen Armee. In diesen Phasen wurde sie stark beschädigt. 1831 fiel das königliche Kammergut¹ Großsedlitz an den Staat. 1872-74 wurde das Schloss abgerissen. Auf dem Fundament des Ostflügels entstand das Friedrichsschlösschen. [3]

Die Fläche der Gemarkung Großsedlitz, damals von einer Blockflur geprägt, betrug um 1900 ca. 310 ha. Großsedlitz wurde bereits 1923 nach Heidenau eingemeindet. Seit 1993 wird der Barockgarten von den 'Staatlichen Schlössern, Burgen und Gärten Sachsen' verwaltet.

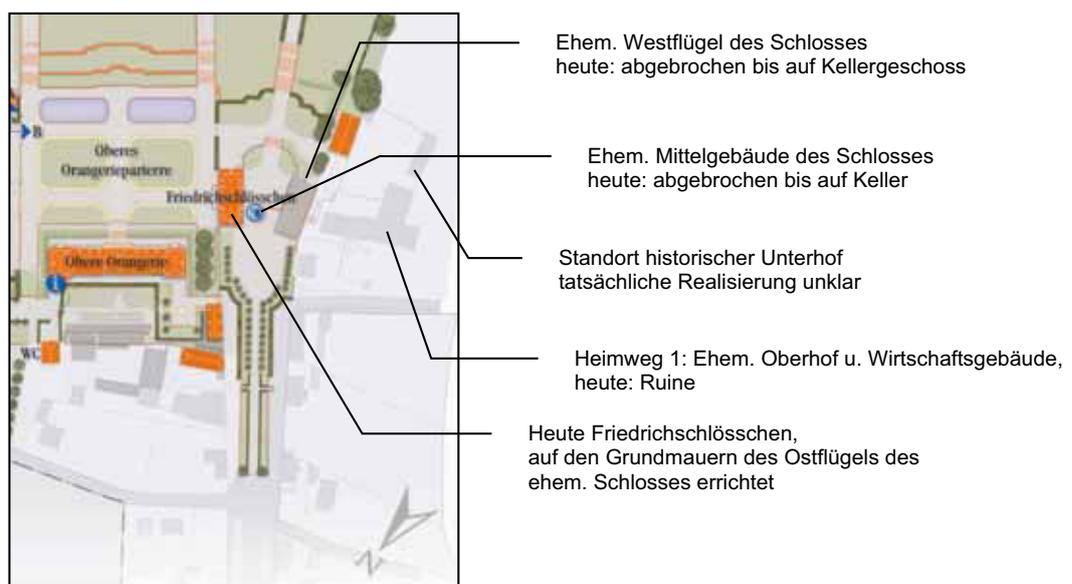


Abb. 3: Lage historischer Gebäude auf aktuellem Parkplan [4, Auszug]

Die Ortschaften sind über Jahrhunderte ländlich dörflich geprägt. Wohnungs- oder Eigenheimbau erfolgte bis zum Beginn der 90er Jahre nur verhalten. Von Geschosswohnungsbau blieb

¹ Kammergut: veralteter Rechtsbegriff, der hier das Eigentum des Königs bezeichnet, nicht das des Staates.

das Dorf verschont, entstanden doch in der nahe gelegenen Stadt Heidenau umfangreiche Geschossbauten. Groß- und Kleinsedlitz dienten der Bevölkerung über Jahrzehnte eher der Feierabend- und Wochenenderholung – die zahlreichen Kleingärten zeugen noch heute davon. Erst mit der politischen Wende entstand ein hoher Druck zum Einfamilienhausbau in den ländlichen Siedlungen. Die Neubauten, z.B. an der 'Kleinsedlitzer Straße' zeugen davon.

Kleinsedlitz

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum überregional bekannten Großsedlitz liegende Kleinsedlitz (Ersterwähnung 1501) entstand als Rundweiler, ein in der Region seltene Siedlungsform [2]. Diese wurde anfangs in der Regel von einer slawischen Bevölkerung bewohnt. Die Fläche der umgebenden Block- und Streifenflur (ebenfalls typisch slawisch) betrug 88 ha. Bereits seit dem frühen 17. Jh. gehörte Kleinsedlitz zum Ritter- bzw. Kammergut Großsedlitz. 1838 erlangte die Siedlung Selbständigkeit.

Ende des 19. Jh. wurde das Schloss Kleinsedlitz im neoklassizistischen Stil errichtet, derzeit ist das Objekt allerdings ohne Nutzung. Seit 1923 gehört die Gemeinde zur Stadt Heidenau. Der 1951 als Ziegelrundbau in Betrieb genommene Wasserturm gilt heute als regional bekanntes technisches Denkmal. Die Entwicklung nach 1945 läuft mit der in Großsedlitz parallel.

2.4 SOZIO-ÖKONOMISCHE ECKDATEN

Bevölkerungs- entwicklung

Die Gesamtbevölkerung von Heidenau nahm von 1990 (19.980 EW) bis 2012 um fast 20% ab und lag am 31.12.2012 bei 16.051. Danach setzte eine positive Bevölkerungsentwicklung in Heidenau ein, die sich auch in den Bevölkerungszahlen für die zwei betrachteten Ortsteile niederschlägt. Aktuell lebten Mitte 2017 in Heidenau 16.483 [5] Einwohner.

In Groß- und Kleinsedlitz lebten Ende 2017 insgesamt 1.151 Personen. Das waren immerhin 173 mehr als im Jahr 2007. Je nach Prognosevariante werden 2030 in Heidenau zwischen 16.200 und 17.100 Menschen beheimatet sein [5].

Damit stehen Groß- und Kleinsedlitz dem generellen Trend zum Bevölkerungsverlust ländlicher Ortsteile entgegen und profitieren vielmehr von der positiven Bevölkerungsentwicklung der prosperierenden Landeshauptstadt und ihres 'Speckgürtels'. Insgesamt besitzt die Stadt Heidenau eine leicht positivere Prognose als der Freistaat Sachsen im Durchschnitt [6], der insgesamt weiterhin abnehmenden Einwohnerzahlen haben wird.

Altersstruktur

In der Altersstruktur unterscheiden sich Groß- und Kleinsedlitz ebenfalls etwas von Heidenau und Sachsen [5, 6]:

Tabelle: Altersgruppen und Anteil an der Gesamtbevölkerung [5, 6]

Altersgruppe / Anteil an Bevölkerung	Groß- und Kleinsedlitz	Heidenau	Sachsen
0-17(20) Jahre	20 %	17 %	16 %
(20)18-65 Jahre	56 %	57 %	59 %
65+ Jahre	24 %	26 %	25 %

Die Zahlen zeigen, dass Groß- und Kleinsedlitz von der Überalterung nicht in dem Maß betroffen sind wie Heidenau, wenn auch nur in geringem Maße. Auffällig ist vor allem der relativ große Anteil an Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre. Als Ursache hierfür ist der Zuzug junger Familien auf den ländlichen, aber stadtnahen Eigenheimstandort Groß- und Kleinsedlitz sowie die Reaktivierung zahlreicher historischer Gebäude zu sehen.

2.5 REGIONALPLANUNG

Regionale Entwicklungsachse

Laut zweiter Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 'Oberes Elbtal/Osterzgebirge' vom 14.09.2017 [7] treffen verschiedene planerische Aspekte auf die Siedlungsfläche von Groß- und Kleinsedlitz zu. Die Ortsteile von Heidenau befinden sich im Verdichtungsraum zwischen dem Grundzentrum Heidenau und dem Mittelzentrum Pirna. Heidenau liegt an der entlang der Elbe führenden, überregional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse Meißen-Dresden-Pirna-Tschechische Republik. Groß- und Kleinsedlitz liegen unmittelbar an dieser Entwicklungsachse.

Spannungsfeld zwischen Siedlungsentwicklung und Landschaftsschutz

Im Siedlungsumfeld von Groß- und Kleinsedlitz finden sich laut Regionalplan Vorranggebiete für Landwirtschaft und Waldschutz. Dem Arten- und Biotopschutz sowie der Entwicklung von Grünzügen werden ebenfalls hohe Bedeutungen zuerkannt. Hinsichtlich des Kulturlandschaftsschutzes befindet sich die Siedlungsfläche im Raum 'Sichtexponierter Elbtalbereich' [7].

Zugleich wurden mit den Infrastrukturprojekten BAB A17 und B172a einerseits und verschiedenen Eigenheimstandorten (z.B. Kleinsedlitzer Str./ Elbtalblick) und Gewerbeentwicklungen (u.a. Dohna, Pirna) andererseits die faktischen Anforderungen an den dichten Siedlungsraum um Dresden deutlich. In diesem Spannungsfeld wird dem Barockgarten Großsedlitz als "Historisches Park- und Schlossensemble" ein besonderer Wert beigemessen, dass auch für Tourismus und Naherholung eine überregionale Bedeutung besitzt.

2.6 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Für die Stadt Heidenau liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept von 2005 [8] vor, in dem Groß- und Kleinsedlitz als "Stadterhaltungsgebiete" im Sinne des Förderprogrammes enthalten sind. Die Ziele im INSEK wurden wie folgt formuliert:

Ziele INSEK

- Bewahrung des historischen Orts- und Siedlungsbildes
- Umnutzung von leerstehendem Gebäude und bei Nachnutzbarkeit Sanierung von erneuerungsbedürftigen Gebäuden
- Um- und Ersatzneubauten einpassen in den barocken Straßenzug
- Schließung von Baulücken in dorfgemäßer Bauart
- Förderung der Dorfgemeinschaft und örtlicher Wirtschaftsaktivitäten
- Ausschöpfung der kulturellen und ökonomischen Effekte des Barockgartens im Ort
- Aufwertung des Straßenraums nach historischem Vorbild einschließlich Verbesserungen für Fußgänger und Ausflügler
- Umbau von problematischen Straßenräumen zu dorfverträglichen Verkehrsstraßen bzw. Mischverkehrsflächen
- Optimierung des ÖPNV und damit auch Reduzierung des Autoausflugsverkehrs
- Freihaltung von wichtigen Sichtbeziehungen in das Elbtal

Darüber hinaus ließ die Stadt Heidenau verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeiten (u.a. in den Programmen "Stadtkernsanierung", "Stadtumbau Ost" "Soziale Stadt", "EFRE" und "ESF"). Diese bezogen sich allerdings auf den stark verdichteten Siedlungsraum von Heidenau und bezogen Groß- und Kleinsedlitz aufgrund der Zielsetzungen, der heterogenen Struktur und Lage nicht ein.

2.7 BAULEITPLANUNG

Flächen-nutzungsplan

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von Heidenau (Stand 12/2017 [9]) ordnet die bauplanungsrechtliche Entwicklung der Stadt und hat für Groß- und Kleinsedlitz in erster Linie 'bestandsfeststellende Ausweisungen'.

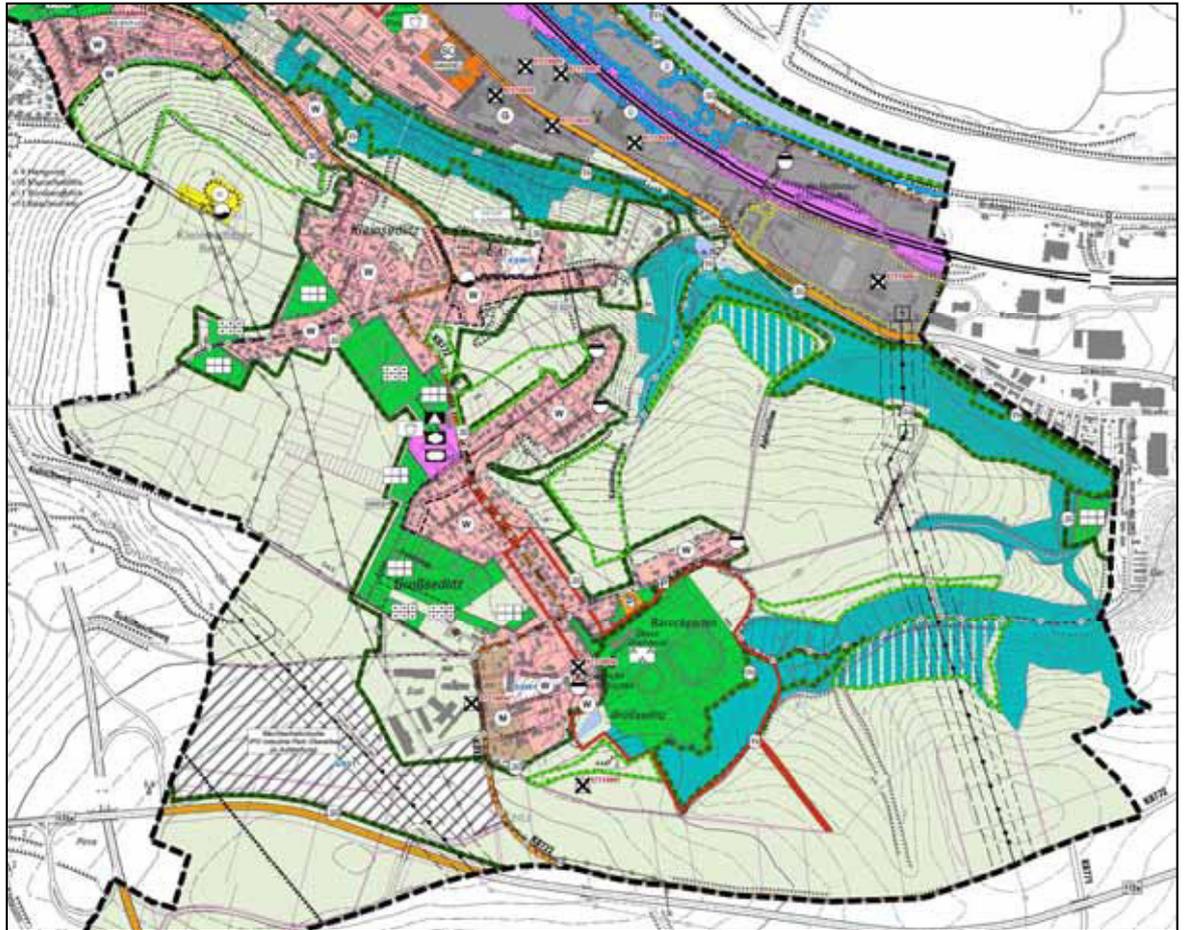


Abb. 4: Auszug vom Vorentwurf Flächennutzungsplan für Groß- und Kleinsedlitz

Wohnbauflächen und verhaltene Innenverdichtung

Außer einer kleinen Mischbaufläche zwischen 'Schäferweg' und 'Teichweg' werden alle weiteren Flächen als Wohnbaufläche festgesetzt. Ein am südlichen Ortsrand mit Landwirtschaftsgebäuden bestandenes Areal stellt die einzige ausgewiesene Gewerbefläche dar.

Zwei Erweiterungen von Wohnbauflächen sind im Bereich 'Heimweg'/'Schäferweg' und an der 'Pechhüttenstraße' dargestellt:

Die erstgenannte Fläche dient der städtebaulichen Erneuerung dieser Flächen, die sich stadtstrukturell als erneuerungsbedürftig präsentieren. Hierzu hat die Stadt bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die zweite geplante Wohnbaufläche an der 'Pechhüttenstraße' betrifft eine innerörtliche Grünfläche innerhalb des 'Villengürtels' an der 'Pechhüttenstraße', eine sensible Ortsbildstruktur. Hier soll mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan "Schloss Lützow" (KS 03/1) [9] die Freifläche in Benachbarung zu den fünf denkmalgeschützten Villen aus der Gründerzeit und der als Gartendenkmal geschützten Parkanlage sowie einem alten Baumbestand baulich in Anspruch genommen werden. Aus Sicht der bestehenden Siedlungsstruktur und des besonderen Ortsbil-

des in diesem Bereich eine kritische Entwicklungsvariante.

Die geplante Inanspruchnahme der Fläche für den 'IndustriePark Oberelbe' (IPO) auf der Gemarkung Heidenau süd-westlich der Ortslage von Großsedlitz wurde ebenfalls gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Heidenau (Stand Dez. 2017 [10]) zeigt in seiner Planzeichnung (Abb. unten) bereits den deutlichen Gradienten von Groß- und Kleinsedlitz zur dichtbebauten Siedlungsstruktur in der Elbniederung bzw. entlang der Bundesstraße. Die Hochfläche der beiden Ortsteile wird vom ca. 270 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet 'Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen' umgeben, die sich als Waldsaum wie ein schützender Rahmen um die westlichen und südlichen Flanken von Groß- und Kleinsedlitz legt.

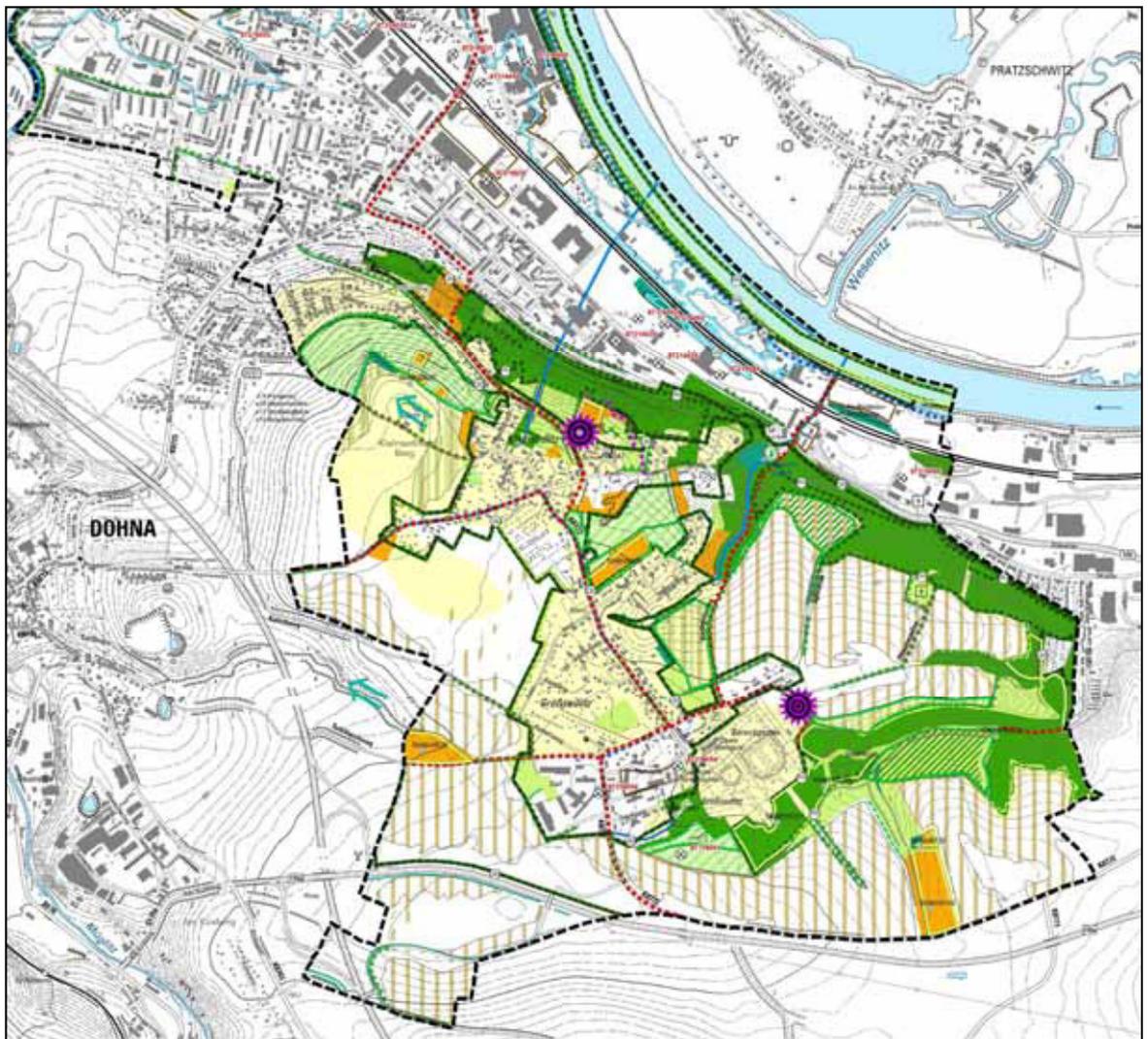


Abb. 5: Auszug Vorentwurf Landschaftsplan Heidenau, Stand 12/2017 [10]

Der Landschaftsplan zeigt landschaftsplanerische Empfehlungen für Groß- und Kleinsedlitz auf:

- Pflege, Erhaltung und Ergänzung von (geschützten) Obstwiesen, insbesondere im Bereich der innerörtlichen Freiräume an der 'Parkstraße',
- Entwicklung strukturreicher Waldsäume,
- Mehrung / Aufforstung von Laubwaldbeständen am südlichen Schlosserbusch,
- Erhaltung, Ergänzung von Baumreihen und Alleen,

- Nutzungsextensivierung von Grünland südwestlich des Barockgartens, an der 'Parkstraße' und nördlich des Wasserturms,
- Maßnahmen zum Erosionsschutz auf nahezu allen Ackerflächen um die Siedlung,
- Anlage eines Aussichtspunktes an der 'Sedlitzer Straße'.

2.8 GEWERBEENTWICKLUNG / 'INDUSTRIEPARK OBERELBE'

Allgemein

Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna streben die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes an. Im Zuge der Vorplanungen wurden seit Herbst 2016 intensive Abstimmungen getätigt, eine 'Machbarkeitsstudie' und ein 'Städtebaulicher Rahmenplan' erstellt. Im Ergebnis wird ein rund 140 ha umfassendes, gemeindeübergreifendes Gebiet für Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickelt. Die Kommunen bekräftigten die gemeinsame Entwicklung des 'IndustriePark Oberelbe' und ebneten mit entsprechenden Stadtratsbeschlüssen den Weg zur Gründung eines gemeinsamen Zweckverbandes.

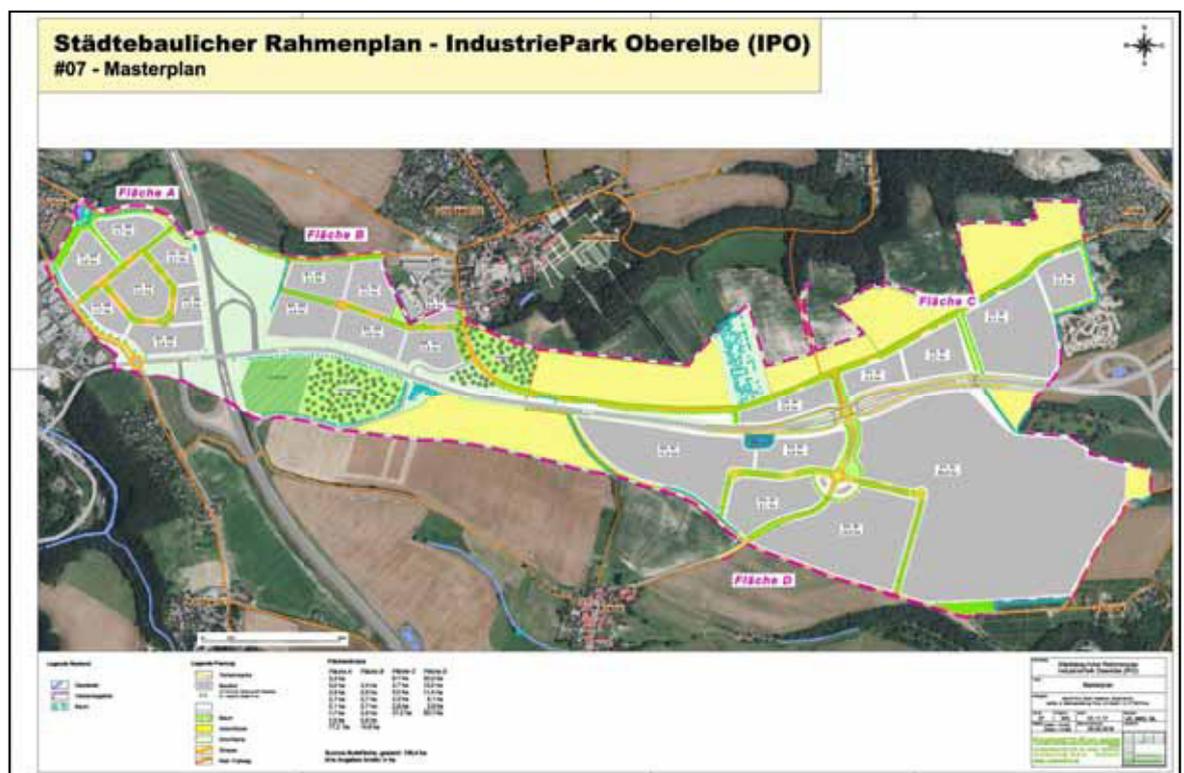


Abb. 6: Masterplan des Städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung des 'IndustriePark Oberelbe' [11]

Gewerbeflächen

In der Gemarkung Heidenau wird eine Teilfläche von rund 16 ha zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Anspruch genommen. Gemäß 'Städtebaulicher Rahmenplan' [11] sollen hier:

- eine kleinteilige Flächenstruktur mit Einzelflächen um ca. 3 ha Größe entwickelt werden,
- gering dimensionierte Gewerbebauten verträglich zur wohnbaulichen Benachbarung entstehen,
- für den Barockgarten öffentlich nutzbare Stellflächen als Parkplatz dienen.

Grünmaßnahmen Umfangreiche Abpflanzungen und Ein- und Durchgrünungen der geplanten Gewerbeflächen sollen die Beeinträchtigung des Ortsbildes mildern. Zudem soll der südliche Ortseingangsbereich durch eine großflächige Anlage von Gehölzen und einer Obstwiese aufgewertet werden.

Auswirkungen Die Dimensionierung des 'IndustriePark Oberelbe' in einer Gesamtgröße von nahezu 140 ha bedeutet für den dichten Siedlungsraum um Pirna, Heidenau und Dohna eine bedeutende zusätzliche bauliche Verstärkung. Vor dem Hintergrund erheblicher Bevölkerungsabwanderungen, hoher Pendlerzahlen, im bundesvergleich geringer Familieneinkommen, dem Niedergang heimischer Industriebetriebe und dem Schrumpfen des produzierenden Sektors streben die drei Städte zur Gegensteuerung eine für die Region verträgliche Wirtschaftsstandortentwicklung an. Die Auswirkungen dieser Standortentwicklung sollen durch gezielte Maßnahmen gemildert werden, u.a.:

- Entwicklung und Erweiterung eines KFZ-freien Wegesystems
- Umweltbezogene Minimierungsmaßnahmen,
u.a. Rückhaltung von Regenwasser, Sichtschutzpflanzungen
- Umfangreiche Grün- und Gestaltungsmaßnahmen mit lokalem und regionalem Bezug
- Erhalt von Sichtachsen und Beschränkung visueller Beeinträchtigungen
- Verkehrliche Lenkung und Beschränkungsmaßnahmen
- Erweiterung des ÖPNV-Netzes mit engerer Taktung
- Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes

2.9 DENKMALPFLEGE

Barockgarten / Kammergut

Allen voran steht die Sachgesamtheit "Barockgarten Großsedlitz; Kammergut Sedlitz" als herausragendes Element der Denkmalpflege in Groß- und Kleinsedlitz. Mit mehreren Einzeldenkmälern, wie Friedrichsschlösschen, Obere und Untere Orangerie, Altem Gärtnerhaus, Verwalter-Wohnhaus, Eingangstoren, Einfriedungsmauern, Skulpturen, sowie einzelnen Wohnhäuser der Gutssiedlung an der 'Parkstraße' und dem 'Neubauernweg', dem ehemaligen Gasthof und zahlreichen Elementen der historischen Gartenanlage gilt sie als eine der bedeutendsten barocken Parkanlagen Sachsens im französischen Stil. Dazu die Achse 'Parkstraße' mit im Jahr 2000 neu gepflanzter Lindenallee.

Die untenstehende Abbildung verdeutlicht den Zusammenhang.

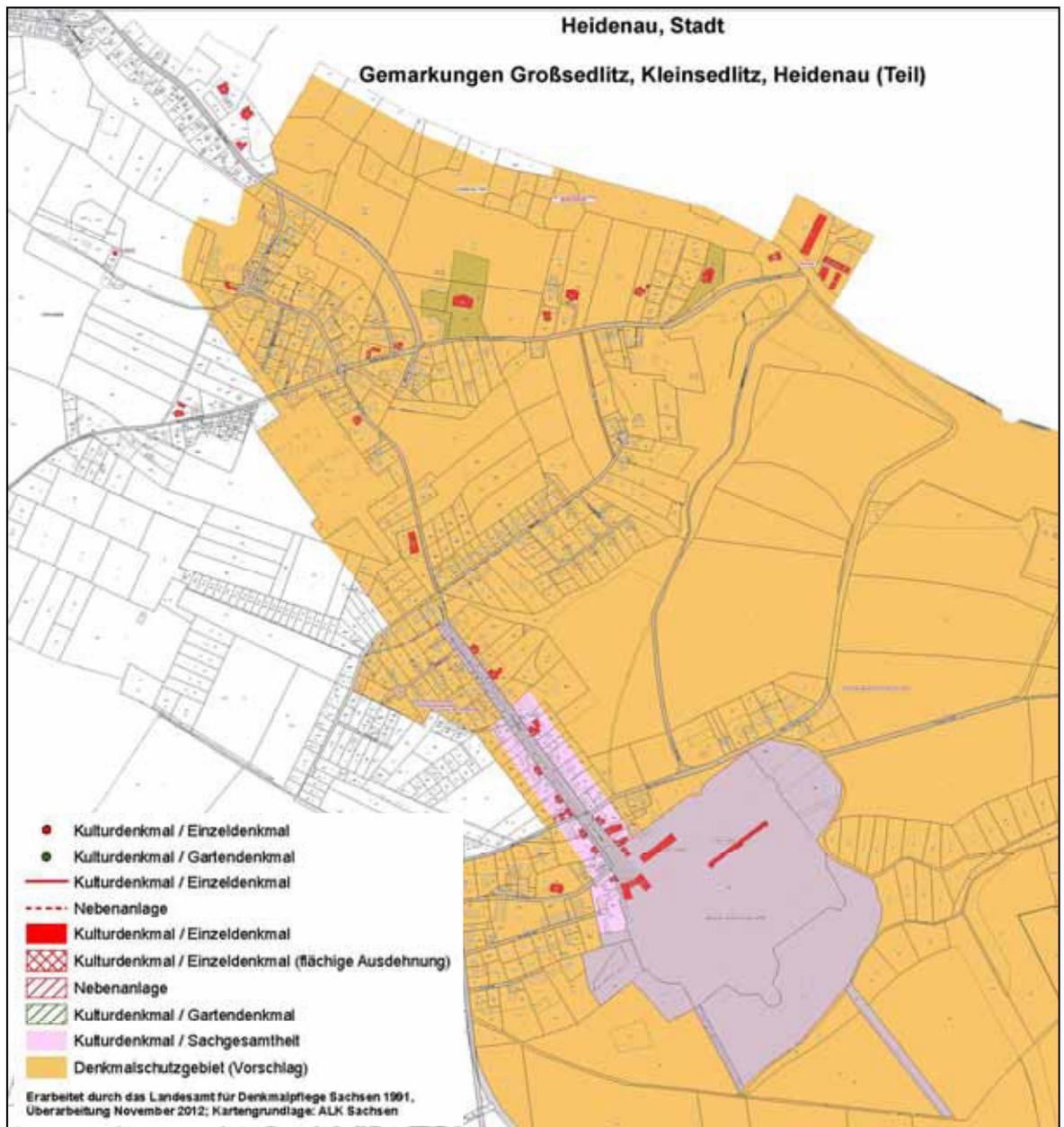


Abb. 7: Auszug Denkmalkartierung Heidenau: Die Einzelobjekte sind rot markiert, die Sachgesamtheit dunkelrosa. Die gelb markierte Fläche ist ein Vorschlag für ein Denkmalschutzgebiet.

Die Pläne von Wackerbarth zwischen 1719 und 1723 sahen zwei miteinander verbundene Gartenanlagen in Groß- und Kleinsedlitz vor. Dies ist heute noch rudimentär in der Siedlung Großsedlitz erkennbar. Wackerbarth plante eine Kleinsedlitzer Anlage (heutiger Standort 'Lützower Schloss') in Form eines Belvederes (keine realisierte Bautätigkeit) mit Blick über das Elbtal in nordwestlicher Richtung zur Dresdner Residenz. Die mit einer Allee verbundene Großsedlitzer Anlage sollte durch insgesamt fünf Sichtachsen Fernsichten in das Elbsandsteingebirge und das Erzgebirgsvorland ermöglichen [2].

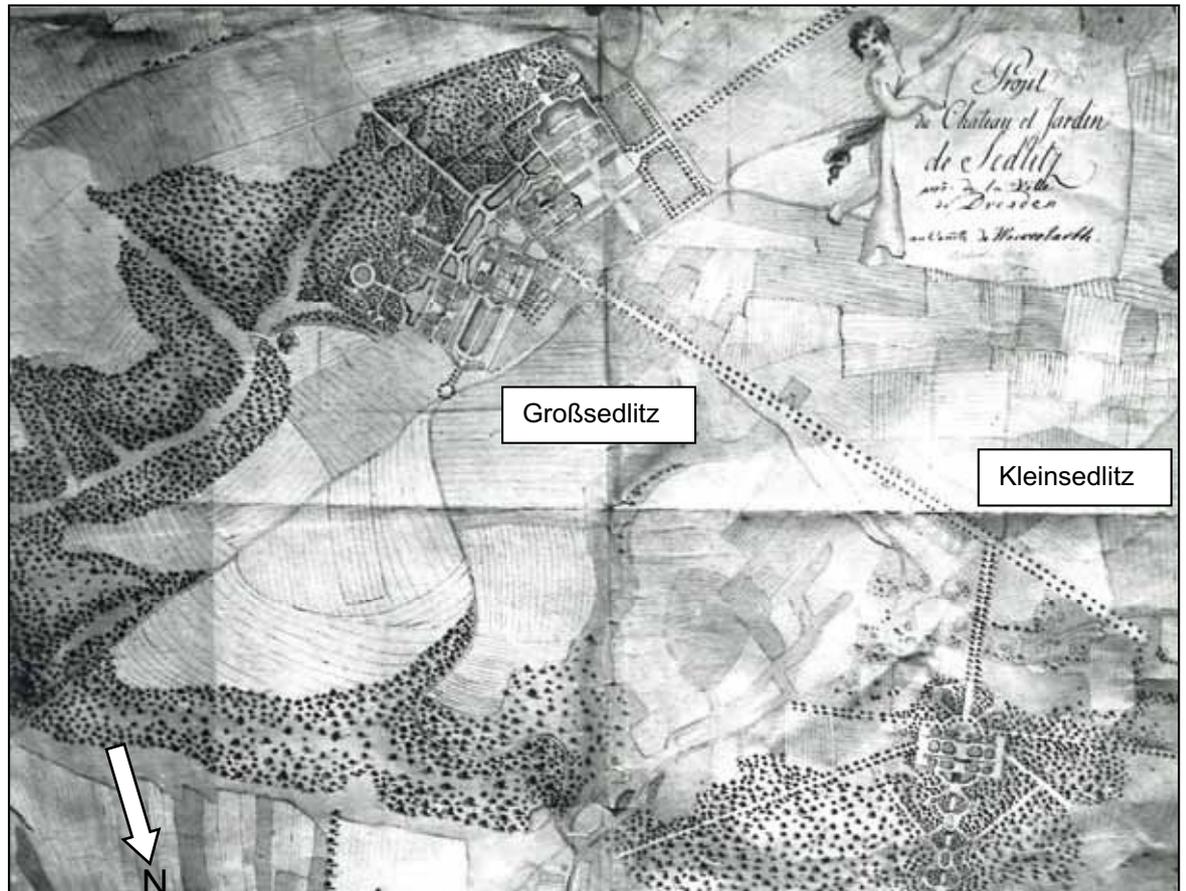


Abb. 8: Erster Gesamtentwurf zum Barockgarten um 1719 im Auftrag von Wackerbarth [2] – der Plan ist nahezu nach Süden ausgerichtet und stellt keine Wohn- oder Wirtschaftsgebäude der Ortslagen dar.

In der obigen (nicht genordeten) Zeichnung deutlich erkennbar ist die geplante Allee von Großsedlitz in Richtung Dresdener Residenz und die korrespondierende, kleinere Anlage in Kleinsedlitz, ebenfalls mit Allee.

König August der Starke plante für Großsedlitz, einschließlich eines Schlossneubaus, eine fast 100 ha umfassende Parkanlage. Als die Bauarbeiten 1732 eingestellt wurden war erst ein 12 ha umfassendes Ensemble realisiert; der heutige Barockgarten von Großsedlitz.

Die östlich und südlich verlaufenden Sichtachsen wurden erhalten und sind noch heute für den Parkbesucher erlebbar. Die Spuren des Betriebes eines Kammergutes, angrenzend an das Parkareal, sind aktuell am 'Heimweg' und dem ersten Abschnitt der 'Parkstraße' vorhanden (z.B. Verwalterhaus, Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, teilweise sanierungsbedürftig bzw. ruiniert). Die von Wackerbarth begonnene Allee in nordwestlicher Richtung zum geplanten Bel-

vedere (gradlinige Verlängerung der 'Parkstraße') kann heute noch in der Grundstücksstruktur in Großsedlitz erkannt werden.

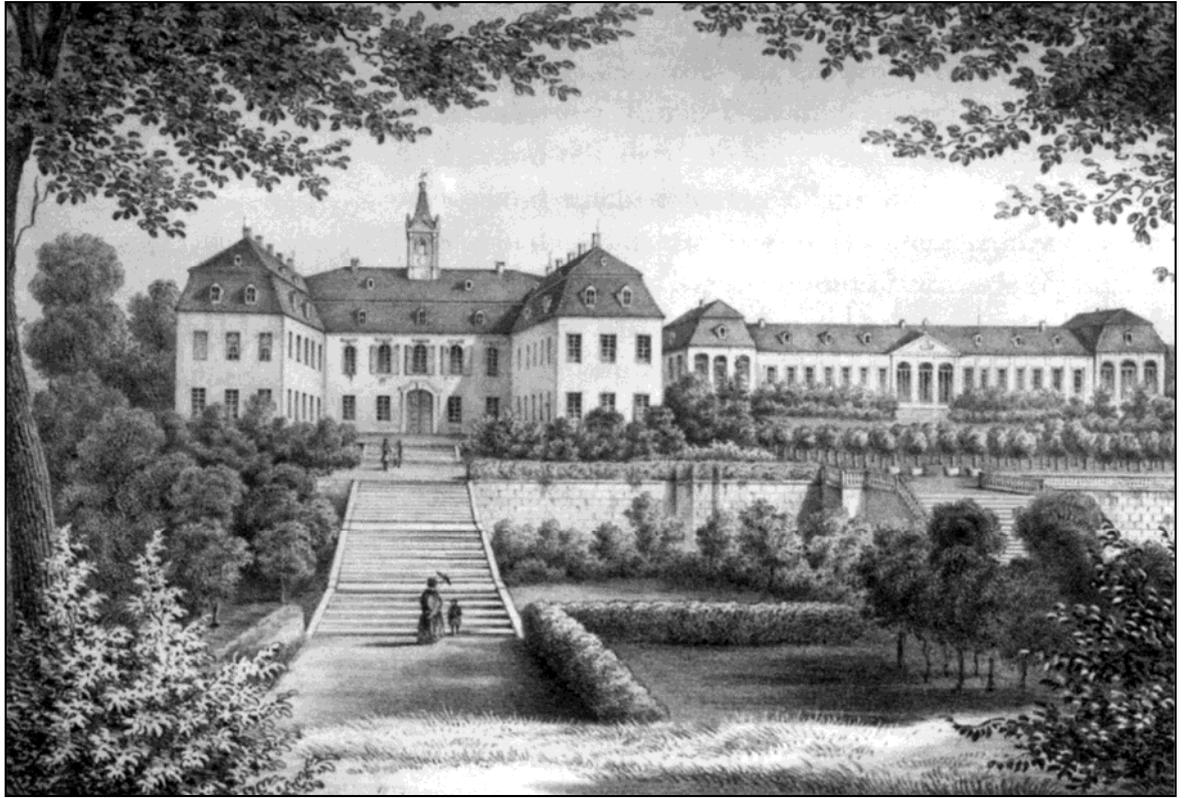


Abb. 9: Garten mit Schloss um 1840, mit Reitertreppe und Oberer Orangerie [3] vom Park aus gesehen. Heute steht auf den Grundmauern des Schlosses der rechte Flügel, das Friedrichschlösschen.

Das Areal um den Barockgarten und die 'Parkstraße' (ca. 500 m) mit ihrer historischen Wohnbebauung ist zusammenhängend als Schutzgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich 50% der geschützten Kulturdenkmale von Groß- und Kleinsedlitz.

Der Großteil der übrigen Objekte befindet sich an der Pechhütten- und 'Parkstraße' in Kleinsedlitz. Für das Entwicklungsgebiet ergeben sich hiermit zwei Hauptachsen (Süd-Nord/Parkstraße, Ost-West/Pechhüttenstraße) mit schützenswerter, historischer Bebauung.

Wie der Auszug aus der Denkmalkartierung zeigt, besitzen Groß- und Kleinsedlitz neben dem Barockgarten weitere denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz. 16 bzw. 14 größere Objekte in Groß- und Kleinsedlitz stehen auf der Liste der Denkmalpflege [12]. Dies sind u.a.:

- **Wasserturm Kleinsedlitz** – im Stil der Moderne, Ziegelbau, 1949/51, Hintere 'Parkstraße' 1
- **5 Villen mit Villengärten** (u.a. 'Schloss Lützwow') in der 'Pechhüttenstraße' 2-10, tw. mit Einfriedungen, Pavillons,
- **Grundschule Großsedlitz**, alte Ortslage, 'Parkstraße' 32
- **2 Villen in der 'Sedlitzer Straße' 47-51**, tw. mit Einfriedung u. Nebengebäude
- **Hofmauer, Toreinfahrt, Pforte** – ehem. Bauernhof, alter Siedlungskern Kleinsedlitz, Parkstr. 13

Anforderungen' hinsichtlich Busverkehr, touristischem Zielverkehr und Durchgangsverkehr stellen zunehmende Herausforderungen dar.

Die Entwicklung des südlich geplanten Industrieparks könnte perspektivisch das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr in Groß- und Kleinsedlitz erhöhen, da die 'Sedlitzer Straße'/'Parkstraße' als 'Schleichweg' von und nach Dresden dienen könnte. Im Zuge der Entwicklung der Industrieansiedlung sind geeignete verkehrliche Maßnahmen zu treffen, um die Ortslagen vor dem Verkehrsproblem zu schützen, u.a. Tempo 30-Zone, Blitzeranlage, Aufpflasterungen, Durchfahrtsverbote.



Abb. 11: Begegnungsverkehr von PKW im 'Neubauernweg'. Hier fährt auch der Linienbusverkehr und erfolgt die Hauptandienung an den Barockgarten. Zudem fehlt der Fußweg.

'Parkstraße' und 'Am Hasensprung' verkehrlich überlastet

Von Süden aus wird Großsedlitz ausschließlich durch die K8772 erschlossen, die von Pirna kommend am südlichen Ortsrand in Großsedlitz einschwenkt, um über den 'Neubauernweg' in die Ortsmitte zu führen. Dies ist auch ein viel genutzter Anfahrtsweg für den Barockgarten, der dann in der kleinen Anliegerstraße 'Am Hasensprung' mündet und als Sackgasse endet. Weder die Dimensionierung der Verkehrsanlagen noch die Trennung der Verkehrsarten ist hier als ausreichend zu bezeichnen.

Von Norden, von Heidenau kommend sind die 'Sedlitzer Straße' und 'Parkstraße' die erschließende Achse, wenn auch aufgrund Größe und Unübersichtlichkeit im Bereich 'Pechhüttenstraße' nur bedingt modernen oder umfangreichem Verkehrsaufkommen gewachsen. Im Bereich der Grundschule kommt es bei Stoßzeiten regelmäßig zu Problemen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die innerörtliche Erschließung von Groß- und Kleinsedlitz in seiner Dimension zwar der gewachsenen Ortstruktur entspricht [13], aber erweiterten Anforderungen (z.B. höheres Verkehrsaufkommen) nicht gewachsen ist. Die Ortslagen sind daher zukünftig gegen eine weitere Inanspruchnahme als Durchgangsstraße für Nicht-Anlieger oder für den Touristenverkehr zu entlasten.



Abb. 12: überdimensioniert wirkende Kreuzung 'Parkstraße'/Am Hasensprung – die Anforderungen zur Zufahrt zum Parkplatz Barockgarten und an eine dorftypische Gestaltung einer Kreuzung kommen nicht überein

Rad- und Gehwege

In zwei Abschnitten fehlt an der Kreisstraße nach Pirna ein Geh- bzw. Radweg. Diese Verbindung von der Kreuzung 'Parkstraße'/Neubauernweg' bis nach Pirna (ca. 3,5 km) sollte geschaffen werden. Dies sollte insbesondere vor dem Hintergrund einer geplanten Gewerbeansiedlung im Süden der Ortslagen umgesetzt werden.

Desweiteren fehlt ein Geh-/Radweg an der 'Parkstraße' zwischen Schule und Bushaltestelle in der 'Sedlitzer Straße'. Hier besteht für den sicheren Schulweg ein erhöhter Entwicklungsbedarf. Die Anlage einer Querungshilfe für die 'Parkstraße' an der Schule ist im Rahmen des Gehwegeausbau sinnvoll.

Die Kreuzungsbereiche 'Parkstraße'/Neubauernweg' und 'Parkstraße'/Pechhüttenstraße' sind unübersichtlich bzw. zu wenig gefasst. Die Verkehrssituation wird hier als unklar und möglicherweise als unsicher für Radfahrer und Fußgänger wahrgenommen.

An verschiedenen Wegen, die als Sackgasse enden, fehlen Wendemöglichkeiten.



Abb. 13: Kreuzung 'Parkstraße'/Pechhüttenstraße' – Konflikte zwischen Fußgänger und Autoverkehr sind durch fehlende Trennung der Verkehrsarten vorprogrammiert.



Abb. 14: 'Parkstraße' als breite Lindenallee ausgebaut – ohne Radweg, aber mit beidseitigem Fußweg

Neben den vielen Grundschulern, die zur Grundschule Großsedlitz an der 'Parkstraße' gehen, sind auch ältere Schüler in Groß- und Kleinsedlitz unterwegs, die nach Heidenau zum Bahnhof, zum ÖPNV oder direkt zur weiterführenden Schule wollen. Darüber hinaus sind an der 'Parkstraße' häufig Wandergruppen in Richtung Barockgarten anzutreffen, für die der streckenweise fehlende Gehweg ebenfalls eine Gefahrenzone darstellt.

Zufahrt und Parkplätze am Barockgarten

Die verkehrliche Situation im Eingangsbereich des Barockgartens muss zwingend verbessert werden, sie wird den gestiegenen Verkehrsanforderungen (u.a. mehr Individualverkehr, größere Fahrzeuge, Reisebusverkehr) nicht gerecht. Die Hauptzufahrt, der Busstellplatz und -wendeplatz sowie die Saisonparkflächen stellen unbenommen Kritikpunkte dar.



Abb. 15: Zufahrtsstraße zum Barockgarten 'Am Hasensprung' – zu eng für alle Verkehrsarten

Handlungsbedarf Schulweg

Dringender Handlungsbedarf besteht im Bereich der Schule. Durch sich überlagernde Funktionsbereiche bestehen verschiedene Defizite: ein fehlender Gehweg entlang der 'Parkstraße' und die fehlende Querungshilfe, der räumliche Engpass an der Haltestelle bzw. an der 'Anlieferungszone' für Schulkinder, die unregelmäßige Zufahrt zum Parkplatz der Schule, ein konkurrierender Platz für Wertstoffcontainer, der fehlende Gehweg zum Spielplatz und ein fehlendes Wartehäuschen sind verschiedene Aspekte dieses zentralen Ortsbereiches.



Abb. 16: Situation an der Grundschule in der 'Parkstraße' – der Gehweg ist lediglich direkt vor der Schule selbst vorhanden. Die Bushaltestelle und die Parkplatzzufahrt sind nicht räumlich getrennt, ein Gehweg nach Kleinsedlitz fehlt.

Weitere Hinweise zur Verkehrsinfrastruktur sind Plan 1 zu entnehmen.

Lärm

Die Untersuchung der Lärmimmissionen im Rahmen des Lärmaktionsplanes 2018 [14] zeigen die Belastungen in Groß- und Kleinsedlitz, sowohl vom Schienenverkehrslärm als auch vom Straßenverkehrslärm.



Abb. 17: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan 2018 [14]

Der Verkehrslärm von der Bahntrasse im Elbtal betrifft im wesentlichen nur den östlichen Teil der Kleinsedlitzer Siedlung, etwa der unteren 'Pechhüttenstraße'. Hier liegen die Belastungen bei 55-60dB(A) [14].



Abb. 18: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan 2018 zum Straßenverkehrslärm [14]

Der Verkehrslärm der Autobahn und des südlich der Ortslage liegenden Zubringers B172a betreffen den westlichen und östlichen Teil der Gemarkung Großsedlitz. Allerdings liegen die bewohnten Siedlungsbereiche nicht in den über 55 dB(A) belasteten Bereichen [14].

3.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

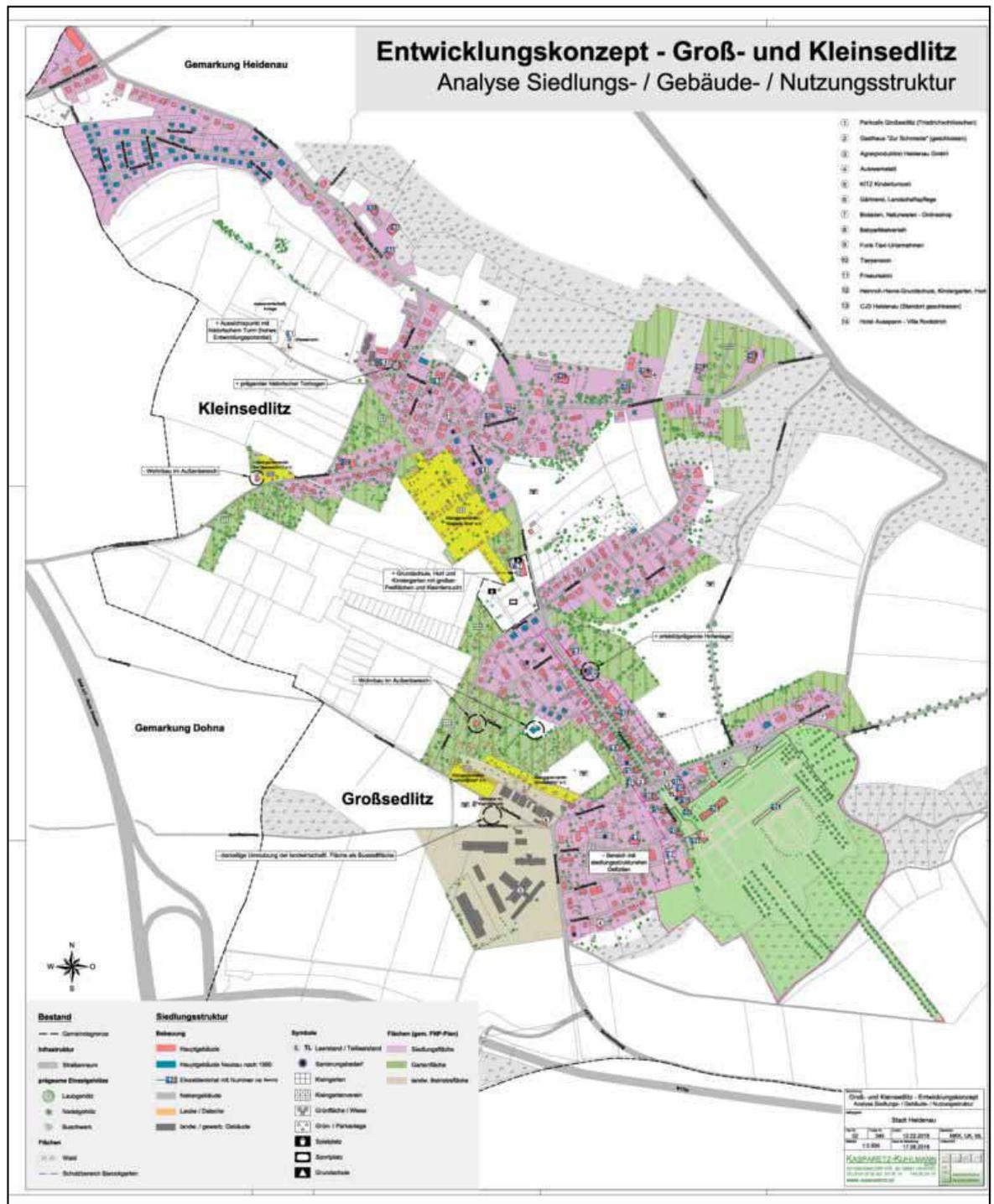


Abb. 19: Plan 2 - Analyse Siedlungs-, Gebäude und Nutzungsstruktur – Original im Anhang

Historischer Kontext

Auf den ersten Blick erinnert die Siedlungsform von Groß- und Kleinsedlitz mit ihrer gemeinsamen Achse 'Parkstraße' und fehlenden zentralen Plätzen an eine Gründung als Waldhufendorf. Die Entwicklung verlief jedoch anders. Schon die geografische Lage auf einer Hochfläche ließ das Anlegen von Hufenflächen nicht zu. Zudem weist das altsorbische Wort ‚sedlo‘ für Sitz/Siedlung darauf hin, dass die ersten Siedler vor über 1000 Jahren Slawen waren. Im Zuge der deutschen Ostexpansion geriet die Urbevölkerung unter die deutsche Herrschaft. Die Sedlitzer Siedlung entwickelte sich allmählich aus zwei Rittergutshöfen, die im 16. Jahrhundert entstanden.

Nachdem Großsedlitz 1715 abgebrannt war, kaufte der Reichsgraf Wackerbarth Gut und Dorf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gut ließ der Graf das Schloss Großsedlitz errichten. Anfangs entwickelte sich die Bebauung vorwiegend entlang einer auf das Schloss gerichteten Achse (Parkstraße). Mit der Übernahme durch Kurfürst August der Starke 1723 wurde aus dem alten Rittergut ein Kammergut, also von Rechtswegen Teil des persönlichen königlichen Besitzes und nicht des Staates.

Stichstraßen an die 'Parkstraße'

In den folgenden Jahrhunderten entwickelte sich um das Gut, westlich der entstehenden Schloss- und Parkanlage, eine Siedlungsstruktur ohne gestalterische Beziehung zur 'Wackerbarth'schen Hauptachse'. Von der Achse 'Parkstraße' ausgehend wurden im 20. Jahrhundert mehrere, meist als Sackgassen endende Stichwege angelegt (Am Hasensprung, Siedlerweg, Feldweg, Heckenweg, Talstraße), ebenfalls ohne Bezug zur historischen Hauptachse oder prägenden Schloss-/Parkanlage.

Überformte Siedlungsstruktur

Kleinsedlitz entwickelte sich vorwiegend Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Pechhütten-, und 'Sedlitzer Straße' ohne erkennbare Struktur zum Siedlungsgefüge. Ein zentraler Platz fehlt (trotz der historischen Gründung als Rundweiler) auch hier.

Prägender Kleingartengürtel

Ein weiteres prägendes Merkmal im Siedlungsgefüge von Groß- und Kleinsedlitz sind die zahlreichen, randlich gelegenen Kleingartenanlagen mit ihrer üblichen 'gartenlaubenartigen' Bebauung. Hier besteht die Gefahr einer zunehmenden (schleichenden) Wohnbauverfestigung. Die Kleingartenquartiere sind von unterschiedlicher Qualität, teils mit zentralen Versorgungs- und Gemeinschaftsflächen. Nicht alle sind Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetz und verfügen über eine Satzung. Zum Teil sind die Gartenflächen unübersichtlich erschlossen und ohne ordnende Strukturen. In Ortsrandlagen ist das Brachfallen von Gartengrundstücken zu verzeichnen, z.B. am 'Feldweg' oder am westlichen Ende der 'Pechhüttenstraße'.



Abb. 20: brachgefallener Kleingarten am Feldweg

Gewerbe

Groß- und Kleinsedlitz verfügen über keine Gewerbestandorte oder -Ansiedlungen. Westlich am Siedlungsrand entstand im nach 1949 ein größerer landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit heute visuell negativer Ausstrahlung auf Wohnsiedlung und benachbarte Parkanlage.

GEBÄUDESTRUKTUR

Die Wohnbebauung wird allgemein geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser teils aus dem ausgehenden 19. und vorwiegend dem 20. Jahrhundert. Während die Bebauung in Großsedlitz historisch in die Entwicklung des Kammergutes ab 1720 einzuordnen ist, entwickelten sich an der 'Pechhüttenstraße' in Kleinsedlitz in der Gründerzeit Anfang des 20. Jahrhunderts prächtige Villen.

Neben der Ausstrahlung der überregional bekannten, historischen Schloss- und Parkanlage im sanierten Zustand fallen zwangsläufig Defizite in einem angrenzenden Dorf besonders auf. Allgemein vermittelt die Siedlung jedoch einen aufgeräumten, beschaulichen Eindruck in seiner Gebäudestruktur.

Sanierungsbedürftige Gebäude bzw. gravierende Bausünden sind an den innerörtlichen Straßen wenig zu entdecken. Einen Entwicklungsschwerpunkt stellt jedoch der südliche Ortseingang bzw. Ortsrand dar. Die mindergenutzte landwirtschaftliche Betriebsfläche und der Bereich des historischen Oberhofes (Schäferweg) offenbaren einen erheblichen Gestaltungs- bzw. Sanierungsbedarf. Die meist veralteten landwirtschaftlichen Gebäude benötigen zum Freiland hin eine Abschirmung durch einen Grüngürtel. Der Bereich 'Schäferweg' in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park erfordert eine städtebauliche Neuordnung.

Die Entwicklung einer städtebaulich qualitätvollen Siedlungsstruktur ist in der Zukunft zu gewährleisten.

Einige herausragende Baudenkmale kann Kleinsedlitz entlang der Pechhütten- und 'Sedlitzer Straße' aufweisen. Sieben Villen mit parkähnlichen Gartenanlagen aus der Gründerzeit und drei bäuerliche Ensembles aus dem 19. Jahrhundert schmücken die Ortsstraßen.

ERHALTUNGS- UND SANIERUNGSZUSTAND DER GEBÄUDE

Denkmalgeschützte Gebäude

Der überwiegende Teil der denkmalgeschützten Gebäude befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand (Übersicht in Plan 2). Teilweise wurden Umbauten ohne architektonische oder denkmalpflegerische Sensibilität vorgenommen (Allee 'Parkstraße').



Abb. 21: Ehemaliger Gasthof mit Saal. Das Gebäude im Kern von Anfang des 17. Jahrhunderts steht z.T. leer und ist stark sanierungsbedürftig.

Bestand

Die meisten Gebäude in den Ortslagen sind saniert oder teilsaniert. An- bzw. Umbauten in Form von Garagen, Wintergärten usw. sind vielfach vorhanden. Teils erfolgt die Bebauung bis zur Grundstücksgrenze. Es existiert so gut wie kein Leerstand und es gibt keine ruinösen Wohngebäude.



Abb. 22: Beispiel für einen siedlungstypischen Gebäudekörper mit untypischen Anbauten.

Neubauten

Beide Ortslagen sind geprägt von relativ vielen Neubauten in ehemaligen Baulücken oder Freiflächen. Teilweise wurde auch in zweiter Reihe, an der Grenze zum Außenbereich oder in Kleingartenanlagen gebaut. Die Gesamtwirkung ist daher ungeplant und wirkt beliebig. Teilweise sind untypische Stilblüten in einer Mischung aus örtlicher Tradition und Moderne festzustellen. Richtung Heidenau gibt es ein komplettes Neubaugebiet an der 'Sedlitzer Straße' aus den 1990er Jahren [15].



Abb. 23: Beispiel für einen siedlungsuntypischen Neubau.

3.3 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Allgemeines

Die Freiflächen um Groß- und Kleinsedlitz sind durch konventionelle landwirtschaftliche Nutzung geprägt, insbesondere durch typische Ackernutzung auf weitgehend ausgeräumten, gehölzaumarmen Ackerschlägen. Dauergrünland ist selten. Auf Plan 3 sind die Grundstücksteilungen und damit die historischen Feldflurteilungen gut erkennbar. Zu früheren Zeiten mit unterschiedlichen Feldfrüchten bestellt und in Teilen mit Gehölzstrukturen gegliedert, stellen sich heute die ausgeräumten Fluren im Siedlungsumfeld als strukturell verarmt dar.

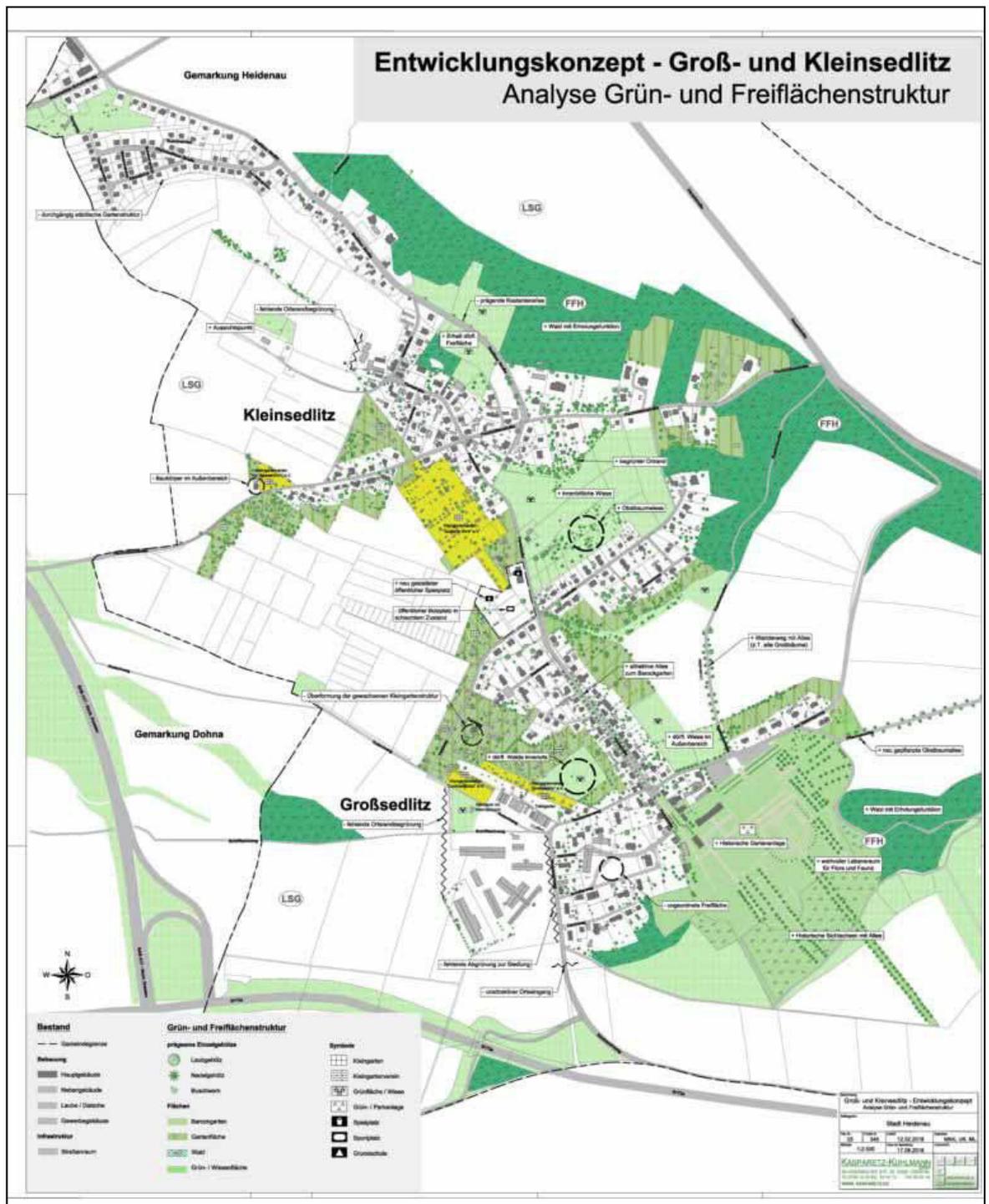


Abb. 24: Plan 3 - Grün- und Freiflächenstruktur

Der bewaldete Elbhaut und der Waldsaum des Barockgartens bilden dagegen einen gliedernden Kontrast mit einem höheren Wert für das Landschaftsbild. Durch die Plateaulage der Orts-

lagen ist zu allen Seiten hin ein weiter Ausblick gegeben. Begrenzend wirken im Süden die Bundesstraße 172a genauso wie die im Westen verlaufende Bundesautobahn A17. Die Siedlungsfläche wird vom ca. 270 ha umfassenden LSG 'Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen' umgeben.

Außer- und innerörtliches Grün

Insgesamt bildet sich ein sehr heterogenes Bild in beiden Ortslagen heraus. Die Allee der 'Parkstraße' zum Barockgarten hin zeigt den historisch gestalterischen Anspruch, welcher aber im Status Quo nur bedingt wirkt. Der hohe Sanierungsgrad von Wohngebäuden und deren verwendeten Gartenbaustoffen lassen nur bedingt den historischen Zusammenhang erahnen.

Entlang der Haupteinfahrstraßen existieren durchaus ortstypische Laubbäume, Richtung Heidenau entlang der 'Sedlitzer Straße' auch vereinzelte Großbäume. Aber ortsbildformend wirken vor allem die zahllosen Einzelpflanzungen unterschiedlichster Arten in den Vorgärten und teilweise auch im öffentlichen Raum. Trotz der gartenhistorischen Besonderheit im Ort ist kein konzeptionell gestütztes Bild in der Freiflächengestaltung zu erkennen. Beliebige Neugestaltungen der Vorgärten, der Kleingartenanlagen und auch im öffentlichen Raum wurden – typisch in Zeiten der umfangreichen Baummarktangebote – individualisiert, sowohl räumlich als auch zeitlich unabhängig voneinander, verfolgt. Dadurch entsteht entlang der öffentlichen Räume der Eindruck einer strukturlosen Aneinanderreihung. Die Diversität an Bäumen und Pflanzen ist dabei relativ hoch und beinhaltet vor allem auch ortsuntypische Bepflanzungen, wie z.B. Koniferen.

Positiv: innerörtliche Wiesen- und Weideflächen

Positiv wirken – neben der Allee in der 'Parkstraße' – die erhaltenen dörflichen Obstbaumwiesen und Weiden im Innen- und Außenbereich, zum Beispiel Höhe 'Parkstraße'/Kreuzung 'Neubauernweg'. Ebenso die Obstbau- und Wiesenfläche an der 'Parkstraße'/ Höhe Grundschule stellt eine bedeutende landschaftstypische und ortsbildprägende Freifläche dar, die neben siedlungsökologischen Funktionen auch den dörflichen Charakter der Siedlung unterstreicht. Eine Bebauung oder Inanspruchnahme aller innerörtlichen Grünflächen sollte unbedingt unterbleiben.

Ebenso existieren im Umfeld der Siedlung eine Reihe alter landwirtschaftlicher Nutzwege, welche heute auch als Wanderwege genutzt werden und teils attraktive Großbäumen aufweisen (z.B. Kastanienallee). Vereinzelt wurden die Allees ergänzt und neu gepflanzt. An der Pflaumenallee wurden nach dem historischen Vorbild wieder neue Obstbäume gesetzt.



Abb. 25: Apfelallee in Verlängerung 'Am Hasensprung' – hier wurden bereits Obstgehölze zur Landschaftsgliederung nachgepflanzt



Abb. 26: 'Parkstraße' südliches Ende – die breit angelegte Lindenneupflanzung auf schlichtem Rasen dienen vorrangig der (denkmalpflegerischen Betonung) der Achse auf den Standort des ehem. Schlosses.



Abb. 27: Kastanienallee am Parkplatz Barockgarten – die direkte (aber steile) Fußwegeverbindung zur S172

**Negativ:
zunehmende
städtische
Überformung**

Wie bereits angeführt, bestehen Defizite vor allem in einigen innerörtlichen Freiflächen, wie zum Beispiel am 'Schäferweg' mit siedlungsstrukturellen Verbesserungserfordernissen. Ebenso unterliegen die vorhandenen Kleingartenanlagen der stetigen baulichen Veränderung: Sie werden stellenweise durch neue Einfamilienhäuser überformt. Hierzu sind die baurechtlichen Handlungsmöglichkeiten im Sinne des Erhalts der Grün- und Gartenstrukturen anzuwenden.

**Öffentlicher
Raum**

Der öffentliche Straßenraum entlang der HAUPTerschließungsstraßen erscheint abgesehen von der Allee der 'Parkstraße' beliebig und wahllos. Begehbare öffentliche Grün ist nicht vorhanden. Die zentrale Spiel- und Freizeitfläche an der Grundschule nimmt eine Sonderstellung ein.

Hier wurde in der Vergangenheit eine Reihe Gestaltungsmaßnahmen und Modernisierungen der Ausstattung vorgenommen. Der Gesamtanlage fehlen jedoch im öffentlichen Bereich schlüssige und attraktive Spielräume sowie qualitätvolle Aufenthaltsbereiche für die Besucher der Anlage.

Barockgarten isoliert und nicht siedlungsprägend

Der Barockgarten erscheint – resultierend aus seiner königlich abgrenzenden Entstehungsgeschichte und Repräsentanz – aus Perspektive der Ortsstruktur als siedlungsstruktureller Fremdkörper. Wenngleich sehr anspruchsvoll gestaltet und gepflegt, so bietet er keine öffentlich nutzbare Grün- bzw. Freifläche für die Ortsbewohner und steht im Kontrast zu den Freiflächen der Ortslagen. Die bisherige Achse der Parkallee reicht nicht aus, um eine Verbindung zwischen Parkanlage und Siedlung herzustellen. Im Gegensatz zu z.B. 'Gartenstädten' vermag der Barockgarten bislang nicht auf die Siedlungsstruktur auszustrahlen und dieser eine prägende Grundstruktur zu geben.

Spielplätze

In unmittelbarer Nähe zur Schule befindet sich der oben bereits erwähnte, einzige Spielplatz von Groß- und Kleinsedlitz. Dieser ist dafür relativ weitläufig und in den letzten Jahren baulich ergänzt worden. Von der räumlichen Ausnutzung der Fläche und der Spieleignung her besteht weiterhin Potential. Die Lage wird als sehr gut eingeschätzt, da eine unmittelbare Verbindung zum Schulhof besteht. Auf der gleichen Fläche befindet sich zudem ein erneuerungsbedürftiger Bolzplatz, da von Unebenheiten und zeitweise von Pfützen geprägt.

private Gärten

Die privaten Vorgärten und Kleingartenanlagen bilden die gestalterische Dominanz der beiden Ortslagen. Die ländliche Bebauung mit überwiegend großen Flurstücken ermöglicht private Gartenanlagen an allen Gebäuden; die Möglichkeiten der individuellen Gartengestaltung werden zusehend genutzt. Bei älteren Gebäuden oder Höfen ist noch eine bislang ortsbildprägende ländliche Gartennutzung wahrzunehmen, welche sich im Anbau von Gemüse oder in Kleintierhaltung widerspiegelt. Zunehmend prägend jedoch verarmte Gartenstrukturen mit Einheitsrasen, Koniferen oder Gestaltungselemente aus dem Baumarkt das Ortsbild. Der typische Nutzgarten sowie die Kleintierhaltung verschwinden mehr und mehr. Insofern ist das Ansinnen der Grundschule und des Hortes am Ort, die Kinder mit Arbeitsgemeinschaften und praktischen Angeboten an Nutzgarten und Kleintierzucht heranzuführen beispielhaft und vorbildlich.



Abb. 28: Privatgarten mit typisch dörflicher Kleintierhaltung an der 'Parkstraße'

Der typische Nutzgarten sowie die Kleintierhaltung verschwinden mehr und mehr. Insofern ist das Ansinnen der Grundschule und des Hortes am Ort, die Kinder mit Arbeitsgemeinschaften und praktischen Angeboten an Nutzgarten und Kleintierzucht heranzuführen beispielhaft und vorbildlich.

Der Bezug zum dörflichen Gepräge ging zunehmend verloren. Das neu entstandene Wohnbauquartier ist letztendlich nur noch von städtischen 'Einheitsgärten' mit baumarkttypischer Bepflanzung und Ausstattung geprägt.



Abb. 29: städtischer Ziergarten

Ortsrand- begrünung

Aufgrund der immer weiter gewachsenen Ortsstruktur unterliegt auch der Ortsrand einer ständigen Veränderung. Südlich der 'Pechhüttenstraße' befindet sich ein eingewachsener, begrünter Ortsrand, welcher die Bebauung gut abschließt. Weiter südlich im Bereich der des Agrarstandortes dagegen fehlt weitestgehend eine Ortsrandbegrünung. Dadurch ist auch die Ortseinfahrt vom 'Neubauernweg' aus, als wenig einladend oder markant zu bezeichnen. Ebenso der westliche Bereich 'Parkstraße'/'Am Wasserturm'. Hinzu kommt, dass am Ortsrand (z.B. 'Pechhüttenstraße') zunehmend eine Bebauung zum Außenbereich hin stattfindet, welche nicht abgeschirmt ist.



Abb. 30: Vorbildlicher Gehölzsaum am Ortsrand

3.4 FREMDENVERKEHR UND NAHERHOLUNG

Einzigartiger Tourismus- magnet

Als 'überregionaler Leuchtturm' zieht der Barockgarten die gesamte Aufmerksamkeit der Tourismusbranche in der Stadt auf sich. 2017 besuchten mehr als 60.000 Besucher [16] den Park.

mit kleinen Defiziten

Für die Bewohner von Groß- und Kleinsedlitz ist der normale Zutritt zum Barockgarten ebenso kostenpflichtig (5,- €, Saisonkarte 8,- €) wie für alle Nichtansässigen und daher für die tägliche Naherholung von untergeordnetem Interesse. Der saisonale Tourismusstrom, insbesondere an Wochenenden und Feiertagen, führt aufgrund der geringen Parkplatzkapazitäten und engen Zufahrtssituation immer wieder zu problematischen Verkehrsverhältnissen. Die saisonale Öffnung der Gesamtanlage von 1. April bis 31. Oktober findet zudem wenig Zustimmung in der Bevölkerung vor Ort wie auch von Touristen. Neben den Einschränkungen aufgrund baulicher Sanierungen in den vergangenen Jahren, wird das einfache und niveauarme gastronomische Angebot im Friedrichschlösschen von Gästen moniert [17].

Insgesamt bietet der Barockgarten trotz seiner Einzigartigkeit in Sachsen eine Reihe von Entwicklungsdefiziten, die zur Entfremdung zwischen Tourismus-Highlight und Ortsentwicklung beitragen. Der unverkennbar hohe denkmalpflegerische Wert der Gesamtanlage bzw. der Sachgesamtheit und deren wirtschaftliche Vermarktung (u.a. Hochzeitsfeiern, Mieträume) führt in der alltäglichen Benachbarung aufgrund der sich ergebenden o.g. Problematiken eher zu Kritik durch die Bürgerschaft.

Mäßige Erreichbarkeit des Barockgartens

Die Erreichbarkeit des Barockgartens durch den motorisierten Individualverkehr ist trotz der ordnungsgemäßen Beschilderung nur durch die engen Ortslagen von Groß- und Kleinsedlitz möglich und wenig übersichtlich. Für Reisebusse sind Zufahrt und Abstellmöglichkeiten in der Ortslage beschränkt.

Verbindung zu attraktiven Naherholungs- bereichen vorhanden

Neben der zum Barockgarten gehörenden historischen Achse 'Parkstraße' existieren kaum weitere touristische Sehenswürdigkeiten. Der Wasserturm als Aussichtspunkt ist nicht frei begehbar und die landschaftlich reizvollen Ausblicke ins Elbtal sind für Außenstehende eher rar und weniger spektakulär als in der benachbarten Sächsischen Schweiz.

Die landschaftliche Qualität des Umfeldes bzgl. deren Erholungseignung hält sich für den ortsfremden Besucher in Grenzen (u.a. landwirtschaftliche Nutzflächen, stark frequentierter Autobahnzubringer, Autobahn A17). Für die ortsbezogene Nah- und Feierabenderholung sind attraktive Rad- und Wanderwege in die angrenzenden Waldstücke oder ins Müglitz- und Elbtal vorhanden. Die bewaldeten Steillagen bieten nur eine begrenzte Erholungseignung in Richtung Elbtal.

Rückzugsort Kleingärten?

Zahlreiche Kleingartenanlagen und Einzelparzellen zeugen von einer attraktiven und gern angenommenen Form der Feierabend- und Wochenenderholung bzw. -betätigung. Deren Überformung durch die Verfestigung von Wohngrundstücken ist allerdings zunehmend zu beobachten. Dies wird durch die große Zahl an Gartengrundstücken befördert, die nicht als Dauerklein-

garten (gem. Bundeskleingartengesetz) ausgewiesen sind und keiner Vereinssatzung unterliegen.

Wanderwege

Das Siedlungsgebiet von Groß- und Kleinsedlitz durchqueren verschiedene Wander- und Radwege.

Auffallend ist der mit einem blauen Punkt markierte Fernwanderweg Görlitz-Greiz. Er führt durch die Oberlausitz, das Elbtal und weiter durch das Erzgebirge. Aus dem Elbtal kommend (Pirna, S172) führt er steil ansteigend durch den 'Schlosserbusch' in die Ortslage von Großsedlitz. Über 'Pflaumenallee', 'Am Hasensprung', 'Neubauernweg' und 'Schiffteichweg' quert er die Siedlung und verlässt sie Richtung Dohna. Eine örtliche, touristische Einrichtung besteht nur mit dem Barockgarten. Gaststätten oder Rastpunkte sind in Groß- und Kleinsedlitz nicht vorhanden.

Ein weiterer (rot ausgeschilderter) Gebietswanderweg führt vom Bahnhofpunkt 'Heidenau/ Großsedlitz' an der Elbe steil aufwärts über die 'Kastanienallee' zum Barockgarten. Über die Park- und 'Pechhüttenstraße' verlässt er das Betrachtungsgebiet wieder in Richtung Dohna.

Ein dritter Wanderweg (gelber Punkt, regionaler Rundweg), von Heidenau kommend und das Betrachtungsgebiet Richtung Krebs verlassend, durchzieht die gesamte Ortslage von Groß- und Kleinsedlitz von Nordwest nach Südost.

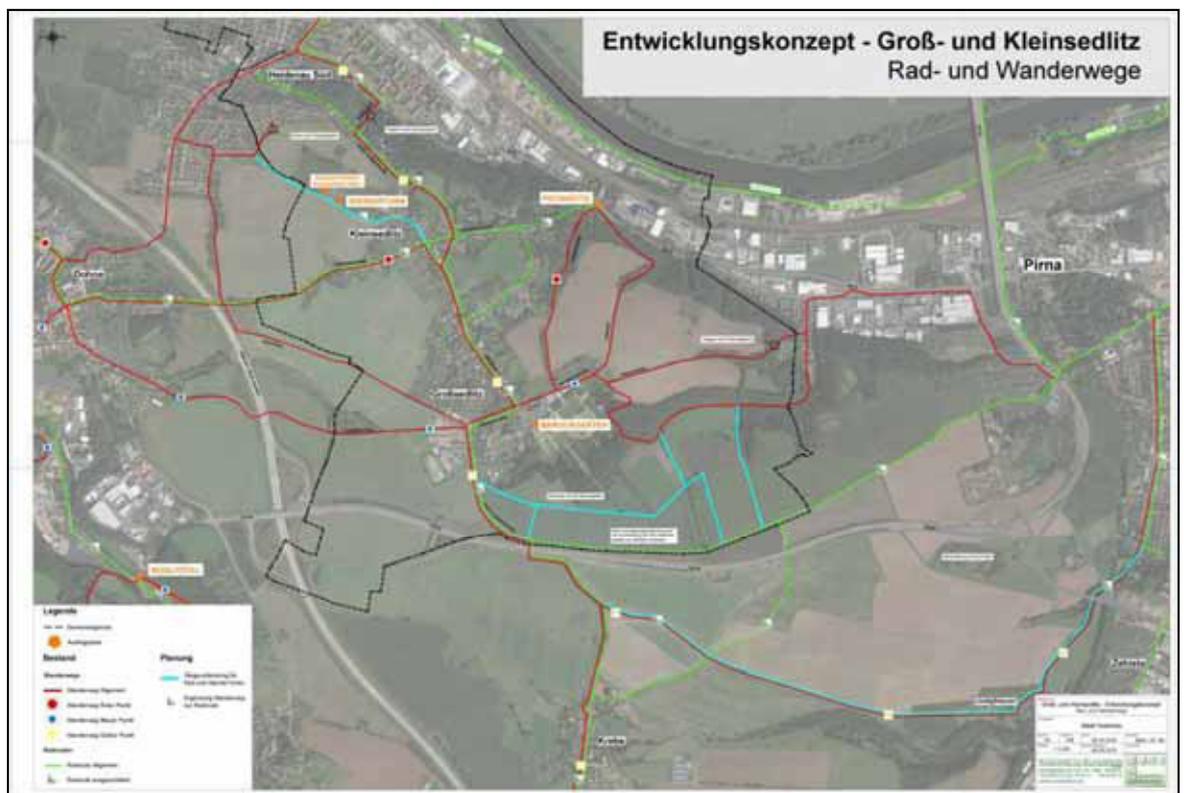


Abb. 31: Rad- und Wanderkarte – Original im Anhang

Radwege

Für die Radnutzung sind die drei genannten Wege aufgrund der steilen Teilabschnitte nur bedingt geeignet. Für den Radverkehr existieren daher im Planungsgebiet nur begrenzte Möglichkeiten. Eine ausgeschilderte Trasse von Heidenau-Süd über Groß- und Kleinsedlitz nach Pirna erweist sich wegen der steilen 'Kuhntreppen' – hier muss das Rad getragen werden – teilweise

als ungeeignet. Ausweichend ist eine Verbindung über die 'Geschwister-Scholl-Straße' und die 'Sedlitzer Straße' nutzbar.

Entlang der K 8772 ('Neubauernweg', 'Dippoldiswalder Straße' in Pirna) besteht derzeit keine Rad- oder Gehwegverbindung. Im Zuge der Errichtung des 'IndustriePark Oberelbe' wird der Ausbau der Kreisstraße und die Errichtung eines Geh-/Radweges angestrebt.



Abb. 32: Die 'Kuhntreppen' in Kleinsedlitz – ein für Radfahrer ungeeigneter Wegeabschnitt

Eine weitere markierte Radroute quert Kleinsedlitz über die 'Pechhüttenstraße' aus dem Elbtal heraus nach Dohna.

3.5 GEMEINSCHAFTSLEBEN

Akteure mit Visionen

Groß- und Kleinsedlitz vereinfacht betrachtet: zwei Dörfer ohne gewachsene Ortskerne mit vielen Zuzüglern und noch mehr Kleingärtnern, die zur Erholung ihre Scholle aufsuchen, aber nicht in den Ortschaften wohnen. Hinzukommen rund 60.000 Besucher jährlich des Barockgartens, die zumindest in den Sommermonaten auch die Ortslagen streifen.

Dorfgemeinschaft wieder aufleben lassen

Tatsächlich steckt hinter dieser ungewöhnlichen, äußeren Konstellation ein 'innerer Zusammenhalt': aktive Groß- und Kleinsedlitzer, die aufbauend auf den vorhandenen Vereinsstrukturen und Initiativen die Dorfgemeinschaft aufleben lassen wollen und die die Identität von Groß- und Kleinsedlitz als funktionierende Gemeinschaft in lebendigen Siedlungen zum Ziel haben.

Aufgrund der Ortsstruktur, dem fehlenden Angebot an lokalem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder Gemeinschaftsräumlichkeiten ist ein Gemeinschaftsleben, was über nachbarschaftliche Beziehungen hinausgeht, tatsächlich vor Ort nur eingeschränkt vorhanden. Die örtlichen Vereine und Initiativen können Treffen und Vereinsaktivitäten zum Teil nur außerhalb der Ortslagen abhalten. Hier besteht ein großer räumlicher Bedarf.

zahlreiche Vereine

Folgende Vereine gibt es in Groß- und Kleinsedlitz: Förderverein Freundeskreis Barockgarten Großsedlitz e.V., Kunstverein Pechhütte e.V., Sportgemeinschaft „Großsedlitz“ Heidenau e.V.

Aber auch eine Reihe von Kleingartenvereinen: Kleingartenverein „Am Wasserturm“ e.V., Kleingartenverein „Goldene Ähre“ e.V., Kleingartenverein „Großsedlitz“ e.V., Kleingartenverein „Luchbergblick“ e.V..

zentraler Anlaufpunkt/ Begegnungsstätte fehlt

Einrichtungen wie ein Gemeindehaus oder eine freiwillige Feuerwehr sind erst in Heidenau anzutreffen. Für Treffen des Arbeitskreises zur Ortsentwicklung wurden Klassenzimmer der Grundschule verwendet. Es existieren in Groß- und Kleinsedlitz keine öffentlichen Treffpunkte oder Gastronomieangebote (Café im Barockgarten nur mit Parkeintritt zu betreten). Gemeinschaftsleben findet somit nur im Kleinen statt.

Für die jährlichen Feste wie Drachenfest, Weihnachtsmarkt, Dorffest fehlen zur Entwicklung die nötigen Infrastrukturen (Festwiese, Versorgungsanschlüsse, Lagerflächen für Ausstattung, Gemeinschaftsräume/Toiletten/Versammlungsraum). Behelfsweise wird das Grundschulgebäude mit genutzt, dieses ist aber bereits durch die Grundaustauslastungen (Schule, Kindergarten, Hort) an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt. Zudem bietet die Ausstattung einer Grundschule (z.B. niedrige Kinderstühle) nur ungenügende Voraussetzungen für Treffen in der Dorfgemeinschaft.

lebendige Dorf-gemeinschaft

Nicht nur im Rahmen der ungewöhnlich regen und engagierten Arbeitsgruppensitzungen, die zahlreich auch von jüngeren Groß- und Kleinsedlitzern besucht wurden, kam deutlich heraus:

"Wir wollen ein gemeinsames Dorfleben in Groß- und Kleinsedlitz entwickeln - die bestehenden Feste sollen ausgeweitet werden und einen Rahmen bekommen, der alle Sedlitzer zum Mitmachen anregt. Die Vereine müssen im Dorf angemessene Räumlichkeiten bekommen. Die vielen jungen Familien in Großsedlitz sind eine große Chance für die nachhaltige Entwicklung der Dorfgemeinschaft."

4 ZIELE

Allgemeine Ziele der Ortsentwicklung

Mit der konzeptionellen Betrachtung von Groß- und Kleinsedlitz im Rahmen des 'Entwicklungsprogramms für den Ländlichen Raum (EPLR)' sind allgemeine Zielsetzungen verbunden:

- Stärkung der Orte als attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort und als Grundlage für nichtstörende gewerbliche Entwicklung in bestehenden Gebäudekomplexen,
- Funktionale Aufwertung der Siedlungen zur Verbesserung der Grundversorgung,
- Erhalt des ländl. Siedlungscharakters durch Bewahrung u. Entwicklung prägender Strukturen
- Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur zur Verbesserung der Standortfaktoren
- Stärkung der Vernetzung der Orte untereinander sowie mit der Stadt durch Funktionsverflechtungen im Bereich Naherholung und Freizeit sowie im Bereich der Grundversorgung
- Verhaltene Wohnbauentwicklung, städtebaulich verträglich unter der Maßgabe des Erhalts prägender Strukturen.

Gemeinsame Betrachtung

Die zwei Ortslagen von Groß- und Kleinsedlitz, die sich siedlungsstrukturell in ähnlicher Weise entwickelt haben, stehen in ihrer historisch dörflichen Grundstruktur der stark verdichteten Kernstadt Heidenau gegenüber, die mit rund 17.000 Einwohnern auf 11 km² die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller sächsischen Kommunen aufweist. Die gemeinsame Betrachtung von Groß- und Kleinsedlitz steht vor dem Hintergrund, dass diese Ortslagen parallel ein ähnliches städtebauliches Gefüge entwickelt haben und in Zukunft funktionell und in der Ausgestaltung des Dorflebens miteinander verknüpft sind.

Ziele aus dem Stadtentwick- lungskonzept können weiter gelten

Die im INSEK von 2005 genannten Ziele sind in ihrer allgemeinen Formulierung weiterhin als aktuell zu betrachten, wenngleich die Zahl an Gebäudeleerständen deutlich zurückgegangen ist.

- Bewahrung des historischen Orts- und Siedlungsbildes
- Umnutzung von leerstehenden und bei Nachnutzbarkeit Sanierung von erneuerungsbedürftigen Gebäuden
- Um- und Ersatzneubauten einpassen in den barocken Straßenzug
- Schließung von Baulücken in dorfgemäßer Bauart
- Förderung der Dorfgemeinschaft und örtlicher Wirtschaftsaktivitäten
- Ausschöpfung der kulturellen und ökonomischen Effekte des Barockgartens im Ort
- Aufwertung des Straßenraums nach historischem Vorbild einschließlich Verbesserungen für Fußgänger und Ausflügler
- Umbau von problematischen Straßenräumen zu dorfverträglichen Verkehrsstraßen bzw. Mischverkehrsflächen
- Optimierung des ÖPNV und damit auch Reduzierung des Autoausflugsverkehrs
- Freihaltung von wichtigen Sichtbeziehungen in das Elbtal

Konkrete Bestrebungen

Den allgemeinen Zielsetzungen folgend sind umsetzungsbezogene Bestrebungen zu befördern und konkrete Realisierungen anzustreben. Dies sind:

1. **Aufwertung der Ortsmitte und Schaffung eines Gemeinschaftshauses** als identitätsstiftende, zentrale Anlaufstelle für Freizeit- und Kulturaktivitäten der Bürgerschaft und Pflege des Gemeinschaftslebens.
2. Beförderung der saisonalen Feste durch **Entwicklung der Festwiese** in der Ortsmitte.
3. Nutzen lokaler Potentiale zur Naherholung durch **Entwicklung Areal 'Am Wasserturm'**.
4. Schaffung von **sicheren Fußwegeverbindungen** an den Hauptverkehrsachsen für Wanderer, Spaziergänger und Schulkinder sowie **sicherer Querungshilfen**.
5. **Sicherung der Wohnqualitäten** in den Ortslagen durch Begrenzungen des Durchgangsverkehrs (LKW) sowie der zulässigen Fahrtgeschwindigkeiten (Tempo 30 Zonen, Anliegerstraßen, z.T. als Spielstraßen)
6. **Erhalt und Entwicklung** der Funktionseinheiten **Grundschule, Hort, Kindergarten** in der Ortsmitte, mit den zugehörigen Freiflächen sowie den dörflich- ländlichen Nutzflächen (Schulgarten, Kleintierzucht).
7. Verbesserung der **Verknüpfung Barockgarten und Ortslage** durch aktiven Informationsaustausch und die Einbeziehung des Barockgartens in die Gesamtentwicklung der Ortslagen – u.a. Angebote für Neuordnung des Verkehrs, Verlagerung des Haupteinganges sowie Wiederaufnahme der Bestrebungen, den Barockgarten ganzjährig zu öffnen.
8. **Aufwertung des Ortsbildes** durch landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Ortslagen in Fortsetzung der Anpflanzungen von Gehölzstrukturen – u.a. als Baumreihen an Straßen und Wanderwegen.
9. Schaffung der **baurechtlichen Rahmenbedingungen** für die Neuordnung des Quartieres am 'Schäferweg' über einen Bebauungsplan und damit auch Beförderung der Entwicklungen zur verkehrlichen Erschließung des Haupteinganges bzw. der Parkplätze zum Barockgarten.
10. Nachhaltige **Verbesserung der ÖPNV-Andienung** der gesamten Ortslage im Zuge der Entwicklung des Industrieparks Oberelbe.
11. **Schaffung einer Grundversorgungseinrichtung**, ggf. in Kombination mit einem neu zu schaffenden Besucherzentrum für den Barockgarten.
12. **Verbesserung der gastronomischen Angebote**, u.a. durch Öffnung der Gastronomie im Friedrichsschlösschen in Richtung Ortslage ggf. in Kombination mit einem neu zu schaffenden Besucherzentrum für den Barockgarten.

5 AKTIONSPLAN

Allgemeines

Der Aktionsplan stellt tabellarisch die umzusetzenden Maßnahmen dar und benennt zum einen die Verantwortlichkeiten und zum anderen erfolgt eine Priorisierung in drei Stufen.

Die Maßnahmen werden in fünf Entwicklungsbereiche gegliedert:

1. Ortsmitte an der Schule Großsedlitz
2. Maßnahmen an Verkehrsachsen
3. Wasserturm
4. Umfeld Barockgarten
5. Grünmaßnahmen, Ortsgestaltung

Projekte in tabellarischer Übersicht

Prozesszeitraum ab 2019			
Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Bemerkung
Bereich 1 – Ortsmitte an der Schule Großsedlitz			
1. Entwicklung Ortsmitte mit Gemeinschaftshaus Sedlitz	1	Stadt Heidenau	
davon Teil I – Umverlagerung, Neuordnung und Aufwertung Freianlagen zum Gebäude Grundschule / Kindergarten / Hort inkl. kleinem Wirtschaftsgebäude			
davon Teil II – Neubau Gemeinschaftshaus, inkl. Parkplatz und Grünfläche Ortsmitte (Parkstr. Ecke Feldweg)			
2. Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Spielplatz Ortsmitte	1	Stadt Heidenau	
u.a. Bolzplatz / Kleinspielfeld, Sitzmöglichkeiten, Spielräume schaffen, Begrünung			
3. Verkehrslenkungsmaßnahmen 'Parkstraße', Entwicklung Spielstraße 'Feldweg'	1	Stadt Heidenau	soll zusammen mit Maßn. 4 umgesetzt werden
Verkehrinsel als Querungshilfe in der 'Parkstraße', Rückbau Schulparkplatz, Errichtung Haltestreifen vor der Schule, Neuordnung Bushaltestelle u.a. Wartebereich, Unterstand		z.T. LRA	

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Bemerkung
Bereich 2 – Maßnahmen an Verkehrsachsen			
4. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt I: von Schule bis neue Mündung Bäckerweg, inkl. Straßenbegleitgrün	1	Stadt Heidenau	soll zusammen mit Maßn. 3 umgesetzt werden
Planungsbestreben besteht in der Stadt, B-Plan liegt vor			
5. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt II: von Mündung Bäckerweg bis 'Pechhüttenstraße'	2	Stadt Heidenau	
Entsteht nach Verkehrslenkung über die Verbindung Bäckerweg automatisch durch Nutzung des dann verkehrsberuhigten/ für Durchgangsverkehr gesperrten Abschnittes der Parkstraße z.B. mit einfacher Abmarkierung eines Gehweges, ggf. auch als Pflasterstreifen			
6. Anbindung Bäckerweg an 'Parkstraße'- zur Umverlegung Erschließung Parkstrasse / Dorfzentrum	1	Stadt Heidenau	
u.a. unter dem Thema: sicherer Schulweg			
7. Dörfliche Gestaltung Kreuzung 'Parkstraße' – 'Am Hasensprung' mit Nebenflächen	3	Stadt Heidenau	
Maßnahme ist zeitlich nachrangig nach der Klärung des Zuganges zum Barockgarten über das angedachte Besucherzentrum am Friedrichschlösschen			
8. Sanierung 'KuhTreppen'	3	Stadt Heidenau	
Teilstück „Wander- und Spazierwegenetz Sedlitz“			
9. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt I außerhalb der Ortslage Großsedlitz	2	Zweckverband IPO	über IPO-Erschließung Radwegenetz

10. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt II innerhalb der Ortslage Großsedlitz		Stadt Heidenau	
Alternative: Verlagerung des Geh- und Radverkehrs über Schäferweg nach der Quartiersgestaltung, dann kann auf den Abschnitt II des Geh- und Radweges am Neubauernweg verzichtet werden			
11. Erneuerung Deckschicht 'Postweg'	3	Stadt Heidenau	

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Bemerkung
Bereich 3 – Wasserturm			
12. Entwicklung Freizeit- und Kulturareal 'Am Wasserturm'	1	Bau Stadt Heidenau / Betriebsverein	
Sitzplatz im Biergartenstil, Grillplatz, einfache Spielmöglichkeiten – u.a. Kletterturm, separate Einstellmöglichkeiten für Veranstaltungs-Ausstattung, WC-Anlage			
13. Sanierung Wasserturm „Kleinsedlitzer Höhe“ als Landmarke und Kulturstätte	2	Stadt Heidenau	
Wasserturm als techn. Denkmal erhalten und sanieren, Ebenen 0 und 1 für temporäre Veranstaltungsnutzungen, Besteigung nur zu Einzelterminen in vorh. Struktur, Ziel: Sicherung, Erhaltung und Einbeziehung in das dörfliche Leben			
14. Naherholungs- und Grünachse Am Wasserturm	1	Stadt Heidenau	
Wanderparkplatz, Wegebefestigung, Wander- und Radwegeachse bis Anschluss Gamigstr., wegebegleitende Grünmaßnahmen, einfacher Sitzplatz am Aussichtspunkt			
15. Nutzungskonzept – Übergreifend über die Maßnahmen 12-14	1	Stadt Heidenau	
Zur Konzeption der Gesamtmaßnahme mit Betrachtung Akteure, Funktionen, An- und Einbindung, Verfahren, Kosten, Bauabschnitte – Ziel: Eine Gesamtmaßnahme darstellen, aber drei getrennte Umsetzungsanträge zeitlich gestaffelt einreichen			

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Bemerkung
Bereich 4 – Umfeld Barockgarten			
16. Neugestaltung Haupteingang Barockgarten mit Besucherzentrum	1	SIB	im und nach B-Plan-Verfahren weiter zu forcieren
17. Städtebauliche Neuordnung Quartier Schäferweg	1	Stadt Heidenau	über laufendes Bebauungsplanverfahren
18. Grundhafter Straßenausbau Erschließungsstraßen Quartier Schäferweg	1	Stadt Heidenau	nach B-Plan-Verfahren erforderlich
19. Ausweich- u. Busparkplatz Barockgarten	2	Zweckverband IPO	Voraussetzung Einbringung in IPO-Planung

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Bemerkung
Bereich 5 – Grünmaßnahmen, Ortsgestaltung			
20. Pflanzung Baumreihe am 'Kutschweg'	1	Zweckverband IPO	Voraussetzung: Einbringung in IPO-Planung
21. Baumreihen an Straßen ergänzen 'Sedlitzer Straße', Feldweg 'Pechhüttenstraße'- 'Parkstraße', KFZ freier Weg 'Pechhüttenstraße'- 'Talstraße'	2	Zweckverband IPO	Voraussetzung: Einbringung in IPO-Planung
22. Anlage Erweiterung Regenwassermulde Sedlitzer Straße	2	Stadt Heidenau	Projektplanung liegt im Bauamt vor

Im Folgenden werden die Maßnahmen im Einzelnen kurz erläutert.

5.1 BEREICH 1 – ORTSMITTE AN DER SCHULE GROßSEDLITZ

1. Entwicklung Ortsmitte mit 'Gemeinschaftshaus Sedlitz' kombiniert mit

2. Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Spielplatz Ortsmitte

Zentrale Lage: Flächen neben der Grundschule Großsedlitz

Ein zentrales Defizit in Groß- und Kleinsedlitz ist der Mangel an Einrichtungen für ein aktives Gemeinwesen bzw. für dörfliche Gemeinschaftsveranstaltungen. Es gibt am Ort weder ein Dorfgemeinschaftshaus noch Räumlichkeiten von Vereinen oder Initiativen (Feuerwehr, Kulturverein o.ä.). Tatsächlich gibt es aber in der Bürgerschaft eine Reihe von Vereinen, Initiativen und Akteursgruppen, denen aber derzeit – außer in der Grundschule – weder angemessene Räume noch ausreichende Freiflächen (Festplatz-/Festwiese) zur Verfügung stehen. Zur Sicherung und Entwicklung des Dorfgemeinschaftslebens ist daher – anders als in vielen sächsischen Dörfern – eine zentrale Räumlichkeit mit entsprechenden Parkplatz- und Freiflächen neu zu schaffen.

Da beide Ortslagen über keine (historisch gewachsene) Ortsmitte verfügen, bietet sich die Lage an der Grundschule Großsedlitz mit seinem Umfeld als zentraler Standort an.



Abb. 34: Ausschnitt aus Plan 5 zur Ortsmitte

Neubau 'Sedlitzer Gemeinschafts- haus'

Baulicher Schwerpunkt bei der Entwicklung der Ortsmitte ist der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses – das „**Sedlitzer Gemeinschaftshaus**“ wie es in der Arbeitsgruppe benannt wurde.

Freiflächen ordnen und neu gestalten

In einem ersten Schritt sollen die Freiflächen (Parkplatz, Spielplatz, Spielflächen Schule/Hort, Bolzplatz) neu geordnet werden. Dies ist erforderlich, um damit ein Baufeld zu schaffen, in dem dann nach entsprechendem Planungs-, Genehmigungs- und Finanzierungsvorlauf das Gemeinschaftshaus errichtet werden kann. Die wichtigen Funktionen der Freiflächen im Ortszentrum für Familien, Kinder und die Ausrichtung saisonaler Feste sollen bereits im Vorfeld gesichert und qualitativ hochwertig neu gegliedert und gestaltet werden.

Im Detail sollen dabei u.a.

1. die Stellplatzsituation neu geordnet werden,
2. die Bushaltestelle gestaltet und die Wegeanbindung an der 'Parkstraße' ergänzt werden,
3. der Bolzplatz verlagert und ganzjährig nutzbar gestaltet werden,
4. ein kleiner Sitzplatz an der 'Parkstraße' entstehen,
5. der vorhandene Spielplatz ergänzt und begrünt werden,
6. eine Wiesenfläche als Festplatz ertüchtigt werden,
7. die Freianlagen für Schule, Hort und Kindergarten verlagert und neu strukturiert werden,
8. eine Standortanpassung in der Neuanlage für die Wertstoffcontainer erfolgen.

Neubau eines Dorfgemein- schaftshauses

Der zweite Teil sieht dann den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses mit angrenzenden, ausreichend großen Stellplatzflächen vor, die direkt an die 'Parkstraße' angebunden sind. Das Gebäude ist in der Vorzugsvariante direkt in der Fassadenflucht der Schule angeordnet, zur 'Parkstraße' hin aber mit einer Grünanlage eingegrünt.

Das Gebäude soll multifunktional sein: Neben einem Großen Saal soll es einen Versammlungsraum und einen kleinen Gruppenraum geben. Teeküche, WCs und Lagerräume runden das Raumkonzept ab. Das Gebäude soll barrierefrei sein und auch Funktionen für die Freiflächen erfüllen (u.a. von außen zugänglicher, behindertengerechter Toilette und frostsichere Versorgungsanlagen für Dorffeste).

Der Nutzungsbedarf in Groß- und Kleinsedlitz ist so groß, dass bereits in einer ersten Arbeitsgruppensitzung zum Nutzungskonzept eine sehr gute Auslastung des Objektes von den Akteuren dargelegt werden konnte: neben den Gruppen für die Frauen- und Seniorenarbeit, die auch Bewegungsangebote bieten, sollen die freien Spiel- und Turnangebote für Mütter mit Babys und Kleinkindern endlich Räumlichkeiten am Ort bekommen. Auch für Theaterveranstaltungen und Schulfeste wird der große Saal dringend benötigt. Die Initiative für die örtlichen Festveranstaltungen (Sommer-, Kinderfest, Weihnachtsmarkt, Drachenfest) wie auch die Vereine benötigen einen Versammlungsraum und Lagermöglichkeiten für die Festausstattungen. Regelmäßige Angebote, u.a. zur Frauen- und Familienarbeit werden in Großsedlitz erst durch die Schaffung von angemessenen Räumen möglich.

3. Verkehrslenkungsmaßnahmen 'Parkstraße', Entwicklung Spielstraße 'Feldweg'

Querungshilfe, Elternhaltestelle, Bushaltestelle verbessern

Die Verkehrsgeschwindigkeit auf der 'Parkstraße' unmittelbar vor der Schule soll durch eine Mittelinsel als Querungshilfe verringert werden. Damit soll der sichere Schulweg an der Großsedlitzer Grundschule mit Hort sichergestellt werden. Zudem sollen die 'überschneidenden' Verkehrsarten entzerrt werden und der kleine KFZ-Stellplatz für Schulbedienstete unmittelbar am Schulgebäude zurückgebaut und in die Außenanlagen des neu zu errichtenden Gemeinschaftshauses integriert werden. Zugleich wird damit verhindert, dass der morgendliche Bringe-Verkehr vor der Schule mit den vom Schulbus kommenden Kindern konkurriert. Um Gefährdungen auf dem Schulweg zu vermeiden, soll mittels eines Haltstreifens eine 'Elternhaltestelle' eingerichtet werden.

Die Bushaltestelle soll durch Errichtung eines Wartehäuschens attraktiver und deutlich sichtbar gestaltet werden.

Die Maßnahme der Querungshilfe steht in Korrelation zu der Maßnahme 'Ergänzung Gehweg an der 'Parkstraße'".

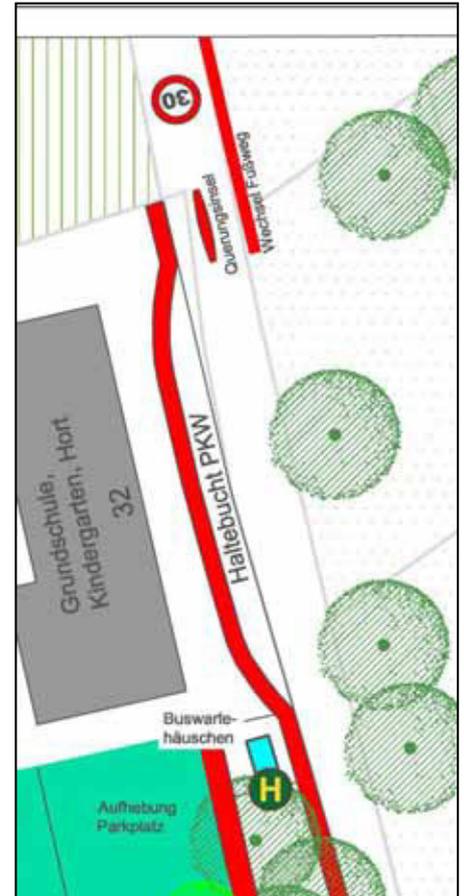


Abb. 36: Auszug aus Plan 5 – Gestaltung der Verkehrsanlagen vor der Grundschule

'Feldweg' Spielstraße

Ergänzend soll eine Umwidmung des angrenzenden Feldweges zur Spielstraße erfolgen. Das ermöglicht, dass auch jüngere Kinder unbeaufsichtigt und sicher den Spielplatz nutzen können. Das Parken im 'Feldweg' außerhalb gekennzeichneten Flächen wird damit unterbunden.

5.2 BEREICH 2 – MAßNAHMEN AN VERKEHRSACHSEN

4. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt I: von Schule bis neue Mündung 'Bäckerweg', inkl. Straßenbegleitgrün

Durchgängige Gehwege sind in beiden Ortslagen nur bedingt vorhanden. Das soll an relevanten Punkten geändert werden. Insbesondere der Abschnitt von Grundschule bis geplante Mündung 'Bäckerweg' hat Vorrang.

Alle Schüler, die aus Kleinsedlitz zu Fuß zur Grundschule gehen, sowie Kindergruppen, die regelmäßige Ausflüge (Kindergarten und Hort), u.a. mit dem Ziel 'Wasserturm' unternehmen, benötigen diesen Gehweg. Ebenso wie die Spaziergänger und Wandergruppen, die häufig an der 'Parkstraße' Richtung Barockgarten anzutreffen sind.

Eine durchgehende Begrünung des Gehweges bzw. der Straße mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen ist ortsbildgestaltend und in der Planung vorgesehen.

Die Stadt hat bereits einen Bebauungsplan für den 'Bäckerweg' aufgestellt [18], die Realisierung hängt derzeit noch an Fragen des Grundeigentums.



Abb. 37: Auszug aus Plan 5 - Maßnahmen

5. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt II: von Mündung 'Bäckerweg' bis 'Pechhüttenstraße'

Ein zweiter Abschnitt führt von der Mündung 'Bäckerweg' bis zur 'Pechhüttenstraße'. Dieser entsteht nach Verkehrslenkung über die Verbindung 'Bäckerweg' automatisch durch die Nutzung des dann verkehrsberuhigten Bereiches bzw. des für Durchgangsverkehr dann gesperrten Abschnittes der 'Parkstraße', z.B. mit einfacher Abmarkierung eines Gehweges, ggf. auch als Pflasterstreifen

Damit können auch Kinder aus den Ortslagen bis zur jeweiligen Bushaltestelle auf einem sicheren Gehweg laufen.

6. Anbindung 'Bäckerweg' an 'Parkstraße'- zur Umverlegung Erschließung 'Parkstraße' / Dorfkern

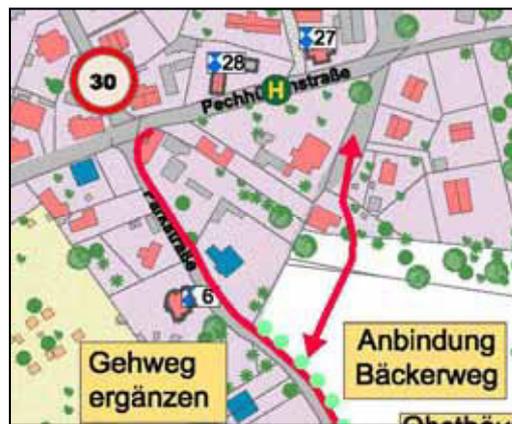


Abb. 38: Ausschnitt aus Plan 5 zum 'Bäckerweg'

Damit keine baulich aufwendige Wendemöglichkeit avanciert werden muss, soll der 'Bäckerweg' zur 'Parkstraße' hin angeschlossen werden.

Gleichzeitig kann durch diese Maßnahme dann der enge Abschnitt 'Parkstraße' ('Bäckerweg' bis 'Pechhüttenstraße') für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

7. Dörfliche Gestaltung Kreuzung 'Parkstraße' – 'Am Hasensprung' mit Nebenflächen



Die überdimensioniert wirkende Kreuzung soll insbesondere im direkten Umfeld zum Barockgarten durch typisch dörfliche Materialien ortsbildgerecht gestaltet werden. Diese Maßnahme steht in direkter Verbindung mit der von der Führung des Barockgartens geplanten Änderung der Zugangssituation zum Barockgarten. Die Verlagerung der Parkplätze und damit Entlastung der Stichstraße 'Am Hasensprung' sind Voraussetzung für diese Maßnahme.

Abb. 39: Ausschnitt aus Plan 5 zur Kreuzung 'Parkstraße' / 'Am Hasensprung'

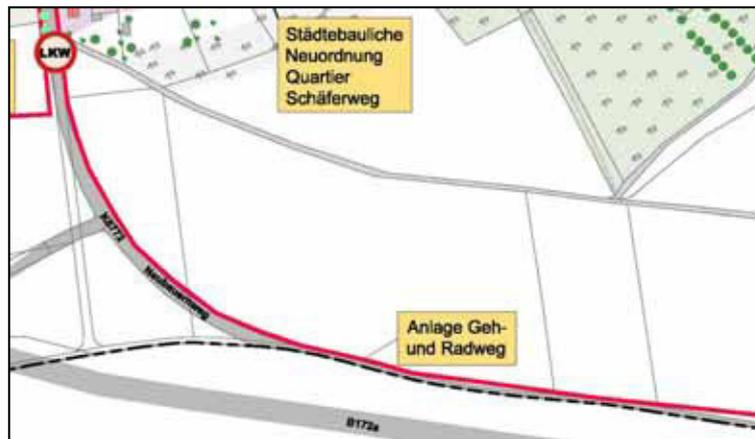
8. Sanierung 'Kuhntreppen'



Um die Wegeverbindung ins Elbtal für Fußgänger und Fahrradfahrer zu verbessern, sollen die Treppenanlagen 'Kuhntreppen' saniert werden. Mit einem zusätzlichen Fahrradschiebestreifen kann damit gleichzeitig die Qualität des Wander- und Radwegenetzes abseits von Verkehrsstraßen erhöht werden.

Abb. 40: Ausschnitt aus Plan 5 zu den Kuhntreppen

9. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt I außerhalb der Ortslage Großsedlitz



Zwischen den Ortslagen Großsedlitz und Pirna besteht entlang der Kreisstraße kein Fuß oder Radweg. Dieser soll neu geschaffen werden.

Abb. 41: Ausschnitt aus Plan 5 zum Geh-/Radweg am 'Neubauernweg'

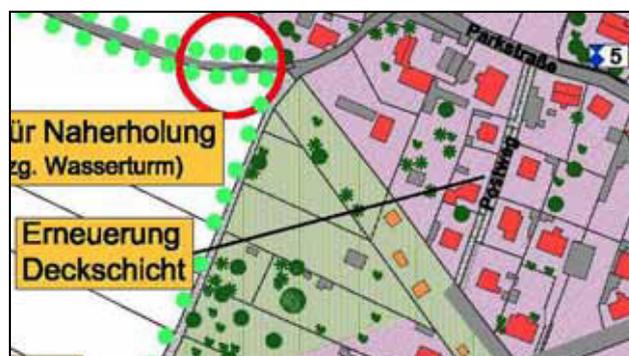
10. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt II innerhalb der Ortslage Großsedlitz



Eine durchgehende Wegeführung entlang des 'Neubauernweges' wird aufgrund der baulichen Enge nur bedingt möglich sein, daher ist als alternative Wegeführung eine Verlagerung des Geh- und Radverkehrs über den 'Schäferweg' denkbar. Nach der erforderlichen Quartiersneugestaltung und einer Berücksichtigung der Radwegeverbindung kann auf den Abschnitt II des Geh- und Radweges am 'Neubauernweg' verzichtet werden

Abb. 42: Ausschnitt aus Plan 5 zum innerörtlichen Gehweg am 'Neubauernweg'

11. Erneuerung Deckschicht 'Postweg'



Die Deckschicht im Postweg (Anwohnerstraße) soll erneuert werden. Im Bestand handelt es sich um eine Schotterstraße.

Abb. 43: Ausschnitt aus Plan 5 zum Postweg

5.3 BEREICH 3 – WASSERTURM

12. Entwicklung Freizeit- und Kulturareal 'Am Wasserturm'

Mit der Entwicklung eines Freizeit- und Kulturareals 'Am Wasserturm' soll ein landschaftlich besonderer Ort in Kleinsedlitz sowohl für Bewohner als auch für Ausflügler entwickelt werden. Das Areal rund um den Wasserturm wird bereits heute gerne angelaufen, da es eine hervorragende Rundum-Aussicht in die umgebende Landschaft bis hin zu Elbsandsteingebirge und Elbtal bietet. Ausflügler und Spaziergänger sollen mit der Maßnahme einen attraktiven Zielort erhalten und die ortsgebundenen Feste, wie das Drachenfest und die Sylvestertreffen, einen angemessenen Rahmen. Ein Bürgerverein zur gezielten Betreuung des Wasserturms und Belebung des Gesamtareals befindet sich bereits in Gründung.

Der Turm, bislang im Eigentum des Zweckverbandes für Trinkwasser [22], liegt auf einem städtischen Grundstück und ist derzeit noch umzäunt und nicht zugänglich. Zukünftig sollen nur noch die angrenzenden technischen Anlagen und Gebäude der Wasserversorgung eingezäunt sein und die Fläche 'Am Wasserturm' geöffnet werden. Dieses Areal soll als Multifunktionsfläche entwickelt werden, welche temporär für Feste genutzt werden kann. Neben einem kleinen Lagergebäude mit Toiletten sollen die Freianlagen verschiedene Sitz- und Spielgelegenheiten bieten.

Der Wasserturm soll in diese Fläche als technisches Kulturdenkmal eingebunden werden. Ebenso die vorhandenen technischen Exponate im Freien, welche mit Sitzmöglichkeiten verbunden werden. Besondere Punkte sind eine abgetreppte Holzplateaukonstruktion an der Nordseite des Wasserturms, welche einen weiten Blick ins Elbtal ermöglicht und eine Riesenschaukel für Groß und Klein.



Abb. 44: Ausschnitt aus Plan 5 zum Areal Wasserturm

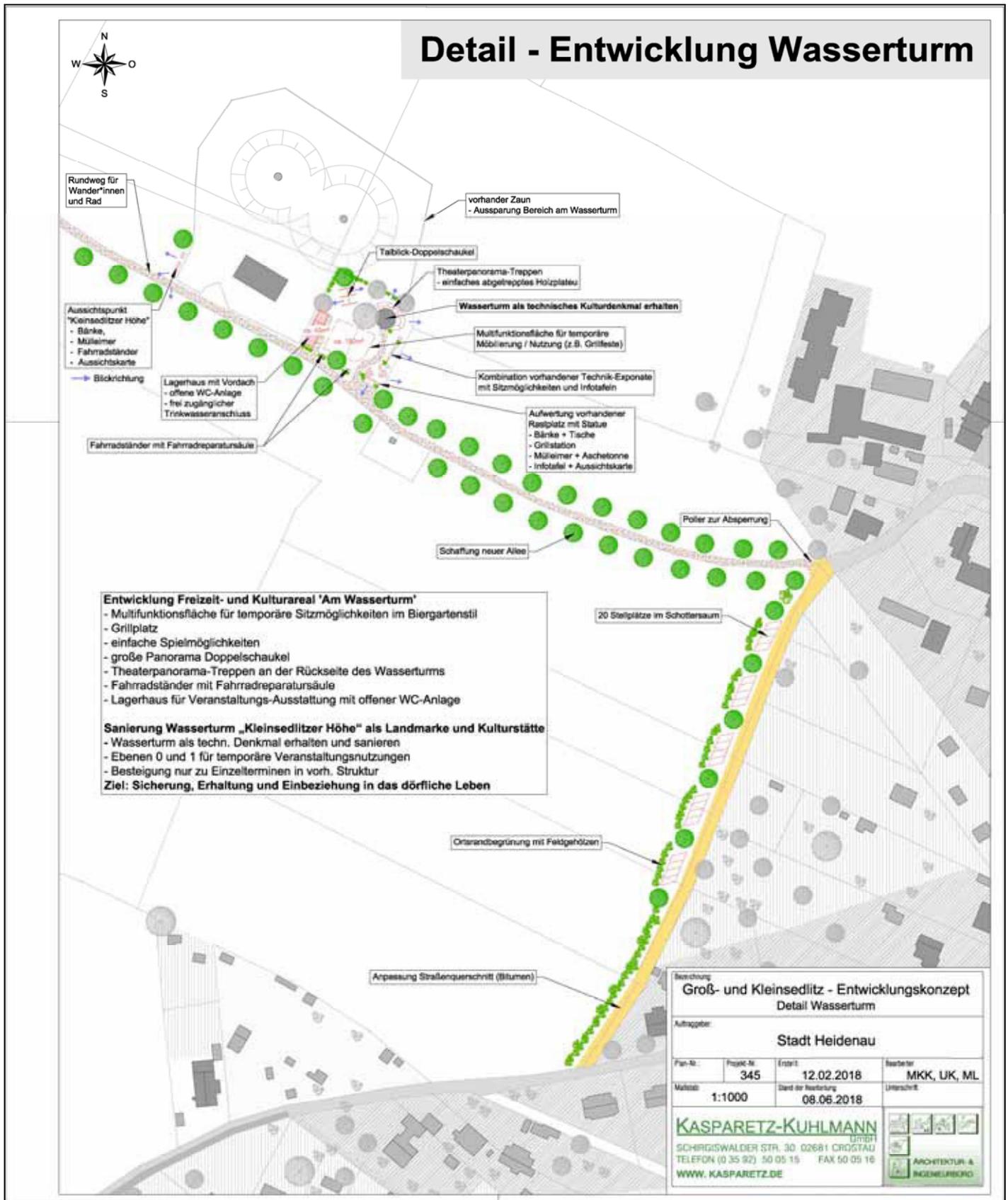


Abb. 45: Plan 8.1 Entwurf zum Gesamtareal 'Am Wasserturm' mit der Naherholungsachse sowie den notwendigen Parkplätzen für Wanderer und Veranstaltungsbesucher. – Original im Anhang



Abb. 46: Visualisierung 1 der Planung 'Am Wasserturm' – Flächen für Aufenthalt, Spiel und Erholung sowie das zurückhaltende Nebengebäude (Neubau) mit den notwendigen Toiletten

13. Sanierung Wasserturm „Kleinsedlitzer Höhe“ als Landmarke und Kulturstätte

Der 22 m hohe Wasserturm misst im Durchmesser 6,48 m und wurde als Trinkwasserspeicher für die Wasserversorgung in den Jahren 1948-1950 errichtet [22]. Seit 1999 ist der Behälter nicht mehr in Betrieb und steht heute leer. Seine technische Ausstattung ist in Gänze erhalten, der Turm ist heute ein technisches Denkmal.

Zum langfristigen Erhalt muss der Turm in Teilen dringend saniert werden, insbesondere das Ziegelmauerwerk der Außenhaut ist schadhaft.



Abb. 47: Erdgeschossenebene Wasserturm

Zumindest bis zur 2. Ebene soll der Turm für Veranstaltungen geöffnet werden können.

Eine dauerhafte Öffnung zur Besteigung der Plattform ist jedoch nicht vorgesehen, da dies erhebliche, kostenintensive Umbauten und Sicherheitserfordernisse mit sich bringen würde. Der-

zeit ist der Turm ab der Ebene 3 lediglich über Stahlleitern zu ersteigen. Zu Veranstaltungen oder zu besonderen Anlässen wäre auch nach der Sanierung ein Besteigen des Turms lediglich temporär möglich und jeweils abzusichern.



Abb. 48: Visualisierung 2 der Planung 'Am Wasserturm' – Aussichtplattform zum Elbtal – dauerhaft zu nutzen und für Gruppen geeignet

14. Naherholungs- und Grünachse 'Am Wasserturm'

Neben den direkten Gestaltungen am, im und um den Wasserturm soll die vorbeiführende Wanderwegeverbindung als Naherholungsachse aufgewertet werden. Hierzu ist ein abgestimmter Maßnahmenfächer vorgesehen, der das Ziel hat, die Nutzung 'Am Wasserturm' auchverkehrlich abzusichern und das landschaftliche Areal als Wander- und Radwegeachse bis Anschluss 'Gamigstraße' attraktiv zu entwickeln.

Ein Parkstreifen in der Verlängerung der 'Parkstraße' soll ein Mindestmaß an Parkplätzen für Ausflügler und Veranstaltungsbesucher bieten. Gleichzeitig erfolgt entlang des Parkstreifens eine intensive Ortsrandeingrünung, die für die angrenzenden Gartengrundstücke auch einen Windschutz in Hauptwindrichtung bietet. Verwehungen über den angrenzenden, großflächig ausgeräumten Ackerschlag sollen so in ihren Auswirkungen auf die Siedlung gemildert und zusätzlich abfließendes Hangwasser am Pflanzstreifen vor Erreichen von Parkplatz und Erschließungsweg abgefangen werden.

Der Wanderweg zum Wasserturm soll bis zum Wohnbauquartier 'Kleinsedlitzer Straße' verlängert werden, um diesen Siedlungsteil an die Aussichts- und Kulturstätte und in der Verlängerung dann auch an das neue Ortszentrum anzubinden. Der Schluss des Rundwanderweges



wird mit einer Verlängerung der Achse ebenfalls erreicht. Wegebegleitende Grünmaßnahmen und ein einfacher Sitzplatz am westlichen Aussichtspunkt sollen die Naherholungsachse weiter aufwerten. Die Bäume betonen zudem die Landmarke 'Am Wasserturm' und gliedern die Flur landschaftsgerecht.

Abb. 49: Ausschnitt aus Plan 5 zur Naherholungsachse 'Am Wasserturm'

15. Nutzungskonzept – übergreifend über die Maßnahmen 12-14

Um den neu zu gewinnenden und zu gestaltenden Raum am und im Wasserturm angemessen in das Dorfleben zu integrieren, wird die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für erforderlich erachtet. Dabei ist sowohl die Beteiligung der Bürger als auch die Klärung einer realistischen Bewirtschaftung/ Unterhaltung der Flächen zu beachten.

Die Außenanlagen am Wasserturm sollen regelmäßig genutzt werden und die heute schon stattfindenden Aktivitäten erweitert werden. Neben den Festen sind auch die Nutzergruppen aus Grundschule, Kindergarten und Hort in die Nutzungsbetrachtungen einzubeziehen. Der Wasserturm soll als Ausflugs- und Naherholungsort fest im Jahresprogramm und somit auch im Bewusstsein aller Bürger von Groß- und Kleinsedlitz verankert werden.

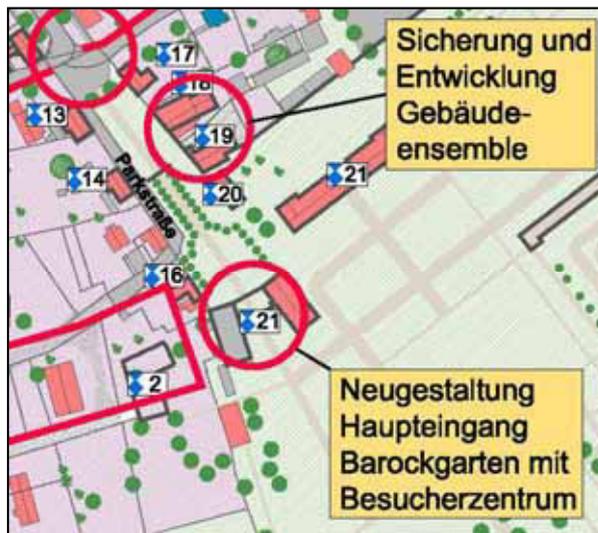
Zu klären ist im Zuge des Nutzungskonzeptes, welcher Träger (z.B. Verein oder Kommune) die Verantwortung für die Flächenbewirtschaftung und die Gebäudenutzungen übernimmt und welche jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen (wie z.B. Maibaum setzen, Drachenfest, Silvestertreffen) in welchem Rahmen stattfinden sollen.

Zudem ist zu erörtern und zu klären, mit welchen Verfahren, Kosten und Bauabschnitten für die Gesamtrealisierung zu rechnen sind. Ziel ist es, eine abgestimmte Gesamtmaßnahme zu entwickeln und drei getrennte Umsetzungsabschnitte zeitlich gestaffelt darin auszuweisen.

5.4 BEREICH 4 – UMFELD BAROCKGARTEN

16. Neugestaltung Haupteingang Barockgarten mit Besucherzentrum

Bei Abstimmungsgesprächen mit dem Sächsischen Immobilien- und Baumanagement SIB (als Vertreter des Freistaates und Eigentümer des Barockgartens) und der 'Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH' (als Bewirtschafter des Barockgartens) wurde deutlich, dass bereits vor gut zehn Jahren eine neue Eingangssituation für den Barockgarten geplant wurde. Am Standort des ehemaligen Schlosses könnte ein Hauptzugang (in



Verlängerung der eigentlichen Achse 'Parkstraße') neu als Besucherzentrum entwickelt werden. Die Planungshoheit obliegt dabei dem Sächsischen Immobilien- und Baumanagement, das neben den funktionalen Abläufen auch die denkmalpflegerischen Aspekte zu berücksichtigen hat. Das Vorhaben wurde bislang nicht weiter vorangetrieben, da die verkehrlichen Anbindungen grundstücksrechtlich zu sichern sind. Hier ist die Kommune der entscheidende Akteur.

Abb. 50: Ausschnitt aus Plan 5 zur Neugestaltung des Haupteingangs zum Barockgarten

Auswirkungen auf Groß- und Kleinsedlitz

Die Änderung des Haupteinganges zum Garten bedeutet für Großsedlitz:

- Veränderung und Entlastung der Verkehrssituation 'Am Hasensprung'
- Veränderte Stellflächen und Verkehrsströme
- Möglichkeiten Dienstleistungen und Grundversorgung in den Neubau zu etablieren
- Aufwertung des südlichen Endes der 'Parkstraße' mit größerem Fokus auf das leerstehende Gasthaus mit Saal



Abb. 51: Ausschnitt aus Plan 5 zu Maßnahmen Am Hasensprung

Maßnahmen Hospital- und Schlosserbusch

Im Zuge der Hochwasserschadensbeseitigung 2013 Hospital- und Schlosserbusch [20] sind Bau- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld des Barockgartens geplant. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Barockgartens und stehen nicht mit Maßnahmen der vorliegenden Ortsentwicklungskonzeption in Verbindung.

17. Städtebauliche Neuordnung Quartier 'Schäferweg'

In unmittelbarer Nähe zum Barockgarten befindet sich am 'Schäferweg' eine verhältnismäßig große, ungeordnete innerörtliche Freifläche. In den letzten Jahren entstanden dort am Rande bereits vereinzelt Einfamilienhäuser.

Der Grundeigentümer möchte diesen Bereich durch weiteren Eigenheimbau nutzen [13], auch für die Errichtung eines großen Pflegeheimes wurde bereits ein Bauantrag [14] gestellt. Die Stadt Heidenau hat zur Sicherung der städtebaulichen Belange die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen 'Heimweg' und 'Schäferweg' beschlossen.

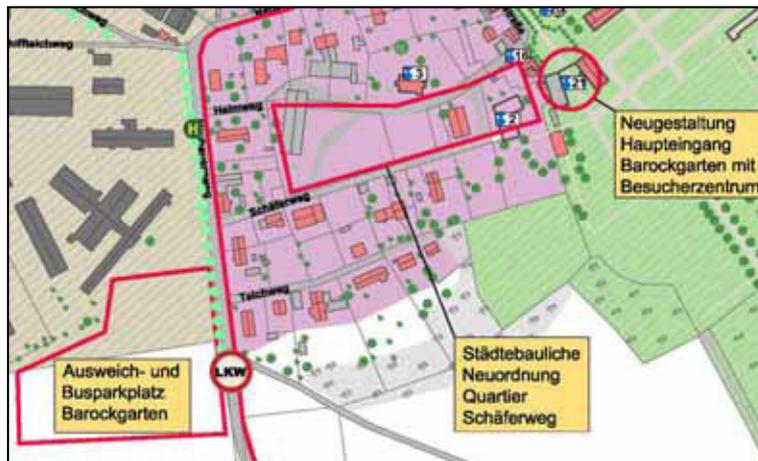


Abb. 52: Ausschnitt aus Plan 5 zum Quartier 'Schäferweg'/ 'Heimweg'

18. Grundhafter Straßenausbau Erschließungsstraßen Quartier 'Schäferweg'

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers ist der grundhafte Ausbau der Erschließungsstraße erforderlich. Die Aspekte 'Ausweichlinie Rad- und Gehweg vom 'Neubauernweg' und die Anfahrtsmöglichkeiten Barockgarten sind im Zuge der Planung zu beachten.



Abb. 53: Quartier 'Schäferweg'/ 'Heimweg'

19. Ausweich- u. Busparkplatz Barockgarten



Zur Entlastung der geringen Stellplatzkapazitäten 'Am Hasensprung' soll ein Ausweich- und Busparkplatz am südwestlichen Ortsende von Großsedlitz entstehen. Im Zuge der Entwicklung des 'Industrie-Park Oberelbe' wird eine Fläche von rund 0,6 ha als Stellplatz für Reisebusse oder PKWs südlich des bestehenden Agrarstandortes eingeplant.

Abb. 54: Ausschnitt aus Plan 5 zum Ausweich- und Bedarfsparkplatz

5.5 BEREICH 5 – GRÜNMAßNAHMEN, ORTSGESTALTUNG

20. Pflanzung Baumreihe am 'Kutschweg'

Zur landschaftlichen Begrünung des Siedlungsrandes sollen entlang des 'Kutschweges' Baumreihe gepflanzt werden. Durch diese Maßnahme wird nicht nur das Ortsbild aufgewertet, sondern auch die Naherholungsqualität des 'Kutschweges' für Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer erhöht.



Abb. 55: Ausschnitt aus Plan 5 zum 'Kutschweg'

21. Baumreihen an Straßen ergänzen



Abb. 56: Ausschnitt aus Plan 5 zu Baumreihen an Straßen

Ergänzt werden sollen die Baumreihen an der 'Sedlitzer Straße', am Feldweg, an der 'Pechhüttenstraße'/'Parkstraße', sowie am KFZ freier Teil der 'Pechhüttenstraße'- 'Talstraße'.

22. Anlage Erweiterung Regenwassermulde 'Sedlitzer Straße'

Zur Absicherung der Überschwemmungsereignisse im Bereich 'Sedlitzer Straße' soll die vorhandene Niederschlagswassersammelmulde östlich der 'Sedlitzer Straße' um ca. 70 m erweitert werden.

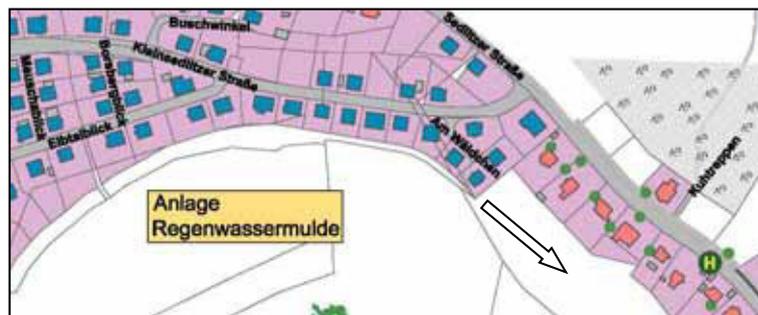


Abb. 57: Ausschnitt aus Plan 5 zur Regenwassermulde an der 'Sedlitzer Straße'

Die vorgenannten 22 Maßnahmen bilden im Ergebnis ein Handlungspaket, dass die nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung von Groß- und Kleinsedlitz zum Wohle aller Bewohner und Besucher ermöglicht.

6 ANHANG

6.1 QUELLEN

- [1] Landschaftsgliederung. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm. Landesentwicklungsplan 2013: Karte 6. Hrsg.: Staatsministerium des Inneren des Freistaates Sachsen. Dresden: 12.07.2013
- [2] Hartmann, Hans-Günter: Barockgarten Großsedlitz. Hrsg.: Deutsche Bibliothek Leipzig 2002.
- [3] Ruby, Simone: Barockgarten Großsedlitz. Hrsg. Schlösserland Sachsen. Edition Leipzig 2017
- [4] Parkplan des Barockgarten Großsedlitz Schlösserland Sachsen. www.barockgarten-grosssedlitz.de
- [5] 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030. Ausgewählte Ergebnisse für die Stadt Heidenau, Stand 01.01.2016. Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen. Kamenz: März 2016
- [6] 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030. Ausgewählte Ergebnisse für den Freistaat Sachsen, Stand 01.01.2016. Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen. Kamenz: März 2016
- [7] Regionalplan "Oberes Elbtal/ Osterzgebirge" 2. Gesamtfortschreibung nach §§ 9 und 10 i.V. m § 6 Abs. 2 SächsLPlG, freigegeben mit Beschluss der Verbandsversammlung am 14.09.2017
- [8] Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau. Feinkonzept. Heidenau Dezember 2005
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau, Planzeichnung Vorentwurf, Stand 08.12.2017
- [10] Landschaftsplan der Stadt Heidenau, Planzeichnung Vorentwurf, Stand 08.12.2017
- [11] Städtebaulicher Rahmenplan 'IndustriePark Oberelbe'. Pirna, Dohna, Heidenau. Stand 03.05.2018
- [12] Ausführliches Verzeichnis der Denkmale, Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheiten und tabellarische Liste sowie Übersichtsplan der Denkmale in der Stadt Heidenau, Gemarkung Groß- und Kleinsedlitz. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen. Dresden: November 2012
- [13] Straßenbestandsverzeichnis Groß- und Kleinsedlitz. Angaben der Stadtverwaltung Heidenau. März 2018
- [14] Lärmaktionsplan Stufe III der Stadt Heidenau. Zwischenbericht zur Analyse durch IVAS. 1. Bürgerinformation. Heidenau Stand 07.02.2018.
- [15] Bebauungsplan KS 01/2 "Sedlitzer Straße". Stadt Heidenau: Oktober 1999
- [16] Dresdener Neueste Nachrichten vom 19.02.2018
- [17] Online-Recherche, u.a.: https://www.tripadvisor.de/Attraction_Review-g651942-d1492579-Reviews-Barockgarten_Grosssedlitz-Heidenau_Saxony.html
- [18] Bebauungsplan KS 02/1 "Bäckerweg". Stadt Heidenau: September 2005
- [19] "Hochbehälter Heidenau Hoch". Datenblatt des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Ergänzt durch allgemeine Angaben der Stadtverwaltung Heidenau. März 2018
- [20] Nachhaltige Gewässerinstandsetzung am Hospital- und Schlosserbusch – Ausführungsplanung: Übersicht Maßnahmen. ACI-Aquaprojekt Consult Dresden. Heidenau: 19.04.2018
- [21] Skizze zur baulichen Inanspruchnahme Quartier 'Schäferweg'. Vermittelt durch Stadt Heidenau, März 2018
- [22] Bauantrag zur Errichtung Pflegeheim 'Heimweg' 1 Großsedlitz. Kammergut Großsedlitz GmbH, Dresden: 28.09.2017

6.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage der Siedlungen Groß- und Kleinsedlitz	9
Abb. 2: Lage Groß- und Kleinsedlitz und naturräumliche Gliederung [1]	10
Abb. 3: Lage historischer Gebäude auf aktuellem Parkplan [4, Auszug]	11
Abb. 4: Auszug vom Flächennutzungsplan für Groß- und Kleinsedlitz	15
Abb. 5: Auszug Landschaftsplan Heidenau, Stand 12/2017 [10]	16
Abb. 6: Masterplan des Städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung des 'IndustriePark Oberelbe' [11]	17
Abb. 7: Auszug Denkmalkartierung Heidenau.....	19
Abb. 8: Erster Gesamtentwurf zum Barockgarten um 1719 im Auftrag von Wackerbarth [2].	20
Abb. 9: Garten mit Schloss um 1840, mit Reitertreppe und Oberer Orangerie [3] vom Park aus gesehen.....	21
Abb. 10: Plan 1 - Analyse Infrastruktur – Original im Anhang	22
Abb. 11: Begegnungsverkehr von PKW im 'Neubauernweg'..	23
Abb. 12: überdimensioniert wirkende Kreuzung 'Parkstraße'/Am Hasensprung.....	24
Abb. 13: Kreuzung 'Parkstraße'/Pechhüttenstraße	24
Abb. 14: 'Parkstraße' als breite Lindenallee ausgebaut – ohne Radweg, aber mit beidseitigem Fußweg	25
Abb. 15: Zufahrtsstraße zum Barockgarten 'Am Hasensprung' – zu eng für alle Verkehrsarten.....	25
Abb. 16: Situation an der Grundschule in der 'Parkstraße'.	26
Abb. 17: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan 2018 [14]	26
Abb. 18: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan 2018 zum Straßenverkehrslärm [14].....	26
Abb. 19: Plan 2 - Analyse Siedlungs-, Gebäude und Nutzungsstruktur – Original im Anhang	27
Abb. 20: brachgefallener Kleingarten am Feldweg.....	28
Abb. 21: Ehemaliger Gasthof mit Saal	29
Abb. 22: Beispiel für einen siedlungstypischen Gebäudekörper mit untypischen Anbauten.	30
Abb. 23: Beispiel für einen siedlungsuntypischen Neubau.	30
Abb. 24: Plan 3 - Grün- und Freiflächenstruktur.....	31
Abb. 25: Apfelallee in Verlängerung 'Am Hasensprung'.....	33
Abb. 26: 'Parkstraße' südliches Ende.....	33
Abb. 27: Kastanienallee am Parkplatz Barockgarten – die direkte (aber steile) Fußwegeverbindung zur S172.....	33
Abb. 28: Privatgarten mit typisch dörflicher Kleintierhaltung an der 'Parkstraße'.....	34
Abb. 29: städtischer Ziergarten.....	35
Abb. 30: Vorbildlicher Gehölzsaum am Ortsrand	35
Abb. 31: Rad- und Wanderkarte – Original im Anhang	37

Abb. 32: Die Kuhltreppen in Kleinsedlitz – ein für Radfahrer ungeeigneter Wegeabschnitt	38
Abb. 33: Plan 5 Analyse Infrastruktur – Original im Anhang	42
Abb. 34: Ausschnitt aus Plan 5 zur Ortsmitte	45
Abb. 35: Vorzugsvariante zum Funktionskonzept der Ortsmitte und Anordnung des Gemeinschaftshauses.....	47
Abb. 36: Auszug aus Plan 5 – Gestaltung der Verkehrsanlagen vor der Grundschule	48
Abb. 37: Auszug aus Plan 5 - Maßnahmen	49
Abb. 38: Ausschnitt aus Plan 5 zum 'Bäckerweg'.....	50
Abb. 39: Ausschnitt aus Plan 5 zur Kreuzung 'Parkstraße'/ Am Hasensprung	50
Abb. 40: Ausschnitt aus Plan 5 zu den Kuhltreppen	50
Abb. 41: Ausschnitt aus Plan 5 zum Geh-/Radweg am 'Neubauernweg'.....	51
Abb. 42: Ausschnitt aus Plan 5 zum innerörtlichen Gehweg am 'Neubauernweg'.....	51
Abb. 43: Ausschnitt aus Plan 5 zum Postweg	51
Abb. 44: Ausschnitt aus Plan 5 zum Areal Wasserturm	52
Abb. 45: Plan 8.1 Entwurf zum Gesamtareal am Wasserturm mit der Naherholungsachse	53
Abb. 46: Visualisierung 1 der Planung am Wasserturm	54
Abb. 47: Erdgeschoss ebene Wasserturm	54
Abb. 48: Visualisierung 2 der Planung am Wasserturm	55
Abb. 49: Ausschnitt aus Plan 5 zur Naherholungsachse am Wasserturm.....	56
Abb. 50: Ausschnitt aus Plan 5 zur Neugestaltung des Haupteingangs zum Barockgarten.....	57
Abb. 51: Ausschnitt aus Plan 5 zu Maßnahmen Am Hasensprung.....	57
Abb. 52: Ausschnitt aus Plan 5 zum Quartier 'Schäferweg'/ 'Heimweg'	58
Abb. 53: Quartier 'Schäferweg'/ 'Heimweg'	58
Abb. 54: Ausschnitt aus Plan 5 zum Ausweich- und Bedarfsparkplatz	59
Abb. 55: Ausschnitt aus Plan 5 zum Kutschweg	59
Abb. 56: Ausschnitt aus Plan 5 zu Baumreihen an Straßen	60
Abb. 57: Ausschnitt aus Plan 5 zur Regenwassermulde an der 'Sedlitzer Straße'	60

AKTIONSPLAN FÜR DEN WEITEREN PROZESS

In der nachfolgenden Tabelle werden die geplanten Vorhaben mit Prioritätensetzung, Trägerschaft und grob angenommenem Mittelbedarf in der Übersicht dargestellt. Die Spalte 'Bemerkungen' enthält z.T. Hinweise auf mögliche Fördermöglichkeiten. Diese sind im Verlauf der konkreten Umsetzungsvorbereitungen zu überprüfen und an die jeweils aktuelle Förderkulisse im Freistaat Sachsen anzupassen. Der Finanzmittelbedarf ist bei konkreten investiven Objektplanungen im weiteren Prozess durch eine Projektplanung zu untersetzen bzw. anzupassen.

Entwicklungskonzept Groß- und Kleinsedlitz Aktionsplan mit Projektschritten, Prioritäten, Trägerschaft / Akteuren, Kostenannahme, Annahme möglicher Förderungen						
Stand 24.10.2018, alle Kostenangaben in brutto T€				* Hinweis 1: bei den Angaben zu Fördertöpfen und Fördersätzen handelt es sich um eine vorläufige Annahme		
Prozesszeitraum 2019 bis 2022, Ausblick: 2023 - 2028				** Hinweis 2: bei den Angaben zu Kosten handelt es sich um eine vorläufige Grobkostenannahme		
Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Kosten Hinweis 2: siehe **	Annahme Förderung	Eigenmittel (in T€)	Bemerkung Hinweis 1: siehe *
Bereich 1 – Ortsmitte an der Schule Großsedlitz						
1. Entwicklung Ortsmitte mit Gemeinschaftshaus Sedlitz	1	Stadt Heidenau	3.350	80 %	670	RM: z.Zt. bei LEADER Neubau nur förderfähig, wenn vorh. Gebäude ersetzt wird – Möglichkeit Sonderförderung , wenn bis Ende 2019 der Förderantrag bei der LEADER-Region eingereicht werden kann -mit Planungsphase 4 oder über Programm „Vitale Dorfkerne und Ortszentren“
davon Teil I – Umverlagerung, Neuordnung und Aufwertung Freianlagen zum Gebäude Grundschule / Kindergarten / Hort inkl. kleinem Wirtschaftsgebäude			550		110	
davon Teil II – Neubau Gemeinschaftshaus, inkl. Parkplatz und Grünfläche Ortsmitte (Parkstr. Ecke Feldweg)			2.800		560	
2. Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Spielplatz Ortsmitte	1	Stadt Heidenau	400	80 %	80	LEADER – RM: Handlungsfeld D2
u.a. Bolzplatz / Kleinspielfeld, Sitzmöglichkeiten, Spielräume schaffen, Begrünung						
3. Verkehrslenkungsmaßnahmen 'Parkstraße', Entwicklung Spielstraße 'Feldweg'	1	Stadt Heidenau	500	80 %	100	LEADER – Hinweis RM: mögl. im Handlungsfeld B „Mobilität u. techn. Infrastruktur; Voraussetzung: kommunale, innerörtliche Straße
Verkehrinsel als Querungshilfe in der 'Parkstraße', Rückbau Schulparkplatz, Errichtung Haltestreifen vor der Schule, Neuordnung Bushaltestelle u.a. Wartebereich, Unterstand		z.T. LRA				
HF= Handlungsfeld in der LEADER-Strategie; RM=Regionalmanagement LEADER-Region						
Summe Bereich 1			4.250		850	

LEADER-Projekt 2018: Entwicklungskonzept Groß- und Kleinsedlitz

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Kosten Hinweis 2: siehe **	Annahme Förderung	Eigenmittel (in T€)	Bemerkung Hinweis 1: siehe *
Bereich 2 – Maßnahmen an Verkehrsachsen						
4. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt I: von Schule bis neue Mündung Bäckerweg, inkl. Straßenbegleitgrün	1	Stadt Heidenau	70	80 %	14	LEADER – als Gehwegneubau an Strasse nicht förderfähig, ggf. im HF-F 1.1 – als Lückenschluss im Wanderwegenetz
Planungsbestreben besteht in der Stadt, B-Plan liegt vor						
5. Gehweg an der 'Parkstraße' Abschnitt II: von Mündung Bäckerweg bis 'Pechhüttenstraße'	2	Stadt Heidenau	--	--	--	Low Budget, zunächst lediglich Verkehrslenkung, Beschilderung erforderlich
Entsteht nach Verkehrslenkung über die Verbindung Bäckerweg automatisch durch Nutzung des dann verkehrsberuhigten/ für Durchgangsverkehr gesperrten Abschnittes der Parkstraße z.B. mit einfacher Abmarkierung eines Gehweges, ggf. auch als Pflasterstreifen						
6. Anbindung Bäckerweg an 'Parkstraße'- zur Umverlegung Erschließung Parkstrasse / Dorfzentrum	1	Stadt Heidenau	400	80 %	80	LEADER – Förderung als begründete Umverlegung möglich
u.a. unter dem Thema: sicherer Schulweg						
7. Dörfliche Gestaltung Kreuzung 'Parkstraße' – 'Am Hasensprung' mit Nebenflächen	3	Stadt Heidenau	230	80 %	46	LEADER
Maßnahme ist zeitlich nachrangig nach der Klärung des Zuganges zum Barockgarten über das angedachte Besucherzentrum am Friedrichschlösschen						
8. Sanierung 'Kuhntreppen'	3	Stadt Heidenau	60	80 %	12	LEADER
Teilstück „Wander- und Spazierwegenetz Sedlitz“						
9. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt I außerhalb der Ortslage Großsedlitz	2	Zweckverband IPO	o.A.		--	Im Zuge Kreisstraßenbau bei Erschließung IPO
10. Anlage Geh-/Radweg entlang 'Neubauernweg' Abschnitt II innerhalb der Ortslage Großsedlitz		Stadt Heidenau	o.A.		--	Kann ggf. durch Lenkungsmaßnahmen nach Herrichtung Schäferweg entfallen
Alternative: Verlagerung des Geh- und Radverkehrs über Schäferweg nach der Quartiersgestaltung, dann kann auf den Abschnitt II des Geh- und Radweges am Neubauernweg verzichtet werden						
11. Erneuerung Deckschicht 'Postweg'	3	Stadt Heidenau	100	80 %	20	
Summe Bereich 2			860		172	

LEADER-Projekt 2018: Entwicklungskonzept Groß- und Kleinsedlitz

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Kosten Hinweis 2: siehe **	Annahme Förderung	Eigenmittel (in T€)	Bemerkung Hinweis 1: siehe *
Bereich 3 – Wasserturm						
12. Entwicklung Freizeit- und Kulturareal 'Am Wasserturm'	1	Bau Stadt Heidenau / Betreibung Verein	250	80%	50	LEADER – Hinweis RM: feste WC-Anlage Voraussetzung für Entwicklung Gesamtmaßnahme, HF: F 1.3.2
Sitzplatz im Biergartenstil, Grillplatz, einfache Spielmöglichkeiten – u.a. Kletterturm, separate Einstellmöglichkeiten für Veranstaltungs-Ausstattung, WC-Anlage						
13. Sanierung Wasserturm „Kleinsedlitzer Höhe“ als Landmarke und Kulturstätte	2	Stadt Heidenau	800	80%	160	LEADER – Hinweis RM: Maßnahme 13. aufbauend auf erfolgtem u. erfolgreichem Engagement der Akteure aus dem Ort zu 12.
Wasserturm als techn. Denkmal erhalten und sanieren, Ebenen 0 und 1 für temporäre Veranstaltungsnutzungen, Besteigung nur zu Einzelterminen in vorh. Struktur, Ziel: Sicherung, Erhaltung und Einbeziehung in das dörfliche Leben						
14. Naherholungs- und Grünachse Am Wasserturm	1	Stadt Heidenau	350	80%	70	LEADER
Wanderparkplatz, Wegebefestigung, Wander- und Radwegeachse bis Anschluss Gamigstr., wegebegleitende Grünmaßnahmen, einfacher Sitzplatz am Aussichtspunkt						
15. Nutzungskonzept – Übergreifend über die Maßnahmen 12-14	1	Stadt Heidenau	40	80%	8	LEADER – kurzfristig als Vorgezogene Maßnahme zur Untersetzung der Maßnahmen 12-14
Zur Konzeption der Gesamtmaßnahme mit Betrachtung Akteure, Funktionen, An- und Einbindung, Verfahren, Kosten, Bauabschnitte – Ziel: Eine Gesamtmaßnahme darstellen, aber drei getrennte Umsetzungsanträge zeitlich gestaffelt einreichen						
Summe Bereich 3			1.440		288	

LEADER-Projekt 2018: Entwicklungskonzept Groß- und Kleinsedlitz

Projekte	Priorität	Akteur/Träger	Kosten Hinweis 2: siehe **	Annahme Förderung	Eigenmittel (in T€)	Bemerkung Hinweis 1: siehe *
Bereich 4 – Umfeld Barockgarten						
16. Neugestaltung Haupteingang Barockgarten mit Besucherzentrum	1	SIB	o.A.		--	
17. Städtebauliche Neuordnung Quartier Schäferweg	1	Stadt Heidenau	o.A.			über laufendes Bebauungsplanverfahren
18. Grundhafter Straßenausbau Erschließungsstraßen Quartier Schäferweg	1	Stadt Heidenau	o.A.			Umfang der Maßnahme erst nach Klärung der Vorzugsvariante zur Gesamtgestaltung möglich
19. Ausweich- u. Busparkplatz Barockgarten	2	Zweckverband IPO	o.A.		--	sofern über die GRW-Mittel mit förderfähig
Summe Bereich 4			o.A.		o.A.	

Bereich 5 – Grünmaßnahmen, Ortsgestaltung						
20. Pflanzung Baumreihe am 'Kutschweg'	1	Zweckverband IPO	o.A.		--	Voraussetzung: aktive Einbringung in IPO-Planung
21. Baumreihen an Straßen ergänzen 'Sedlitzer Straße', Feldweg 'Pechhüttenstraße'-'Parkstraße', KFZ freier Weg 'Pechhüttenstraße'- 'Talstraße'	2	Zweckverband IPO	o.A.		--	Voraussetzung: aktive Einbringung in IPO-Planung
22. Anlage Erweiterung Regenwassermulde Sedlitzer Straße	2	Stadt Heidenau	50	80%	10	LEADER, Projektplanung liegt im Bauamt vor
Summe Bereich 5			50		10	